



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen

Granskningshandling
2023-02-17
PLAN.2022.979



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av
Tanums-Rörvik 1:226 med flera,
klätteranläggning, Grebbestad,
Tanums kommun

Detaljplanen upprättas i enlighet PBL SFS 2010:900 (m. ändringar fr. 2015-01-01)
PBF SFS 2011:338 (m. ändringar från 2019-07-01) Boverkets föreskrifter BFS 2020:8
Antagen av MBN / KF: 20xx-xx-xx
Laga kraft: 20xx-xx-xx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte	1
Syfte.....	1
Beskrivning av detaljplanen	2
Hela detaljplan	2
Genomförandetid	3
Allmän plats.....	3
Kvartersmark	4
Ärendeinformation.....	4
Annat	6
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Motiv till reglering	10
Genomförandefrågor	13
Mark- och utrymmesförvärv	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor.....	14
Organisatoriska frågor.....	16
Prövning enligt annan lagstiftning.....	18
Planeringsunderlag.....	19
Kommunala planeringsunderlag	19
Utredningar	22
Planeringsförutsättningar.....	23
Kommunala planeringsförutsättningar	23
Riksintressen.....	28
Hälsa och säkerhet	31
Fysisk miljö	40

Sociala.....	44
Teknik	45
Service	46
Trafik.....	46
Konsekvenser	49
Fastigheter och rättigheter	49
Natur.....	49
Miljö.....	50
Miljö kvalitetsnormer	50
Hälsa och säkerhet	50
Sociala.....	51
Riksintresse.....	51
Trafik.....	52

DETALJPLANENS SYFTE

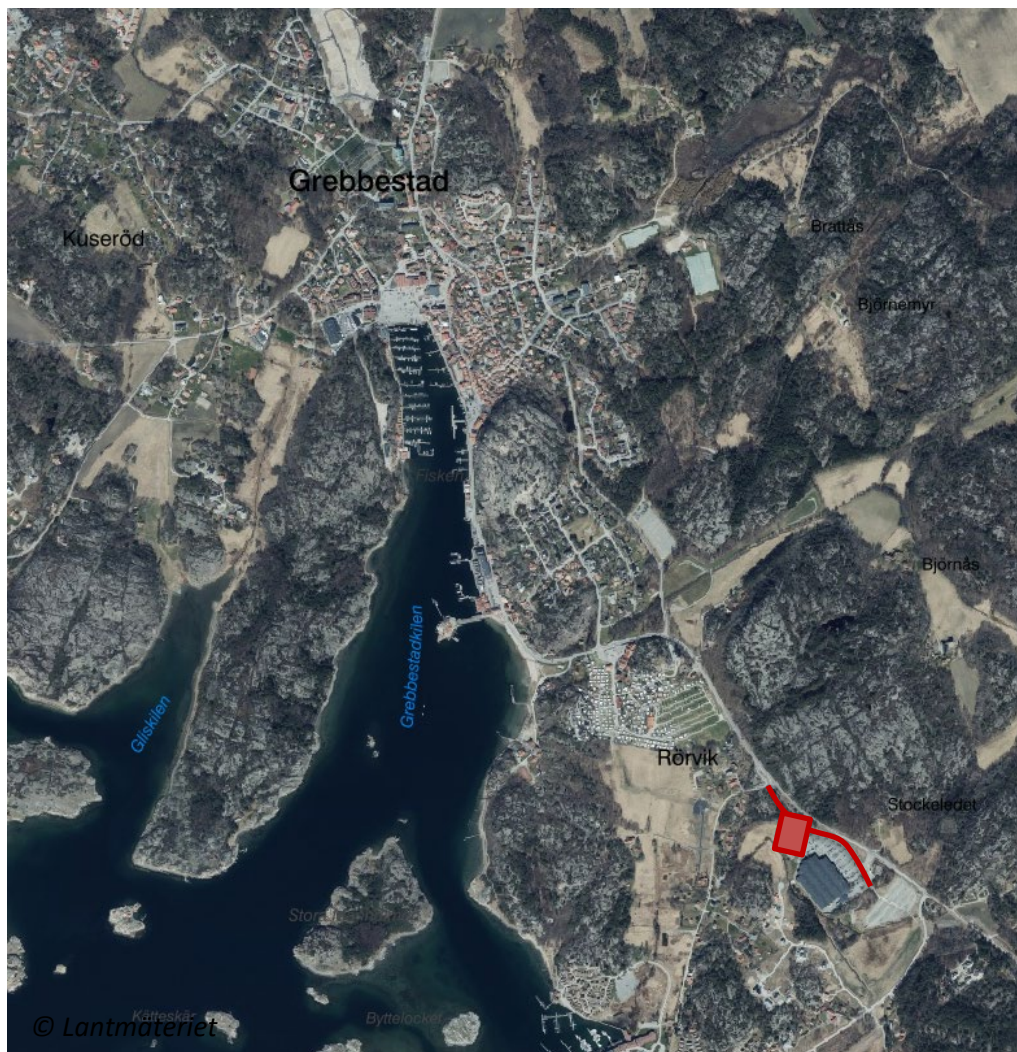
Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för en klätteranläggning med ett centralt torn inom norra delen av området med handel. Befintligt lekområde ska kvarstå, padelytan ska bekräftas och ett antal parkeringar kommer behöva utgå. Syftet med detaljplanen är även att kommunen tar över huvudmannskapet för befintlig gång- och cykelväg samt säkerställa utrymme för omläggning av huvudledning. Området ska kunna användas flexibelt och även fortsatt kunna nyttjas för en del av befintlig handelsanläggning genom nyttjande av parkering.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplan

Detaljplanen omfattar cirka 1,1 hektar mark och är lokaliserad vid Grebbestads södra entré. Planförslaget innebär att en del av gällande detaljplan kommer att ersättas då denna inte är förenligt med den utvecklingen som önskas på platsen. Befintlig gång- och cykelväg ska övergå till kommunalt huvudmannaskap och det ska finnas yta för omläggning av kommunens huvudledning.



Översiktskarta för Grebbestad med området för detaljplanen markerat med rött.

Prövningen syftar till att undersöka förutsättningarna för en klätteranläggning i norra delen av området inklusive de byggnader och torn som behövs. Eftersom området är planlagt sen tidigare finns det pågående användningar på platsen. Befintligt lekrområde ska kvarstå, padelyta och transformatorstation som tillkommit ska bekräftas. En del av befintliga parkeringsplatser i norr kommer utgå med hänsyn till tornet och området som krävs för klätterparken. Dock kan ett antal parkeringsplatser nyttjas när klätterparken är stängd, då den nyttjas säsongsvist. Området planlagt med natur kommer minska för att möjliggöra yta för klätteranläggningen.

Ändring efter samråd

Efter genomfört samråd har u-områden setts över och tagits bort. En ny dragning för kommunens huvudledning har studerats, ledningar föreslås läggas i allmän plats för gång- och cykelväg. Naturmarken har sen samrådet utökats enligt Trafikverkets krav på avstånd längs väg 163. Planförslaget har studerats för att möjliggöra en mer flexibel användning för del av kvartersmarken som tidigare varit planlagd som handel.

Avvägning enligt 2 kap. plan- och bygglagen

Under detaljplaneläggningen ska allmänna intressen vägas mot enskilda intressen och utformas så att planens syfte kan uppnås på ett ändamålsenligt sätt.

De allmänna intressena som identifierats är kommunens intresse av ett sammanhängande gång- och cykelstråk inom samhällsområdet samt yta för omläggning av huvudledning. En utveckling av området gynnar besöksnäringen, bidrar till fler arbetstillfällen och förlänger besökssäsongen. Befintliga sammanhängande stråk och stigar som gynnar en samhällsnära rekreation samt upplevelsevärden och landskapsbilden ska fortsatt kunna nyttjas. Även en god trafiksäkerheten för trafikanter som färdas på väg 163.

De enskilda intressen som identifierats är verksamhetsutövarens intresse att utvecklas samt ökade störningsrisker i form av ljud med hänsyn till boende i området.

Bedömningen är att det genomförts en lämplig avvägning med hänsyn till allmänna och enskilda intressen vid framtagandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut är bygg rätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en bygg rätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge bygg rätt som tidigare.

Genomförandetiden är 60 månader (5år) över hela planområdet och börjar gälla från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för den allmänna platsen. Om det finns särskilda skäl för det så

får kommunen bestämma att huvudmannskapet ska vara enskilt. Motiveringen till enskilt huvudmannskap för naturmarken är att få en enhetlig förvaltning i området, då det finns i området sen tidigare och tidigare planläggning var enskilt.

Med huvudmannskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet, vilket i denna plan omfattar markområden för; gång- och cykelväg och naturmark.

Huvudmannskapet är kommunalt för gång- och cykelvägen och enskilt för naturmarken. Alla allmänna platser är sen tidigare utbyggda.

Det finns inget kommunalt verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvattenanläggningar i området, utan befintlig handelsanläggning omfattas av avtalsområde. Klätteranläggningen anses inte behöva anslutas till några vatten-, spillvatten- och/eller dagvattenanläggningar.

Kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Användning av kvartersmark föreslås vara; R₁ Klätteranläggning, R₂ Idrott och H handel samt E teknisk anläggning. Kvartersmark regleras genom egenskapsbestämmelser.

Ärendeinformation

Kommunens namn:	Tanums kommun
Detaljplanens diarienummer:	PLAN.2022.979
Beslut om planbesked:	2022-04-06 (KS 2022/0029-313, §82)
Beslut om start av planarbete:	2022-09-27, §185, MBN
Delegationsbeslut om samråd:	2022-11-02
Beslut om samrådsredogörelse:	2023-02-07, §11
Beslut om ej betydande miljöpåverkan:	2023-02-07, §11
Delegationsbeslut om granskning:	20xx-xx-xx
Beslut om granskningsutlåtande:	20xx-xx-xx
Beslut om antagande:	20xx-xx-xx, §xx
Detaljplanens laga kraft:	20xx-xx-xx, §xx

Delegationsbeslut är fattade med stöd av delegationsordning som godkändes av miljö och byggnadsnämnden 2021-03-23 § 64.

Kommunstyrelsen beslutade (ärendenr KS 2022/0029-313, § 82) 2022-04-06, att bevilja planbesked, att arbetet med detaljplanen ska utgå från Miljö- och byggnadsförvaltningens yttrande, att planarbetet ej påbörjas förrän huvudfrågorna enligt Miljö- och byggnadsförvaltningens yttrande har hanterats, att planavtal ska vara tecknat inom två år från kommunstyrelsens beslut att bevilja planbesked.

Miljö- och byggnadsförvaltningens yttrande belyste specifikt frågorna:

- Planområdets avgränsning
- Redogöra för parkeringsbehov och lösningar
- Rådighet över mark
- Påverkan på befintliga detaljplaner
- Hantering av störningsrisker för boende
- Trafiksäkerheten för väg 163
- Visuell påverkan och landskapsbild

Ovan frågor har hanterats på ett godtagbart sätt innan Miljö- och byggnadsnämndens beslut om uppstart av detaljplanen. Förutsättningarna finns beskrivna i framtaget projektdirektiv. Miljö- och byggnadsnämnden har godkänt projektdirektivet och beslutade 2022-09-27 § 185 att starta arbetet med detaljplanen.

Detaljplanen drivs med ett standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



Processbild för standardförfarande enligt plan- och bygglagen.

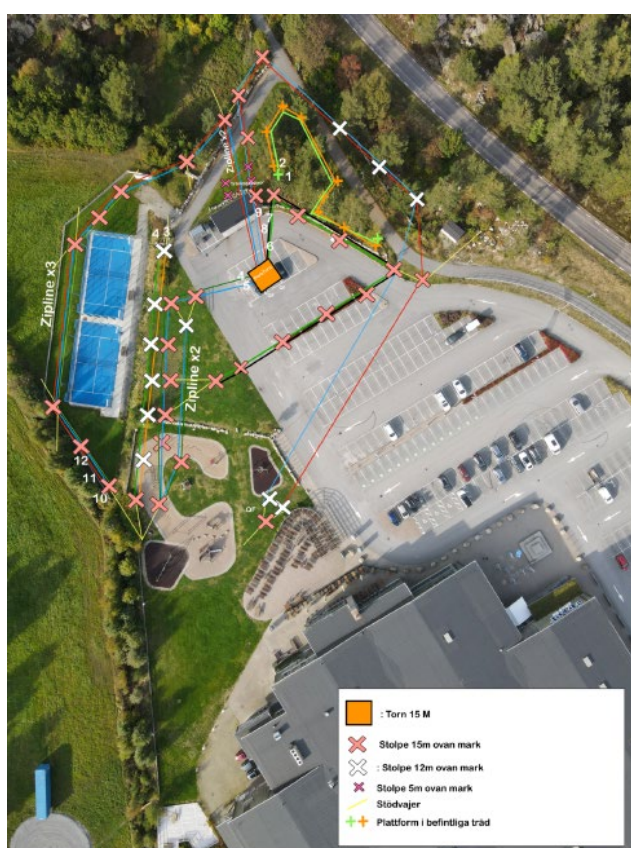
Annat

Beskrivning av klätteranläggningen

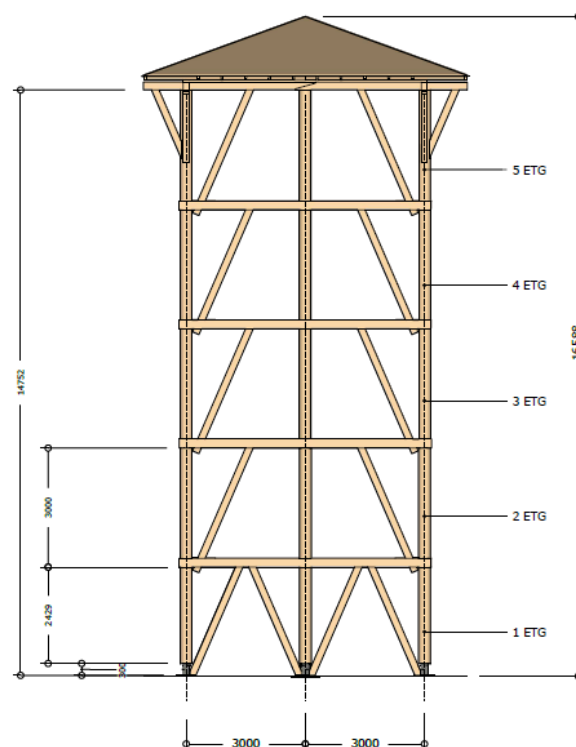
Klätterparken kommer ha ett antal hinder i olika höjder över marken, i huvudsak längs telefonstolpar men även i ett antal träd. Det kommer finnas olika svårhetsgrader anpassat för barn från 2 år och upp till maximalt 120 kg/person. Nödnedgång kan ske vart som helst längs banan då det skickas upp en stege vid plattformen där nedgången ska ske. Det kommer finnas cirka 10 zipline på olika höjder inom området.



Området sett mot norr på väg 163, åkandes från söder (Contekton, 2022).

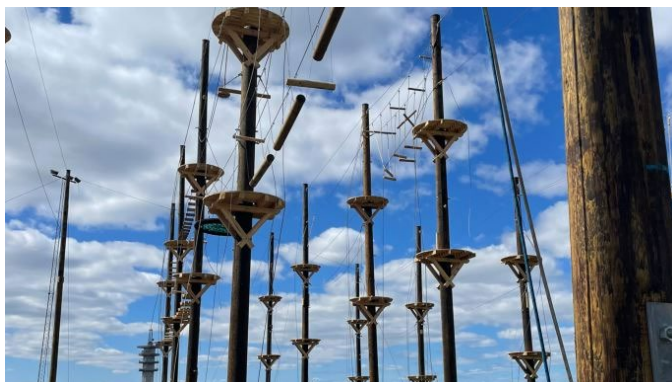


Översiktlig layout för klätterparken.



Centralt torn som utgör de flesta utgångarna.

Centralt i området för klätteranläggningen kommer det anläggas ett torn. Tornet kommer utgöra utgångar till de flesta banorna i olika höjder över marken.



Klätterpark i Hammarbybacken (skistar.com).

Klätteranläggningen ska utformas på ett sådant sätt att det inte äventyrar säkerheten för förare som färdas på väg 163 eller för gående och cyklister som färdas längs gång- och cykelvägen. Det finns enklare hinder som lämpar sig att anläggas över en gång- och cykelväg. De svåraste banorna och hindren ska placeras väster om gång- och cykelvägen för att undvika att klättraren inte vågar ta sig vidare och behöva tas ner genom att hissa upp en nödstige. För att undvika att besökare rör sig över gång- och cykelvägen planläggs det för ett stängsel.



Exempel på stängsel, galvat Gunnebostängsel, längs kommunens gång- och cykelväg.

Stängslet ska inte vara inbjudande att klättra på och ska ha en minsta höjd på 1,20 meter samt ska ligga på kvartersmark eftersom det ska ägas och skötas av exploitören.



Exempel på hinder som lämpar sig över gång- och cykelvägen.

Förhållandet till nuvarande detaljplan

Detaljplan för Sportshopen del av Tanums-Rörvik 1:48 med flera kommer delvis ersättas av ny detaljplan. Nuvarande markförhållanden kommer inte ändras och det planläggs med en planbestämmelse (b₁) samt med prickad mark för att säkerställa detta i plankartan. Områden som idag inte är hårdgjorda är; delar av naturmarken, en gräsyta och lekområdet.



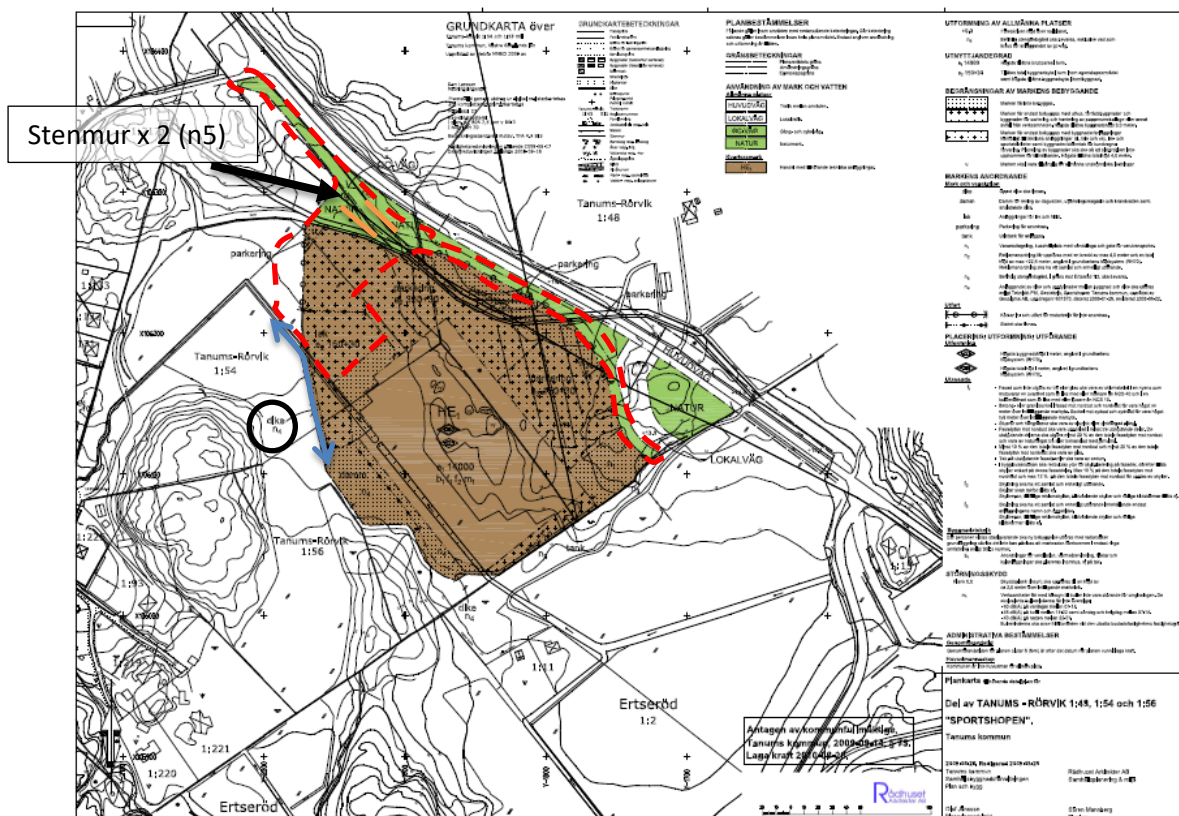
Områden som idag inte är hårdgjorda inom planområdet utgörs av gräsytor samt ett litet område med träd.

Diket i gällande plan har en dagvattenfunktion som fortsatt ska höra till handelsanläggningen, där av diket fortsatt kommer ligga i detaljplanen för Sportshopen och det planläggs med en buffert mot diket. Inom ramen för gällande detaljplan har det genomförts ett antal utredningar, bland annat en dagvattenutredning. Dagvattenutredningen redogör att föroreningshalter har beräknats och för dagvattendammen har retningseffekten beräknats. Dagvatten från området fördröjs och renas innan det släpps vidare till recipienten enligt gällande detaljplan. Förutsättningarna kommer inte ändras och planläggningen kommer inte ändra markförhållandena. Det tillkommer inga nya hårdgjorda ytor.

Området har idag inga problem med översvämning kopplat till skyfall. Marknivån inom planområdet ligger på + 13 meter idag och omkringliggande marknivåer ligger på + 12 och + 11 meter. Marknivåer kommer inte justeras och nödvändiga funktioner har säkerställts i gällande detaljplan, vilket kommer vara oförändrad.

Befintliga stenmurar som har en planbestämmelse (n₅) i gällande detaljplan ska bevaras. För att säkerställa detta kommer de ligga inom allmän plats för gång- och cykelväg med kommunalt huvudmannaskap.

För att området ska kunna nyttjas långsiktigt kommer användningen H (detaljhandel) vara kvar på de delar av området som tidigare varit planlagt, detta eftersom en klätterpark kan ha en kortare livslängd. Genom att tillåta handel inom områden som idag är planlagda för ändamålet ökar flexibiliteten och en mer långsiktig användning är möjlig på platsen. Dock kommer området planlagt för natur att minska.



Nuvarande detaljplan med ungefärlig avgränsning för ny detaljplan och funktioner som säkerställs och ska fortgå.

Handlingar som hör till detaljplanen

- Plankarta (1:1000 A1, 1:1500 A3)
- Planbeskrivning, 2023-02-17
- Fastighetsförteckning, 2023-01-27
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse, 2023-01-03
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-09-28

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Redovisning av motiv till detaljplanens regleringar har gjorts utifrån detaljplanens syfte, 2 kapitlet plan- och bygglagen samt 2 kap. 3 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Allmän plats

Användningsbestämmelse

NATUR – Natur

Områden som ska bevaras planläggs med naturmark. Områden längs väg 163 skapar en buffertzona mot handelsområdet och klätterparken samt bidrar till att minska distraktioner för trafikanter.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Planläggningen omfattar befintlig sträcka för gång- och cykelväg. Kommunen får genom planläggningen ett enhetligt huvudmannaskap av gång- och cykelstråket inom Grebbestad. Detta är en del av kommunens övergripande stråk och en länk som saknar kommunalt huvudmannaskap idag.

Kvartersmark

Användningsbestämmelse

E₁ – Transformatorstation

Bekräftar befintlig transformatorstation. Denna planläggs med ett arbetsområde på 3 meter runt om. Det är viktigt att marken inte kan bebyggas, därav att det delvis finns prickad mark inom användningen.

R₁ – Klätteranläggning

Preciserar användningen eftersom en mer flexibel användning inte fungerar på platsen med hänsyn till ljudstörningar.

R₂ – Idrott

Planlägger med idrott för att öka flexibiliteten för ytan där det idag finns padelbanor. Bedömningen är att idrott är förenlig med användningen som pågår idag och andra liknande användningar möjliggörs inom ytan. En liknande användning bedöms inte medföra ökade ljudstörningar än vad befintlig padelbana gör idag.

Idrottsrörelsen definierar idrott som en ”fysisk aktivitet som människor utför för att få motion och rekreation eller uppnå tävlingsresultat”.

H – Detaljhandel

Syftet med användningen är att parkeringar ska kunna nyttjas när klätteranläggningen är stängd, då för befintlig handelsanläggning. Detta för att öka flexibiliteten för användningen av ytor, då båda användningarna fungerar på platsen under olika delar av året. För att öka flexibiliteten för området som helhet finns användningen H för det området som i nuvarande detaljplanen är planlagd med HE₁ (Handel med tillhörande tekniska anläggningar).

Egenskapsbestämmelser

h₁ – högsta nockhöjd på byggnad är angivet värde i meter

Reglerar högsta nockhöjd för byggnad med 4 meter. Det möjliggör en utveckling av området med tillhörande byggnader utifrån verksamhetens behov.

h₂ – högsta nockhöjd på torn är angivet värde i meter

Reglerar högsta tillåtna nockhöjd för torn med 17 meter. Då finns det även utrymme för grundläggning.

Enligt Nationalencyklopedin, NE, är ett torn är ett högt byggnadsverk. Torn behöver inte vara särskilt höga men deras höjd är större än bredden, oftast mycket större. Till skillnad från master behöver torn inte några stöddlinor för att stå upprätt. (Nationalencyklopedin, uppslagsverk-enkel, torn. Hämtad 2017-12-18).

n₁ – lek

Bekräftar befintligt lekområde.

stängsel ska finnas

Reglerar att stängsel ska finnas längs gång- och cykelvägen för att öka säkerheten mellan besökare till klätterparken och gående och cyklister. Stängslet ska ha en minsta höjd på 1,20 meter. Utrymmet planläggs på kvartersmark då exploitören ska uppföra och sköta stängslet. Stängslet ska inte vara inbjudande att klättra på.

b₁ – marken ska vara genomsläpplig

Att marken ska vara genomsläpplig regleras för att inte förändra nuvarande markförhållanden. Undantaget är befintlig gång- och cykelväg genom området.

Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark som reglerar ett byggnadsfritt avstånd och yta. Regleringen sker inom områden där det inte är lämpligt att placera byggnader. Detta är inom befintligt lekområde, område som idag inte är hårdgjorda, området närmast väg 163 samt område nära fastighetsgräns.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 60 månader (5år), vilket gäller inom hela planområdet.

Huvudmannaskap inom planområdet är delat, för NATUR är det enskild (a₁) och för GCVÄG är det kommunalt. Kommunen ska vara huvudman för viktiga stråk inom samhällsområdet för Grebbestad, så som gång- och cykelväg.

Naturmarken inom planområdet hyser inget värde som behöver säkerställas och området sköts fortsatt av exploatören enligt gällande detaljplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Beskrivningen av genomförandefrågorna ska ge svar på när och hur olika åtgärder ska göras, hur mycket det kostar, vem som ska betala och vem som ansvarar för att de blir utförda. Redovisningen visar att detaljplanen är genomförbar under genomförandetiden.

Mark- och utrymmesförvärv

Om det inom detaljplanen finns allmän plats ska det av planbeskrivningen framgå vilka rättigheter och skyldigheter som följer av huvudmannskapet enligt 2 kap. 4 § BFS 2020:8.

Skyldighet inlösen, huvudman

I 14 kap. 14, 15, 18 § plan- och bygglagen (2014:900) står att läsa vilken skyldighet huvudmannen har berörande inlösen av mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats eller annat än enskilt byggande.

Kommunen avser att förvärva mark till förmån för allmän plats gång- och cykelväg, huvudmannen har enligt 14 kap. PBL en skyldighet att lösa in marken.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunens inlösenrätt regleras i 6 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Kommunen kommer behöva lägga om en huvudledning och utrymme måste säkerställas. Kommunen kommer ansöka om ledningsrätt. Ledningen kan läggas i allmän plats för gång- och cykelvägen. Ellevio och Skanova har ledningar i området som de ska ha åtkomst till. Om fastighetsägaren begär det så är huvudmannen för anläggningen skyldig att förvärva nyttjanderätten. Huvudmannen får bestämma med vilken rätt som förvärvet ska avse.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Allmän plats för gång- och cykelvägen kommer genom fastighetsreglering att överföras till kommunal fastighet Ertseröd 1:4.

Området för klätteranläggningen kan styckas av och bilda en egen fastighet.

Rättigheter

Enligt 2 kap. 5 § BFS 2020:8 om detaljplanen har bestämmelser om markreservat för allmänna ändamål eller gemensamhetsanläggningar ska planbeskrivningen redovisa möjligheterna till markåtkomst.

Nya ledningar för allmänt ändamål kommer i första hand anläggas i allmän plats för gång- och cykelväg. Det kommer skapas ett servitut/ledningsrätt för kommunens huvudledning.

Kommunen har ett servitut (1435–2018/99.1) för gång- och cykelvägen som kan utgå, detta eftersom planförslaget föreslår en planläggning med allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Det finns en teknisk anläggning i form av en transformatorstation inom planområdet som ska bekräftas. En kommunal huvudledning behöver flyttas till området, detta har hanterats inom detaljplan för Ertseröd 1:53 med flera, Sportshopen etapp 2 (laga kraft 2021-07-21).

Planläggningen bidrar inte till utbyggnad av några nya tekniska anläggningar.

Utbyggnad allmän plats

Alla allmänna platser är fullt utbyggda enligt gällande detaljplan. Planförslaget bidrar inte till någon utbyggnad av fler allmänna platser.

Utbyggnad vatten och avlopp

Kopplat till genomförande av Sportshopen etapp 2 behöver kommunala huvudledningar flyttas. Dessa ska läggas om i allmän plats.

En planläggning enligt planförslaget kräver ingen anslutning till vatten och avlopp. Om behovet skulle uppstå finns det en anslutningspunkt med kapacitet med möjlighet att anslutas till. Sportshopens handelsanläggning har idag ett avtalsområde för vatten och avlopp, en separat anläggning skulle kunna ingå i samma avtal och ha samma interna VA-nät samt anslutningspunkt.

Anläggningen skulle också kunna ha ett eget avtal och en egen anslutningspunkt. Om det ska bildas olika fastigheter är det en fördel med olika anslutningspunkter. Anslutningspunkten anges av kommunens VA avdelning.

En klätteranläggning kräver inga nya anläggningar inom området med hänsyn till vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Enligt 2 kap. 9 § BFS 2020:8 ska planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas.

Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploitören har åtagit sig att betala. Om tvist

skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

Alla allmänna plaster är sen tidigare utbyggda. Kommunen kommer lösa in marken för gång- och cykelvägen. Kommunen initierar och bekostar en förrättning.

Exploatören ansvarar för de ansökningar och åtgärder som krävs för utbyggnad inom kvartersmarken, samt ansvarar för skötsel och underhåll av naturmarken. Om klätteranläggningen ska anslutas till vatten och avlopp blir det en kostnad för exploatören.

Omläggningen av kommunens huvudledning utförs av kommunen. Kostnaden har tidigare reglerats i exploateringsavtal för detaljplan för Ertseröd 1:53 med flera, Sportshopen, etapp 2. I och med ny planläggning av klätteranläggningen har sträckningen sett över. Omläggningen enligt nytt förslag medför en ökad kostnad för exploatören.

Kommunen får intäkter i samband med de parkeringsköp som exploatören ska betala.

Eventuella åtgärder längs allmän väg 163 kommer utföras av Trafikverket. Avtal kommer behöva tecknas mellan Trafikverket och kommunen för att reglera kostnaden. Kommunen kommer i sin tur reglera kostnaden till exploatören genom avtal.

Det kommer att tecknas ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, detta avtal reglerar kostnader och ansvar. Vad avtalet kommer reglera redogörs för under rubriken ”exploateringsavtal”.

Tanums-Rörvik 1:231 kommer planläggas och ingå i detaljplanen. Fastigheten ägs av Swedemount Real Estate AB. Marken förvärvades genom köpeavtal 2018-11-01, 2019-10-06. Avstyckningen registrerades 2021 med stöd av köpeavtalet. En begäran om lagfart har inkommit till Lantmäteriet.

Ovan kostnader och intäkter redovisas översiktligt i tabellen nedan.

Kostnader för kommunen	Kostnader för exploatören
Inlösen av allmän plats, gång- och cykelväg	Iordningställandet av kvartersmarken, exploateringskostnad
Lantmäteriförrättning, avreglering för servitut gång- och cykelväg	Avgifter och taxor enligt exploateringsavtal, även bekostandet av åtaganden enligt avtal
Lantmäteriförrättning med hänsyn till ledningsrätt för huvudledning	Avgift för parkeringsköp
	Ansökan om lagfart för Tanums-Rörvik 1:231
	Ansökningar om bygglov

	Ev. åtgärder längs väg 163, vägräcke
	Lantmäteri-förrättningar
	Ev. anslutningsavgift och utbyggnad av vatten och avlopp
	Ny längre sträckning för huvudledning
Intäkter för kommunen	Intäkter för exploatören
Avgifter och taxor enligt exploateringsavtal	Markförsäljning, gång- och cykelväg
Avgift för parkeringsköp	Besökare till klätteranläggningen
Bygglovsansökningar	Vid en ev. försäljning av området som planläggs
Ev. anslutningsavgift för vatten och avlopp	

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift av gång- och cykelvägen. Exploatören ansvarar för drift av naturmarken.

Drift vatten och avlopp

Om området ska anslutas ansvarar exploatören för drift och underhåll av vatten och avlopp.

Gatukostnader

Kommunen kommer inte ta ut några gatukostnader.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

I 6 kap. 39 § plan- och bygglagen (2017:181) ställs det krav på, att om kommunen avser ingå exploateringsavtal ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Kommunfullmäktige antog riktlinjer för exploateringsavtal 2019-04-04 § 45. Syftet med riktlinjerna är att skapa tydligare spelregler samt att öka förutsebarheten om vad exploateringsavtal ska kunna innehålla.

Exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en annan part som äger den mark som ska bebyggas. Syftet med exploateringsavtalet är att så långt det är möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras med dess intentioner och att i olika avseenden reglera parternas åtaganden i samband

med detta. Avtalet är också ett verktyg för kommunen att få ersättning för de kostnader som kommunen har med anledning av exploateringen.

Exploateringsavtalets kommer reglera:

- Parkeringsköp
- Eventuella kostnader kopplade till medfinansieringsavtalet kommunen kommer tecknat med Trafikverket med hänsyn till nytt vägräcke längs väg 163
- Kostnad för uppbyggnad av stängsel längs gång- och cykelvägen och omläggning av kommunens huvudledning
- Eventuell VA anslutning regleras utifrån vid anslutningstillfället aktuell taxa. Då upprättas ett specifikt VA avtal, se under rubriken *Avtal*.
- Inlösen av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

Avtalet ska vara undertecknat och godkänt innan planen antas.

Avtal

Planavtal

Det har tecknats ett planavtal mellan Tanums kommun, Miljö- och byggnadsnämnd och exploitören. Planavtalet reglerar krav, ansvar och kostnader för planprocessen.

Medfinansieringsavtal

Trafikverket tecknar inte avtal med privata exploitörer, utan kommer teckna ett avtal med kommunen gällande det vägräcket som exploitören ev vill sätta upp. Kommunen kommer i sin tur reglera över kostnaderna i exploateringsavtalet som tecknas med exploitören.

VA avtal

Ett separat VA-avtal behöver tecknas för att reglera mellanhavandena mellan exploitören och kommunens VA-avdelning vid en utbyggnad av vatten och avlopp.

Tidplan

All allmän plats är utbyggd sen innan.

Inom kvartersmarken är lekområdet och padelbanor utbyggda sen innan.

Det som detaljplanen ytterligare möjliggör är:

- Uppbyggnad av klätterpark, detta kan ske så snart detaljplanen fått laga kraft och bygglov har beviljats. Exploitören ansvarar för uppbyggnad av anläggningen och de ansökningar som krävs.

Utbyggnad av staket/plank/stängsel regleras i separat avtal.

Utbyggnad av ev vägräcke längs väg 163 regleras i separat avtal.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan listas exempel på andra lagstiftningar som kan komma att beröras vid ett genomförande.

Exempel på lagar som kan beröras;

- Fastighetsbildningslagen
- Väglagen
- Lagen om allmänna vattentjänster
- Ledningsrättslagen

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Området som är aktuellt för planläggningen berör en del av gällande detaljplan (02:213) som delvis ska ersättas med nu pågående prövning. Genomförandetiden för denna har löpt ut.

Gällande detaljplaner i området är:

02:213 – Del av detaljplan för Tanums-Rörvik 1:48, 1:54 och 1:56, Sportshopen. Denna medger en utbyggnad av handel med tillhörande tekniska anläggningar. Lagakraft 2010-08-26. Genomförandetiden är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

2.1 – Detaljplan för Ertseröd 1:53 med flera, Sportshopen's etapp 2. Denna medger detaljhandel och lager med tillhörande tekniska anläggningar. Laga kraft 2021-07-21. Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

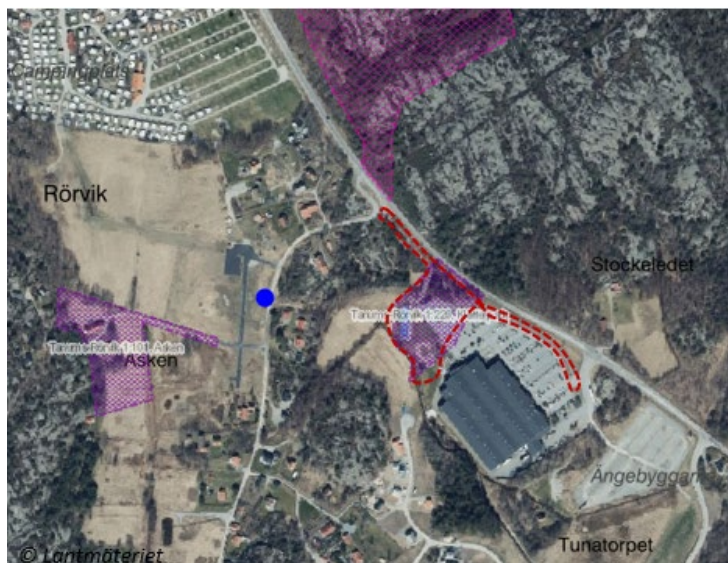
02:214 – Detaljplan för Tanums-Rörvik 1:56, 1:221 med flera. Denna medger utbyggnad av bostäder. Laga kraft 2019-12-28. Genomförandetiden är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

02:217 – Detaljplan för del av Tanums-Rörvik 1:101, 1:58 med flera. Denna medger en utbyggnad av bostäder. Lagakraft 2020-06-03. Genomförandetiden är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.



Gällande detaljplaner i området.

Det finns även två pågående arbeten med detaljplaner i närheten. Dock ingen som påverkar eller behöver samordnas denna prövning av detaljplan.



Pågående detaljplaner i området.

Grundkarta

Digital grundkarta ska utformas i vektorformat så att uppgifterna kan tillgängliggöras och behandlas digitalt 2 kap. 5 b § plan- och byggförordningen (2011:338).

En grundkarta har upprättats enligt gällande krav. Grundkartan har beställts och tagits fram av kommunen.

Grundkartan bedöms som fortsatt aktuell inför upprättandet av granskningshandlingar.

Översiktsplan

Området är beläget inom den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Grebbestad (2006) och är den översiktsplan som är gällande för området.

I linje med FÖP Grebbestad har senare Planstudie Tanums-Rörvik (2007), som motsvarar ett övergripande program, tagits fram för att närmare precisera kommunens ställningstaganden kring det aktuella områdets fortsatta utveckling.

I den senare antagna kommundäckande Översiktsplan (ÖP) 2030 från 2017 finns en rad ställningstaganden som bedöms vara relevanta för området med hänsyn till de övergripande-, geografiska- och tematiska rekommendationerna, även om ÖP 2030 formellt sett inte gäller inom området som omfattas av FÖP Grebbestad. Rekommendationerna enligt ÖP 2030 är:

Övergripande rekommendationer

Dessa rekommendationer gäller oavsett vad som byggs eller var i kommunen det byggs. Här framhålls frågor som att anpassa bebyggelsens placering och utformning med hänsyn till landskap och bebyggelsestruktur, skapandet av attraktiva offentliga miljöer, och tillgång till grönområden, samt säkerställande av infrastruktur.

Geografiska rekommendationer

Området ligger inom Grebbestads samhällsområde, med rekommendationer om att bland annat värna ortens identitet som servicesamhälle, levande samhälle åter runt, kontrasten mellan bebyggelsen och de omgivande obebyggda bergen, bebyggelsens skala och Grebbestads kyrka som landmärke.

Vidare framhålls att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och täthet, samt att stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet. Tillgång till allmänna stråk och grönstruktur ska säkerställas i samband med planering av nya bebyggelseområden. Behov av utbyggd infrastruktur nämns som en viktig framtidsfråga.

Tematiska rekommendationer

Av de tematiska rekommendationerna berörs endast den om Besöksnäring. Här framhålls besöksnäringens vikt för kommunens utveckling, och säsongförlängning är ett uttalat mål. Hänsyn ska samtidigt tas till de kärnvärden som finns i form av natur- och kulturvärden.

Strax norr om väg 163 gäller framtagna programmet för Grebbestad Östra från år 2020, som omfattar utvecklingsområden för besöksnäringen.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken

Att undersöka om en betydande miljöpåverkan kan antas

Det har genomförts en undersökning om ett genomförande av detaljplan kan komma att antas ge en betydande miljöpåverkan.

Inledningsvis kontrolleras om det finns undantag eller krav på undersökning och miljöbedömning. Verktuget består av en checklista som är uppdelad på fem olika områden: *kulturvärden*, *naturvärden*, *sociala värden*, *materiella värden* samt *risker för människors hälsa och miljö*. Ny kunskap i ärendet eller ändrad inriktning i planarbetet kan innebära att de tidiga bedömningarna ändras, och därför kan undersökningen behöva revideras under planarbetets gång.

Den sammanvägda bedömningen är att ett genomförande inte antas medföra en betydande negativ miljöpåverkan på någon av de fem områdena.

Denna bedömning har samrått med Länsstyrelsen (dnr 402-41809-2022) genom ett undersökningssamråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Miljökonsekvensbeskrivning

Eftersom ett genomförande av detaljplanen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan behöver det inte upprättas någon särskild miljökonsekvensbeskrivning.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut i frågan om miljöpåverkan ska fattats av Miljö- och byggnadsnämnden inom ramen för samrådet, (2023-02-07, §11).

Utredningar

Planeringsunderlag

- Biotopkartering, 2009-06-02
- Bullerutredning, 2022-12-13
- Dagvattenutredning, 2009-01-20
- Riskanalys, 2022-10-03

Bullerutredning

Buller är oönskat ljud som påverkar hälsa och livskvalitet. Regler om buller finns i såväl plan- och bygglagen som miljöbalken och förordningar. För olika kategorier av buller finns också riktvärden för bullernivåer vid bostadsbyggnader.

Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning för buller från idrottsplatser som ska utgöra ett underlag för bedömningen av klätteranläggningen.

Folkhälsomyndighetens skrift FoHMFS 2014:13 innehåller allmänna råd om buller inomhus. Riktvärdena i denna skrift bör tillämpas vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger. Riktvärdena är avsedda att tillämpas i bostadsrum. Som bostadsrum räknas rum för sömn, vila och daglig samvaro, det vill säga normalt i sovrum och vardagsrum.

Med hänsyn till att en klätteranläggning tillför ytterligare ljud till området bedömer kommunen att det ska tas fram en bullerutredning med hänsyn till bostäder i området. Utredningen har beställts av exploitören, kommunen har varit med och tagit fram kravställningen för utredningen.

Riskutredning

Trafikverket har tumregeln att objekt som placeras nära statligväg ska placeras på ett avstånd om 1,5 gånger sin egen höjd från vägbanekanten. Regeln syftar till att objekt som rasar mot vägen inte ska kunna hamna i något körfält varpå trafikanter riskerar att skadas. Det har tagits fram en riskutredning för att studera förutsättningarna för avsteg från tumregeln.

Trafikverket har meddelat (2022-11-30) att de inte kommer göra avsteg från tumregeln. Trafikverket motiverar detta utifrån riken att trafikanter blir distraherade och att detta medför en ökad säkerhetsrisk. Det ligger i Trafikverkets intresse att upprätthålla en säker trafikmiljö på väg 163. Väg 163 saknar mittseparering, är skyddsklassad och har ett högt trafikflöde under sommartid, då verksamheten vid klätteranläggningen i huvudsak bedrivs. Där trafikanter, som färdas i norrgående riktning, exponeras för verksamheten svänger vägen svagt åt höger.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planeringsförutsättningar

Näringslivsstrategi

Kommunfullmäktige antog en näringslivsstrategi 2017-10-30.

I näringslivsstrategin anger kommunen sin viljeinriktning och övergripande förhållningssätt till näringslivsarbetet.

Ett växande näringsliv och goda relationer med näringslivet har mycket hög prioritet i kommunen.

Det finns fyra utpekade mål i näringslivsstrategin:

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

Besöksnäringsstrategi

För att förtydliga kommunens viljeinriktning och ambition för besöksnäringen i Tanum, och komplettera den framtagna näringslivsstrategin, har en besöksnäringsstrategi tagits fram. Syfte är förtydliga vad som är viktiga utgångspunkter för en positiv utveckling av besöksnäringen. Strategin anger också att Tanum är en del av samarbetet "Ett enat Bohuslän" och ställningstaganden i denna.

Förslaget till en besöksnäringsstrategi för Tanum karaktäriseras av en stark vision "*Tanum - Världens mest attraktiva skärgårdsdestination*". Med målsättningen att "*Tanum är den snabbast växande turistkommunen i Bohuslän*".

Strategin anger bland annat att tillväxt ska ske på ett ansvarsfullt och hållbart sätt, och att kulturarvet med genuina och autentiska miljöer är viktigt. Skärgården och skaldjur är viktiga besöksanledningar, och ett brett utbud av aktiviteter och upplevelser prioriteras för att skapa nya reseanledningar.

Strategin identifierar viktiga fokusområden för ett strategiskt arbete för besöksnäringens utveckling. Faktorer som lyfts fram är att långsiktigt planera för en välfungerande infrastruktur för besöksnäringen samt att en nyckelfaktor är bäddkapaciteten. Våra företag och entreprenörers riskvilja och passion är nyckeln till framgång och de ska ges goda förutsättningar att vidareutvecklas.

Parkeringsköp – samnyttjande av parkeringsplatser

Tanums kommun har ingen egen parkeringsnorm utan tillämpar de riktlinjer som Boverket gett ut. Parkeringsbehovet anges med ett intervall för olika typer av verksamheter. Lokala förhållande avgör tillämpningen av normerna. Det är den tekniska förvaltningen som tecknar avtal med fastighetsägaren vid parkeringsköp, gällande parkering på kommunal mark.

Kommunen bedömer att de antal parkeringar som klätteranläggningen genererar är möjlig att hantera med hjälp av parkeringsköp.

Detaljplan

Området omfattas idag av en gällande detaljplan, där genomförandetiden för denna har löpt ut. Den del som påverkas inom gällande detaljplan är ett område planlagt med lek, parkering, natur och gång- och cykelväg för ”Del av Tanums-Rörvik 1:48, 1:54 och 1:56, Sportshopen”.

Befintlig gång- och cykelväg kommer fortsatt ligga kvar i nuvarande sträckning men övergå till kommunalt huvudmannaskap. Området planlagt för lek kommer ligga kvar och fortgå som innan och befintlig padelyta bekräftas i planen. Naturmarken kommer minska till förmån för kvartersmark och planläggning för klätteranläggning.

Konsekvenserna för gällande detaljplan är att den ersätts i norra delen och att området kan utvecklas med en klätteranläggning med ett tillhörande centralt torn. I gällande detaljplan är det området delvis planlagt för parkering. Området för detaljplanen utvidgas en aning åt väster för att även omfatta pedelytan och naturmarken minskas till förmån för klätteranläggningen. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Planbesked

Den 10 januari 2022 inkom en ansökan om planbesked till kommunen. Detta eftersom en uppbyggnad av klätterpark inte är förenligt med gällande detaljplan. Ansökan handlar om att skapa möjligheter för en utveckling av en klätteranläggning i norra delen av området vid handelsanläggningen Sportshopen. Ansökan omfattar även ett högre torn.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har bemött ansökan i ett yttrande och kommunstyrelsen beslutade om ett positivt planbesked 2022-04-06 § 82, med villkor att detaljplanen ska utgå ifrån Miljö- och byggnadsnämndens yttranden och att arbetet ej får påbörjas innan huvudfrågorna har hanterats på ett godtagbart sätt.

De huvudfrågor som identifierats i planbeskedet är:

- Planområdets avgränsning
- Redogöra för parkeringsbehov och lösningar

- Rådighet över mark
- Påverkan på befintliga detaljplaner
- Hantering av störningsrisker för boende
- Trafiksäkerheten för väg 163
- Visuell påverkan och landskapsbild

Inledande planarbetet har det upprättats ett projektdirektiv där frågeställningar från planbeskedet beskrivs hur det ska hanteras i detaljplanen. Syftet är att inte starta ett arbete med detaljplan innan avgörande knäckfrågor går att hantera på ett godtagbart vis. Detta arbetssätt ska underlägga den kommande prövningen med detaljplanen och en effektivare planprocess. Projektdirektivet är ett viktigt underlag för arbetet med detaljplanen.

Miljö- och byggnadsnämnden har (2022-09-27 § 185) godkänt projektdirektivet som ett underlag för hantering av avgörande frågor i detaljplanen.

Översiktsplan

Översiktsplan 2030

I den senare antagna kommuntäckande Översiktsplan (ÖP) 2030 från 2017 finns en rad ställningstaganden som bedöms vara relevanta, även om ÖP 2030 formellt sett inte gäller inom området som omfattas av FÖP Grebbestad.

Av rekommendationerna som finns bedöms följande vara relevanta:

Övergripande rekommendationer

Dessa rekommendationer gäller oavsett vad som byggs eller var i kommunen det byggs. Här framhålls frågor som att anpassa bebyggelsens placering och utformning med hänsyn till landskap och bebyggelsestruktur, skapandet av attraktiva offentliga miljöer, och tillgång till grönområden, samt säkerställande av infrastruktur.

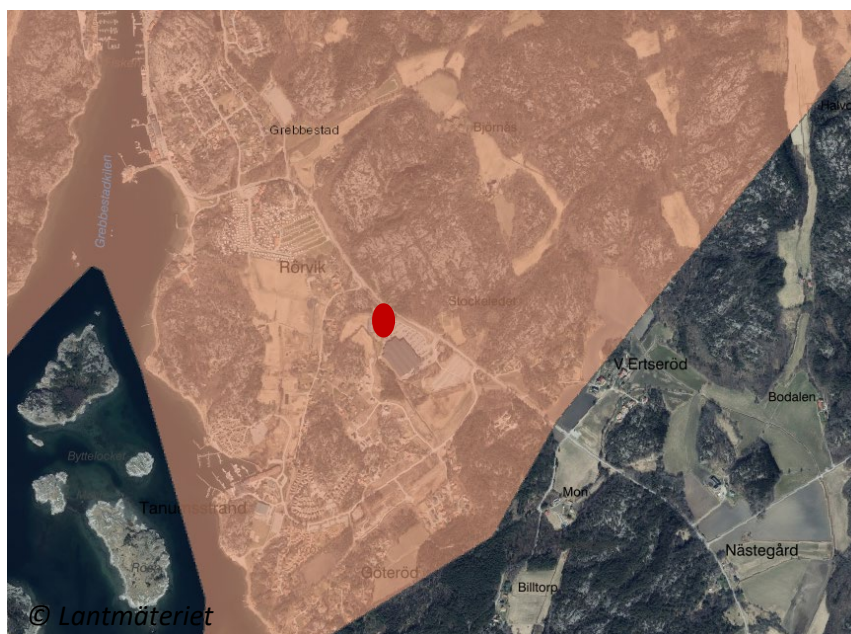
Geografiska rekommendationer

Området ligger inom Grebbestads samhällsområde, med rekommendationer om att bland annat värna ortens identitet som servicesamhälle, levande samhälle åter runt, kontrasten mellan bebyggelsen och de omgivande obebyggda bergen, bebyggelsens skala och Grebbestads kyrka som landmärke.

Vidare framhålls att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och täthet, samt att stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet. Tillgång till allmänna stråk och grönska ska säkerställas i samband med planering av nya bebyggelseområden. Behov av utbyggd infrastruktur nämns som en viktig framtidsfråga.

Tematiska rekommendationer

Av de tematiska rekommendationerna berörs endast den om Besöksnäring. Här framhålls besöksnäringens vikt för kommunens utveckling, och säsongsförlängning är ett uttalat mål. Hänsyn ska samtidigt tas till de kärnvärden som finns i form av natur- och kulturvärden.



Utdrag för södra samhällsområdet enligt översiktsplan 2030 (2017). Område för detaljplan i rött.

Fördjupad översiktsplan Grebbestad

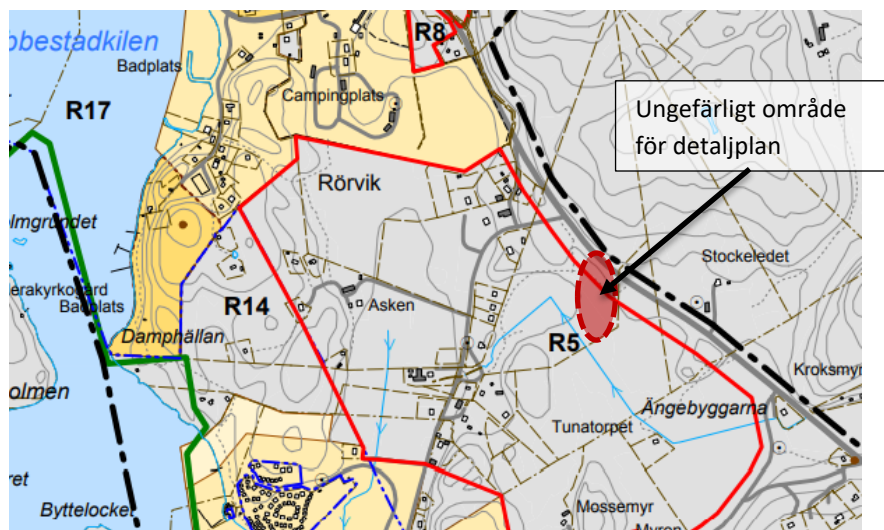
Området är beläget inom den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Grebbestad, från 2006, och det är denna översiktsplan som är gällande för området.

Området omfattas av rekommendationen *R5 -Strategiskt område*, i den fördjupade översiktsplanen.

R5 - Strategiskt område

Områdena reserveras för framtida utveckling av samhället. Precisering av lämplig markanvändning ska i efterföljande planering i vissa av områdena ske i form av översiktliga planstudier.

För det aktuella området har sedan Planstudie Rörvik tagits fram, som närmare preciserar kommunens intentioner om framtida markanvändning i området.

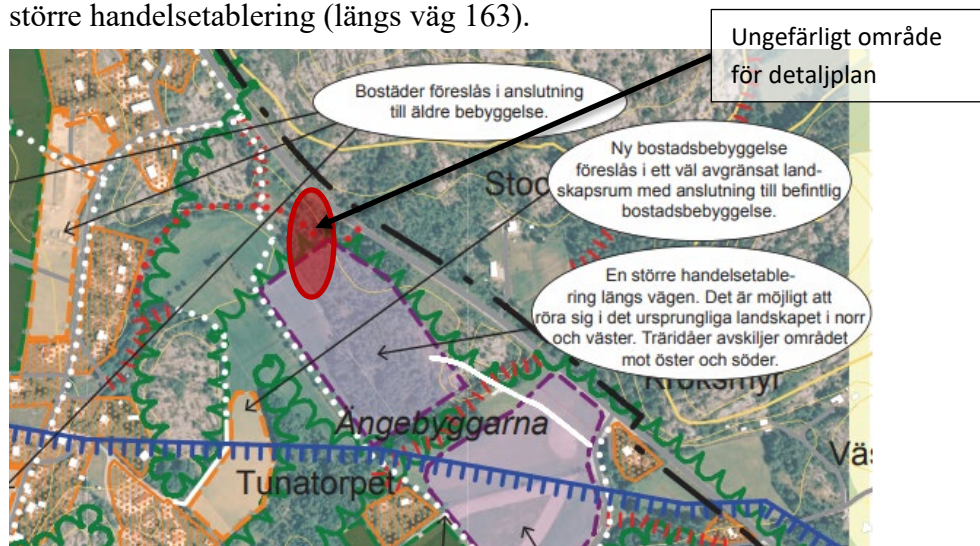


Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Grebbestad (2006).

Planstudie Tanums-Rörvik

I linje med FÖP Grebbestad har senare Planstudie Tanums-Rörvik, år 2007, som motsvarar ett övergripande program, tagits fram för att närmare precisera kommunens ställningstaganden kring det aktuella områdets fortsatta utveckling.

De norra delarna ligger delvis inom område utpekad för sammanhängande natur/berg/skog/dal. Den södra delen ligger inom området som pekats ut för en större handelsetablering (längs väg 163).



Utdrag ur planstudie för Tanums-Rörvik (2007).

Sammantaget bedöms det att planförslaget förhåller sig till intentionerna i kommunens översiktliga planeringsunderlag.

Riksintressen

God hushållning

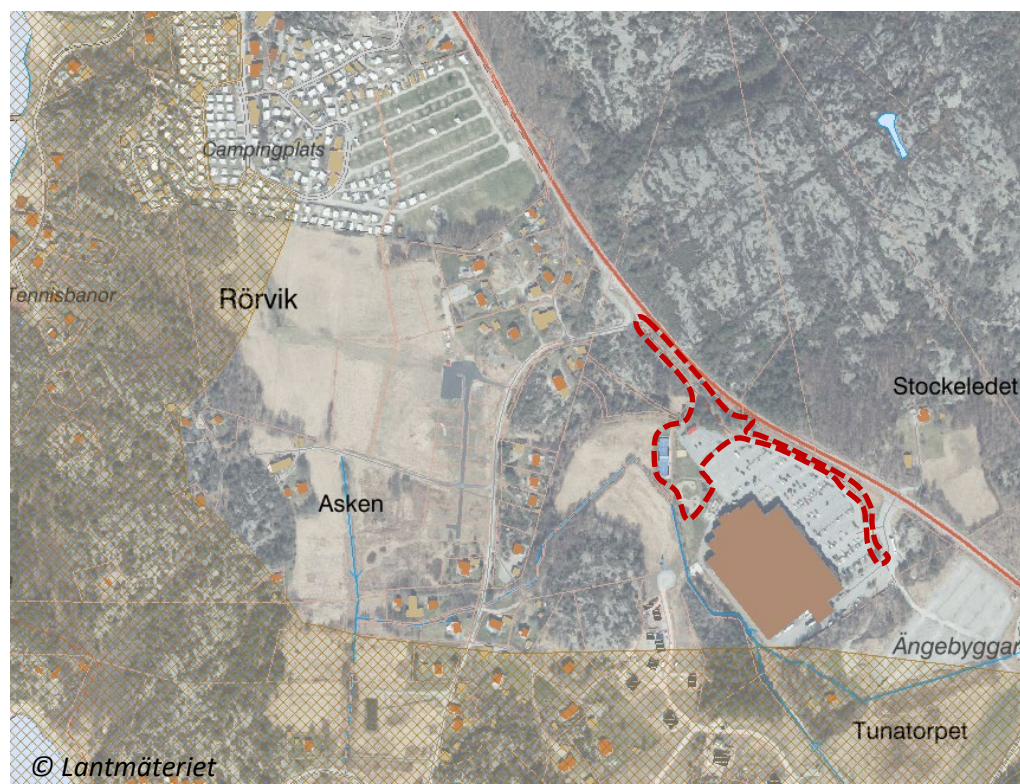
I 3 kap. 1 § Miljöbalken (MB) står det att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Friluftsliv

I 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB) står det att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till *friluftslivet* skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Avgränsningen för riksintresset *friluftsliv* (MB 3 kap. 6§) ligger angränsande området. Gränsen för riksintresset har ingen tydlig fysisk avgränsning utan det handlar om upplevelsen när man rör sig inom området för riksintresset.

Idag är området påverkat av befintlig handelsanläggning och det finns ytterligare en detaljplan som möjliggör en större utbyggnad av denna. Området i sydväst exploateras även av bostäder. Området anses vara en del av Grebbestads samhällsområde (Översiktsplan 2030). Viktiga stigar och stråk ska fortsatt kunna nyttjas i området.



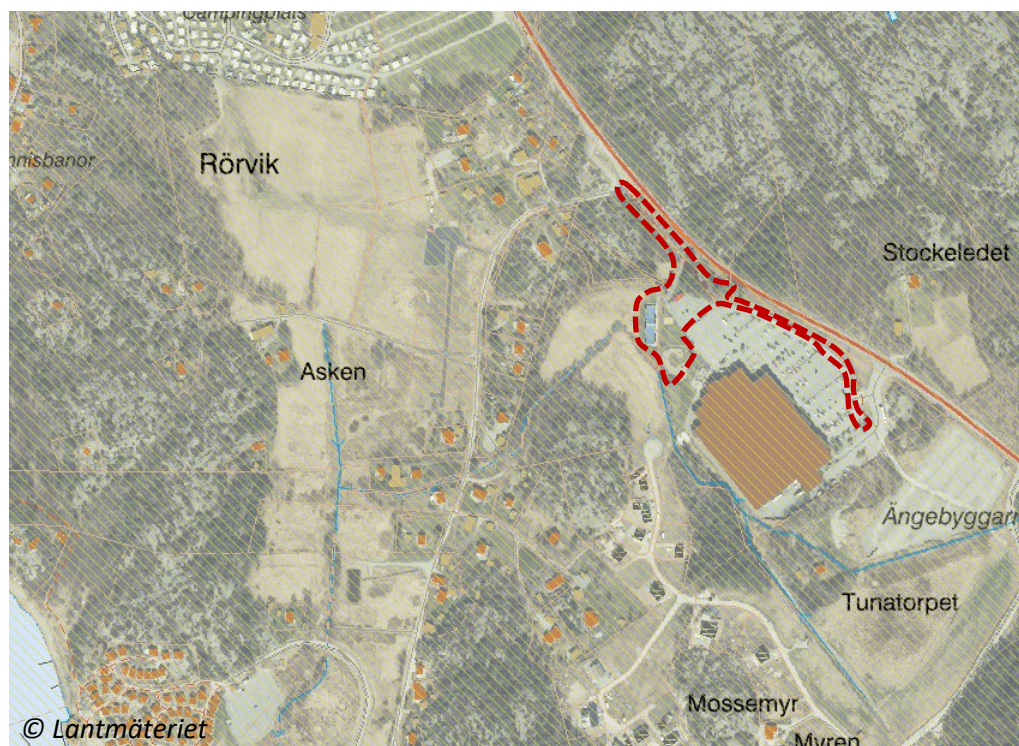
Avgränsning för riksintresset *friluftsliv* MB 3 kap. 6 §.

Turism och rörligt friluftsliv

I 4 kap. 2 § Miljöbalken (MB) står det att inom följande områden (Kustområdet och skärgården i Bohuslän från riksgränsen mot Norge till Lysekil) skall turismens och friluftslivets, främst det *rörliga friluftslivets*, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Bohusläns kust är enligt 4 kap miljöbalken (MB) i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. 4 kap MB handlar om kustens samlade värden.

Idag är området påverkat av befintlig handelsanläggning och det finns ytterligare en detaljplan som möjliggör en större utbyggnad av denna. Området i sydväst exploateras även av bostäder. Området anses vara en del av Grebbestads samhällsområde (Översiktsplan 2030). Viktiga stigar och stråk ska fortsatt kunna nyttjas i området.



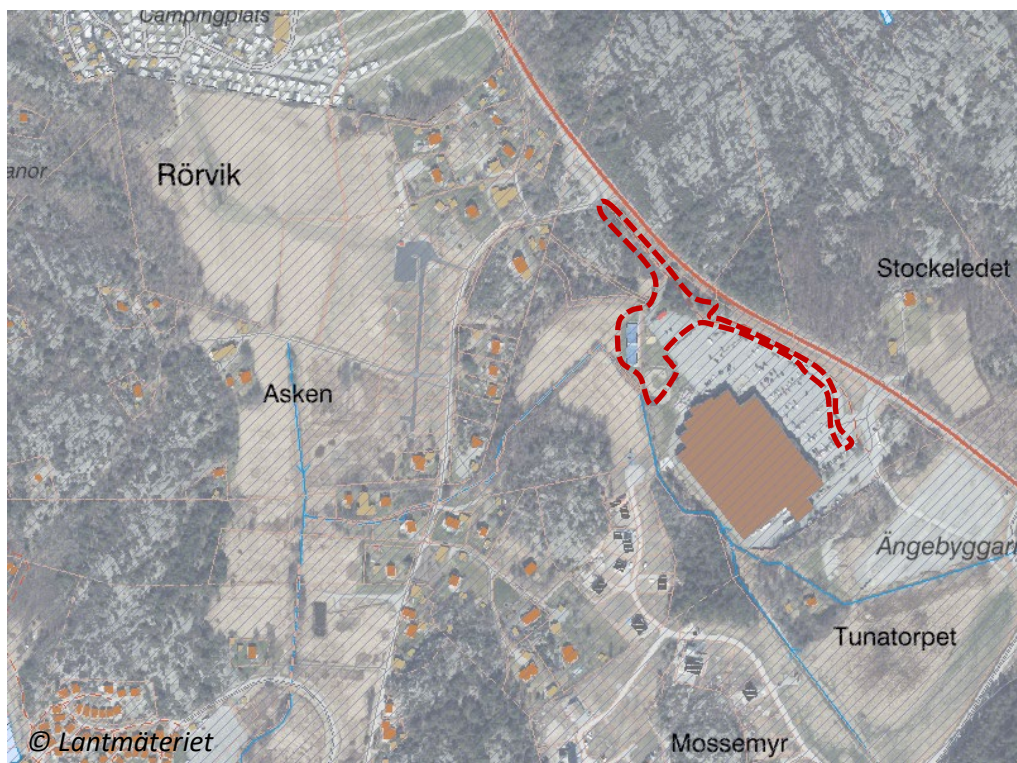
Hela området berörs av riksintresset för turism och rörligt friluftsliv MB 4 kap. 2 §.

Obruten kust

Reglerna i 4 kap MB gör det möjligt att utveckla kusten i Bohuslän för framtiden både med hänsyn till speciella objekt och till de större karaktärsdragen i natur- och kulturlandskapet. Resultatet måste emellertid alltid bli att det ursprungliga landskapet och tidigare generationers kulturpåverkan i stor utsträckning skall lämnas kvar och synas. Särskilt skall sammanhängande partier av ursprunglig eller äldre karaktär bestå. Också natur- och kultursammanhang som inte omnämns i någon värdeförteckning bör i det sammanhanget beaktas vid bedömningar.

Området berörs i sin helhet av riksintresset för *Obruten kust* (MB 4 kap. 3§).

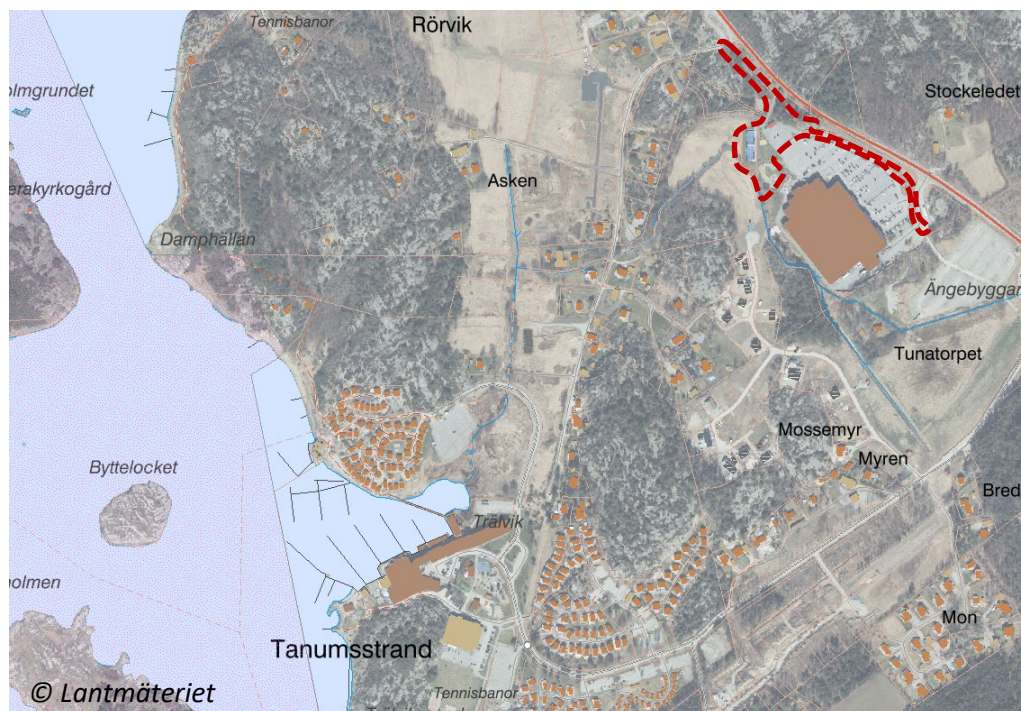
Idag är området påverkat av befintlig handelsanläggning och det finns ytterligare en detaljplan som möjliggör en större utbyggnad av denna. Området i sydväst exploateras även av bostäder. Området anses vara en del av Grebbestads samhällsområde (Översiktsplan 2030). Viktiga stigar, stråk och strukturer ska sparas och fortsatt kunna nyttjas i området.



Hela området berörs av riksintresset för obruten kust MB 4 kap. 3 §.

Natura 2000

Recipienten för gällande detaljplan för Sporthopen utgörs av ett natura 2000-område. Frågor som rör recipienten har hanterats inom gällande detaljplan. I planförslaget bedöms det inte som nödvändigt att ta fram en utredning med hänsyn till recipienten. Detta eftersom markförhållandena inte kommer förändras med hänsyn till klätterpark.



Natura 2000-området.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen ska under planprocessen och med hänsyn till PBL ge råd om allmänna intressen såsom att beakta och förebygga risker för översvämning, ras, skred och erosion. Länsstyrelsen har också tillsynsansvar över kommunens beslut om detaljplaner och kan med hänvisning till risken för olyckor, översvämning eller erosion överpröva och upphäva beslut om detaljplan.

Omgivningsbuller

Sportshopens handelsanläggning i Grebbestad planerar att anlägga en klätterpark norr om sin butiksbyggnad. Inom ramen för ny detaljplan ska den förväntade bullerpåverkan utredas med hänsyn till omgivningen. Beräkningar av buller har genomförts från den planerade klätterparken till de närmaste bostäderna. Pågående användningar såsom lekplats och padelbanor har inkluderats i utredningen.

Kommunens bedömning är att en utveckling av området ligger inom de ljudnivåer som anses acceptabelt. Detta eftersom anläggningen även kan regleras genom öppettider, då denna ska vara bemannad.

Buller utomhus, bedömningsgrunder

En klätterpark bör jämföras mot riktlinjerna i Naturvårdsverkets *Vägledning om buller från idrottsplatser*. Enligt denna vägledning bör nedanstående faktorer beaktas när det gäller bedömning av risk för olägenhet från buller från en idrottsplats:

- Avståndet mellan anläggning och boende.
- Anläggningens användning över dygnet.

- Intensitet vid användning, vilket lämpligtvis baseras på antalet samtidiga användare samt åldersgrupp.
- Om det förekommer särskilt störande ljud som återkommande smällar eller musik
- Publik tillströmning
- Bostädernas och tomternas utformning, exempelvis om boende har tillgång till uteplats som inte vetter mot idrottsplatsen eller om bostäderna har tillgång till en bullerskyddad sida.

Naturvårdsverket har även en matris som ska ge stöd till bedömningen om olägenhet. Matrisen ska ses som ett av flera underlag för bedömningen. Lokala faktorer och omständigheter, som de som anges i punktlistan ovan måste alltid vägas in. Avstånden ska ses som ungefärliga mått. Intensiteten bör bedömas utifrån vad som kan anses vara mest vanligt förekommande på anläggningen. Vuxna användare medför ofta en mer intensiv användning än lika många barn och unga. Tävlingar och arrangemang för vuxna drar också ofta mer publik vilket ökar intensiteten och risken för störningar.

Ungefärligt avstånd till närmaste bostäder	Låg intensitet <10 samtidiga användare	Medel intensitet 10 - 30 samtidiga användare	Hög intensitet > 30 samtidiga användare, matcher
<50 m	Grön	Gul	Orange
50 – 100 m	Grön	Grön	Gul
> 100 m	Grön	Grön	Grön

Matris enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från idrottsplatser.

- Grön zon – verksamheten vid idrottsplatsen torde i de flesta fall inte ge upphov till olägenhet för människors hälsa.
- Gul zon – liten risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.
- Orange zon – viss risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det är dock fullt möjligt att även i denna zon bedriva idrottslig verksamhet utan att olägenheter uppstår, under förutsättning att det inte uppstår störande strukturella ljud och att föreningar och utövare visar hänsyn till omgivningen.
- Särskilt störningsframkallande ljud från idrottsplatser gör att en olägenhet kan föreligga även om antalet användare är lågt. Ett exempel där det kan inträffa är padelbanor. Vid en padelbana spelar normalt fyra spelare, men de återkommande smällarna från spelet gör att även en enstaka bana kan komma att bedömas vara i gul eller orange zon om avståndet till bostäder är kort.
- Vidare skrivs också att vid intensiv användning av en idrottsplats, exempelvis vid matcher i lagidrotter, är det inte ovanligt att den

ekvivalenta ljudnivån vid bostäder som ligger granne med idrottsplatsen uppgår till 50 – 55 dBA. Maxnivån vid ljudtoppar från spelare och publik kan ofta vara 75 – 80 dBA. Dessa nivåer är så pass höga att de kan störa samtal. De kan också upplevas störande för de närboende och orsaka irritation och obehag. Naturvårdverket beskriver dock inte på vilket avstånd från idrottsanläggningen dessa nivåer kan förväntas uppkomma.

Buller inomhus, bedömningsgrunder

Folkhälsomyndighetens skrift FoHMFS 2014:13 innehåller allmänna råd om buller inomhus. Riktvärdena i denna skrift bör tillämpas vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger (tabell 1). Riktvärdena är avsedda att tillämpas i bostadsrum. Som bostadsrum räknas rum för sömn, vila och daglig samvaro, det vill säga normalt i sovrum och vardagsrum.

Tabell 1 Riktvärden buller inomhus från Folkhälsomyndigheten.

Ljudtrycksnivå	Riktvärde dB
Maximalt ljud L_{AFmax}^1	45
Ekvivalent ljud L_{AeqT}^2	30
Ljud med hörbara tonkomponenter L_{AeqT}	25

1 Den högsta A-vägda ljudnivån.

2 Den A-vägda ekvivalenta ljudnivån under en viss tidsperiod (T).

Måttet dB(A) tar inte hänsyn till störningar med stort innehåll av låga frekvenser. Därför finns specifika riktvärden i FoHMFS 2014:13 för enskilda frekvensband mellan 31,5 och 200 Hz (tabell 2).

Tabell 2 Riktvärden lågfrekvent buller per tersband enligt Folkhälsomyndigheten.

Frekvensband (Hz)	31,5	40	50	63	80	100	125	160	200
L_p , Riktvärde (dB)	56	49	43	42	40	38	36	34	32

Utredningen

Akustikverkstan har på uppdrag av Contekton Arkitekter tagit fram en bullerutredning (2022-12-13) med syfte att utreda bullersituationen med hänsyn till boende i området. I utredningen har också befintliga verksamheter såsom lekplats och padelbanor inkluderats i beräkningarna.

Av redovisat beräkningsresultat kan följande konstateras:

- Enligt Naturvårdsverkets *Vägledning om buller från idrottsplatser* är risken liten att bullret från verksamheten vid klätterparken, padelbanorna och lekplatsen kommer ge upphov till olägenhet för människors hälsa.
- Ljudnivåer inomhus i de närmast liggande bostäderna från klätterbana samt sammanlagd ljudnivå från klätterpark, lekplats och padelbanor

bedöms uppfylla Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus med marginal. Både A-vägd ekvivalent och maximal ljudnivå samt lågfrekvent buller.



Befintlig användning i området, samt tillkommande användning genom planläggning (källa: Bullerutredning, 2022).

Folkhälsomyndighetens skrift (FoHMFS 2014:13) och Naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsplatser har bland annat utgjort underlag vid bedömningen. I utredning ingår också bullerbidrag från befintliga verksamheter såsom lekplats och padelbanor på Sportshopens område.

Resultatet av beräkningarna för ljudbidrag från hela verksamheten samt enskilda ljudbidrag från människor i klätterpark, på lekplats och spel på padelbanor (tabell 3). Resultaten redovisas som den högsta ekvivalenta ljudtrycksnivån i dBA som kan uppstå vid utvalda beräkningspunkter när det är maximal aktivitet.

Det räknas med samma drift för samtliga timmar under hela öppettiden för klätterpark inklusive bullerbidrag från lekplats och padelbanor. Då blir den ekvivalenta ljudnivån under den mest bullrande timman under hela öppettiden samma som den ekvivalenta ljudnivån under hela öppettiden, oavsett om verksamheten pågår under dag-, kvällstid eller helger. Med andra ord bedöms det inte förekomma någon enskild timma som överskrider beräknade ekvivalenta ljudnivåer.

Tabell 3 Beräknade ekvivalenta ljudnivåer i dBA från hela verksamheten och enskilda ljudbidrag människor klätterpark, människor lekplats och padelbanor till respektive beräkningspunkt. Beräknade ljudnivåer avser frifältsvärde (bullerutredning, 2022).

Beräkningspunkt	Beräknade ekvivalenta ljudnivåer i dBA vid beräkningspunkt				
	Verksamheter				
	Hela verksamheten	Människor klätterbana	Människor lekplats	Padel	Zip-lines
A	42	37,2	32,6	27,7	39,4
B	42	36,7	32,8	28,6	39,6
C	41	35,3	32,1	25,5	38,9
D	41	35,9	33,2	26,9	38,6
D	41	35,8	33,3	27,3	38,4
E	41	34,9	31,7	26,6	38,5
F	38	31,5	29,6	21,5	35,8
G	41	35	35,3	25,4	38
H	39	32,9	33,4	19,2	35
I	30	25,2	16,2	12,3	28,1
J	37	31,7	28,4	19,7	34,3

Maximala ljudnivåer från de olika delarna av verksamheten vid klätterparken förväntas ligga som högst enligt nedanstående vid närliggande bostäder:

- Strukturella återkommande smällarna från padelbanor: 49 dBA
- Strukturella återkommande smällarna från när zipline når sitt ändläge: 45 dBA
- Rop och skrik från användare vid klätterpark och lekplats: 62 dBA
- Maximala ljudnivåer, då framför allt från Rop och skrik från användare vid klätterpark kan komma att ligga som högst omkring 85 dBA på området där klätterparken är lokaliserad.

De beräknade A-vägda ljudnivåerna i tabell 3 för hela verksamheten har använts tillsammans med fasaddämpningen för att räkna ut A-vägda ljudnivåer inomhus från de utredda verksamheterna vid Sportshopen. Dessa beräkningar visar att Folkhälsomyndighetens riktvärden för A-vägd ljudnivå inomhus uppfylls samtliga närliggande bostäder.

I tabell 4 redovisas beräknade lågfrekventa ljudnivåer från totalt ljudbidrag från hela verksamheten vid den mest bullerutsatta bostadsfasaden utomhus.

Tabell 4 Beräknade ekvivalenta lågfrekventa ljudnivåer vid den mest bullerutsatta fasaden utomhus (bullerutredning, 2022).

Verksamhet	Beräknade ekvivalenta ljudnivåer i dB vid lågfrekventa frekvensband (Hz)									
	31,5	40	50	63	80	100	125	160	200	
Hela verksamheten	29,4	29,2	30,3	27,8	26,1	19,2	18,5	19,7	14,8	

De lågfrekventa ljudnivåerna i tabellen har använts tillsammans med fasaddämpningen för att räkna ut lågfrekventa ljudnivåer inomhus i den mest bullerutsatta bostaden från de utredda verksamheterna vid Sportshopen. Beräkningarna visar att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent

buller inomhus innehålls med marginal i den mest bullerutsatta bostaden. Baserat på detta resultat innehålls också riktvärdet i samtliga bostäder i de närliggande omgivningarna till Sportshopen.

Beräkningsgrunder

Enligt uppgift från uppdragsgivaren kommer verksamheten inom klätterparken inkludera följande:

- Klätterparken i Grebbestad är designad för att bli en kompakt och spektakulär klätterupplevelse i en urban miljö. Största delen av parken byggs i stolpar där man bygger 2–3 banor i höjd per stolpe för att använda området på bästa sätt. Stolparna sätts omsorgsfullt ned och parken byggs i största del av trämaterial som smälter bra in i området.
- Parken består av cirka 12 olika banor med en beräknad kapacitet på cirka 150 selar samtidigt i höjden. De olika hindren består av en stor variation av klätterhinder blandat med ziplines. Parken är anpassad för den breda massan från 2 år upp till 120 kilo där man skall hitta en utmaning för alla, oavsett tidigare erfarenheter. De som inte vill klättra i banorna kan följa aktiviteten från marken utan kostnad då området förblir öppet för allmänheten.

Enligt uppdragsgivaren planeras följande öppettider för klätterparken:

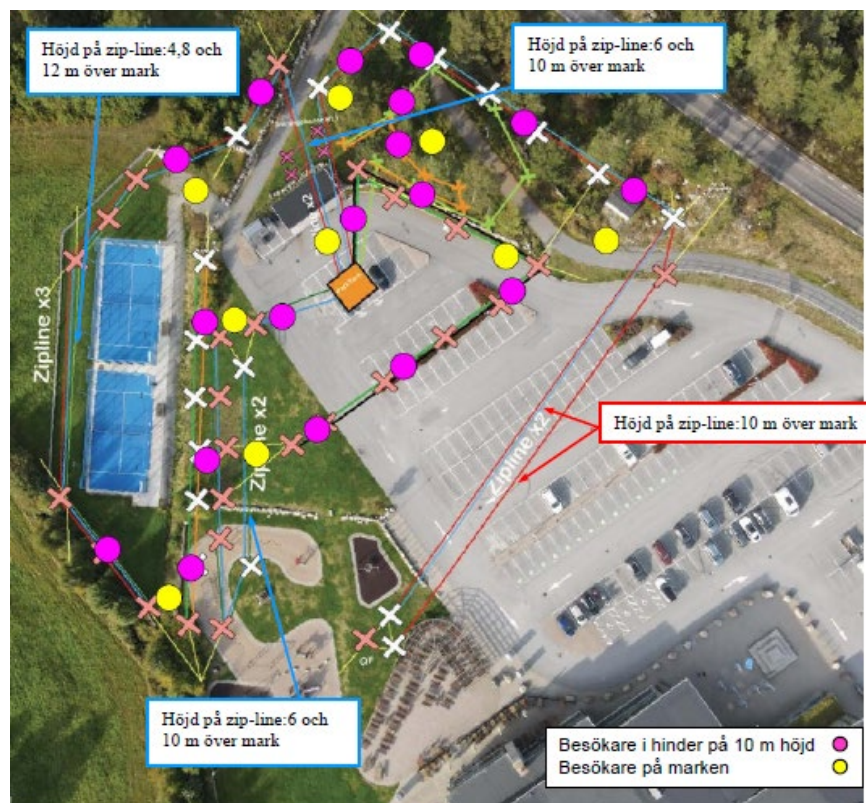
- Kl. 09-21 alla dagar i veckan under högsäsong (mestadels under sommarperioden)
- Kl. 09-18 alla dagar i veckan under lågsäsong (mestadels under vår- och höstperioden)

Utifrån en beskrivning av verksamheten har följande antaganden legat till grund för beräkningarna av ljudbidrag från klätterparken som bedöms efterlikna ett värsta fall med hänsyn till bullerspridningen i området. Det är dock ett scenario som inträffar sällan framför allt därför att det sällan pågår aktivitet vid samtliga hinder och utförs åk i samtliga ziplines samtidigt.

- Att maximalt antal besökare (150 st, begränsas av antal säkerhetsseklar) utför aktiviteter vid alla hinder och åker vid samtliga ziplines samtidigt.

För att efterlikna detta fall har i beräkningarna följande inställningar gjorts:

- Ett antal punktkällor satts på 10 meters höjd för att simulera människor som rör sig i hindren uppe i luften (rosa punkter i bild nedan). Varje ljudkälla har ansatts en drifttid på 10 min/h.
- Ett antal källor satts på 1,5 meters höjd för att simulera människor som får säkerhetsgenomgång, väntar på sin tur i hindren, iakttar andra som utför aktiviteter och tar matpauser med mera. Varje källa har ansatts en drifttid på 20 min/h.
- Antalet åk för zipline är satt till 10 st/h i samtliga ziplines.
- Det finns en källhöjd för respektive zipline.



Källor som använts i beräkningarna och höjd på ziplines (Bullerutredning, 2022).

Beräkning av bullerbidraget från klätterparken och resterande verksamheter (lekplats och padelbanor) vid Sportshopen till omgivningen har utförts i enlighet med den nordiska beräkningsmodellen för externt industribuller ”*Environmental noise from industrial plants, General Prediction Method 2019*”. Beräkningarna har genomförts i oktavband mellan 31,5 Hz och 8 kHz, 1,5 meter över marknivå och avser ett så kallat ”medvindsfall”, det vill säga vindriktning från källa till mottagare.

Tredje ordningens reflexer är medtagna i beräkningarna av bullernivåer då högre ordning inte bedöms vara nödvändigt i området på grund av den omgivande terrängens beskaffenhet. Markabsorption för padelbanor, lekplats och den del av klätterparken som kommer placeras vid dagens parkeringsyta har satts till 0 (reflekterande) för att stämma överens med områdets karaktär. Övrig mark (exempelvis skog och gräsytor) har modellerats med markabsorption 1 (absorberande).

För beräkningarna har beräkningsprogrammet Soundplan 8.2 använts där ovanstående beräkningsmodell ingår. Beräkningen i Soundplan bygger på en digital tredimensionell modell av området. Denna digitala modell har implementerats av undertecknad från information och kartmaterial från uppdragsgivaren och Metria.

Den 24 augusti 2022 gjordes ljudmätning när mätteknikern åkte en zipline med en längd på 71 meter vid Högt och Lågt klätterpark vid Axamo strandbad och camping i Jönköping. Mätningen utfördes på cirka 30 cm avstånd från zipline under hela åket som tog 15 sekunder.

För att genomföra beräkningarna har följande siffror och ovan scenario varit utgångspunkten.

Tabell 5 Bullerkällor i beräkningsmodellen (källa: Bullerutredning, 2022).

Aktivitet	Ljudeffekt, L_{WA} (dB)	Drifttid/h
Besökare i hindren på 10 m höjd ¹	82,5	10 min/h
Besökare på marken ¹	82,5	20 min/h
Åkning i zip-zines ²	59 ³	10 st/h

¹ Ljudeffektnivåer från Akustikverkstans interna databas

² Ljudeffektnivåer från mätningar 24 augusti 2022

³ Åkning av Zipline har modellerats som en linjeljudkälla där ett åk tar 15 sekunder

Mätningar från åkning med zipline visar att maximala nivåer ligger cirka 4,5 dB över den ekvivalenta nivån och maximala nivåer från padelbanor ligger som högst upp till cirka 20 dB över ekvivalent nivå. För maximal ljudnivå från besökare har det räknat att de kan ligga som högst mellan 20-25 dB över den ekvivalenta ljudnivån.

Beräkningar av ljudnivåer från ovanstående beräkningsfall har utförts vid ett antal punkter på 1,5 meter höjd inom klätterparkens verksamhetsområde.

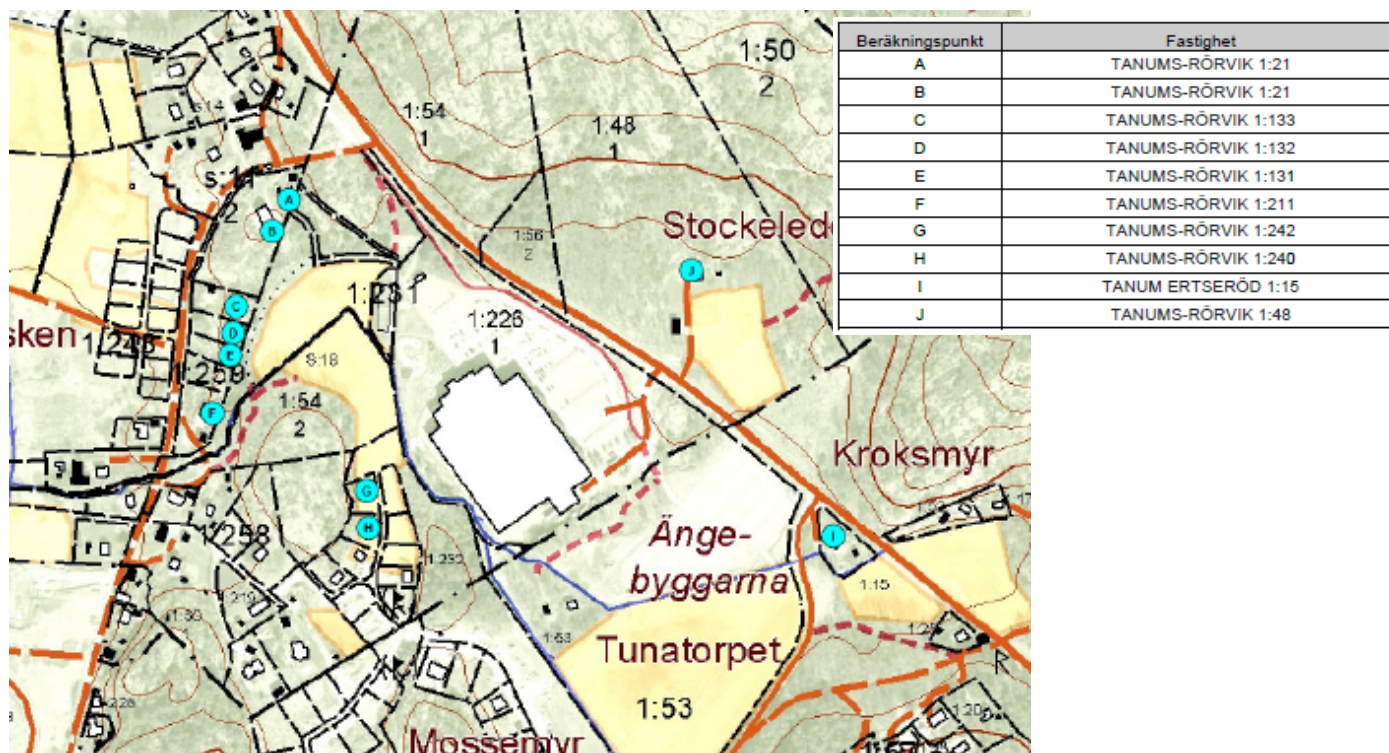
Beräknade ljudnivåer vid närliggande bostadsfastigheter från lekplats och padelbanor har kalibrerats mot beräknad ljudnivå vid den mest närliggande bostaden (34 dBA). I beräkningarna antas bullerkällor ha en drifttid på 100 % av tiden.

För att utreda om området ligger inom Folkhälsomyndighetens riktvärden för ljudnivåer inomhus har samma schablonmässiga fasaddämpning använts enligt tabell 6. Fasaddämpningen är ordinär och är på 25 dB vilket motsvarar en fasad med enkel träregelvägg med normal isolering och kopplade tvåglasfönster. Fasaderna har antagits ha lågfrekvent vägg- och fönsterreduktion.

Tabell 6 Lågfrekventa vägg- och fönsterreduktion (bullerutredning, 2022).

Frekvensband (Hz)	31,5	40	50	63	80	100	125	160	200
Väggreduktion (dB)	16	19	21	30	25	22	19	19	22
fönsterreduktion (dB)	15	18	20	18	16	14	12	10	18

Beräkningen av ljudutbredningen från klätterbana, lekplats och padelbanor har utförts till tio närliggande bostäder.



Utvalda beräkningspunkter som används i beräkningarna (Bullerutredning, 2022).

Slutsatser

Enligt matrisen Naturvårdsverkets ”Vägledning om buller från idrottsplatser, 2021-03-24” bör verksamheten vid klätterparken inte ge upphov till olägenhet för människors hälsa då den ligger i *Grön zon* på grund av att avståndet till de närmaste bostäderna är större än 100 meter (ca 110-125 m). Att verksamheten i sin helhet kan ge upphov till ljud av impulsartad karaktär kan det motivera att skärpa bedömningen till *Gul zon*, vilket bedöms vara liten risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Utredningen i sin helhet visar också på beräknade låga ljudnivåer utomhus som ligger långt under nivåer som kan störa samtal och upplevas störande för de närboende. Att beräknade ljudnivåer inomhus bedöms uppfylla Folkhälsomyndighetens riktvärden styrker också att risken för störning bedöms som liten.

Maximala ljudnivåer från verksamheten vid klätterparken kan komma att ligga som högst vid omkring 62 dBA vid närliggande bostäder vilket är långt under de maximala nivåer som enligt ovanstående vägledning kan upplevas som störande för de närboende. Därför är risken låg att de strukturella återkommande smällarna från padelbanorna och när zipline når sitt ändläge samt rop och skrik från användare vid klätterpark och lekplats kommer att ge upphov till olägenhet för de närboende. Detta är på grund av avståndet mellan klätterpark och närliggande bostäder.

Samtliga närliggande bostäder har tillgång till en ljuddämpad sida i stort sett alla av de mest närliggande bostäderna har tillgång till uteplats som inte vetter mot klätterparken, padelbanorna och lekplatsen.

Riskutredning

Contekton Arkitekter tagit fram en riskutredning med hänsyn till väg 163 för att undersöka möjligheten att anlägga stolparna inom det krav på avstånd som Trafikverket har mot väg 163. Trafikverket har svarat att de inte kan göra avsteg från kravet på avstånd mot väg 163 med hänsyn till trafiksäkerheten.

Fysisk miljö

Mark och vegetation

Området är utbyggt enligt gällande detaljplan. Området är relativt flackt och är påverkat av byggnation. Det finns lite naturmark och växtlighet mellan bostäder och handelsanläggningen. Det finns befintliga stenmurar som ska bevaras, dessa säkerställs från gällande detaljplan.

Bebyggelseområden – bostäder

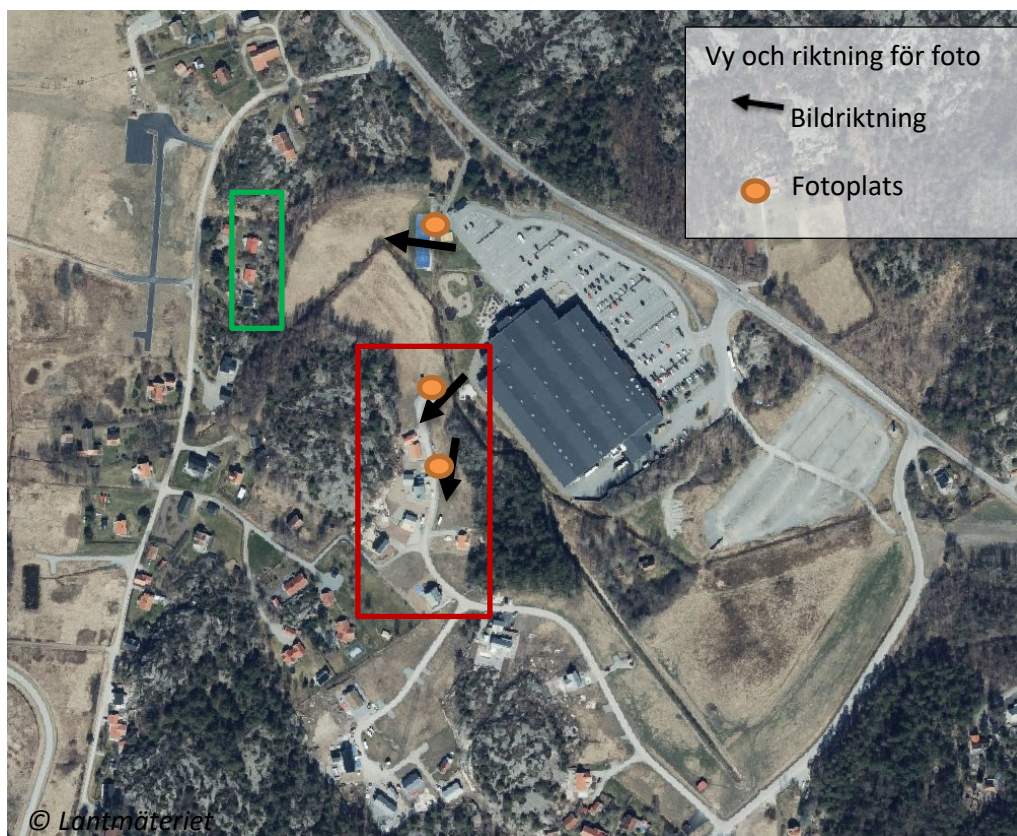
I områdets närhet finns det idag både fritidsbostäder och permanenta bostäder, både enplans- och tvåplanshus i olika storlek, färg och utförande. Det finns även tomter till försäljning som möjliggör att ytterligare bostäder kan byggas i området.



Befintlig och pågående utbyggnad av bostäder i sydväst med varierat utseende och höjdsättning.



Befintliga fritidshus åt väster. Röd linje redogör för ungefärlig placering av taknock.



Området inom rött redogör för nya bostäder i sydväst och vy för foton ovan. Bostäder inom grönt befintliga fritidshus samt vy för foton.

Bebyggelseområden – verksamheter

I området finns handelsanläggningen för Sportshopen. Denna anläggning kan byggas ut ytterligare en etapp i söder.



Befintlig handelsanläggning med vy från väg 163.



Befintlig handelsanläggning med vy mot söder. Området med lek framför mot norr.

Handelsanläggningen består av butik, kiosk, restaurang, lekområde inne och ute, lager och kontor. Anläggningen är en stor byggnad med träfasad, med utskjutande partier. Höjden för anläggningen kommer fortsatt vara den högsta inom området.

Friytor och rekreationsområden

Det finns befintliga gångstråk och stigar runt området. Dessa har gällande detaljplan tagit hänsyn till och en ny planläggning kommer fortsatt ta hänsyn till dessa.



En stig från området åt väster som leder vidare utanför området och befintligt lekområde som hör till Sportshopen

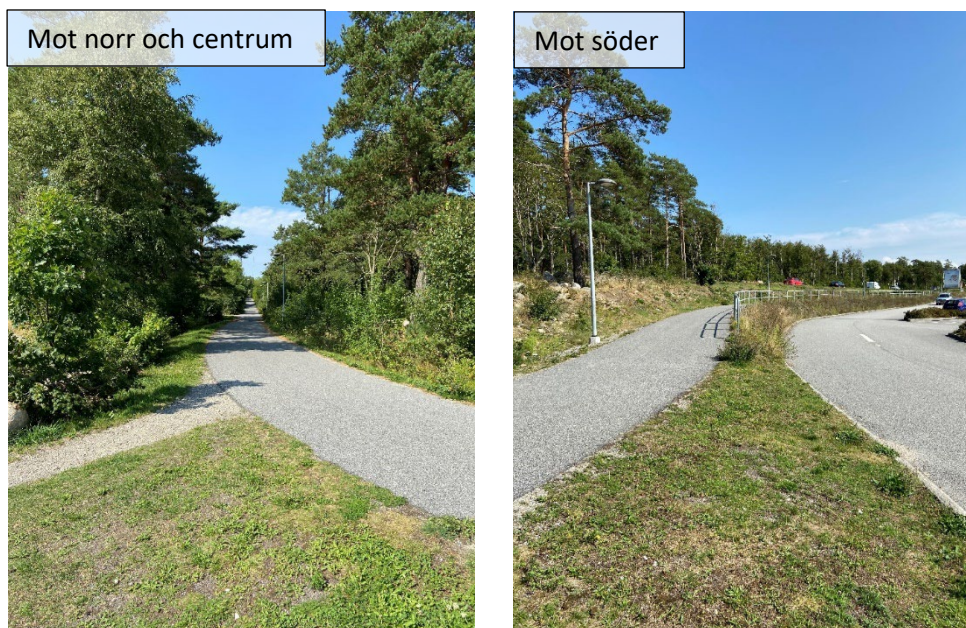


Det finns även en befintlig padelbana anslutande området i väster. Denna kommer bekräftas i detaljplanen.



Tillgänglighet

Området är flackt och det finns en gång- och cykelväg till området. Området har idag en gräsmatta och är ett område för diverse lek. Området kan nås via en gång- och cykelväg från norr.



Befintlig gång- och cykelbana som ska övergå till kommunalt huvudmannaskap.

Sociala

Barnrättsperspektiv

FN:s konvention om barnets rättigheter består av 54 artiklar och ska ses som en helhet. Ett barnrättsperspektiv motsvarar konventionens barnsyn och innebär att barnet inte får diskrimineras på någon grund (artikel 2), att barnets bästa ska bedömas och beaktas vid alla åtgärder som rör barn (artikel 3), att barnet har rätt till liv, överlevnad och utveckling (artikel 6) och att barnet får möjlighet att säga sin mening och få den respekterad (artikel 12). Det handlar även om att avsätta resurser för barn och unga (artikel 4) och att barn, unga och vuxna har goda kunskaper om barnets rättigheter (artikel 42).

Tanums kommun har riktlinje om hur kommunen arbetar med artiklarna i barnkonventionen utifrån ett barnrättsperspektiv i detaljplanprocessen. Kommunen har även ett verktyg (undersökning om barns bästa) som ska utgöra underlag för att identifiera specifika frågeställningar utifrån barnkonventionen och ett barnrättsperspektiv.

Inför uppstart av detaljplanen skickades det ut ett brev med ett antal frågor till barn och unga i området. Det har inkommit information, dock inte från barn och unga, som handlar om:

- Området är en viktig och säker genväg för skolbarn
- Avsaknad av aktiviteter för tonåringar
- Avsaknad av belysning vid den ”lilla bron” över diket

Undersökning om barns bästa är genomförd och det har identifierats att barn och unga i största allmänhet kan beröras av inriktningen planläggningen möjliggör. Området är planlagt och utbyggt sen innan så barn och unga anses inte direkt beröras av den förändring som planläggningen medför. I och med planförslaget minskas ytan av parkering som i stället planläggs för en klätteranläggning och befintligt lekområde bekräftas och kan fortsatt användas.

Inom planarbetet bedöms det inte som nödvändigt att genomföra någon särskild insats för att samla in information från barn och unga eftersom området är planlagt sen innan. En planläggning enligt planförslaget anses inte ligga i konflikt med barn och ungas rättigheter. Vid de utskick som genomförs inom detaljplanprocessen kommer det särskilt uppmuntras att barn och unga kan lämna synpunkter på planförslaget.

Jämlikhet

Området är idag flackt och utbyggt. Det ska tillföras möjligheten att bygga en klätterpark i området. Person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga skulle kunna nyttja anläggningen utifrån sin egen förmåga. Det ska möjliggöras för olika höjdnivåer och svårighetsgrad för besökare. Området har en busshållplats samt att det går att nå via gång- och cykelvägen från norr.

Teknik

Vatten och avlopp

Kommunen ska lägga om några huvudledningar som berör området. Detta har hanterats inom detaljplan för Sportshopen etapp 2. Ledningen kommer läggas om i allmän plats.

Om klätterparken vill ha en egen anslutningspunkt är det möjligt. Det är kommunens VA avdelning som anvisar till lämplig anslutningspunkt. Sportshopens handelsanläggning har sen tidigare ett avtalsområde.

Det bedöms inte nödvändigt att ta fram en separat utredning med hänsyn till vatten och avlopp inom arbetet med detaljplanen.

El, tele och elektronisk kommunikation



Befintlig transformatorstation mellan gång- och cykelvägen och väg 163.

Det finns en teknisk anläggning i området (transformatorstation) som bekräftas i detaljplanen. Det finns befintliga ledningar i området som i huvudsak är placerade i allmän plats eller har ett osäkert läge. Vid framtida markarbeten behöver ledningarna läge säkerställas.

Service

Området ligger inom Grebbestad samhällsområde (översiktsplan 2030) och vid hamnplanen cirka 2 kilometer norrut finns diverse serviceutbud, så som mataffärer, apotek, diverse butiker och systembolag. Det finns en gång- och cykelväg som sträcker sig från norr till söder, längs väg 163 och vattenområdet.

Trafik

Fordonstrafik

Området nås från väg 163. Området är idag ett besöksmål för många. Fordonstrafiken och flöden har hanterats i nu gällande detaljplan för Sportshopen. Eftersom området redan idag har ett stort antal besökare så anses tillkommande fordonstrafik bli försumbar. Detta eftersom det antas att besökare som kommer för att nyttja handelsutbudet i butiken och/eller lekområdet även kommer klättra.

De krav som Trafikverket har mot väg 163 är att stolpar ska ha ett avstånd på 1,5 gånger stolpens höjd från vägbanans kant. För att öka säkerheten mellan klätterparken och trafikanter kan det sättas upp ett vägräcke, detta är inget som Trafikverkets sätter krav på. Detta ska då sättas upp i vägområdet och det är Trafikverket som ansvarar för en sådan byggnation. Då ska ett samverkansavtal tecknas mellan Trafikverket och kommunen. En sådan åtgärd ska bekostas av exploatören, och detta regleras i sin tur genom avtal med kommunen.

Det föreslås inte några åtgärder på befintliga strukturer med hänsyn till planläggningen.

Det finns inga vägar med rekommendation för farligt gods i området.

Det bedöms inte som nödvändigt att ta fram en utredning med hänsyn till fordonstrafiken.

Kollektivtrafik

Det finns en busshållplats vid Sportshopen. Denna trafikeras några dagar i veckan av buss 878 som går mellan Grebbestad – Tanumshede. Från Tanumshede går det att kunna ta sig vidare mot Strömstad eller Uddevalla - Göteborg.

För närtrafik finns det en hållplats vid Sportshopen som tillhör zon c.



Befintlig busshållplats vid Sportshopen.

Parkering

Sportshopens handelsanläggning har ett stort antal parkeringsplatser inom sitt område. Det är endast några dagar/vecka per år som denna är fullbelagd. Klätterparken kommer ta yta i anspråk som fortsatt inte kommer kunna nyttjas som parkering (20 st) och dessa måste ersättas. Besökare till Sportshopens handelsanläggning antas också klättra, vilket bidrar till att befintliga parkeringsplatser kommer nyttjas. Dock anses det att ett antal besökare enbart kommer för att klättra. En bedömning utifrån liknande anläggningar är att det krävs ytterligare 10 parkeringsplatser. Totalt sett anses planläggningen medföra ett behov av 30 parkeringsplatser (20+10=30). Dessa parkeringsplatser kommer hanteras med parkeringsköp eftersom det största delen av tiden finns parkeringsplatser att tillgå inom Sportshopens område. De kortare perioder det är fullbelagt behöver ändå besökare parkera på någon av kommunens långtidsparkeringar i Grebbestad.

Klätterparken påverkar ingen befintlig funktion gällande utfarter eller utrymmen för större fordon som krävs för Sportshopens pågående verksamhet.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en gång- och cykelväg till området idag, det finns även planlagt för ytterligare sträckning mot söder. Gång- och cykelvägen är en del av kommunens övergripande gång- och cykelnätet inom Grebbestad. Kommunen ska ta över huvudmannaskapet för denna del av sträckan. Det krävs inga åtgärder på befintligt gång- och cykelnät i och med planläggningen. Dock får klätterparken inte medföra spring och onödig trafik över gång- och cykelvägen

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Nedan beskrivs vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen innebär.

Vem som genomför ansökan om förrättning anges under *genomförandefrågor*, *fastighetsrättsliga frågor*.

Fastighetsbeteckning	Åtgärd/konsekvens	Övrigt
Tanums-Rörvik 1:226	<ul style="list-style-type: none"> Gång- och cykelvägen övergår till kommunalt huvudmannaskap, inlösen av marken Befintligt servitut (1435–2018/99.1) avregleras genom en lantmäteriförrättning. Kommunen initierar. Ledningsrätt (1435–1282.1) ska flyttas till området, det sker genom en lantmäteriförrättning. Kommunen initierar. 	<p>Gång- och cykelvägen tillfaller kommunal fastighet Ertseröd 1:4.</p> <p>Ledningsrätt med hänsyn till kommunens ledning har delvis hanterats inom utbyggnad av detaljplan för etapp 2. En del av sträckningen har förändrats sedan överenskommelsen för etapp 2. Sträckningen har studerats inom ramen för detta planarbete.</p>
Tanums-Rörvik 1:231	En begäran om lagfart har lämnats in till Lantmäteriet.	

Natur

Landskapsbild

Området är idag påverkat av bebyggelse i form av en större handelsanläggning, fritidshus och bostäder. Det finns ytterligare en större byggrätt mot söder som möjliggör en utvidgning av handelsanläggningen (etapp 2) med en högsta nockhöjd på 29,2 meter över angivet nollplan. Området bebyggs även med ytterligare bostäder i sydväst.

Trätornet kommer vara högsta punkten inom området för ny detaljplan och denna kommer regleras med en totalhöjd på 17 meter från marknivå (13 meter över havet). Klätterparken ger ett minimalt fotavtryck i landskapet och kommer

inte vara högre än totalhöjden för handelsanläggningen. Påverkan på landskapsbilden i området anses bli acceptabla.

Miljö

Miljöbedömning

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken har kommunen gjort en miljöbedömning, om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunens samlade bedömning är att genomförandet av planförslaget inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan och därför bedöms det inte nödvändigt att upprätta någon separat miljökonsekvensbeskrivning.

Skälen till bedömningen är att det är ett område som omfattas av en detaljplan som ska planläggas på nytt. Det kommer inte ske någon förändring av markförhållande utifrån dagens hårdgjorda ytor, utan det är en utökad användning av området som ska prövas. Klätterparken är även av en sådan karaktär att den ger ett minimalt fotavtryck på platsen.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (402-41809-2022).

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har fattat beslut inom ramen för samrådet (2023-02-07, §11).

Dagvatten

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka befintlig dagvattenhantering för området negativt. Diket kommer inte planläggas, planområdet har en buffert mot diket och markförhållanden kommer inte ändras. Det planläggs med planbestämmelse för att säkerställa att marken fortsatt ska vara genomsläpplig.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Det finns underlag från gällande detaljplan för Sportshopen som visar att krav med hänsyn till miljökvalitetsnormerna (MKN) kan uppfyllas. Planförslaget kommer inte bidra till någon förändring av marken, varken gällande hårdgjorda ytor eller höjdsättning. Bedömningen är att MKN för vatten kan uppnås.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Det har tagits fram en utredning med hänsyn till buller inom arbetet med detaljplanen (läs under planeringsförutsättningar – Hälsa och säkerhet, rubrik *omgivningsbuller*).

Utredningen visar att det inte krävs något säkerställande genom planläggning med hänsyn till buller. Upplevelsen av ökade ljudnivåer är inte något som går att hantera inom arbetet med detaljplanen. Det finns inget som hindrar att åtgärder genomförs med hänsyn till buller. Detta är något som fastighetsägarna själva får komma överens om och genomföra.

Översvämning

Planförslaget bedöms inte bidra till förändringar utifrån nuvarande förhållanden och situation. Planförslaget kommer inte bidra till att marken får fler hårdgjorda ytor eller annan höjdsättning. Bedömningen är att planförslaget inte kommer bidra till några negativa konsekvenser när det gäller skyfall och översvämning. Området ligger högre än omgivningen och vatten kan rinna undan till omkringliggande ängs- och gräsmarker.

Sociala

Barn

Området är idag ett besöksmål för familjer, barn och unga. Området ges ytterligare möjlighet att utvecklas.

I uppstart av arbetet med detaljplaner skickas det ut ett brev till boende i området. I detta brev uppmärksammas det att kommunen också är intresserad av att ta del av information från barn och unga. I brevet fanns en QR kod med ett antal frågor som kunde besvaras. Genom enkäten har det inkommit information (dock inte av barn själva) som inte påverkas av planläggningen och som heller inte ligger i konflikt med något intresse.

Det har inte tagits fram något specifik barnkonsekvensanalys inom arbetet med detaljplanen. Detta antas inte behövas då området har blandade aktiviteter som riktar sig mot barn i olika åldersgrupper samt att området omfattas av detaljplan.

Jämlikhet

Området kan användas utifrån en besökares egen förmåga. Området är flackt och det finns områden för lek idag, både inne och ute.

Riksintresse

Friluftsliv

Avgränsningen för riksintresset *friluftsliv* (MB 3 kap. 6§) ligger angränsande området. Gränsen för riksintresset har ingen tydlig fysisk avgränsning utan det handlar om upplevelsen när man rör sig inom området för riksintresset. Ett genomförande av detaljplanen anses inte ge några negativa konsekvenser för friluftsliv eftersom befintliga stigar och stråk bevaras så man kan röra sig förbi och genom närområdet samt att området idag är påverkat av befintlig

handelsanläggning. En utveckling av området som besöksnod kan stärka friluftslivet.

Turism och rörligt friluftsliv

Bohusläns kust är enligt 4 kap miljöbalken (MB) i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. 4 kap MB handlar om kustens samlade värden kopplat till det rörliga friluftslivet. Området berörs i sin helhet av riksintresset enligt 4 kap. 2 § MB. Ett genomförande av detaljplanen anses inte ge några negativa konsekvenser för det rörliga friluftslivet eftersom befintliga stigar och stråk bevaras så man kan röra sig förbi och genom närområdet. En utveckling av området som besöksnod kan stärka turismen och det rörliga friluftslivet.

Obruten kust

Bohusläns kust är enligt 4 kap miljöbalken (MB) i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. 4 kap MB handlar om kustens samlade värden. En utveckling på platsen anses inte ge några negativa konsekvenser med hänsyn till riksintresset (MB 4 kap. 3 §) eftersom området idag är påverkat av befintlig handelsanläggning.

Natura 2000

Ett genomförande av detaljplanen anses inte ge några negativa konsekvenser på det natura 2000-området (MB 4 kap. 8 §) som utgör recipienten för Sportshopens område. Detta eftersom klätterparken inte kommer bidra någon förändring av nuvarande markförhållanden och hårdgjorda ytor.

Trafik

Motortrafik

En utveckling av området enligt planförslaget anses inte bidra till några betydande förändringar med hänsyn till dagens förutsättningar. Sportshopen är i dag en nod för besökare. Bedömningen är att det inte krävs några specifika åtgärder med hänsyn till trafiksäkerheten i och kring området kopplat till arbetet med detaljplanen.

För att höja trafiksäkerheten mot väg 163 är det möjligt att anlägga ett vägräcke inom vägområdet. Trafikverket ansvarar för utbyggnad av alla anläggningar inom vägområdet, dock får detta bekostas av exploitören. Trafikverket tecknar då ett samverkansavtal med kommunen och kommunen tecknar i sin tur ett avtal med exploitören för att reglera kostnaden.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen till och genom området är helt utbyggd. Detta är en viktig länk i kommunens övergripande stråk för Grebbestad. Där av planläggs

denna med kommunalt huvudmannaskap och kommunen får en enhetlig förvaltning över gång- och cykelvägen längs väg 163.

Klätterparken får inte utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerheten för gående och cyklister påverkas negativt. Anläggningen får inte bidra till rörelse över gång- och cykelvägen som ökar kollisionrisken. För att säkerställa detta planläggs det för ett stängsel längs gång- och cykelvägen där spring skulle kunna förekomma.

Fysisk miljö

Mark och vegetation

Ett genomförande av detaljplanen anses inte ge några negativa konsekvenser med hänsyn till mark och vegetation då nuvarande förhållanden bibehålls.

Befintliga stenmurar ska bevaras och dess funktion utifrån ett naturvårdsperspektiv säkerställs genom planläggning med allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Bebyggelseområden – bostäder

Konsekvenser för bostäder i närheten är att det tillförs mer ljud till området. Det har tagits fram en särskild utredning med hänsyn till detta. Utredningen visar att åtgärder inte behöver säkerställas i detaljplanen. Dock kommer upplevelsen för boende i området förändras med hänsyn till ljud. Detaljplanen hindrar inte att eventuella åtgärder kan vidtas.

Bebyggelseområden – verksamheter

Konsekvenser för befintliga verksamheter i området är att en klätterparken kan locka en bredare målgrupp för besökare till området.

Friytor och rekreationsområden

Ett genomförande av detaljplanen anses inte ge några negativa konsekvenser med hänsyn till friytor och rekreationsområden.

Tillgänglighet

Området är flackt. Klätterparken kommer ha olika nivåer och svårighetsgrad. Besökare får klättra utifrån sin egen förmåga. Tillgängligheten till området anses inte påverkas negativt.