



TANUMS
KOMMUN

Antagen av Kommunfullmäktige, Tanums kommun enl. beslut 2019-02-18, § 22.

Laga kraft: 2020-06-03

Plannummer: 02:217

Detaljplan för del av fastigheterna

TANUMS-RÖRVIK 1:101, 1:58 m fl

Grebbestad, Tanums kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

2018-10-19, justerad 2018-12-14



Flygfoto över Rörviksvägen med redovisning av ett ung. planområde

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000 i A1-format

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Illustrationskarta, skala 1:1000 i A1-format
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- PM, Geoteknisk utredning, Geogruppen AB, 2012-12-21, rev. 2018-10-16
- MUR, Geoteknisk utredning, Geogruppen AB, 2012-12-21, rev. 2018-10-16
- Utredning, Gatu- och va-anläggningar, BBK Teknik & Miljökonsulter/ÅF, 2015-03-20, rev 2018-10-17
- Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum AB, 2013-06-25

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
<i>Bakgrund</i>	3
<i>Planförslagets syfte och huvuddrag</i>	3
<i>Planområdet</i>	3
<i>Planprocessen</i>	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
<i>Översiktliga planer</i>	5
<i>Planstudie</i>	6
<i>Detaljplaner/Områdesbestämmelser</i>	8
<i>Planprogram</i>	8
<i>Behovsbedömning</i>	8
<i>Naturvårdsprogram</i>	9
<i>Övriga kommunala beslut</i>	10
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN	10
<i>Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB</i>	10
<i>Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB</i>	10
<i>Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB</i>	11
<i>Områdesskydd, 7 kap, MB</i>	11
PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	12
<i>Natur</i>	12
<i>Bebyggelse</i>	21
<i>Friytor och rekreation</i>	22
<i>Service</i>	23
<i>Trafik</i>	23
<i>Teknisk försörjning</i>	26
<i>Hälsa och säkerhet</i>	28
MILJÖMÅL	30
GENOMFÖRANDE	30
<i>Organisatoriska frågor</i>	31
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	36
<i>Ekonomiska frågor</i>	46
<i>Tekniska frågor</i>	48
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	49
<i>Fortsatt arbete</i>	49
<i>Preliminär tidplan</i>	49
<i>Justeringar</i>	49
<i>Medverkande i planarbetet</i>	50

INLEDNING

Bakgrund

Exploatören avser att skapa förutsättningar för bildandet av 14 bostadstomter inom del av fastigheterna Tanums-Rörvik 1:101 och Tanums-Rörvik 1:58. Planområdet är beläget cirka 1,5 km söder om Grebbestads centrum.

Ett detaljplanearbete för att möjliggöra 17 bostadstomter i det aktuella området har pågått under de senaste åren. Mark- och miljödomstolen upphävde detaljplanen 2016-12-05. Planområdet omfattas därför i dagsläget inte av någon detaljplan.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2017-04-25 att påbörja ett nytt planarbete där 3 av de tidigare föreslagna tomterna i den södra delen av planområdet ska utgå ur förslaget.

Planförslagets syfte och huvuddrag

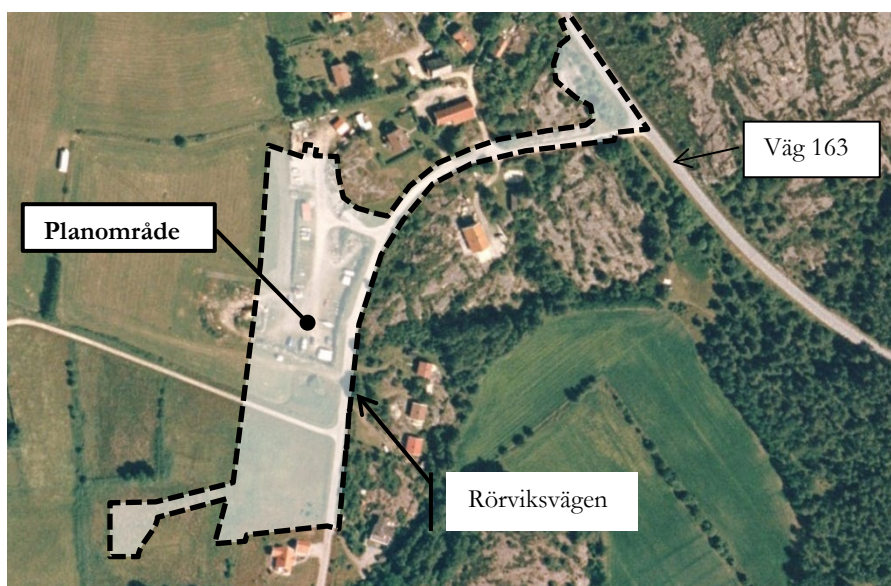
Huvudsyftet med planen är att skapa förutsättningar för en etablering av 14 tomter för småhusbebyggelse, längs västra sidan av Rörviksvägen. Planen ska möjliggöra en gemensam lösning för parkering och sophantering. Planen säkerställer även placeringen av en befintlig pumpstation och det kommunala ledningsnätet för spill- och dricksvatten som går genom planområdet.

En förutsättning för att planen ska kunna genomföras är att en ny anslutning anläggs till väg 163 i stället för nuvarande utfart. Den nya utfarten ersätter den nuvarande och ett markområde för den nya utfarten och gång- och cykelvägen till Grebbestad ingår i planområdet.

Planområdet

Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer sydost om Grebbestad, direkt väster om Rörviksvägen. Området är cirka 19 500 m² (1,95 ha) stort.



Ungefärlig avgränsning av planområdet.

Området avgränsas i huvudsak av jordbruksmark i väster, i norr gårdsutrymmen tillhörande jordbruksfastigheten Tanums-Rörvik 1:58, i söder bostadsfastigheten Tanums-Rörvik 1:222 samt Rörviksvägen i öster. Planområdet sträcker sig även åt nordost och inrymmer en sträcka av Rörviksvägen fram till väg 163.

Markägförhållanden

I planområdet ingår huvudsakligen delar av fastigheterna Tanums-Rörvik 1:101 och Tanums-Rörvik 1:58. För den del av planområdet som berör fastigheten Tanums-Rörvik 1:58 har ägarna till Tanums-Rörvik 1:101 träffat avtal om markköp.

Den del av planområdet som omfattar Rörviksvägen och den planerade utfarten till väg 163 berör även fastigheterna Tanums-Rörvik 1:54 och 1:60.

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

Planprocessen

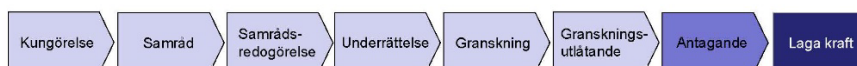
Planbeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I dokumentet redovisas även motstående intressen samt överensstämmelsen med kommunens översiktsplan. Hur planen är avsedd att genomföras med tanke på organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor behandlas också i planbeskrivningen.

Detaljplanen ska samrådas och granskas tillsammans med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Samrådet och granskningen genomförs med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planeringsprocessen.

Utökat förfarande

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 (SFS 2014:900) och planarbetet bedrivs med ett så kallat utökat förfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan både skickas ut för samråd och ställs ut för granskning innan det kan tas upp för antagande. Förfarandet har valts på grund av den komplicerade geotekniska situationen och det faktum att det tidigare planförslaget för det aktuella området upphävdes av Mark- och miljödomstolen.

Läs mer under rubriken ”fortsatt arbete” på sidan 49.



I det aktuella skedet ska planförslaget antas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan (ÖP)

Tanums kommun har en kommuntäckande översiktsplan, ÖP 2030, antagen av kommunfullmäktige 2017-06-19 § 70. Översiktsplanen utgår från kommunens vision om ett växande invånarantal.

Området ligger inom den så kallade ”obrutna kusten”, som omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap MB 1-3 §. Bebyggelse inom den obrutna kusten ska enligt översiktsplanen främst placeras i direkt anslutning till befintliga samhällen och tätare bebyggelse samt att placera och utforma bebyggelse i linje med den bohuslänska byggnadstraditionen. Ett av karaktärsdragen för denna byggnadstradition är ljusa hus placerade i åkerkanten, i brynet, ofta med berget i ryggen och omgivna av lummiga lövträd.

I översiktsplanen poängteras att rekommendationerna i den fördjupade översiktsplanen från 2006 fortfarande gäller med följande tillägg:

- Vid all förändring ska hänsyn tas till Grebbestads identitet.
- Vid omarbetning av fördjupad översiktsplan för Grebbestad ska angivet samhällsområde studeras.
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och täthet. Stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet. Vid placering och utformning ska de generella rekommendationerna i denna översiktsplanen uppmärksammas.
- Ny bebyggelse kan tillkomma under förutsättning att vatten och avlopp kan lösas på ett tillfredsställande sätt både för befintlig och tillkommande bebyggelse.
- Tillgång till allmänna stråk och grönstruktur ska säkerställas i samband med planering av nya bebyggelseområden.
- Inom samhällsområdet krävs normalt detaljplan för ny bebyggelse.

Fördjupad översiktsplan (FÖP)

En fördjupad översiktsplan för Grebbestad antogs av kommunfullmäktige 2006-02-06 § 4. Den fördjupade översiktsplanen för Grebbestad fortsätter att gälla i och med antagandet av översiktsplan 2030. I tillägg till de rekommendationer som anges i den fördjupade översiktsplanen gäller även de tematiska rekommendationer som anges i översiktsplan 2030.

I planförslaget tillhörande den fördjupade översiktsplanen ingår ett antal strategiska områden för utbyggnad av Grebbestad på lång sikt (på rekommendationskartan betecknat R5). De strategiska områdena föreslås bli föremål för fortsatta diskussioner och utredningar. Precisering av lämplig markanvändning ska i efterföljande planering i vissa av områdena ske i form av översiktliga planstudier. Lämpligheten av utbyggnaderna ska vidare prövas i detaljplan.

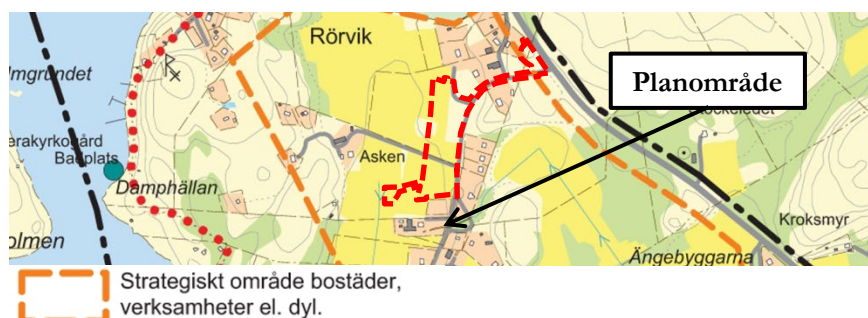
Ett av de föreslagna strategiska områdena berör Tanums-Rörvik. Området mellan Grebbestads camping och vägen till Tanumstrand föreslås som strategiskt område för samhällsutbyggnad på lång sikt. Tanumstrand ska på sikt bindas ihop med Grebbestad. Olika typer av markanvändning, exempelvis camping och annan turistanknuten verksamhet likväl som bostäder, kan i framtiden övervägas.

Alternativa lösningar av trafikmatning samt bil-, gång- och cykelvägar bör studeras. Innan beslut tas om hur området ska utnyttjas bör det studeras som en helhet i en särskild planstudie (se avsnitt ”Planstudie”). Utbyggnad av infrastruktur i form av vatten- och avloppssystem och gång- och cykelväg är en förutsättning.

Vid tillfället när den fördjupade översiktsplanen antogs låg planområdet strax söder om det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Söder om området låg ett område som var anslutet till det kommunala systemet för vatten och avlopp via avtal. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) alltid prövas i samband med detaljplanearbete. Vid detaljplanläggning i anslutning till lågt liggande markområden ska hänsyn tas till eventuell risk för översvämning.

Allt byggande bör ske med hänsyn till att berggrunden betraktas som högradonmark.

På en illustration till den fördjupade översiktsplanen innefattas planområdet i ett område med ”värdefull landskapsbild”.



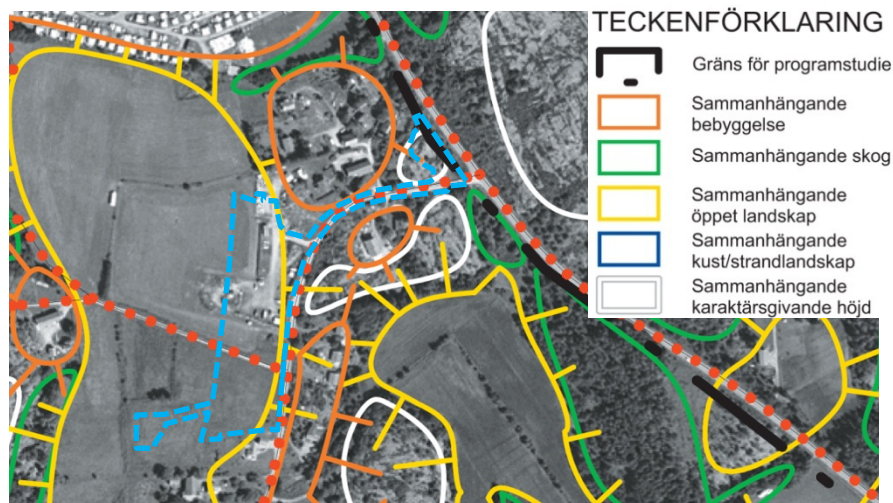
Utdrag ur markanvändningskartan, FÖP Grebbestad. Område ”R5”. Planområdet markerat med röd linje. Avgränsningen är inte exakt.

Planstudie

En översiktlig planstudie som behandlar Tanums-Rörvik antogs av kommunstyrelsen 2007-10-03 § 294. Studien behandlar området söder om Grebbestad och väg 163. I öster avgränsas området av vägen ner till Tanumstrand.

Syftet med studien har varit att beskriva och analysera områdets förutsättningar och utifrån analysen ta fram förslag till hur området ska kunna användas i en framtid. Planstudien har tagits fram i enlighet med rekommendationen i den fördjupade översiktsplanen. Kommunen har, med stöd av länsstyrelsen, bedömt att förslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan, under förutsättning att en rad viktiga frågor utreds och bearbetas vid upprättande av detaljplaner inom området.

Det aktuella planområdet ligger huvudsakligen i den dalgång som i planstudien har kategoriserats som ett sammanhängande öppet landskap



Utdrag ur landskapskartan i planstudien. Planområdet är avgränsat med blåstreckad linje. Avgränsningen är inte exakt.

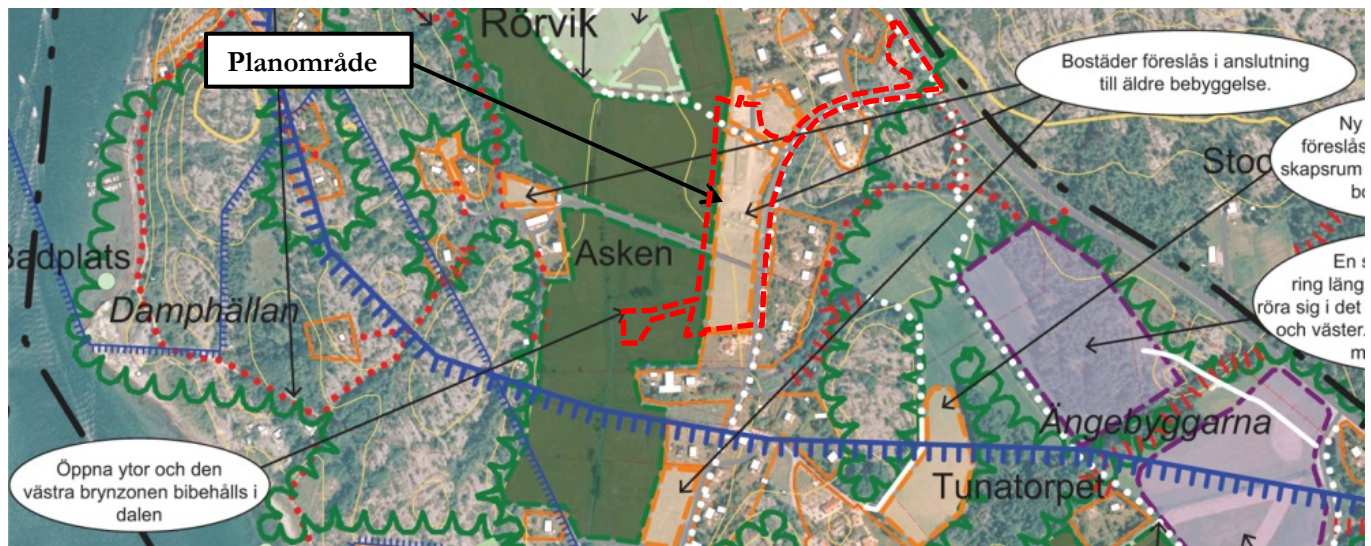
I planstudien beskrivs naturmiljön utförligt och det konstateras att den nu aktuella dalgången är mer känslig för etablering av ny bebyggelse i de södra delarna, eftersom man där kan riskera att skära av kopplingen till havsviken. Den norra delen är mindre känslig, men det är svårt att dra gränsen för hur stor del av dalgången som kan tas i anspråk respektive hur stor del som bör hållas öppen. Det går att ifrågasätta om och i så fall hur landskapet i dalgången ska kunna hållas öppet på sikt. Ju mindre areal åkermark som blir kvar, desto svårare kan det bli att bruka den. Dalgångens gränser är känsliga och måste behålla sin tydlighet om de rumsliga värdena ska vara läsbara.

Anslutningen mellan väg 163 och Rörviksvägen behöver förbättras. Viss rätning av anslutningen är redan gjord, men om ytterligare bebyggelse ska tillkomma är det angeläget att i samarbete med Trafikverket närmare studera en trafiksäker lösning av korsningen.

I de delar av området som inte består av fastmark är stabilitets- och grundläggningsfrågor viktiga att beakta vid fortsatt planläggning.

Inom stora delar av Rörviksdalen och de låglänta delarna av strandzonen ligger marknivåerna nära havsnivån. Till följd av att en förändring av klimatet förväntas i framtiden måste risken för förhöjda vattennivåer beaktas vid detaljplanering. Rekommendationen i planstudien säger att hänsyn ska tas till en förhöjd vattennivå vad avser lägsta golvnivå i byggnader och lägsta nivå på strategiska vägar. Lägsta golvnivå bör enligt planstudien inte understiga +2,5 meter.

I förslaget tillhörande planstudien redovisas möjligheten till nya bostäder i anslutning till befintliga bostäder längs med Rörviksvägen. Eventuell planering för nya bostäder längs med Rörviksvägen ska ske genom ny detaljplanering. Detaljplanläggning av befintlig bebyggelse kan också övervägas.



Utdrag ur planstudien för Tanums-Rörvik. Planområdet är markerat med röd linje. Avgränsningen är inte exakt.

Detaljplaner/Områdesbestämmelser

Det aktuella området omfattas inte av några detaljplaner eller några områdesbestämmelser.

Planprogram

Med anledning av att planförslaget i huvudsak överensstämmer med intentionerna i den översiktliga planstudien för Tanums-Rörvik bedömer kommunen att det inte är nödvändigt att upprätta ett planprogram till detaljplanen. Den genomförda planstudien för Tanums-Rörvik motsvarar ett planprogram som redovisar de översiktliga förutsättningarna för planområdet.

Behovsbedömning

Allmänt

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av planen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan (enligt 6 kap 11 § MB) eller ej. Detta görs med hjälp av en så kallad behovsbedömning. Innan kommunen tar ställning till om en betydande miljöpåverkan kan antas uppstå, ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.

Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Behovsbedömning i samband med "Planstudie Tanums-Rörvik"

Under framtagandet av planstudien för Tanums-Rörvik har en behovsbedömning utförts för att bedöma om det presenterade förslaget i studien kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har bedömt att förslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan under förutsättning att följande frågor särskilt utreds och beaktas vid upprättande av detaljplaner inom det aktuella området:

Eventuellt finns behov av arkeologisk undersökning

- Infarten bör studeras ytterligare och åtgärder tillkomma därefter
- Effekter av förhöjd havsnivå som en följd av klimatförändringar bör utredas

Planstudien anger också ett antal punkter som generellt ska beaktas inom området för planstudien. Dessa punkter ska behandlas inom ramen för detaljplanearbetet. Punkterna redovisas nedan.

- En översiktlig inventering av respektive områdes växt- och djurliv ska genomföras
- Tillkommande bebyggelse ska underordna sig landskapsbilden och vara en förtätning av befintliga områden så att friluftslivets intressen får prioritet
- Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten bör eftersträvas
- Geotekniska förutsättningar ska utredas
- Hantering av avfall ska behandlas

Ställningstagande

Kommunen bedömer att projektet inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan under förutsättning att ovanstående punkter beaktas i detaljplanearbetet. Även dagvattenhanteringen ska utredas och beskrivas med hänsyn till eventuell påverkan på Ertserödsbäcken och utanförvarande havsområde. Dessutom ska konsekvenser av en ökad nederbörds mängd behandlas. Dessa frågor ska utredas inom ramen för planarbetet och en särskild miljöbedömning behöver därför inte genomföras och ingen MKB ska upprättas.

Länsstyrelsen delade under samrådet av planstudien kommunens uppfattning att en miljöbedömning inte erfordras under förutsättning att de punkter som redovisas i planstudien för Tanums-Rörvik beaktas i detaljplanearbetet.

Naturvårdsprogram

I naturvårdsprogrammet från 2011 redovisas cirka 700 olika objekt i Tanums kommun. Objekten delas in i klasserna ”klass 1 - unika naturvärden”, ”klass 2 - höga naturvärden” och ”klass 3 - naturvärden”.

Strax söder om planområdet återfinns Ertserödsbäcken som är kategoriserad som ett objekt i ”klass 3 - naturvärde”. Bäckens är ett lekvatten för öring. Enskilda objekt med naturvärden i klass 3 har betydelse för naturvård på lokal nivå, för spridning av arter och för landskapets variation. Naturvårdsprogrammet rekommenderar att exploateringar och byggnationer om möjligt bör undvikas inom objekt med naturvärdesklass 3. Exploatering och byggnationer bör om möjligt ej heller ske i närheten av dessa objekt om det innebär att naturvärdena hotas eller påverkas negativt. Vid avsteg från dessa generella hänsyn bör kompensationsåtgärder samtidigt utföras. Det ska säkerställas att dagvattenhanteringen inte kommer att påverka bäcken i negativt avseende.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2012-06-20 § 154 att medge planbesked.

I kommunstyrelsens beslut om planbesked angavs en rad punkter som ska behandlas i planarbetet, dessa sammanfattas kortfattat nedan:

- Rörviksvägens utfart mot väg 163 ska förbättras.
- Avgränsningen mot dalgången ska studeras närmare.
- Byggnader ska inpassas i landskapet och utformningen av byggnaderna ska anpassas till befintliga byggnader.
- Lämplig anslutningspunkt till vatten och avlopp.
- En översiktlig geoteknisk bedömning samt naturinventering ska genomföras.
- Möjligheten till sammanhängande gång- och cykelstråk ska beaktas i planarbetet.
- Möjliga åtgärder för att förbättra trafiksituationen runt Grebbestad ska studeras.

Sedan detaljplanen för det aktuella området upphävdes av mark- och miljödomstolen 2016-12-05 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden 2017-04-25 § 73 att påbörja ett nytt detaljplanearbete med samma inriktning, där dock 3 tidigare planerade tomter i den södra delen av området ska utgå.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

I miljöbalkens tredje kapitel ”Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden” föreskrivs bland annat att områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden, eller friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt 3 kap MB.

Områden av riksintresse för friluftsliv och naturvård återfinns söder om planområdet. Gränsen för riksintresse friluftsliv, som ligger närmast planområdet, är belägen cirka 100 meter söder om planområdet.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet berörs av de särskilda hushållningsbestämmelserna för den obrutna kusten samt det rörliga friluftslivet, 4 kap 1-3 § MB.

Planförslaget innebär en utveckling av den befintliga tätorten och bedöms inte påverka riksintresset påtagligt negativt.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

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

Föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)

Planområdet omfattas inte av miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Vattenförekomster (SFS 2004:660)

Inom planområdet återfinns inga vattenförekomster.

Planområdet ligger cirka 600 meter från ”Grebbebestads inre skärgård” som omfattas av miljökvalitetsnormer för vattenförekomster. Den ekologiska statusen för vattenförekomsten har klassificerats till *måttlig* och Vattenmyndigheten har fastställt att miljökvalitetsnormen *god* ekologisk status ska uppnås till 2027.

Enligt den framtagna dagvattenutredningen avleds dagvattnet via ledningar till en föreslagen damm sydväst om området för rening och fördröjning. Sedan leds vattnet via ledningar vidare mot den befintliga bäcken i söder. Genom anläggandet av fördröjningsdammen sker inte utsläpp till befintligt vattendrag i större omfattning än tidigare. Detta innebär att påverkan på vattenförekomsten ”Grebbebestads inre skärgård” inte kommer att öka vid ett genomförande av planförslaget.

Fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

”Grebbebestads inre skärgård” omfattas inte av miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Planområdet omfattas inte av några miljökvalitetsnormer angående omgivningsbuller.

Sammanfattning av påverkan på miljökvalitetsnormer

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella planområdet. På grund av den föreslagna fördröjningen och reningen av dagvatten från området bedöms ett genomförande av planförslaget inte innebära att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för vattenförekomster kommer att försämrast.

Områdesskydd, 7 kap, MB

I miljöbalkens sjunde kapitel ”Skydd av områden” föreskrivs att diverse olika miljöskyddsområden ska värnas.

Exempel på områden som ingår i 7 kap MB är naturreservat, biotopskyddsområden, strandskyddsområden och Natura 2000-områden.

Planområdet omfattas inte av några områdesskydd enligt 7 kap MB.

Vattenområdet ”Tanumskusten”, lokaliserat cirka 600 meter från planområdet, ingår i art- och habitatsdirektivet och är klassificerat som ett Natura 2000-område. Dagvattnet ska omhändertas innan det leds ut i recipienten, vilket innebär att Natura 2000-området inte bedöms påverkas negativt.

PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Landskap, terräng och vegetation

Förutsättningar: Planområdet ligger i den norra delen av en dalgång som är öppen från havet i söder. I norr är dalgången abrupt avskuren av en campinganläggning som ligger cirka 150 meter norr om planområdet. Dalgången är väl avgränsad bland annat av en relativt kraftig bergsbrant i den sydöstra delen och av en tydlig brynzon i väster. Planområdet ligger huvudsakligen i ett tidigare jordbrukslandskap men omfattar också en befintlig vägsträcka samt naturmark i anslutning till väg 163.

Inom de byggbara delarna av planen varierar markens höjd från cirka +8 meter över havet i norr ned till cirka + 3,6 meter över havet i planområdets sydvästra del. Planområdet sluttar svagt åt sydväst. Inga branta lutningar finns inom området. På två platser inom de norra delarna av planområdet finns berg i dagen. I områdets nordöstra del, i anslutning till väg 163, ligger markens nivå på cirka + 20 meter över havet.

Området består av cirka 2500 m² brukad åkermark, cirka 4500 m² åkermark i träda och övrig mark i form av uppställningsplats för diverse material, vägområdet med mera utgör cirka 12 500 m².

I den norra delen av planområdet, i närheten av den föreslagna anslutningen till väg 163 återfinns cirka 10 meter gärdesgård.

Ett naturvårdsutlåtande har tagits fram av Naturcentrum, 2013-06-25.

Den nordvästra delen av planområdet är uppdelad i åkermark och ett upplags-/uppställningsområde. Uppställningsområdet omges i söder och öster av en jordvall och mot åkern i nordväst finns en rad av knäckeplar. I jordvallen har ruderalsmarksväxter och kvävegynnade arter etablerat sig och där växer bland annat skelört, gråbo, nässlor, hundkex, åkerskräppa, maskrosor, hallon, jordreva och hundäxing. Raden med pilar är i dålig kondition och många av träden/buskarna är döda eller döende. Inga insektsangrepp av intresse noterades på de döda stamdelarna.

I de delar som utnyttjas som uppställningsplatser finns partier med mer ursprunglig vegetation och här noterades styvmorsviol och mandelblom, men de dominerande arterna är nagelört, maskros, renfana, jordreva, groblad och smörblommor.

Den södra delen av planområdet är en gammal åkermark där man för 10-talet år sedan upphört med åkerbruk. Marken håller på att växa igen. Björksly, tall och sälg har uppslag över stora delar av området och i den sydöstra delen har en tät dunge av tall redan hunnit bildas.

Storvuxna örter och gräs som älggräs, tuvtåtel, hundäxing, åkertistel, gråbo och åkerfräken dominerar och i dikeskanter kan man hitta gåsört, fyrkantig johannesört, rölrika och smörblommor. Områdets artsammansättning tyder på en hög kvävebelastning och frånvaro av hävd.

Båda områdena har låga naturvärden. Områdena är av ruderatmarks respektive igenväxningskaraktär och bidrar bara svagt till landskapets biologiska mångfald. Båda områdena hade lämnats som oklassade (produktionsmark) vid en naturvärdesinventering.

I den norra delen av planområdet återfinns gärdesgårdar. Gärdesgårdarna ligger inte i anslutning till åkermark.

Planförslaget: Såväl den odlade jordbruksmarken som den som ligger i träda kommer att tas i anspråk vid ett genomförande av planförslaget. Jordbruksmarken och uppställningsplatsen kommer att omvandlas till tomtmark, vägmark samt en gemensam parkeringsyta.

I den sydvästra delen av planområdet föreslås att marken inom planerad bostadsmark höjs upp till en nivå av +4,6 meter, en förändring på upp till cirka 1 meter inom mindre delar av planområdet. Förändringen av markens nivå omfattar delar av 2 tomter. Med anledning av markhöjningen och den problematiska geotekniska situationen har en planbestämmelse införts som reglerar att maximal släntlutning får vara 1:7, i enlighet med stabilitetsberäkningen i den geotekniska utredningen.

Tre områden med användningen ”NATUR” föreslås inom planområdet. Det mindre naturområdet inom planområdet har lagts ut där befintliga vatten- och avloppsledningar är nedgrävda och områdena i den södra delen av planområdet har lagts ut för att säkerställa att ingen bebyggelse kan uppföras i den södra delen av planområdet, i anslutning till bostadsfastigheten Tanums-Rörvik 1:222. Sammanlagt upptar naturområdena cirka 2100 m².

Vid anläggning av gång- och cykelbanan i anslutning till väg 163 kan det bli nödvändigt att ta bort delar av gärdesgårdar i den norra delen av planområdet. Cirka 10–15 meter gärdesgård kommer att behöva tas bort.

Geoteknik

Förutsättningar: De geotekniska förutsättningarna för planområdet har undersökts av Geogruppen AB och dokumenterats i PM, Geoteknik och markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2012-12-21, rev. 2018-10-16.

Den geotekniska utredningen har reviderats sedan samrådet för att anpassas till det nu aktuella planförslaget. För en mer utförlig redovisning av de geotekniska förhållandena hänvisas till den framtagna undersökningen som bifogas planhandlingarna.

Befintliga förhållanden

Inom området, där marken lutar svagt mot söder och väster, varierar marknivån i huvudsak mellan +2 upp till +8 meter. Väster om området är marken i huvudsak relativt plan. Även i området där en dagvattendamm planeras är marken relativt plan.

Markförhållanden

Utredningen har inneburit att trycksondering har utförts i 7 punkter och en så kallad CPT-sondering (Cone penetration test-sondering) har utförts i 5 punkter. Sondering innebär kortfattat att en så kallad sondspets drivs ned i marken för att bestämma jordlagerföljd, fasthet och kunna bedöma jordens geotekniska egenskaper.

Lagerföljden och jordddjupen inom området varierar. Under det naturliga ytlagret utgörs jordlagren av sand, kohesionsjord, gyttja och/eller en skiktad lagerföljd. Närmast berggrunden förekommer friktionsjord. Sand förekommer huvudsakligen i de norra delarna av planområdet medan kohesionsjorden förekommer främst längst i söder. Ställvis är jordlagren i huvudsak skiktade. Inom delar förekommer sand ovan kohesionsjorden som delvis underlagras av den skiktade lagerföljden.

Gyttja har påträffats i den södra delen av planområdet och överlagras delvis av sand. I undersökningar utförda söder om planområdet, i samband med en tidigare undersökning, påträffades även gyttjehaltig jord på relativt stora jordddjup. I den norra delen av planområdet förekommer fyllning ovan den naturliga jordlagerföljden.

Det naturliga ytlagret i undersökta sonderingar är mellan 0,2 till 0,5 meter tjockt och utgörs av mulljord samt sandig eller siltig mulljord med växtdelar. Det naturliga ytlagret har dock ej påträffats inom hela det uppfyllda området. Materialet är även tjälfarligt.

Fyllningen utgörs av sand med varierande halter av grus och sten. Dess mäktighet varierar mellan 0,0 till 1,7 meter i de utförda sonderingarna.

Sandens mäktighet är som mest uppmätt till cirka 2,5 meter. Sand förekommer dock delvis endast som skikt i kohesionsjorden eller den skiktade lagerföljden inom delar av området. Sanden innehåller varierande halter av silt och är ställvis skalförande eller grusig. Även gyttja förekommer. Materialet är erosionskänsligt och flytbenäget i vattenmättat tillstånd. Det är också tjälfarligt.

Kohesionsjorden utgörs i huvudsak av siltig lera. Även skal samt enstaka skikt av sand förekommer. Mäktigheten varierar mellan 0 till cirka 7 meter. Mot djupet övergår dock kohesionsjorden i en skiktad lagerföljd och övergången är succesiv. Den okorrigerade skjuvhållfastheten har uppmätts på 3

till 9 meters djup och varierar mellan 13-23 kPa. Kohesionsjorden är erosionskänslig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Materialet är även tjälfarligt.

Rutinanalys har utförts på ostörda prover tagna 4-9 meter under markytan. Att ett prov är ostört innebär att jorden inte har vridits runt eller belastats vid provtagningen.

Den uppmätta okorrigerade skjuvhållfastheten varierar mellan 8-19 kPa och konflytgränsen mellan 41-53 %. Vattenkvoten varierar mellan 67-88 %, skrymdensiteten varierar mellan 1,56 - 1,67 t/m³ och sensitiviteten mellan 121-304. Leran är en högsensitiv kvicklera.

CRS-försök har utförts på de ostörda proverna tagna 4, 5, 6, 7 och 9 meter under markytan. Ett CRS-försök innebär att man mekaniskt testat provernas hållfasthet genom att applicera en konstant last.

Sättningsmodulen M_L varierar mellan 584 till 646 kPa. Leran är normalkonsoliderad ner till 4,5 meters djup för en grundvattenyta belägen 0,5 meter under markytan. På större djup än 4,5 meter är leran överkonsoliderad. Att leran är överkonsoliderad innebär att leran tidigare har varit utsatt för en högre belastning än den nu rådande belastningen.

En skiktad lagerföljd som består av sand, silt och lera förekommer inom delar av området. Mäktigheten har uppmätts till som mest cirka 8 meter. Materialet är erosionskänslig och flytbenäget i vattenmättat tillstånd. Det är också tjälfarligt.

Gyttjan har en mäktighet som bedöms variera mellan 0 till 1,6 meter i undersökta punkter. Gyttjan är delvis sandig och siltig och även skikt förekommer. Materialet är erfarenhetsmässigt mycket sättningskänsligt. Silten gör materialet tjälfarligt.

Rutinanalys har utförts på det ostörda provet taget 1 meter under markytan. Den uppmätta okorrigerade skjuvhållfastheten är 13 kPa och konflytgränsen är 140 %. Vattenkvoten är 158 %, skrymdensiteten varierar mellan 1,31–1,64 t/m³ och sensitiviteten är 4.

Friktionsjorden under kohesionsjorden har inte närmare undersökts men bedöms vara erosionskänslig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Sonderingarna har trängt ner mellan cirka 0,2 till 2,0 meter i friktionsjorden till dess att de ej kunde neddrivas ytterligare enligt normalt förfarande eller till dess att stopp mot stenblock eller berg erhöles.

Bergets nivå har ej bestämts. Sonderingarna har utförts till dess att de inte kunde neddrivas ytterligare enligt normalt förfarande eller till stopp mot stenblock eller berg cirka 1 till 19 meter under markytan. Öster om planområdet och i anslutning till väg 163 finns ett markerat höjdområde där berget går i dagen eller täcks av ett tunt jordtäckte. Berg med tunt jordtäckte bedöms även kunna förekomma inom ett mindre område i den västra delen av planområdet där terrängen är högre belägen.

Grundvatten

Fria vattenytor registrerades 0,1-1,0 meter under markytan vid undersökningstillfället. I tidigare utförda undersökningar söder om planområdet uppmättes en fri vattenyta på 1,3 meters djup. Området i anslutning till diken väster om planområdet var mycket blött vid undersökningstillfället. Längst i söder var diket helt vattenfyllt. Portrycket i leran har registrerat 4 och 9 meter under markytan i en borrhypunkt. Under mätperioden varierade trycknivån mellan 0,1 till 0,3 meter ovan markytan på 4 meters djup och mellan 1,6 till 1,7 meter ovan markytan på 9 meters djup. Det innebär att det finns artesiskt vatten inom området. Vatten- och portrycket varierar dock under året.

Sättningar

Inom den södra delen av planområdet påträffades mycket sättningskänslig gyttja men även delvis sättningskänslig lera. Med en grundvattenyta belägen 0,5 meter under markytan, är jorden normalkonsoliderad ner till 4,5 meters djup. Därunder är den överkonsoliderad. Det innebär att all belastning (ex. byggnad, fyllning, grundvattensänkning) ger upphov till sättningar. En belastningsökning på 10 kPa ger konsolideringssättningar på 15-20 centimeter och en belastningsökning på 20 kPa ger konsolideringssättningar på cirka 30 centimeter. Normaltung fyllning på 0,5 meter motsvarar 10 kPa. Huvuddelen av sättningarna sker i förekommande gyttja och sättningarnas storlek blir således mindre där gyttjans mäktighet är mindre. För att undvika krypsättningar ska normalt leran inte belastas till mer än 80 % av förkonsolideringstrycket.

Söder om planområdet finns befintlig byggnation som är belägen inom områden med sättningskänslig jord. De befintliga byggnaderna är grundlagda med platta på mark och är därför känsliga för sättningar. Det innebär att inga åtgärder får utföras som medför en avsänkning av grundvattennivån/portrycksnivån i de anslutande fastigheterna söder om området. Detta bör beaktas vid exempelvis hantering av dagvatten eller pålning. Tillfälliga schakter och markarbeten kan utföras utan att grundvattnet söder om planområdet påverkas. Schakternas storlek samt tiden som dessa kan vara öppna utan att sättningar uppstår beror på tillströmning av vatten samt hur mycket som pumpas bort.

Planerad fyllning och byggnation inom planområdet bedöms kunna utföras på ett sådant sätt att fastigheterna söder om planområdet ej påverkas. Marknivåhöjningen kommer att som närmast ske cirka 20 meter från plangränsen i söder och där vara mycket liten. Den största marknivåhöjningen (cirka 1 meter) kommer ske cirka 40 meter från den södra plangränsen.

Grundläggning

I planområdets norra del är grundläggningsförutsättningarna goda med i huvudsak friktionsjord och små jorddjup. I den södra delen är grundläggningsförhållandena svåra då det förekommer mycket lösa och sättningskänsliga jordar i form av gyttja och lera. Här förekommer även artesiskt vatten.

I den delen som utgörs av sand och friktionsjord (främst i norr) bedöms det

finnas möjligheter att grundlägga enbostadshus med platta på mark. Det förutsätter dock att markförhållandena är likartade inom hela grundläggningsområdet samt att belastningsökningen eventuellt begränsas.

I delen som utgörs av gytta rekommenderas att grundläggningen utförs på pålar nedförda till berg eller fast botten. Även inom den del där övrig kohesionsjord förekommer rekommenderas preliminärt att grundläggningen utförs med pålar. Vid pålning ska hänsyn tas till risken för höga porttryck och artesiskt vatten. Det är av största vikt att pålningen ej påverkar porttryck och vattennivåer då detta kan medföra sättningar.

På grund av risken för översvämning i närliggande diken ska intilliggande marknivå höjas till nivån +4,5 (+4,6 i höjdsystem RH 2000) meter i den sydvästra delen av planområdet. Marknivåhöjningen kommer huvudsakligen att ske inom området med sättningssärlig gytta vilket måste beaktas. I samband med detaljprojekteringen ska kompletterande geoteknisk undersökning utföras för att kontrollera grundläggningsförhållandena närmare.

Schaktning och markarbeten

Förekommande jordar är erosionskänsliga och flytbenägna i vattenmättat tillstånd. Det innebär att vid schaktning eller andra markarbeten finns risk för ytuppmjukning och utflytning. Beroende på grundvattenytans läge kan en lokal temporär avsänkning krävas innan markarbeten påbörjas. Vid flytjordstendenser ska markarbeten avbrytas till dess att grundvattnet är avsänkt. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för sidoerosion och bottenuppluckring. Inom den södra delen av planområdet är ytlagren mycket lösa vilket ska beaktas vid markarbeten.

Stabilitet

Då marklutningen inom planområdet generellt är låg (cirka 1:30) och som mest 1:16 bedöms totalstabiliteten som tillfredsställande under rådande förhållanden och vid planerad byggnation. I den sydvästra delen av planområdet planeras en damm samt en marknivåhöjning. Lokalstabiliteten har där kontrollerats i 2 olika sektioner, en avseende dagvattendammen och en för den planerade markhöjningen.

Säkerhetsfaktorerna för den planerade dammen har beräknats till $F_c = 1,49$ och $F_{komb} = 1,10$. Erhållna säkerhetsfaktorer för den planerade markhöjningen har beräknats till $F_c = 1,33$ och $F_{komb} = 1,29$. På grund av att området utgörs av sättningssärlig jord kan en efterjustering av marknivån till nivån +4,5 (+4,6 i höjdsystem RH 2000) meter eventuellt komma att utföras. Stabiliteten har även kontrollerats efter det att återfyllning till nivån +4,5 meter (+4,6 i höjdsystem RH 2000) utförts och sättningarna avstannat. Erhållna säkerhetsfaktorer har under dessa förutsättningar beräknats till $F_c = 1,40$ och $F_{komb} = 1,34$.

Erhållna säkerhetsfaktorer innebär att stabiliteten är tillfredsställande under planerade/antagna förhållanden ($F_{EN}=1,0$). Ska marknivån höjas ytterligare, dammens djup ökas ytterligare, släntlutningen göras brantare eller marken belastas på annat sätt ska en kompletterande utredning utföras.

Observera att sedan samrådet genomfördes så har kommunen bytt höjdsystem, från RH 70 till RH 2000. Det nya höjdsystemet innebär att marken i grundkartan redovisas ca 12 centimeter högre. De rekommendationer gällande höjdsättning som görs i den geotekniska utredningen har i planbestämmelserna i plankartan anpassats för att överensstämma med det nu gällande höjdsystemet.

Ras och blocknedfall

Någon risk för ras eller blocknedfall bedöms ej föreligga inom eller i anslutning till planområdet.

Radon

Enligt mätningar från SGU bedöms höga strålningshalter finnas inom närliggande bergsområden. Radonhalten i markluften har vid undersökningstillfället dock uppmätts till så låga värden som 1-3 kBq/m³. Då marken inom undersökningsområdet till stor del var blöt vid undersökningstillfället finns det risk att för låga mätvärden erhållits. För att bestämma radonhalten rekommenderas därför kompletterande undersökningar. Alternativt uppförs alla byggnader radonsäkrade.

I befintlig fyllning finns risk för lokalt höga radonhalter vilket innebär att kompletteringar bör utföras i samband med detaljprojekteringen.

Planförslaget: Planförslaget har reviderats i förhållande till det planförslag som upphävdes. Flera av de förändringar som har genomförts har gjorts med avseende på geotekniken i den södra delen av området.

I den södra delen har tre planerade bostadstomter tagits bort till förmån för allmän platsmark, natur, för att undvika ny bebyggelse i direkt anslutning till befintlig. Ett område på cirka 2000 m² har övergått från tomtmark till allmän platsmark i den södra delen.

Området för dagvattendammen har reducerats något för att öka avståndet mellan dammen till befintliga bostadsfastigheter söder om planområdet.

På grund av de osäkra geotekniska förhållandena, speciellt i den södra delen av planområdet, görs det i den geotekniska utredningen en rad rekommendationer gällande grundläggning och schaktning.

På grund av risken för översvämning i närliggande diken bör marknivån inom den sydvästra delen av planområdet höjas. Planförslaget har med anledning av detta försetts med en bestämmelse om att delar av de två planerade villatomterna i den sydvästra delen av planområdet ska ligga på (föreskriven höjd) +4,6 meter. Marken får inte höjas till en nivå över +4,6 meter. Detta innebär att marken inom ett begränsat område (inom den södra delen av tomtens belägen i sydväst) måste höjas cirka 1,0 meter. Inom resten av området ligger höjningen av marken mellan 0,1 upp till 0,9 meter.

Höjningen av marknivån kommer huvudsakligen att ske inom området med sättningskänslig gytta vilket sannolikt kommer att medföra att sättningar bildas inom planområdet. Sättningsrisken bör observeras i samband med t ex kabel- och röranslutningar till pålade hus. Även vid dränering av marken i söder finns det risk för att sättningar utbildas. Inom detta område finns ett servitut på ledningar till förmån för fastigheten Tanums-Rörvik 1:211. Planen har anpassats till detta vilket innebär att det inte finns något behov av att flytta ledningarna. Om det visar sig att ledningarnas placering avviker från servitutets lokalisering ska exploitören bekosta en flytt av ledningarna.



Inom område 1, markerat med röd linje ska alla byggnader pålas. Ingen permanent belastning av marken får ske. Inom de tre östra tomterna får inte markens nivå höjas. Inom område 2, markerat med blå linje, ska en slänt anläggas. Lutningen på slänten får inte överstiga 1:7. Inom område 3, markerat med gul linje, ska marken höjas till nivån +4,6 meter. I den södra delen uppgår höjningen till som mest cirka 1 meter. Höjden på uppfyllnaden avtar ju längre norrut inom området man befinner sig. Inom område 3 ska alla byggnader pålas och ingen permanent belastning av marken får ske, utöver uppfyllnaden. Inom område 4, markerat med grön linje, får ingen förändring av markens nivå ske.

I utredningen rekommenderas att för de tomterna i den södra delen av planområdet ska grundläggning ske på pålar ned till berg eller fast botten. Därför har planbestämmelser införts för de 5 planerade tomterna i den södra delen av planområdet som säkerställer att grundläggning av alla byggnader ska ske genom pålning och att ingen permanent belastning av marken får ske.

I den södra delen av planområdet där marknivån ska höjas till +4,6 meter för att undvika översvämningar ligger marknivån idag på mellan +3,6 meter till +4,5 meter. Inom detta område får inte någon permanent belastning av marken ske, förutom lasten från uppfyllnad till den föreskrivna höjden.

Inom detta område har en maximal ytlasterstriktion införts som motsvarar en höjning av marken med normaltung fyllning med 1 meter - 20 kPa. Viktigt att notera är att det endast är en begränsad del av det område där markens nivå ska höjas till +4,6 meter där detta innebär en faktisk marknivåhöjning med upp till en meter.

En slänt kommer att anläggas inom naturmarken i söder och kvartersmarken i väster runtomkring det område som ska höjas upp till +4,6 meter. En planbestämmelse som reglerar att den högsta slänthlutningen får vara 1:7 har införts i den sydvästra delen av bebyggelseområdet, i enlighet med stabilitetsberäkningen i den geotekniska utredningen.

För de tre föreslagna tomterna i sydost införs en bestämmelse som innebär att markens nivå inte får höjas. Detta för att undvika att marken fylls upp och orsakar sättningar. Inom de tre tomterna i sydost får inte byggnader medverka till ett ökat tryck på marken. Detta regleras genom en bestämmelse som innebär att byggnader måste grundläggas genom pålning.

För de två tomterna i sydväst får inte byggnaderna bidra med något tryck på marken och den nödvändiga uppfyllnaden regleras både genom en föreskriven höjd på marken som inte får överstigas samt en ytlastrestriktion i enlighet med utfyllnaden som har beräknats i den geotekniska utredningen.

För att undvika påverkan på det befintliga bostadshuset i söder får inga åtgärder som medför en permanent sänkning av grundvattentrycket/portrycket utföras. Eftersom att ingen grundvattensänkning ska utföras krävs inget tillstånd enligt miljöbalken för sänkning av grundvattennivån.

Enligt de geotekniker som har ansvarat för att ta fram den geotekniska utredningen bedöms endast en permanent sänkning av grundvattennivån kunna påverka omkringliggande hus, ej uppfyllnaden eller bebyggelsen som tillåts inom ramen för detaljplanen.

En planbestämmelse som syftar till att grundvattennivån inte får sänkas permanent införs i detaljplanen. Denna bestämmelse införs för att undvika att grundvattennivån sänks permanent då detta kan komma att innebära sättningsproblematik inom området och även påverka närliggande fastigheter.

En generell planbestämmelse har också införts för att endast tillåta källarlösa byggnader inom planområdet.

En planbestämmelse har införts som innebär att djupet på dagvattendammen maximalt får vara 1,0 meter och att släntlutningen högst får vara 1:5. Detta för att de geotekniska förutsättningarna inte ska kunna försämrats gentemot den situation som antogs i den geotekniska utredningen.

För att ytterligare säkerställa att befintliga bostadsfastigheter inte påverkas av ett genomförande av planen införs en bestämmelse om att det inom den största delen av det södra naturområdet (exkluderat området där släntning ska genomföras) inte får genomföras några marknivåförändringar.

Utöver planbestämmelser gällande geoteknik finns även en upplysningstext på plankartan. Texten innehåller information om att en kontrollplan bör tas fram gällande pålningen, att uppfyllnader ska utföras kontrollerat och att arbetsberedningar ska tas fram. Upplysningstexten innehåller således information om sådant som inte kan bestämmas i detaljplanen, men som kan underlätta bygglovhanteringen.

De geotekniska förhållandena ska i samband med detaljprojekteringen ytterligare undersökas för att kontrollera grundläggningsförhållandena närmare.

Med hänsyn tagen till att ett mycket stort antal planbestämmelser tillsammans med upplysningar har införts på plankartan gör kommunen bedömningen att planen är genomförbar utan att det finns risk för hälsa och säkerhet eller att sättningsproblematiken kommer påverka befintliga fastigheter efter att planen genomförts.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Fornlämningar får inte flyttas, tas bort, grävas ut, täckas över eller på annat

sätt skadas. Om en tidigare okänd fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och en anmälan gällande att en fornlämning har påträffats ska göras till länsstyrelsen.

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse/landskapsbild

Den befintliga bebyggelsen i det omgivande landskapet har en karaktäristisk placering i kanten av dalgången, främst på den östra sidan utmed Rörviksvägen. Bebyggelsen utgörs i hög utsträckning av friliggande småhusbebyggelse för helårs- och fritidsändamål samt äldre bebyggelse hörande till jordbruket.

Bostäder

Förutsättningar: Ingen bostadsbebyggelse finns i dagsläget inom planområdet. Ett pumphus finns i planområdets nordvästra del.

Planförslaget: Planförslaget innebär en exploatering för upp till 14 småhus längs med Rörviksvägen. Användningen sätts till "B - Bostäder". Tomterna och deras placering har utformats i linje med den föreslagna placeringen av byggnader i kanten av dalgången, som rekommenderats i planstudien för Rörviksområdet.

De föreslagna tomterna är relativt små. De sträcker sig från cirka 450 m² upp till cirka 800 m².

En planbestämmelse införs på plankartan som reglerar den största tillåtna fastighetsstorleken inom planområdet till 1200 m². Den minsta tillåtna fastighetsstorleken inom planområdet sätts till 450, 500, respektive 600 m² beroende på placering inom planområdet.

På de flesta tomter tillåts en maximal byggnadsarea på 125 m², varav huvudbyggnaden får uppta maximal 100 m². På de två något större tomterna i norr tillåts en maximal byggnadsyta på 130 m², varav huvudbyggnaden får uppta maximalt 100 m². Garage/carport som är sammanbyggd med huvudbyggnad ska räknas som komplementbyggnad. Maximalt kan tomterna bebyggas till cirka 20-25 % beroende på vilken storlek fastigheterna får vid förrättningsstillfället.

Prickmark har införts inom planområdet där byggnader inte ansetts lämpliga att placera, t ex i anslutning till vägar, korsningar och ledningsområden. I västra delen av planområdet har prickmark lagts ut för att intrånget i dalgången, väster om planområdet, ska minimeras. Inom prickmarken får inga byggnader uppföras. Därutöver har planförslaget försetts med en placeringsbestämmelse som innebär att huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från angränsande bostadsfastighet. Huvudbyggnad ska även placeras minst 2,0 meter från gräns mot allmän platsmark. Komplementbyggnad/garage ska placeras minst 1,5 meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet.

I de fall där komplementbyggnader uppförs närmare bostadsfastighet än 4,0 meter ska brandskyddade fasader användas. Mot gata ska garage och carport placeras så att en fri biluppställningsyta om minst 6 meter erhålls mellan gata och port.

Utseendebestämmelser har införts med syfte att skapa en sammanhållen bebyggelse som i uttryck är samstämmig med omgivande bebyggelse. Bestämmelserna syftar till att ligga i linje med den lokala byggnadstraditionen.

Den högsta tillåtna nockhöjden har reglerats i förhållande till grundkartans nollplan. Den tillåtna höjden motsvarar en byggnadshöjd inom respektive fastighet på cirka 7,5 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader, sophus, garage och carport är 3,8 meter. Tillåten takvinkel för huvudbyggnader är 27-38°. Högsta tillåtna takvinkel för komplementbyggnader, garage och carport är 22°.

Detta medger uppförande av både enplanshus och traditionella 1½-planshus med eller utan förhöjt väggliv.

Fasaderna på byggnaderna inom planområdet ska utgöras av träpanel, målad i ljus täckande kulör. Tak på huvudbyggnader ska utföras som sadeltak med takåsen parallell med husets långsida. Tak på huvudbyggnader ska ha en takläggning av röda takpannor i betong eller lertegel.

Tillgänglighet

Höjdskillnaderna inom planområdet är små och tillgängligheten till bostadstomterna blir mycket goda.

Tillgänglighetsfrågor vad gäller byggnads placering på tomten och inre planläggning bevakas i bygglovskedet.

Friytor och rekreation

Förutsättningar: I närheten av Grebbestad och Tanumstrand finns 4 kommunala badplatser. Därutöver finns möjligheter till friluftsbad längs med stora delar av kuststräckan.

Strandpromenaden mellan Grebbestads tätort och Tanumstrand är ett attraktivt promenadstråk.

En gång- och cykelväg finns längs väg 163, och leder in mot Grebbestads centrum.

Planförslaget: Inom planområdet reserveras utrymme för en lekplats med en yta på cirka 300 m². Avsikten är att området ska utgöra en gemensamhetsanläggning där fastigheter inom planområdet ska vara delägare.

Med tanke på att det finns en gång- och cykelväg längs väg 163 kan man ta sig till närmsta busshållplats, Stöbergsvägen, utan att gå på en hårt trafikerad väg. Rörviksvägen är relativt lätt belastad med trafik.

Inom planområdet är trafiken mycket begränsad, då det i princip endast är boende i området samt eventuella besökande som rör sig i området. Inom den södra delen av planområdet kommer dock genomfartstrafik att ske, detta gäller för den trafik som ska passera området för att ta sig västerut.

Sammantaget skapar detta goda förutsättningar för barn att röra sig inom och i anslutning till området.

Service

I Grebbestad finns offentlig service i form av förskola, grundskola, fritidshem och äldreboende. Här finns också en folkhögskola.

Kommersiell service finns i form av apotek, bank, bensinstation, livsmedelsbutik samt diverse mindre butiker.

Trafik

Vägar, in/utfarter

Förutsättningar: Rörviksvägen är en mindre grusväg som utgör tillfartsväg för ett trettiotal fastigheter. Vägen kommer även att fungera som tillfartsväg till planområdet. Vägen är enskild och är en återvändsväg vilket innebär att trafiken är begränsad. Flertalet av fastigheterna utefter vägen utgörs av fritidsboende. Rörviksvägen ansluter i norr till väg 163 som är utpekad som ”sekundär transportled” för farligt gods samt en väg av stor betydelse. Anslutningen mellan dessa vägar är i nuläget inte acceptabel ur trafiksäkerhetssynpunkt och kommer till följd av planarbetet att åtgärdas.

Trafiksituationen i och omkring Grebbestad är, särskilt under sommartid, överansträngd och bitvis mycket problematisk. En av åtgärderna som har diskuterats för att förbättra situationen i anslutning till planområdet är anläggandet av en förbättrad utfart från Rörviksvägen till väg 163.

En gång- och cykelväg mellan Grebbestad tätort och handelsetableringen Sportshopen har nyligen byggts längs väg 163. Gång- och cykelvägen kan enkelt nås via Rörviksvägen. Planförslaget har anpassats till den arbetsplan för gång- och cykelvägen som tagits fram av Trafikverket, 2013-04-04.

Inom och i anslutning till planområdet planeras för ytterligare förbättringar gällande gång- och cykelvägnätet, se schematisk karta nedan. Värt att notera är att någon ny gång- och cykelvägskoppling norrut mot campingen i dagsläget inte är planerad. Om det i framtiden skulle bli aktuellt ska sträckning av kopplingen studeras vidare samt diskussion med berörda markägare föras.

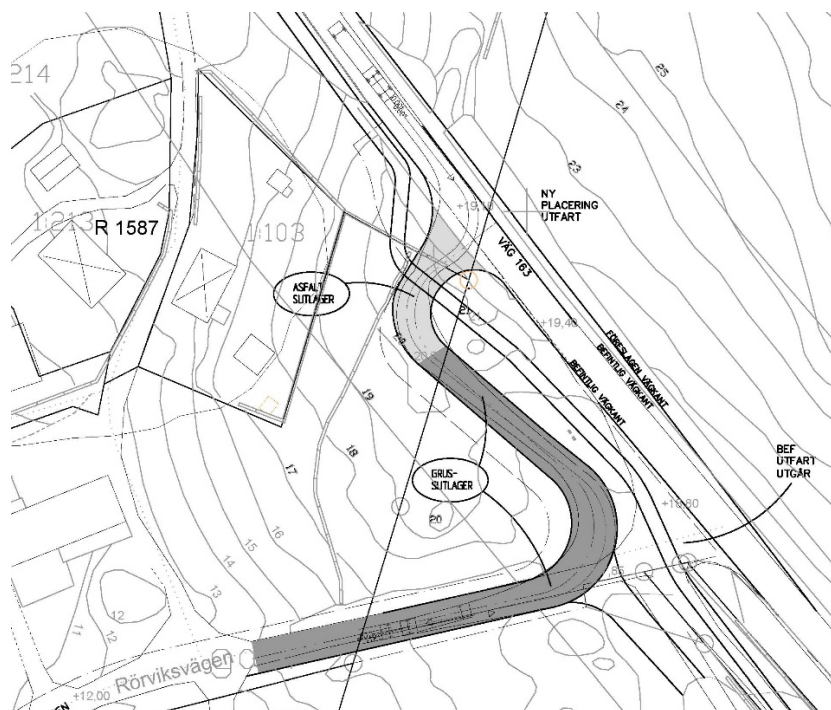
Planförslaget: Inom planområdet sätts användningen till ”Gata” för den planerade nya in- och utfarten till väg 163, befintlig väg (del av Rörviksvägen), den föreslagna vägen fram till de planerade tomterna samt en omdragning av en vägsträcka av den befintliga vägen västerut inom planområdet. I plankartan regleras, inom det planerade bostadsområdet, gatans höjdläge i två punkter.

För att planen ska kunna genomföras så har Trafikverket ställt krav på att nuvarande anslutning av Rörviksvägen till den allmänna vägen 163 måste förbättras. Planarbetet har utmynnat i att man bygger en ny anslutning till Rörviksvägen, eftersom en förändring av nuvarande anslutning skulle kräva omfattande förändring av såväl väg 163 som Rörviksvägen.

Ett förslag till ny väganslutning av Rörviksvägen har tagits fram av BBK, Teknik & Miljökonsulter AB/ÅF, daterat 2015-03-20, rev 2018-10-17. En illustration av den föreslagna förbättrade utfarten redovisas nedan. Förslaget, som har reviderats sedan samrådet för att skapa en längre sträcka mellan

väg 163 och gång- och cykelpassagen över Rörviksvägen, bifogas planhandlingarna. Utfarten uppfyller krav på tillräcklig siktsträcka för den aktuella sträckan. Siktsträckan åt öster är cirka 175 meter och över 200 meter åt väster.

En gång- och cykelväg finns idag lokaliserad längs med väg 163 på den aktuella sträckan. Användningen ”Cykel” har införts på plankartan för att säkerställa den befintliga gång- och cykelvägens sträckning. Planen innebär en flytt av cykelvägen från kanten på väg 163 för att möjliggöra passage för gång- och cykeltrafikanter bakom bilar som ska köra ut på väg 163 samt skapa ett utrymme för bilar som ska svänga in på Rörviksvägen från väg 163. Utrymmet mellan gång- och cykelpassagen över Rörviksvägen och kanten på väg 163 är cirka 10 meter. Flytten bekostas av exploatören och säkerställs i exploateringsavtalet.



Illustrationen redovisar ny anslutning mellan Rörviksvägen och väg 163 samt ny position för gång- och cykelvägen längs väg 163 vid anslutningen.

Utbyggnaden av den nya väganlutningen samt flytten av gång- och cykelvägen kommer att säkerställas genom att ett medfinansieringsavtal upprättas mellan Tanums kommun och Trafikverket. Kommunen kommer i sin tur att överföra kostnaden på exploatören i exploateringsavtalet som upprättas mellan kommunen och exploatören. Flytten av gång- och cykelvägen bedöms ske utanför vägområdet och kan därför utföras genom stöd av detaljplanen, ingen vägplan behövs därför. Inget utfartstillstånd är nödvändigt, utan enbart en godkänd besiktning av Trafikverket efter iordningställande.

Planområdet har en infart från Rörviksvägen. Rörviksvägen ligger delvis inom planområdet. Längs Rörviksvägen läggs ett in- och utfartsförbud för de nya bostadsfastigheterna.

Detta för att förhindra att många in-och utfarter sker direkt mot Rörviksvägen. I den norra delen av det planerade bostadsområdet skapas möjlighet för sopbilar att vända i anslutning till det planerade sophuset. I den södra delen av planområdet skapas möjlighet för personbilar att vända.

En ny väg för att skapa tillfart till de planerade tomterna läggs parallellt med Rörviksvägen. Vägen kommer att försörja samtliga föreslagna fastigheter inom planområdet.

Vägområdet inom den största delen av planområdet har givits en bredd på 6 meter. I den norra delen av det planerade bostadsområdet är vägområdets bredd utökad till 7 meter på grund av att större vatten- och avloppsledningar ligger nedgrävda i marken. Inom vägområdet inryms en väg med en körbana på cirka 4,5-5 meter med stödremisor på cirka 0,25 m på vardera sidan av vägen. Den nya gatan anpassas så att en sopbil kan använda vändplats i norr men även köra igenom området för att ta sig till bostadsfastigheterna väster om planområdet.

Planen medger en framtida utfart via planområdet västerut direkt söder om det befintliga pumphuset. Inga planer finns i dagsläget på en väganslutning i detta läge men planen har utformats för att möjliggöra en sådan koppling i framtiden.

Den ökade trafik som ett genomförande av planförslaget innebär bedöms ligga på ungefär 85 trafikrörelser per dygn. I dagsläget trafikförsörjs cirka 30 befintliga fastigheter via Rörviksvägen. En del av dessa fastigheter är idag fritidshus där den övervägande delen av trafiken genereras under sommar-månaderna. Den befintliga trafiken på Rörviksvägen uppskattas till 150-180 trafikrörelser per dag.

Såsom planförslaget är utformat möjliggörs passage för allmänheten genom området både i nord-sydlig samt väst-östlig riktning. Observera att något konkret förslag på eventuella gångvägar utanför planområdet inte finns i dagsläget, men att planen inte hindrar en framtida anslutning. I framtiden får eventuella kopplingar utredas vidare och kontakt tas med berörda markägare.

Detaljplanen bestämmer inte gatornas exakta utformning. I denna planbeskrivning anges endast en beskrivning av hur gator kan utformas. Vilken standard gatorna inom planområdet ska ha avgörs istället i kommande lantmäteriförrättning.

En planbestämmelse har införts som innebär att bygglov för bostadsändamål inte får ges förrän gator inom planområdet har kommit till stånd.

Parkering

Förutsättningar: Ingen ordnad parkering finns inom planområdet.

Planförslaget: I planområdets norra del skapas förutsättningar för en gemensam parkeringslösning. Parkeringsområdet får förses med garage alternativt carport. Den maximala byggnadsarean för garage- och carports som tilläts inom området är 350 m² (högst 175 m² per byggnadsenhet). Detta in-

nebär att varje fastighet inom planområdet kan få en parkeringsplats i en gemensam lösning, exempelvis i form av garagelängor. Maximal nockhöjd för garage/carport är 3,8 meter.

Avsikten med parkeringsområdet är att det ska vara en gemensam parkeringslösning ingående i en gemensamhetsanläggning förvaltat av fastigheterna inom planområdet.

Kollektivtrafik

Busslinje 875 och 878 trafikerar väg 163 mellan Grebbestad och Tanumshede. Närmaste busshållplatser är "Stöbergsvägen" respektive "Sportshopen" som båda ligger cirka 500 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Förutsättningar: Planområdet ligger söder om det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. En större del av den kringliggande bebyggelse är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp enligt avtal med kommunen.

I planområdets nordvästra del ligger ett befintligt pumphus tillhörande det kommunala vatten- och avloppssystemet. Ledningar till och från pumphuset återfinns inom planområdet.

Planförslaget: En gatu- och Va-anläggningsutredning har upprättats av BBK Teknik och Miljökonserter/ÅF, 2015-03-20, rev. 2018-10-17. Utredningen redovisar en dragning av vatten, avlopp och dagvattensystem inom planområdet. Ledningsdragningar för spill-, dricks- och dagvattenledningar redovisas i utredningen. För en mer utförlig redovisning hänvisas till den framtagna utredningen.

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattensystemet via avtal. Systemet inom planområdet ska byggas ut med kommunal standard. Spillvattenavloppet från planområdet avleds via självfallsledningar ner till befintliga kommunala ledningar väster om planområdet. Planområdet ansluts även till det kommunala nätet för dricksvatten där vattnet produceras och levereras från Tanumshedes vattenverk. Kapaciteten är tillräcklig för att ansluta den planerade bebyggelsen. Vattentrycket i befintliga ledningar är tillräckligt för att tillgodose samtliga bostadshusen inom planområdet med erforderligt vattentryck.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer de hårdgjorda ytorna inom planområdet att öka på grund av att vägar, parkeringsytor och byggnader anläggs och uppförs. Dagvattenflödet förändras med cirka 55 liter/sekund vid ett så kallat 100-årsregn efter 10 minuters regnande.

Dagvattnet inom planområdet leds via dagvattenledningar, ett svackdike och ytterligare ledningar till en dagvattendamm med strypt utflöde sydväst om bostadsområdet. Utsläppet till det befintliga vattendraget från dagvattendammen kommer inte att ske i större omfattning än i dagens läge.

Utsläppet till bäcken från planområdet kommer inte att öka och lekvattnet för öring kommer inte att påverkas negativt.

Vid ett eventuellt 100-årsregn kommer svackdiket att fyllas. Tillfälligt skyfall kan och tål breddas ut över marken, ned mot havet. För att skydda tomterna inom planområdet anlägger man svackdiket med speciell hålad marksten.

Svackdiket, ledningsdragningarna och den planerade dagvattendammen har placerats inom kvartersmark med användningen ”E2, - Teknisk anläggning, dagvattenhantering”. Detta område upptar totalt cirka 1200 m². Dammen ska anläggas med ett djup på högst 1,0 meter och med en maximal släntlutning på 1:5 med avseende på den geotekniska situationen, vilket har säkerställts genom planbestämmelser.

En planbestämmelse har införts som innebär att startbesked för bostadsändamål inte får ges förrän gata och anordningar avsedda för omhändertagande av dagvatten har kommit till stånd.

En upplysning har införts på plankartan som innebär att vid anslutning till vatten- och avloppssystemet med självfall ska lägsta höjd på färdigt golv vara 0,3 meter över marknivån vid anslutningspunkten.

För vissa äldre fastigheter öster om Rörviksvägen samt för fastigheten Tanums-Rörvik 1:222 finns möjligheter till kommunal anslutning via planområdets ledningsnät för spill- och dricksvatten.

Marken där det befintliga pumphuset återfinns säkerställs i planen med användningen ”E1 - Teknisk anläggning, pumpstation.

I dagsläget finns ett servitut (Officialservitut 1435-95/54.1) för vatten- och avloppsledningar till förmån för fastigheten Tanums-Rörvik 1:211 som löper genom den södra delen av planområdet. Planförslaget har anpassats till servitutets placering. Om det visar sig att ledningarnas läge inte överensstämmer med servitutets lokalisering och ledningarna återfinns inom planerad kvartersmark ska ledningarna flyttas och servitutet förändras på exploatörens bekostnad.

El, tele och datakommunikation

Planområdet förutsätts kunna anslutas till befintliga system för el, tele samt datakommunikation. Fortum innehar idag ledningar i anslutning till och inom planområdet. Befintliga ledningar måste i vissa fall dras om för att inte försvåra byggnation. Exempelvis ligger det ledningar dragna i den befintliga väg som går västerut genom planområdet. Dessa ledningar måste flyttas då tomtmark planeras i detta läge. Exploatören bekostar flytt av ledning och lantmäterikostnader. Ledningarna föreslås placeras i gatumark.

Värme och avfall

Planförslaget: I planområdets norra del skapas förutsättningar för uppförandet av en gemensam byggnad för hantering av hushållssopor. Avsikten är att sophuset med kringliggande markområde ska ingå i en gemensamhetsanläggning förvaltd av delägande fastigheter inom planområdet. Sophuset placeras intill vägen som även inrymmer ett vändutrymme för sopbilar.

Individuella värmelösningar föreslås inom planområdet. Enskilda uppvärmningssystem kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, t.ex. i form av värmepumpsystem, pellets eller liknande. Detaljplanen möjliggör även byggande av hus med alternativa energilösningar, s.k. lågenergihus/passivhus.

Hälsa och säkerhet

Klimatförändringar

Konsekvenser av klimatförändringar för det aktuella planarbetet rör främst en stigande havsnivå samt ökade nederbörds mängder. Planen har anpassats till detta genom att en föreskriven markhöjd på + 4,6 meter har införts för de lägst belägna byggbara delarna av planområdet samt att en lösning för dagvattnet har tagits fram. Läs mer under rubrikerna ”Va och dagvatten” samt ”Risk för höga vattenstånd”.

Radon

I Tanums kommun betraktas marken som högradonmark från kusten och 1,5 - 2 mil inåt land. Området har en uranrik berggrund, som utgörs av så kallad Bohusgranit. De höga radonvärdena har också bekräftats i en översiktlig radonkartering. I områden med mark som klassats som hög- eller normalradonmark är risken stor för att få för höga radonhalter inomhus på grund av inläckande radongas i huset. Dessutom är risken stor för höga radonhalter i dricksvatten från bergborrade brunnar.

I samband med den geotekniska undersökningen genomfördes en uppmätning av radonhalten. Vid undersökningstillfället uppmättes så låga värden som 1-3 kBq/m³. Risk finns dock att låga mätvärden erhållits på grund av att marken till stor del var blöt, vilket kan påverka mätresultatet i negativ omfattning.

Med anledning av skillnaden mellan den översiktliga radonkarteringen och utförd mätning under december 2012 bör kompletterande mätningar utföras inför byggnation såvida inte byggnaderna väljs att uppföras med radonsäkrad grundläggning.

Byggherren har enligt Boverkets byggregler (BBR) ansvaret för att säkerställa att gränsvärdet för radongas (200 Bq/m³) inte får överskridas. Detta betyder att det i de flesta fall krävs ett radonsäkert byggande. Eventuella åtgärder ska beaktas och bevakas vid bygglovsprövning.

Buller

Inga uppgifter finns om trafikflödet på Rörviksvägen. Vägen som utgör tillfart för trettiotalet fastigheter, övervägande delen fritidsbostäder, och har ett begränsat trafikflöde. När trafikflödet är som störst (sommartid) beräknas trafikflödet till cirka 150–180 trafikrörelser/dygn.

Den genererade trafiken från de föreslagna bostadsfastigheterna inom planområdet bedöms innebära cirka 85 trafikrörelser/dygn.

De nya bostäderna inom planområdet bedöms inte exponeras för trafikbul-

ler över angivna riktvärden på grund av den relativt begränsade trafikintensiteten på Rörviksvägen och avståndet på cirka 150 meter från väg 163.

Risk för höga vattenstånd

Förutsättningar: Planområdet sluttar svagt åt sydväst. I den del av planområdet där bostäder planeras ligger marken på som högst +8 meter över havet för att sedan falla ned till en nivå på cirka +3,6 meter över havet i den sydvästra delen.

Handboken för fysisk planering i översvämningshotade områden ”Stigande vatten...”, nyligen utgiven av länsstyrelserna i Västra Götaland och Värmland, ska fungera som ett stöd vid fysisk planering med tanke på översvämningsfrågor. I handboken presenteras en planeringsmodell där översvämningsrisken delas in i 4 olika zoner. I zon 4 är sannolikheten för att en översvämning inträffar som högst och i zon 1 som lägst. Planeringsnivåerna för kusten utgår från ett framtida högsta högvatten i kombination med säkerhetsmarginaler.

Länsstyrelsen har tagit fram ett faktablad för kusten där säkerhetsnivåer för 5 orter längs med kusten i Västra Götaland anges. Med hjälp av dessa nivåer beräknas de ungefärliga nivåerna för Tanums kommun, omräknat till det lokala höjdsystemet RH 70 vara:

Zon 1: över cirka 3,2

Zon 2: cirka 2,7–3,2

Zon 3: cirka 2,2–2,7

Zon 4: under cirka 2,2.

Beroende på vilken zon som berörs krävs, enligt ”Stigande vatten...” an-
tingen inga åtgärder alls, att vissa åtgärder vidtas eller att vissa funktioner helt ska undvikas. Åtgärderna som kan krävas vid exploatering består utav sannolikhetsreducering samt konsekvenslindring.

Planförslaget: Inom planområdet finns två av de fyra zonerna representerade. Med befintliga marknivåer ligger den sydvästligaste delen i zon 2 medan resten av planområdet ligger i zon 1.

I den aktuella planen planeras för bostadsbebyggelse. Bostäder hör till den kategori som, enligt handboken ”Stigande vatten...” bör ligga i zon 1 eller zon 2. Genom planbestämmelser, dels s.k. prickmark och dels krav på lägsta föreskrivna markhöjd, kommer ingen ny bostadsbebyggelse att tillåtas inom zon 2. Vid bebyggelse i zon 1 krävs inga ytterligare åtgärder för att minska översvämningsrisken.

På grund av att det erfarenhetsmässigt visat sig att vattnet stiger högt i den södra delen av området införs en planbestämmelse som reglerar att markens höjd vid bostadsbebyggelse läggs på +4,6 meter i den sydvästra delen av planområdet.

I principförslaget för vatten, avlopp och dagvatten, som bifogas planhandlingarna, redovisas hur överflödigt dagvatten vid kraftiga regn tas om hand, fördröjs och leds till ett befintligt dike väster om planområdet.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturre-surser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Nedan görs en kortfattad avstämning mot de nationella miljömål som be-döms vara relevanta för att klargöra hur planförslaget påverkar den nuva-rande miljösituationen.

Ett rikt odlingslandskap

Uppförandet av småhusen planeras delvis på mark som i dagsläget består utav odlingsbar jordbruksmark. Vid en exploatering kommer jordbruksmar-ken att minska vilket försvårar ett rationellt nyttjande av marken. Planområ-det är dock utformat med utgångspunkt i planstudien och innebär visserli-gen att något mer mark ianspråk tas åt väster än vad som rekommenderas i studien men jordbruksmarken bedöms fortfarande kunna brukas rationellt efter ett genomförande av planen.

God bebyggd miljö

Förslaget innebär en etablering i anslutning till befintliga bostäder enligt re-kommendation i genomförd planstudie. Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Förslaget innebär att befintlig infra-struktur i form av Rörviksvägen används vilket minskar ingreppen i natur då inga större vägar behöver anläggas. Planförslaget möjliggör även att en bättre och mer trafiksäker anslutning till väg 163 från Rörviksvägen kan an-läggas, till gagn för alla boende längs Rörviksvägen.

Begränsad klimatpåverkan

Förslaget innebär en etablering av bostäder i anslutning till en befintlig tätort, vilket minskar behovet av längre resor.

Säker strålmiljö

En radonmätning har genomförts. Att rekommenderade värden för radon-strålning följs bevakas i bygglovs-skedet.

Sammanfattning av påverkan på miljömålen

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god över-ensstämmelse med de nationella miljömålen.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fas-tighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstad-komma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskriv-ningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Detta har angetts med en administrativ bestämmelse på plankartan.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudprincipen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser inom planområdet.

I föreliggande planförslag har kommunen av sagt sig huvudmannaskapet med påföljd att planen kommer att hanteras med enskilt huvudmannaskap. Detta har markerats på plankartan med en administrativ bestämmelse som lyder ”kommunen är inte huvudman för allmän plats”.

Inget ansvar för förvaltning och skötsel behöver dock som regel läggas på den enskilde utan skyldigheten fullgörs oftast genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighetsförening.

Anledningen till att enskilt huvudmannaskap ska råda för de allmänna platserna inom planområdet är att ett enskilt huvudmannaskap genomgående finns i samtliga pågående bostadsplaner i Rörviksområdet och att kommunen inte heller är huvudman för lokalväg, park- och naturmark i de kringliggande gällande detaljplanerna. Rörviksvägen, som ligger inom planområdet, är en enskild väg.

Delar av planområdet omfattar en cykelbana intill väg 163. Trafikverket är väghållare för den allmänna vägen, vilket även omfattar cykelbanan.

Ansvarsfördelning

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan bland annat exploatören och Tanums kommun. Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i tabellen på följande sida

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförande- ansvarig	Driftansvarig
<u>Allmän platsmark:</u>		
GATA – exkl. anläggningar som hänför sig till vatten- och avloppsnätet.	Exploator	Ny samfällighetsförening
GATA (Rörviksvägen med ny anslutning till väg 163)	Exploator (ny anslutning)	Bef. samfällighetsförening
CYKEL	Trafikverket (justeringsåtgärd belastar exploator)	Trafikverket
NATUR (släntning)	Exploator	Ny samfällighetsförening
Spill- och dricksvattnenät, (ledningar inkl. spillvattenledningar till kommunala ledningar)	Exploator	Bef. ledningar: Tanums kommun Nya ledningar: Ny samfällighetsförening
Dagvattnenät, inkl. ledningsnät till bef. dike utanför planområdet	Exploator	Ny samfällighetsförening
El och Tele	Ledningsägare (ledningar som behöver flyttas pga. förslaget bekostas av exploatören)	Ledningsägare
<u>Kvartersmark:</u>		
B (inkl. höjning av mark inom kvartersmark)	Exploator alternativt fastighetsägare om fastighet försäljs innan exploatering och byggande. Exploatören ska ansvara för uppfyllnaden inom kvartersmark.	Respektive fastighetsägare
E ₁ - pumpstation	(Inget nytt genomförande)	Tanums kommun
E ₂ - dagvattenhantering	Exploator	Ny samfällighetsförening
lek	Exploator alt. ny samfällighetsförening	Ny samfällighetsförening
parkering	Exploator alt. ny samfällighetsförening	Ny samfällighetsförening

sop	Exploatör alt. ny samfällighetsförening	Ny samfällighetsförening
Va - befintligt	(Inget nytt genomförande)	Tanums kommun
Va och dagvatten – ny anläggning	Respektive fastighetsägare från en anvisad anslutningspunkt (som regel vid fastighetsgräns)	Respektive fastighetsägare
El- och tele	Exploatör (flytt av befintliga ledningar)	Respektive ledningsägare

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark med beteckningen GATA, CYKEL samt NATUR.

Exploatören ansvarar för att en gata som ansluter till väg 163 iordningställs. I det förslag som finns till anslutning av Rörviksvägen till väg 163 föreslås att den nya anslutningsvägen asfalteras i norr på avsnittet intill väg 163. I övrigt krävs endast en grusad slityta på grund av den begränsade trafiken på Rörviksvägen. Befintlig samfällighetsförening, dvs. Tanums-Rörviks samfällighetsförening, kommer att stå för skötsel av Rörviksvägen inklusive ny utfart mot väg 163. Exploatören förbinder sig att hålla Rörviksvägen öppen under hela byggtiden och åtgärda eventuella skador från byggtrafik, dvs. återställa vägen till ursprunglig standard.

Exploatören ansvarar även för att anlägga gatan inom det planerade bostadsområdet. Nybildad samfällighetsförening kommer att stå för skötsel av gatorna inom det nyplanerade bostadsområdet. De tillkommande fastigheterna som bildas kommer att ingå som medlemmar i den befintliga samfällighetsföreningen. Läs mer under rubriken ”gemensamhetsanläggningar”. Exploatören har ett ansvar för att gatan inom bostadsområdet iordningställs med en standard som kan accepteras av den nya samfällighetsföreningen innan ett överlämnande sker.

Trafikverket har anlagt en gång- och cykelväg längs väg 163 och innehar väghållningsansvaret för både väg 163 och cykelvägen. Planen möjliggör en flytt av gång- och cykelvägen. Exploatören bekostar samtliga kostnader för en flytta av gång- och cykelvägen.

En höjning av marken genom att en slänt skapas kommer att vara nödvändig inom naturområdet i den sydvästra delen av planområdet. Exploatören ansvarar för att uppfyllnaden/släntningen genomförs. En nybildad samfällighetsförening ansvarar för skötseln av naturmark inom planområdet.

Va och dagvatten

Planområdets dricks- och spillvattennät ska anslutas till kommunens befintliga ledningsnät via avtal. Detta innebär att planområdet inte kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet, men vara fysiskt anslutet till

kommunens system. Kommunen ansvarar inte för drift och skötsel av systemet inom planområdet.

Utbyggnaden av dricks-, spill- och dagvattennätet inom planområdet genomförs och bekostas av exploatören. Planrådets dricks-, spill- och dagvattennät, inklusive fördröjningsanläggning, ska ingå i en ny gemensamhetsanläggning som ska skötas av en nybildad samfällighetsförening.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark med användningarna ”B - Bostäder”, ”E1 - Teknisk anläggning, pumpstation” och ”E2 - Teknisk anläggning, dagvattenhantering”.

Inom avstyckad fastighet ansvarar respektive fastighetsägare för att byggnader, bostadstillbehör, vatten, avlopp- och dagvattenanläggningar med mera genomförs liksom underhåll av dessa. Exploatören, alternativt nybildad samfällighetsförening, ansvarar för anläggande respektive uppförande av lekplats, parkering och sophus.

Tanums kommun ansvarar för drift och skötsel av den befintliga pumpstationen.

Exploatören ansvarar för och bekostar flytt av ledningar inom planområdet på grund av att på grund av planens genomförande.

Exploatören ansvarar för och bekostar anläggandet av dagvattenanläggningen som innefattar, dagvattenledning, svackdike och damm i den södra delen av planområdet. En nybildad samfällighetsförening övertar sedan skötseln för dagvattenanläggningen.

Exploatören ansvarar för att anmälan om vattenverksamhet skickas in till Länsstyrelsen gällande anläggande av dagvattendammen i den västra delen av planområdet. En upplysning gällande detta har införts på plankartan.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden mot Tanums kommun har upprättats mellan Tanums kommun och exploatören.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Tanums kommun och exploatören. Exploateringsavtalet kopplas till planen för att få överensstämmelse med intentionerna i planbeskrivningen. I avtalet regleras aktuella frågor, kostnader och ansvarsfördelning för utbyggnaden som planen ger tillåtelse till. Exploateringsavtalet upprättas som ett komplement till planbeskrivningen när det gäller ansvarsfördelningen vid genomförandet av exploateringen. Avtalet reglerar även ansvar för utbyggnad av ny utfart mot väg 163, flytt av gång- och cykelväg samt anslutning till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Avtalet ska vara påskrivet och godkänt innan planen antas i kommunfullmäktige.

Det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet redovisas nedan:

- Exploatören ska betala 15 000 kr per ny tomt (totalt 210 000 kr) till kommunen som ett bidrag till ”infrastrukturella åtgärder av allmän nytta”.
- Den infrastrukturella åtgärd som avses utföras enligt exploateringsavtalet är en ny gång- och cykelväg mellan Sportshopen och Tanumstrand. Den planerade gång- och cykelvägen är lokaliserad cirka 500 meter sydost om planområdet.
- Exploatören står för utbyggnad av allmän plats – gata och cykel, parkering i norra delen, sophus för sortering samt anläggande av lekplats.
- Exploatören ska genomföra och bekosta utbyggnaden av Rörviksvägens nya anslutning till väg 163 samt en flytt av gång- och cykelvägen i enlighet med framtagna utredningar.
- Exploatören ansvarar för att vatten-, spill och dagvattenlösningar för exploatörens fastighet samordnas, enligt utredning, med övrig planerad utbyggnad i området. Exploatören ska bekosta och utföra utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningen enligt vid byggstart gällande kommunal standard inom hela planområdet och fram till av kommunen anvisad anslutningspunkt/er.
- Exploatören ansvarar för att ansöka om samt bekostar förrättningskostnader för en omprövning av Tanums-Rörvik ga:3 (Rörviksvägen).
- Fram till anläggningsförrättningen är genomförd förbinder sig exploatören att hålla Rörviksvägen öppen för trafik under hela byggnadstiden och åtgärda skador från byggtrafik som återställer vägen till ursprunglig standard.
- Exploatören ska bekosta förrättningskostnaderna för förändringar i servitut som krävs på grund av planen genomförande.
- Exploatören ska ersätta fastighetsägare väster om planområdet som innehar servitut inom planområdet om det vid lantmäteriförrättning visar sig att avgift för inträde i nybildad gemensamhetsanläggning överstiger ersättning för intrång i servitut.

Avtal om markköp, upplåtelse av mark – allmän platsmark

Avtal om upplåtelse av mark för ny anslutning av Rörviksvägen till väg 163 ska träffas mellan exploatören och ägarna av Tanums-Rörvik 1:54, 1:58 och 1:60. Avtalet ska bl.a. reglera omfattningen av det markområde som krävs för den nya anslutningen, tidpunkt när marken kan tas i anspråk och eventuell ersättning. Avtalet bör vara upprättat innan planen förs till antagande.



Grön skräffering visar område (ca 250 m²) som ska regleras från Tanums-Rörvik 1:60 till Tanums-Rörvik 1:101. Blå skräffering visar område (ca 260 m²) som ska regleras från Tanums-Rörvik 1:58 till Tanums-Rörvik 1:101 och röd skräffering visar område (ca 1500 m²) som ska regleras från Tanums-Rörvik 1:54 till Tanums-Rörvik 1:101.

Observera att de aktuella markområdena i detaljplanen kommer att vara avsatta som allmän platsmark. Om ingen överenskommelse gällande markköp nås mellan fastighetsägarna kan så ska ersättning till ägarna för Tanums-Rörvik 1:54, 1:58 och 1:60 ske i samband med den förrättning som sker för att områdena upplåts för att ingå i en gemensamhetsanläggning.

Avtal om markköp, upplåtelse av mark - kvartersmark

Avtal om markköp ska träffas mellan ägaren av Tanums-Rörvik 1:58 och Tanums-Rörvik 1:101. Avtalet ska reglera omfattningen av det markområde som ska regleras över till Tanums-Rörvik 1:101, tidpunkt för överlåtelse, ersättning, lantmäterikostnader och vem som tar initiativ till fastighetsbildning. Avtalet bör vara upprättat innan planen förs till antagande.

Medfinansieringsavtal

Trafikverket har i sitt granskningsyttrande meddelat att det inte finns ett behov av att upprätta ett medfinansieringsavtal mellan Tanums kommun och Trafikverket. Utbyggnaden av utfarten och flytten av gång- och cykelvägen. Görs endast med stöd av detaljplanen. I exploateringsavtalet som upprättas mellan kommunen och exploatören regleras exploatörens kostnadsansvar för åtgärderna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

I planområdet ingår delar av fastigheterna Tanums-Rörvik 1:54, 1:58, 1:60 och 1:101. Inom mindre delar av planområdet återfinns marksamfälligheten Tanums-Rörvik s:11 som ägs av totalt 27 olika fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

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

Fastighetsbildning

I dagsläget pågår en lantmåteriförrättning med syfte att reglera/överföra mark från fastigheten Tanums-Rörvik 1:58 till fastigheten Tanums-Rörvik 1:101. Beslutet om fastighetsreglering är ännu inte fattat, men kommer sannolikt att fattas inom kort och gälla när detaljplanen vinner laga kraft. I grundkartan redovisas de fastighetsförhållanden som råder innan lantmåteriförrättningen är genomförd.

Genom fastighetsreglering ska mindre markområden från fastigheterna Tanums-Rörvik 1:54 och 1:60 överföras till fastigheten Tanums-Rörvik 1:101.

Detaljplanen möjliggör en avstyckning av maximalt 14 bostadstomter. Exploatören ansöker om och bekostar lantmåteriförrättning. Fastighetsbildning sker efter att planen har vunnit laga kraft. Eventuell fastighetsbildning (exempelvis servitutsbildning, regleringar mellan bostadstomter mm) efter att avstyckning skett av bostadstomterna sker på begäran och bekostnad av respektive fastighetsägare.

Avsikten är inte att avstycka det i planen säkerställda området för teknisk anläggning E₁ (befintlig pumpstation). Nyttjandet av området för den befintliga pumpstationen har säkerställts i gällande ledningsrätt från 2010-04-29, akt 1435-1282 med ändring 2012-11-23, akt 1435-1781.

Marksamfällighet

Inom mindre delar av planområdet, inom användningen ”GATA” återfinns den samfälliga marken Tanums-Rörvik s:11 som delvis omfattar Rörviksvägen. Ändamålet för samfälligheten är ”väg”. Marksamfälligheten ägs av totalt 27 olika fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

Marksamfälligheten har tidigare inte varit fullständigt redovisad i grundkartan. Fler förrättningar har genom åren berört samfälligheten, vilket har inneburit att delar av samfälligheten har reglerats bort, flyttats eller tillkommit.

Inför granskningsskedet har redovisningen av samfälligheten förbättrats och grundkartan har kompletterats med de delar av samfälligheten som inte redovisades i den tidigare versionen av grundkartan, läs mer under rubriken ”fastighetsutredning, grundkarta” nedan.

Samfälligheten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Fastighetsutredning, grundkarta

Marksamfälligheten Tanums-Rörvik s:11 är inte fullständigt redovisad i lantmäteriets registerkarta.

Vägen är utlagd som samfällig i ett enskifte från 1820-talet (akt 14-TAN-220). Flera förrättningar i området har senare berört samfälligheten och den har vid olika tillfällen reglerats bort i vissa delar, flyttats samt erhållit nya områden. Inför granskningsskedet har redovisningen av samfälligheten förbättrats och grundkartan har kompletterats med de delar av samfälligheten som inte redovisades i den tidigare versionen av grundkartan.

Fastighetsregleringar som har berört samfälligheten:

- Akt 1435-88/52: En del av samfälligheten reglerades bort.
- Akt 1435-88/108: Genom fastighetsreglering flyttades en del av samfälligheten till ett annat läge.
- Akt 1435-95/54: En del av samfälligheten reglerades bort, och samfälligheten erhöll några områden.

Komplettering av grundkartan har skett på två ställen:

1) En del av den samfällda vägen, som gränsar mot fastigheterna Tanums-Rörvik 1:131–133, har aldrig varit berörd av någon förrättning men redovisas inte registerkartan, se område markerat med grönt i bilden nedan.



2) Ett område av samfälligheten som inte reglerades bort tillsammans med de områden som samfälligheten erhöll vid en fastighetsreglering (akt 1435-95/54), redovisas översiktligt med grönt i bilden nedan. Området av samfälligheten gränsar i söder mot fastigheten Tanums-Rörvik 1:211.



Samfälligheten har i ovanstående delar inte varit berörd av någon fastighetsbestämning, och vid framtagandet av grundkartan har samfällighetens läge konstruerats med hjälp av äldre lantmäteriakter. Redovisningen i grundkartan saknar rättsverkan. ”

Gemensamhetsanläggningar

De blivande bostadsfastigheterna inom planområdet behöver tillgång till anläggningar utanför den egna fastigheten, exempelvis gator samt dricksvatten, spillvatten- och dagvattenanläggningar. Anläggningarna kommer att nyttjas gemensamt och genom att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar regleras hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningarna. Bildandet av en gemensamhetsanläggning regleras i anläggningslagen och sker genom en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningen blir gemensam egendom för de fastigheter som får del i den. Normalt bildas en samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen och en samfällighetsförening är en juridisk person där medlemmarna är ägare av de fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggningen. Samfällighetsföreningen bildas genom att stadgar antas och en styrelse utses vid ett sammanträde som hålls av lantmäteriet, ofta i samband med att det bildas en gemensamhetsanläggning. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor med mera.

Befintliga anläggningar: Inom planområdet finns fyra befintliga gemensamhetsanläggningar.

Nuvarande Rörviksvägen ligger under gemensamhetsanläggningen Tanums-Rörvik ga:3 och förvaltas av Tanums-Rörvik samfällighetsförening. Denna gemensamhetsanläggning påverkas av planförslagets genomförande.

De nya bostadsfastigheterna inom planområdet ska inträda i gemensamhetsanläggningen för vidare utfart från planområdet fram till allmän väg. Det sker vanligen genom att en överenskommelse om andelstal och ersättning för inträde träffas mellan samfällighetsföreningen och ägaren av den fastighet som ska inträda. Överenskommelsen ska sedan godkännas av lantmäteriet och godkännandet får samma verkan som beslut vid en ny förrättning. Alternativt ansluts bostadsfastigheterna genom att lantmäteriet fattar beslut i en förrättning.

Vägen kommer även att erhålla en ny utfart till väg 163. Omprövningen av Tanums-Rörvik ga:3 utförs av Lantmäterimyndigheten på initiativ av samfällighetsföreningen vid tillfälle när detaljplanen vunnit laga kraft. Vid förrättningen ska de inträdande fastigheterna betala ersättning till föreningen i enlighet med reglerna i anläggningslagen.

Gemensamhetsanläggningen Tanums-Rörvik ga:4, med ändamålet väg, är mestadels lokaliserad norr om planområdet. Gemensamhetsanläggningen förvaltas via en så kallad delägarförvaltning. Anläggningen bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Gemensamhetsanläggningarna ga:10 och ga:11 berör vatten och avloppsanläggningar och förvaltas av Rörviks åtta-VA samfällighetsförening. Anläggningarna bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Tillkommande anläggningar: Avsikten är att den allmänna platsmarken i form av gata inom bostadsområdet och naturmarken ska utgöra en ny gemensamhetsanläggning med egen förvaltning. I gemensamhetsanläggningen bör förutom samtliga avstyckade tomter inom planområdet även Tanums-Rörvik 1:101 och fastigheter väster om planområdet (som kommer att använda vägen inom planområdet för att ta sig till sina fastigheter) ingå som deltagande fastigheter. Av tradition har inte alla fastigheter väster om planområdet använt sig av vägen genom planområdet för att ta sig till sina fastigheter. Vid en förrättning får lantmäteriet göra en bedömning om det är nödvändigt att samtliga fastigheter väster om planområdet måste ingå i den tillkommande gemensamhetsanläggningen.

Den kvartersmark som i plankartan har betecknats med bokstaven g, lekplats, gemensam parkeringslösning, dagvattenhantering samt gemensamt sophus för hushållssopor, ska ingå i en gemensamhetsanläggning med samtliga nybildade tomter inom planområdet som deltagande fastigheter.

De nya gemensamhetsanläggningarna ska bildas enligt anläggningslagen (AL). Förvaltningen av anläggningarna verkställs som regel genom bildandet av en eller flera samfällighetsföreningar. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten av exploatören. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av andelstal, drift- och underhållsfrågor, förvaltning mm. Förrättningen samordnas lämpligen med avstyckningsförrättningen för hela planområdet.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns idag en redovisad ledningsrättighet som korsar planområdet söder om det befintliga pumphuset. Ledningsrätten som är registrerad 2010-04-29, akt 1435-1282 med ändring 2012-11-23, akt 1435-1781 avser vatten-, spillavloppsledningar tillhörande Tanums kommun. Åtkomsten av ledningsläget har säkerställts genom att de aktuella ledningarna förlagts inom allmän platsmark, natur och gata.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns en rad servitut och en nyttjanderätt som i olika grad påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Officialservituten 1435-1918.1 och 1435-1918.2 belastar Tanums-Rörvik 1:60 och Tanums-Rörvik s:14. Servituten avser utrymme för vatten- och avloppsledningar till förmån för gemensamhetsanläggningarna Tanums-Rörvik ga:10 och ga:11. Servituten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Officialservitutet 1435-1918.3 belastar Tanums-Rörvik 1:58. Servitutet avser vatten och avloppsledningar till förmån för Tanums-Rörvik 1:217. Servitutet är i grundkartan redovisad med beteckningen ”serv 1”. Servitutet bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget, då det berörda området är föreslaget som allmän platsmark med användningen ”gata”, vilket inte är i strid med servitutets funktion.

Officialservitutet 1435-88/108.1 med ändamålet ”vattentäkt” belastar Tanums-Rörvik 1:101 till förmån för Tanums-Rörvik 1:211. Efter samtal med representanter för berörda fastigheter kan det konstateras att servitutet hittills inte har nyttjats och att ingen vattentäkt i dagsläget är anlagd. Servitutet bedöms därför inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Officialservitutet 1435-90/4.1 med ändamålet ”utrymme” belastar Tanums-Rörvik s:11 till förmån för Tanums-Rörvik ga:3. Servitutet bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Officialservitutet 1435-95/54.1 med ändamålet ”vatten- och avlopp” belastar Tanums-Rörvik 1:101 till förmån för Tanums-Rörvik 1:211. Servitutet är i grundkartan redovisad med beteckningen ”serv 6”. Servitutet och befintliga vatten- och avloppsledningar är lokaliserade i nära anslutning till de planerade bostadstomterna - cirka 20 meter norr om planområdets södra gräns.

De befintliga ledningarna kan behöva flyttas eller ersättas vid ett genomförande av planförslaget. Exploatören bekostar eventuell flytt/ersättande av ledningar samt förrättningskostnaden för förändring av servitut.

Officialservituten 1435-TAN-2559.1, 2560.1, 2561.1 och 2562.1 med ändamålen ”väg” belastar alla Tanums-Rörvik 1:101. Servituten är i grundkartan redovisade med beteckningarna ”serv 2-5”. Dessa fyra servitut säkerställer framkomsten till fastigheterna Tanums-Rörvik 1:124, 1:125, 1:126, 1:127, 1:128 och 1:129, alla lokaliserade väster om planområdet. Dessa fastigheter har idag utfart till Rörviksvägen via den befintliga utfartsvägen tillhörande Tanums-Rörvik 1:101. Vägen kommer enligt planförslaget att delvis övergå

till tomtmark och utfarten kommer därigenom att ske via den nya gatan som redovisas i planförslaget. Gällande vägservitut ändras genom fastighetsreglering samtidigt som nyttjande fastigheter införlivas i den gemensamhetsanläggning som omfattar lokalvägen inom planområdet. Förrättningen samordnas med den av exploatören begärda avstycknings- och anläggningsförrättningen gällande bostadstomterna inom planområdet. Förändringar i servituten bekostas av exploatören.

De fastigheter som via officiälservitut har rätt att röra sig genom planområdet kommer i en lantmåteriförrättning ha rätt till ersättning för att markägaren slipper servitut inom planområdet. Denna ersättning kommer troligtvis att bestämmas genom vinstdelning. Samtidigt ska fastigheterna betala inträda för att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen inom planområdet. Observera att inte alla fastigheter väster om planområdet använder sig av vägen genom planområdet för att ta sig till sina fastigheter. I en förrättning får lantmäteriet avgöra om det är nödvändigt att dessa fastigheter måste ingå i den tillkommande gemensamhetsanläggningen. I exploateringsavtalet tar exploatören på sig stå för eventuella kostnader för att servitutsinnehavarna ska hållas skadelösa.

Officiälservitutet 14-TAN-2647.1 med ändamålet ”vattenledning” belastar Tanums-Rörvik 1:58 till förmån för Tanums-Rörvik 1:131-133. Servitutet avser avloppsledningar. Efter samtal med fastighetsägare görs bedömningen att dessa ledningar finns inom fastigheterna Tanums-Rörvik 1:131-133 och inte återfinns inom Tanums-Rörvik 1:58 där byggnation planeras. Servitutet bedöms därför inte påverkas.

Avtalsservitutet 14-IM5-33/559.1 med ändamålet ”kraftledning m m” belastar Tanums-Rörvik 1:101 till förmån för Kville-Ön 2:15/Ellevio AB. Enligt fastighetsförteckningen är servitutets läge oklart. På grund av avsaknaden av kraftledningar inom planområdet bedöms servitutet inte beröra planområdet och bedömningen är att servitutet inte kommer att påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Avtalsservitutet 1435IM-13/7241.1-4 med ändamålet ”elledning” belastar Tanums-Rörvik 1:58 till förmån för Strömstad Fjällskivlingen 1/Ellevio AB. Ledningarnas exakta läge är inte känt. Vid eventuell flytt på grund av planens genomförande ska flytten samt förändring av servitutet bekostas av exploatören.

En nyttjanderätt med ändamålet ”ledningsrätt för teleanläggning” belastar Tanums-Rörvik 1:58 till förmån för Skanova AB. Rättigheten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet. På följande sidor redovisas de bedömda konsekvenserna för fastigheterna.

Fastighetsbe- teckning/an- läggnings-be- teckning	Bedömd konsekvens av planen	Övriga kommentarer
Tanums-Rörvik 1:18	Ingen fastighetsrättslig konsekvens av planens genomförande.	
Tanums-Rörvik 1:54	Avtal om markköp ska tecknas mellan ägarna av fastigheten och exploatören. Den aktuella marken regleras till Tanums-Rörvik 1:101. Alternativt betalas ersättning till fastighetsägaren för upplåtande av mark vid omprövning av gemensamhetsanläggningen för allmän platsmark.	Del av fastigheten planlagd som "gata"/"cykel".
Tanums-Rörvik 1:58	Avtal om försäljning av den aktuella delen (planerad kvartersmark och allmän platsmark) av fastigheten ska upprättas med exploatören. Den aktuella delen av fastigheten kommer att regleras till fastigheten Tanums-Rörvik 1:101. Avtalet bör vara upprättat innan planen förs till antagande. Alternativt betalas ersättning till fastighetsägaren för upplåtande av mark (planerad allmän platsmark) vid omprövning/inrättande av gemensamhetsanläggningen för allmän platsmark.	Observera att de delar av fastigheten Tanums-Rörvik 1:58 som berörs av planen avses regleras till Tanums-Rörvik 1:101. Därför kan vissa av de åtgärder som redovisas för Tanums-Rörvik 1:58 istället landa på fastighetsägaren till Tanums-Rörvik 1:101, dvs exploatören.
Tanums-Rörvik 1:60	Avtal om markköp ska tecknas mellan ägarna av fastigheten och exploatören. Den aktuella marken regleras till Tanums-Rörvik 1:101. Alternativt betalas ersättning till fastighetsägaren för upplåtande av mark vid omprövning av gemensamhetsanläggningen för allmän platsmark.	Del av fastigheten planlagd som "gata"/"cykel".
Tanums-Rörvik 1:101	Delar av fastigheterna Tanums-Rörvik 1:54 och 1:60 ska överföras till fastigheten genom fastighetsreglering. Avstyckning möjlig för upp till 14 bostadsfastigheter.	Exploatören äger fastigheten.

Tanums-Rörvik 1:124, 1:125 och 1:126	Dragningen av befintlig väg påverkas vid ett genomförande av planförslaget. Servitutet ska ändras genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. Rättigheten ska kvarstå. Kostanden för förrättningen ska belasta ägaren till Tanums-Rörvik 1:101. Fastigheterna bör ingå i nybildad gemensamhetsanläggning för gata inom planområdet.	
Tanums-Rörvik 1:127	Dragningen av befintlig väg påverkas vid ett genomförande av planförslaget. Servitutet ska ändras genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. Rättigheten ska kvarstå. Kostanden för förrättningen ska belasta ägaren till Tanums-Rörvik 1:101. Fastigheten bör ingå i nybildad gemensamhetsanläggning för gata inom planområdet.	
Tanums-Rörvik 1:128	Dragningen av befintlig väg påverkas vid ett genomförande av planförslaget. Servitutet ska ändras genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. Rättigheten ska kvarstå. Kostanden för förrättningen ska belasta ägaren till Tanums-Rörvik 1:101. Fastigheten bör ingå i nybildad gemensamhetsanläggning för gata inom planområdet.	
Tanums-Rörvik 1:129	Dragningen av befintlig väg påverkas vid ett genomförande av planförslaget. Servitutet ska ändras genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. Rättigheten ska kvarstå. Kostanden för förrättningen ska belasta ägaren till Tanums-Rörvik 1:101. Fastigheten bör ingå i nybildad gemensamhetsanläggning för gata inom planområdet.	
Tanums-Rörvik 1:211	Innehar officialservitut 1435-95/54 för "Va" (Serv 6). Planförslaget har anpassat till servitutets läge. Om ledningarnas faktiska läge påverkar planerad kvartersmark kan en flytt bli nödvändig. Eventuell flytt av ledningar och förändring av servitut belastar exploatören.	

Tanums-Rörvik 1:217	Innehar officialservitut 1435.1918.3 för "Vatten och avloppsledning (Serv 1 och 7). Planförslaget har anpassat till servitutets läge. Om ledningarnas faktiska läge påverkar planerad kvartersmark kan en flytt bli nödvändig. Eventuell flytt av ledningar och förändring av servitut belastar exploatören. Belastas av ledningsrätt 1435-1282.1 ("Lr1") med ändamålet "Vatten och spillavlopp" till förmån för Tanums kommun. Ledningsrätten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget. Om befintliga ledningar ändå påverkas ska exploatören bekosta flytt av ledningar samt bekosta ändring av ledningsrätten.	
Tanums-Rörvik 1:222	Ingen bedömd påverkan.	
Tanums-Rörvik 1:131-133	Ingen bedömd påverkan.	
Tanums-Rörvik s:11 (marksamfällighet)	Marksamfälligheten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.	Ändamål: "Väg". Innehavare: Rörvik nr Skifteslag. Totalt är 27 olika fastigheter delägarfastigheter i den samfälliga marken. Dessa är: Tanums-Rörvik 1:43, 1:45, 1:47-56, 1:58, 1:60, 1:62-63, 1:65, 1:67, 1:69, 1:71, 1:73, 1:75, 1:101, 1:141, Grebbestad 2:1, 2:343 och 2:345. Del av fastigheten planlagd som "gata". Observera att marksamfälligheten tidigare inte har fullständigt redovisats i grundkartan. Inför granskningsskedet har redovisningen av samfälligheten förbättrats och grundkartan har kompletterats med de delar av samfälligheten som inte redovisades i den tidigare versionen av grundkartan.

Tanums-Rörvik ga:3 (anläggningssamfällighet)	Omprövning av gemensamhetsanläggningen ska ske vid ett genomförande av planförslaget. Nyttillkommande bostadsfastigheter ska ingå i gemensamhetsanläggningen. De i dagsläget ingående fastigheternas procentuella andel i anläggningen kommer att förändras. Ersättning, i enlighet med reglerna i anläggningslagen, ska betalas till samfällighetsföreningen när nya fastigheter inträder i gemensamhetsanläggningen.	Ändamål: "Väg, vändplan och bom". Innehavare: Tanums-rörvik samfällighetsförening. Deläggande fastigheter: Tanums-Rörvik 1:18, 1:50, 1:52, 1:54, 1:56, 1:60, 1:93, 1:99-101, 1:103, 1:117, 1:119-127, 1:130-133, 1:204, 1:205, 1:211, 1:213-222, 1:225 och 1:228.
Tanums-Rörvik ga:4 (anläggnings-samfällighet)	Gemensamhetsanläggningen bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.	Ändamål: "Vägar". Deläggande fastigheter: Tanums-Rörvik 1:58, 1:60, 1:103, 1:205, 1:213-216.
Tanums-Rörvik ga:10 (anläggnings-samfällighet)	Gemensamhetsanläggningen bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.	Ändamål: "Vattenledning". Innehavare: Rörviks åtta-va samfällighetsförening. Deläggande fastigheter: Tanums-Rörvik 1:58, 1:103, 1:205, 1:213-217.
Tanums-Rörvik ga:11 (anläggnings-samfällighet)	Gemensamhetsanläggningen bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.	Ändamål: "Spillvattenledning". Innehavare: Rörviks åtta-va samfällighetsförening. Deläggande fastigheter: Tanums-Rörvik 1:58, 1:103, 1:205, 1:213-217.

Ekonomiska frågor

Allmänt

Kostnader förenade med planläggning belastar exploatören, i dagsläget ägare till Tanums-Rörvik 1:101.

Fördelning av kostnader och ansvar mellan exploatören och Tanums kommun regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, se sidan 34.

Allmän platsmark

Exploatören bekostar anläggandet av en lokalväg lokaliserad parallellt med Rörviksvägen inom planområdet. Kostnader för framtida skötsel och underhåll av lokalvägen belastar en nybildad samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen där vägmarken ska ingå. Den nybildade samfällighetsföreningen ansvarar, förutom skötseln av lokalvägen, även för skötsel av naturmarken inom planområdet.

Exploatören bekostar anläggandet av ny anslutning till väg 163 från Rörviksvägen. Kostnader för framtida skötsel och underhåll av denna del av lokalvägen (Rörviksvägen) belastar befintlig samfällighetsförening.

Exploatören bekostar släntningen inom naturområdet i söder.

Exploatören bekostar utbyggnaden av de vatten-, avlopps- och dagvattenanläggningar som krävs för bostäder och anläggningar inom planområdet. Kostnader för fortsatt drift och underhåll belastar ny samfällighetsförening. Kostnader för eventuell flytt av ledningar/kopplingsskåp på grund av planens genomförande belastar exploatören.

Trafikverket har anlagt en gång- och cykelväg längs med väg 163. Trafikverket ansvarar för skötseln av gång- och cykelvägen. Exploatören bekostar en omdragning av gång- och cykelvägen i anslutning till den nya in/utfarten till väg 163.

Kvartersmark

Tanum kommun ansvarar liksom idag för drift och underhåll av den befintliga pumpstationen inom planområdet.

Inom avstyckade fastigheter bekostar respektive fastighetsägare uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och markanläggningar.

Inom avstyckad fastighet bekostar respektive fastighetsägare utbyggnad av vatten och avloppsanläggningar och eventuella anläggningar för omhändertagande av dagvatten.

Exploatören bekostar uppförandet av en gemensam parkeringslösning i norra delen av planområdet, ett gemensamt sophus för sortering och hantering av hushållssopor, dagvattenanläggningen i den södra delen av planområdet samt anläggandet av en gemensam lekplats med lekredskap anpassade för mindre barn. Den nybildade samfällighetsföreningen övertar kostnadsansvaret för skötsel och underhåll av ovanstående anläggningar efter överlämnande från exploatören. Parkeringsplatsen i norr tillåter uppförande av garagebyggnader och/eller carportar. Avsikten från exploatören är i dagsläget att endast iordningställa en öppen parkeringsyta. Uppförandet av eventuella garagebyggnader får hanteras i ett senare skede och då med samfällighetsföreningen som initiativtagare.

I de södra delarna av planområdet föreskrivs en höjning av marknivån till +4,6 meter för delar av två bostadstomter. Detta innebär även åtgärder inom naturområdet. Exploatören ansvarar för uppfyllnadsarbetet inom både allmän platsmark och inom de två berörda tomterna inom kvartersmark. Exploatören är skyldig att upplysa markköpare om de geotekniska förhållandena. Efterföljande arbeten som kan hänföras till eventuella sättningsproblem bekostas av respektive fastighetsägare.

Fastighetsbildning/servitut

Exploatören ansöker om och bekostar förrättningskostnader avseende avstyckning, fastighetsreglering med mera gällande bostadstomterna inom planområdet. I ovanstående inräknas även eventuella servitutsåtgärder som exempelvis förändring av belastad fastighet och kostnader för förändring av

gällande servitut.

Exploatören ansöker om och bekostar förrättningskostnader för anläggningsförrättning för bildandet av nya gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Kostnader för markreglering mellan Tanums-Rörvik 1:101 och 1:58 eller andra förrättningskostnader för bildandet av eventuell exploateringsfastighet belastar exploatören.

Förrättningskostnader avseende en omprövning av Tanums-Rörvik ga:3 (Rörviksvägen) och eventuella andra förrättningskostnader som kan hänföras till ny utfart för Rörviksvägen belastar exploatören.

Förrättningskostnader på grund av att befintliga servitut ska ändras belastar exploatören.

El och tele

Eventuella undanflyttningar av el- och teleanläggningar som orsakas av plangenomförandet belastar exploatören.

Tekniska frågor

Vägar

Inom vägområdet föreslås anläggandet av en väg med en körbana på cirka 5 meter inklusive stödremisor vardera sidan av vägen.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna för planområdet har undersökts av Geo-gruppen AB och dokumenterats i PM, Geoteknik och markteknisk undersökningsrapport (MUR) daterade 2012-12-21, rev. 2018-10-16, uppdragsnummer 12-171.

Inom det norra delområdet av planområdet bör sannolikt grundläggning kunna ske med platta på mark. Där friktionsjorden övergår i kohesionsjord samt ställvis gyttejaltig jord kan pålning av husgrunder komma att bli aktuell. För de tomter som är planerade i den södra delen av planområdet har en rad planbestämmelser med tanke på den geotekniska situationen införts, bland annat krav på att grundläggning ska ske med pålar.

Vatten, avlopp och dagvatten

Exploatören utför utbyggnad av dricks-, spill- och dagvattennät inom planområdet liksom anslutningssträckan till de befintliga kommunala ledningarna väster om planområdet. Utbyggnad ska ske i enlighet med det förslag som presenteras i vatten-, avlopps- och dagvattenutredningen.

Dagvattnet från hårdgjorda ytor inom planområdet leds till ett nyanlagt dagvattennät som leder vattnet till fördröjning och rening via ett svackdike och en damm. Från dammen leds dagvattnet vidare till det befintliga dike som finns väster om planområdet.

Exploatören ansvarar för eventuell flytt av spillvattenledningar för Tanums-Rörvik 1:211 samt andra eventuellt påverkade fastigheter och ledningar.

El, tele- och datakommunikation

För drift av el- och teleanläggningar inom allmän platsmark ansvarar respektive el-, tele- och dataleverantör.

Markarbeten inom planområdet ska föregås av kabelutsättning.

Värme och avfall

Enskilda värmelösningar ska tillämpas inom planområdet.

Sophämtning ska ske centralt från gemensamt sophus placerat i planområdets norra del. Hämtning vid varje enskild fastighet ska inte förekomma.

Vändmöjlighet för sopbil finns i anslutning till det gemensamma sophuset.

Avfallshanteringen ska i övrigt följa kommunens riktlinjer.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Granskning av detaljplanen har skett med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Inkomna synpunkter har sammanställts och bemöts i ett granskningsutlåtande.

Nu kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft cirka tre veckor efter antagande.

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

1/2 kv. 2019 Antagande av detaljplan

1/2 kv. 2019 Laga kraft

Datum för laga kraft förutsätter att planen inte blir överklagad.

Justeringar

Nedan sammanfattas kortfattat ändringar av betydelse i planhandlingarna, fransett rent redaktionella ändringar, som har genomförts sedan granskningen:

Planbeskrivning:

- Korrigerad text på sidan 37 under rubriken ”fastighetsbildning” med avseende på pågående lantmäteriförrättning med syfte att överföra mark från fastigheten Tanums-Rörvik 1:58 till fastigheten Tanums-Rörvik 1:101.
- Reviderad information angående krav på avtal mellan Trafikverket och Tanums kommun under rubriken ”medfinansieringsavtal” på sidan 36.
- Utvecklad text gällande gemensamhetsanläggningar och servitut avseende de fastigheter som är lokaliserade väster om planområdet

under rubrikerna ”gemensamhetsanläggningar” och ”servitut och rättigheter” på sidorna 40–42.

Plankarta:

- Inga korrigeringar anses nödvändiga

Illustrationskarta:

- Inga korrigeringar anses nödvändiga

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt på uppdrag av exploatören. Planförslaget har handlagts av Sandra Olsson, planarkitekt och Olof Jönsson, planarkitekt, Tanums kommun.

Olof Jönsson
Planarkitekt
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Tanums kommun

Kalle Gustafsson,
Planeringsarkitekt
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö