



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen

Antagandehandling

upprättad 2021-07-09, justerad 2021-12-22

PLAN.2017.629



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Del av Norra Backa 1:3 med flera, Tanums kommun

Detaljplanen hanteras i enlighet med PBL 2010:900 (med ändringar från 2015-01-02)

Antagen av KF: -

Laga kraft: -

Postadress
457 81 Tanumshede

Besöksadress
Storemyrsvägen 2

Telefon
0525-180 00 vx

E-post
mbn.diarium@tanum.se

Webb
www.tanum.se

HANDLINGAR SOM INGÅR I DETALJPLANEN

Planhandlingar

- Plankarta (skala 1:1250 i A1)
- Illustrationskarta (skala 1:1250 i A1)
- Planbeskrivning (denna handling)

Utredningar

- Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2019-02-13
- Fördjupad artinventering av groddjur, Naturcentrum, 2019-10-29
- Arkeologisk utredning, RIO Kulturkooperativ, 2011
- Arkeologisk utredning steg 1, Kulturlandskapet, 2018
- Arkeologisk utredning steg 2, Kulturlandskapet, 2019
- MUR 1, Bohusgeo, 2021-02-28
- PM Geoteknik, Bohusgeo, 2021-06-30
- Vägkonsekvensbeskrivning, Werner arkitekter, 2021-02-03
- Rapport trafik, säkerhet och buller, Norconsult, 2021-06-30
- PM svar på synpunkter kring vägsamfällighet, Norconsult, 2021-02-04
- PM vatten och avlopp, Kjellstorps entreprenad, 2014-01-27
- Hydrologisk utredning, Lincona byggkonsult, 2012-10-26
- PM dagvatten, Sigma, 2021-07-05
- PM anmälan vattenverksamhet, Sigma, 2021-03-12
- Studie säkerhet golfbana, Werner arkitekter, 2021-06-21, rev 2021-10-06

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Werner Arkitekter AB
Sven Källfelts Gata 203
426 71 Västra Frölunda
031-13 42 56
info@wernerarkitekter.se



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANEN	03
Bakgrund	03
Planens syfte	03
Planens huvuddrag	03
Planprocessen	04
Plandata	06
Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen	06
Bestämmelser i plankartan	07
AVVÄGNINGAR ENLIGT TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	09
Översiktliga planer	09
Detaljplaner	10
Kommunala beslut	10
Behovsbedömning & miljökonsekvensbeskrivning	11
Övriga strategiska dokument	11
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MM	13
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	13
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB	13
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB	14
Skydd av områden, 7 kap MB	15
Vattenverksamhet, 11 kap MB	15
Sveriges miljömål	15
FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAGET & DESS KONSEKVENSER	17
Natur	17
Bebyggelseområden	26
Turism, service & mötesplatser	33
Arkeologi & kulturmiljöer	33
Trafik	35
Friytor	41
Tillgänglighet	42
Teknisk försörjning	42
Hälsa & säkerhet	48
GENOMFÖRANDE FRÅGOR	53
Organisatoriska frågor	53
Ansvarsfördelning, kostnader & konsekvenser för fastigheter	55
Övriga ekonomiska frågor	59
Medverkande i planarbetet	59
Revideringar	59

DETALJPLANEN

Bakgrund

Planer för ett fritidshusområde på platsen har funnits sedan 2008 då första ansökan om planbesked sändes till kommunen. Planbesked medgavs 2016, då det blev klarlagt att planområdet kan anslutas till kommunalt VA-område.

Området är sedan tidigare ianspråktaget för turistiska ändamål med golfbana och golfklubb. Detaljplanen prövar bebyggelse i klungor i anslutning till golfbanan. Effektiv markanvändning tillämpas och konflikter mellan allmänna och enskilda intressen har hanterats genom vidtagna åtgärder under planarbetets gång. Ett nytt fritidshusområde intill golfbanan som kompletterar redan uppförd fritidshusbebyggelse stärker underlaget för golfbanans fortsatta verksamhet och utveckling samt för turismen i Tanums kommun.

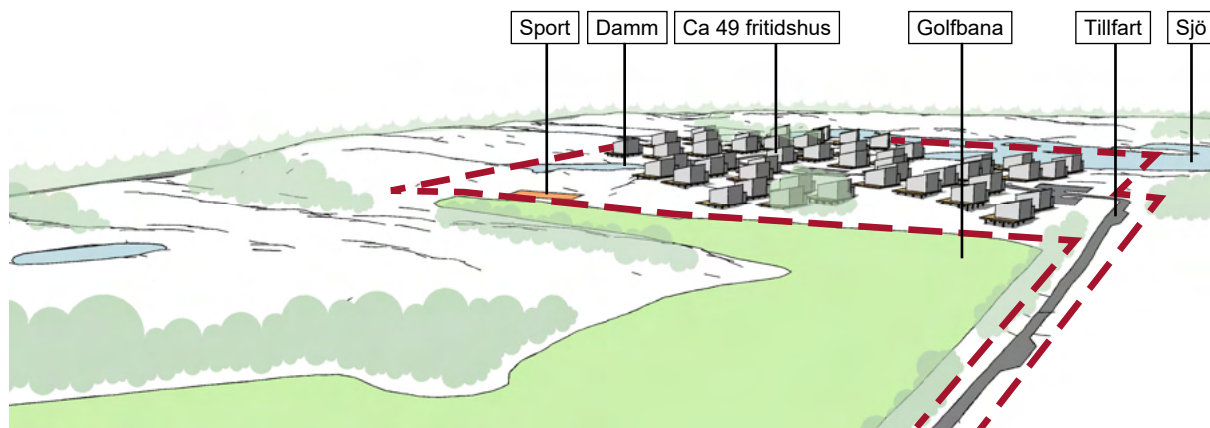
Frågor gällande bebyggelsens placering i terrängen, trafikmatningen, gång- och cykelvägar samt förhållande till områdets natur- och rekreationsvärden har särskilt beaktats i detta planarbete. Detaljplanen hanteras genom standardförfarande. Planområdets avgränsning är markerad med röd linje inom illustrationerna i denna handling.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya byggrätter för fritidsboende i anslutning till golfbana, att stärka turism och rekreationsvärden i Tanums kommun samt att säkra en tillfartsväg tillsammans med befintliga och nya gångstråk. Skyddsvärd åkergröda finns i området och planförslaget ska vara anpassad så att hänsyn till groddjurens viktiga livsmiljöer tas och så åkergrödans bevarandestatus inte ska påverkas på en lokal eller regional nivå.

Planens huvuddrag

Detaljplan upprättas för att fastställa lämpligheten av att uppföra cirka 49 fritidshus placerade i terrängen i klungor, i anslutning till befintlig golfbana på fastighet Norra Backa 1:3. Anslutande lokalgator, parkeringar och tillfartsväg planeras. Målsättningen är att fritidshusområdet ska bidra till golfbanans utveckling och fortlevnad samt stärka turismverksamheten i Tanums kommun. Hänsyn har tagits till områdets natur- och kulturvärden. Detaljplaneområdet kommer att ha enskilt huvudmannaskap



Planområdet och dess innehåll.

Planprocessen

Detaljplanen hanteras med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900, med ändringar från 2015-01-02. Standardförfarande innebär att planarbetet påbörjas med ett samråd och upprättande av samrådshandlingar. Under detaljplanens samrådstid kunde berörda sakägare, myndigheter, kommunala instanser och allmänheten inkomma med synpunkter. Synpunkterna samlades i en samrådsredogörelse och planarbetet fortsatte med utgångspunkt i dess innehåll. Därefter påbörjades granskning. Granskningshandlingar ställdes ut och inkomna synpunkter summerades i ett granskningsutlåtande. Efter granskning kan detaljplanen antas av kommunfullmäktige och vinna laga kraft efter cirka en månad, så länge ingen överklagar den.



Detaljplanens olika skeden.

Planförslaget strider inte mot tidigare kommunal planering eller kommunala program samt följer rekommendationerna i kommunens senaste översiktsplan. Detaljplanen behöver därför inte föregås av ett planprogram. Hittills har planprocessen omfattat:

- 2008 medgavs ansökan om planbesked för 115 mobila fritidshus på Norra Backa 1:3 men giltighetstiden löpte ut innan detaljplan påbörjades.
- 2014 skickades det in en ny ansökan om planbesked för 78 mindre fritidshus. Ansökan avslogs med hänvisning till att VA-anslutning ej var löst.
- 2016 medgavs en ny ansökan om planbesked för 48 fritidshus och en gemensamhetslokal. Arbetet med detaljplanen startade.
- 2020 var detaljplanen utställd på samråd mars - april.
- 2021 var detaljplanen utställd för granskning juni - september.

Inför samråd har planområdet utifrån behovsbedömning 2019-01-17 samt länsstyrelsens samråd om behovsbedömning 2019-03-05 minskats jämfört med medgivet planbesked. Planområdet avgränsades mellan sjö och golfbana med hänsyn till lämpliga kringliggande vilo- och övervintringsplatser för groddjur som finns i området. Rekreationsyta/gemensamhetslokal som tidigare planerades direkt söder om sjön togs bort.

Inför granskning har vägområde i plankartan justerats så att mer flexibilitet möjliggörs vid anläggande av tillfartsvägen till den nya bebyggelsen. Hänsyn kan då tas beträffande vägens sträckning gentemot intilliggande BRF Golfkusten och en ökad trafiksäkerhet kan uppnås. Rapport trafik, säkerhet och buller (Norconsult, 2021) har upprättats. Tillfartsvägen har studerats ytterligare beträffande släntstabilitet och geohydrologi i PM Geoteknik (Bohusgeo, 2021). PM dagvatten (Sigma, 2021) har upprättats som visar en lösning där all fördröjning och rening kan ske lokalt inom planområdet. PM anmälan vattenverksamhet (Sigma, 2021) har upprättats som underlag inför prövning av vattenverksamhet.

Inför antagande har mindre justeringar genomförts i planhandlingarna, ändringarna föranleder inte ett nytt granskningsskede och redovisas under rubrik: Revideringar. Plangränsen har efter inmätning på plats justerats så att den inte inkräktar på befintliga altaner hos BRF Golfkusten.

Utredningar

Utredningar och studier har genomförts under planarbetet för att fastställa områdets förutsättningar som underlag för detaljplanens utformning.

Utredningar:

- Naturvärdesinventering (Naturcentrum, 2019) är en undersökning av skyddsvärd flora och fauna i området.
- Fördjupad artinventering av groddjur (Naturcentrum, 2019) genomfördes baserat på fynd av skyddsvärd åkergröda inom naturvärdesinventeringen. Åkergrödans utbredning undersöktes och rekommendationer och skyddsåtgärder togs fram så att planerad bebyggelse inte ska påverka åkergrödans bevarandestatus lokalt eller regionalt.
- Arkeologisk utredning (RIO Kulturkooperativ, 2011) är en inledande undersökning av fornlämningsstatus i området.
- Arkeologisk utredning steg 1 (Kulturlandskapet, 2018) är ytterligare en undersökning beträffande fynd i området.
- Arkeologisk utredning steg 2 (Kulturlandskapet, 2019) är en detaljstudie och fastställande av status för ett fynd som fanns inom planområdet.
- Hydrologisk utredning (Lincona byggconsult, 2012) är en undersökning gällande djup och avrinningsriktning för en torvmosse inom planområdet.
- PM vatten och avlopp (Kjellstorps entreprenad, 2014) visar möjlig utformning av VA anslutning och hantering inom planområdet.
- PM dagvatten (Sigma, 2021) visar en möjlig utformning av dagvattensystem för området samt behandlar dikningsföretag.
- PM anmälan vattenverksamhet (Sigma, 2021) genomfördes som underlag för en prövning av vattenverksamhet vid fyllnad av torvmosse inom planområdet.
- PM Geoteknik (Bohusgeo, 2021) innehåller samlade genomförda geotekniska och marktekniska undersökningar samt alla Geoteknik PM som upprättats under planarbetet mellan 2019 och 2021.
- MUR 1 (Bohusgeo, 2021) är en markteknisk undersökning som genomfördes som underlag för stabilitetsberäkningar.
- Rapport trafik, säkerhet och buller (Norconsult, 2021) visar en möjlig utformning för tillfartsvägen som innebär en minskad påverkan på närliggande bostadsrättsförening än ifall nuvarande tillfartsväg skulle användas.
- PM svar på synpunkter kring vägsamfällighet (Norconsult, 2021) behandlar synpunkter inkomna från Stämman-Nordbys vägsamfällighetsförening.

Studier:

- Vägkonsekvensbeskrivning (Werner arkitekter, 2021) är en studie av de alternativa vägförslag som inkom som yttranden under samrådet.
- Studie säkerhet golfbana (Werner arkitekter, rev 2021) undersöker säkerhet vid golfbana och visar möjliga skyddsåtgärder.

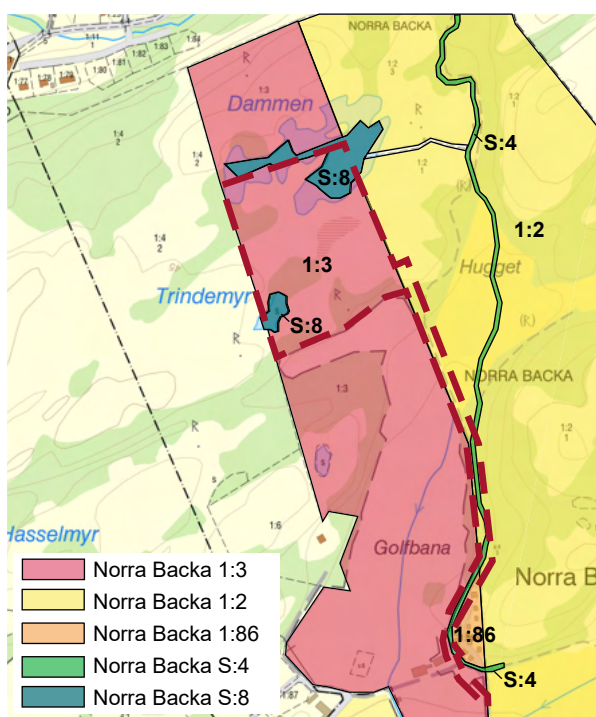
Plandata

Geografiskt läge, areal & avgränsning

Planområdet ligger cirka 3 kilometer nordost om Fjällbacka centrum och cirka 12 kilometer söder om Tanumshede centrum i Tanums kommun. Avgränsning för planområdet har varit den mindre sjön i norr, fastighetsgränser till intilliggande fastigheter i öster och väster och golfbanan i söder. Markremsa som omfattar del av enskild väg ingår också. Planområdet omfattar cirka 5 hektar. Fastigheter som ingår i planområdet är del av Norra Backa 1:3 och del av Norra Backa 1:2. Samfälligheter som ingår i planområdet är del av vägområde Norra Backa S:4 och torvmossar Norra Backa S:8. Det finns även tre servitut inom området.



Planområdets placering i Tanums kommun.



Fastigheter inom och vid planområdet.

Markägoförhållanden

Alla fastigheter och samfälligheter som ingår i planområdet ägs av privata fastighetsägare. Markägare för fastighet Norra Backa 1:3 är detaljplanens exploatör.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Allmänna intressen

Turismen betraktas som ett allmänt intresse i Tanums kommun och intilliggande golfbana bidrar till turistnäringen i kommunen. Planförslaget bedöms ge positiva effekter på golfbanan med ökat underlag och förbättrade förutsättningar. Det rörliga friluftslivet är ett annat allmänt intresse som berör planområdet. Tillkommande bebyggelse tar i anspråk del av befintlig naturmark, men gör samtidigt området mer tillgängligt med vägar och gångstigar som löper genom området och vid sjön. En avvägd fördelning mellan naturmark och mark som kan bebyggas har gjorts inom planarbetet. Inom planområdet finns planlagda stråk med naturmark som möjliggör groddjurens fortsatta spridning mellan sjö och dammar.

Livsmiljöer för skyddsvärd åkergröda har påträffats inom planområdet. Utveckling av området kommer ske på ett sådant sätt att groddjurens viktiga livsmiljöer inte riskerar att skadas och då rekommendationer i fördjupad artinventering av groddjur följs kommer arten kunna hysa fortsatt livskraftiga populationer i området även efter ett plangenomförande. Tanums kommuns verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp utvidgas i och med anslutning av den nya bebyggelsen.

Enskilda intressen

Utvecklingen av ett nytt fritidshusområde ger en komplettering av golfbanans verksamhet som ger ett bättre underlag för att fritidsanläggningen med golfbana ska kunna finnas kvar och fortsätta bedriva verksamhet. Inom planområdet planläggs även en yta för sport, exempelvis tennis eller padeltennis.

Mark på fastighet Norra Backa 1:2 och vägsamfällighet Norra Backa S:4 kommer att beröras vid uppförande av ny tillfartsväg. Fastigheter och rättigheter norr om planområdet berörs av ledningsdragning för anslutning till kommunalt VA-system. Fastighetsrättsliga konsekvenser finns redovisade i rubrik: Genomförande frågor. Befintligt bostadsrättsförening, BRF Golfkusten, som ligger vid golfklubben berörs av att tillfartsvägen kommer passera invid området. En utredning för att studera trafiksäkerhet och bullerpåverkan på BRF Golfkusten har genomförts.

Golfbanans operatör kommer att beröras då justerad tillfartsväg gör inskränkningar på golfbanans mark, golfhål kan komma att ändras och anpassas och säkerhetsanordningar kan behöva uppföras längs golfbanan.

Avvägning

Inom upprättandet av planförslaget har det gjorts en avvägning och det kommer tas mark i anspråk för bebyggelse, väg, gångstråk, ledningsdragningar, parkering, natur och tekniska anläggningar. Utformningen av detaljplanen har anpassats utifrån de natur- och kulturvärden som finns på platsen, möjliggör för ett ökat kundunderlag och utveckling av befintlig verksamhet samt ökar tillgängligheten inom området. Genomförande av detaljplanen bidrar till en utveckling av området med fokus mot turism och besökare.

Inom detaljplanen finns ett vägområde där en väg kan placeras utifrån förutsättningarna som finns på platsen och att nyttjandet av befintliga strukturer samt funktioner i så stor utsträckning som möjligt ska kunna fortgå.

Bestämmelser i plankartan

I plankartan finns ett antal bestämmelser som anger tillåten användning av mark. Nedan följer en beskrivning av vad de olika bestämmelserna innebär och vad de omfattar enligt plan- och bygglagen 2010:900, med ändringar från 2015-01-02.

NATUR₁, naturområde: Friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda. Omfattar även mindre park-, vatten och friluftsanläggningar samt komplement till naturområdets användning som gångstigar, motionsslingor, utrymmen för omhändertagande av dagvatten med mera.

GATA₁, lokalgata: Omfattar trafik som har sitt mål vid gatan. Parkering, cykeltrafik, trafikanordningar med mera ingår i användningen.

GÅNG₁, naturstig: Framkomligheten och säkerheten för gående är prioriterad men gångväg måste utföras som naturstig, ej hårdgjord.

B, bostäder: Omfattar boende som har varaktig karaktär. Bostadshus och olika former av bostadskomplement ingår i användningen.

O, tillfällig vistelse: Omfattar boende som inte har varaktig karaktär. Även olika former av komplement till den tillfälliga vistelsen som parkering ingår i användningen.

P, parkering: Område för parkering av olika fordon, omfattar även utrymmen som behövs för anläggningen skötsel och bruk.

R₁, besöksanläggningar, idrott- och sport: Omfattar idrotts- och sportanläggningar samt komplement till dessa.

E₁, transformatorstation: En precisering av användningsslaget tekniska anläggningar. Enbart transformatorstation får uppföras.

E₂: avfallsanläggning: En precisering av användningsslaget tekniska anläggningar. Enbart avfallsanläggning får uppföras.

E₃: avloppspumpstation: En precisering av användningsslaget tekniska anläggningar. Enbart avloppspumpstation får uppföras.

E₄: Fiberskåp: En precisering av användningsslaget tekniska anläggningar. Enbart kopplings-skåp för fiber får uppföras.

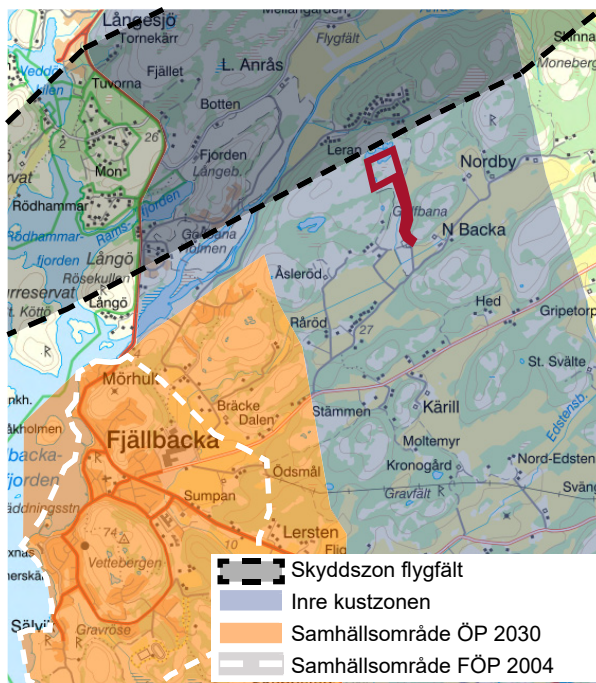
AVVÄGNINGAR ENLIGT TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunens övergripande planering återfinns i översiktliga planer som upprättas av kommunen. För närvarande gäller Översiktsplan 2030, Tanums kommun (ÖP 2030). Planområdet ligger utanför samhällsområde för Fjällbacka som redovisas i Fördjupad översiktsplan för Fjällbacka 2004 (FÖP 2004) och i ÖP 2030.

Planområdet ligger inom den inre kustzonen. Rekommendationen för den inre kustzonen enligt ÖP 2030 är:

- Vid all förändring ska hänsyn tas till områdets värden.
- Nya enstaka hus eller grupper av hus för boende och verksamheter kan tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden. Stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet.
- Åtgärder för att underlätta turism och rörligt friluftsliv, såsom vandringsleder, cykelleder, parkeringsplatser och servicebyggnader prioriteras och kan tillkomma om helhetsupplevelsen inte påverkas negativt.
- Hänsyn ska tas vid åtgärder som riskerar att påtagligt skada världsarvets värden.



Inre kustzonen, skyddszon flygfält samt nya och gamla samhällsområdet för Fjällbacka.

I den inre kustzonen tillåts bebyggelse på berg, det rekommenderas att:

- Berg- och hällmarkskaraktären ska bevaras i möjligaste mån.
- Vägar dras så att ingrepp i terrängen begränsas.
- Byggnadens grundläggning anpassas till platsen och sprängning och utfyllnad undviks i möjligaste mån.
- Färgsättning och material har sin utgångspunkt i platsen och anpassar sig efter befintlig bebyggelse och/eller det omgivande landskapet
- Bebyggelse på berg i Tanum innebär en ny placering i landskapet, därför kan byggnadernas utformning vara samtida.

Planförslaget kommer följa rekommendationerna i ÖP 2030 och landskapsbild. Grönstruktur och stråk har studerats. Påverkan på landskapsbild anses inte bli oacceptabel och hänsyn kommer tas till kontrasten mellan omgivande berg och planerad bebyggelse. Områdets turistiska kvaliteter stärks då golfbaneverksamheten ges underlag för utveckling och fortlevnad.

Fjällbacka flygfält ligger norr om planområdet. Inom skyddszonen för flygfältet tillåts ingen exploatering som kan bli utsatt för flygbuller eller hindra flygfältet. Enligt rekommendationskarta "bebyggelsestrategi" i ÖP 2030 berörs planområdet inte av skyddsområdet.

Detaljplaner

Det finns ingen för planområdet gällande detaljplan. Närmaste byggnadsplan finns cirka 200 meter norr om planområdet i form av 2161:1 Kville, denna upprättades 1970. Närmaste detaljplan finns vid Åsleröds camping & vandrarhem, cirka 1 kilometer åt sydväst. Cirka 1 kilometer norr om planområdet bedrivs ett planarbete för bostäder och hästgård.

Kommunala beslut

2008-08-20 beslutade kommunstyrelsen att medge ansökan om planbesked med tomter för mobila fritidshus på Norra Backa 1:3. Det angavs att golfbanan bör behållas som resurs och planläggas för turistisk verksamhet att det bör säkerställas att arrendetomter inte kan omvandlas till avstyckade fastigheter, att brandskyddsplan behöver studeras och att vatten och avloppsförsörjning i första hand bör lösas med anslutning till kommunens VA-system.

2010-09-22 angav plangruppen att det är kapacitetsbrist i kommunens vattenanläggning och att möjlighet till anslutning finns först år 2020. Det efterfrågades en lösning av VA-frågor samt studier kring förhållande mellan nya bostäder och befintlig golfbana. Det angavs att det är positivt med små byggnader i täta grupper med bevarade naturområden emellan, gator som anpassas till det lokala landskapet, begränsad trafik och gemensam parkering samt att bebyggelse bör koncentreras till områdets södra delar.

2014-05-28 avslog kommunstyrelsen en ny planansökan med hänvisning till att VA-frågan inte var löst. Det angavs också att en framtida detaljplan kommer behöva behandla bebyggelsens utformning och inriktning där utgångspunkt ska vara närhet till golfbana och anpassning till de landskapliga förutsättningarna. Att område närmast dammar och sjö ska bevaras som naturmark att vattenområdet ska vara en resurs för boende och friluftsliv och att området ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

2016-12-07 beslutade kommunstyrelsen att medge planbesked för området. Det angavs att bebyggelsens placering och utformning bör anpassas till terräng och landskapsbild, att trafikmatning och gång- cykelväg mot Fjällbacka ska redovisas och att bebyggelsens förhållande till natur- och rekreationsvärden samt befintliga värden runt sjön ska beaktas. Det angavs också att befintliga gångstråk ska säkerställas och att en genomförbar vatten- och avloppslösning ska redovisas innan plansamråd.

2020-03-10 tog planchef ett delegationsbeslut för att godkänna planhandlingarna för samråd.

2020-12-01 beslutade miljö- och byggnadsnämnden att godkänna upprättad samrådsredogörelse.

2021-06-22 beslutade kommunstyrelsen att inte erinra mot planförslaget i granskningsskedet och att exploateringsavtal ska tecknas.

Behovsbedömning & miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning för att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättades 2019-01-17. Kommunens bedömning var att en MKB inte behöver genomföras.

Yttrande samråd om behovsbedömning 2019-03-05 angav att länsstyrelsen gjorde bedömningen att en betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande inte gick att utesluta då frågor som berör åkergröda kunde innebära en betydande miljöpåverkan. Åkergrödan är skyddad enligt art- och habitatdirektivet och 4 § artskyddsförordningen. Dispens krävs från artskyddsförordningen om åkergrödans fortplantnings- eller viloplats riskerar att skadas. Länsstyrelsen angav att planförslaget borde anpassas och att skyddsåtgärder borde vidtas så att åkergrödans bevarandestatus inte ska försämrans lokalt eller regionalt och för att dispens från artskyddsförordningen inte ska behöva sökas.

Baserat på detta yttrande har Fördjupad artinventering av groddjur (Naturcentrum, 2019) genomförts med fokus på åtgärdsrekommendationer och anpassning av planområde och planförslag för att undvika en risk för påverkan på åkergröda. Åkergrödans viktiga livsmiljöer har identifierats och planområdet och planförslaget har justerats baserat på rekommendationerna i inventeringen så att en påverkan på åkergrödans bevarandestatus inte ska ske och så att dispens från artskyddsförordningen inte ska behöva sökas.

Vid ett plansamråd med länsstyrelsen 2019-11-18 har planförslaget stämts av med hänsyn till åkergrödan. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning om att tillräcklig hänsyn har tagits och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. I länsstyrelsens yttrande 2020-04-15 styrks ställningstagandet att anpassningar och skyddsåtgärder som föreslås i detaljplanen är tillräckliga för att åkergrödans bevarandestatus i området ska kunna bibehållas och att en MKB inte behöver tas fram.

Övriga strategiska dokument

Näringslivsstrategi & handlingsplan

Kommunens vision är att växa befolkningsmässigt samt att ge de bästa förutsättningarna för ett utvecklingsinriktat klimat som gör det attraktivt att starta, driva och utveckla företag. Det finns en handlingsplan för att framöver ta fram en besöksnäringstrategi för Tanums kommun.

Detaljplaneområdet ligger i anslutning till den besöksnäringinriktade verksamheten Golfkusten i Fjällbacka. Områdets utveckling syftar till att öka underlaget för denna verksamhet samt ge ytterligare underlag för service och turism i kommunen.

Energiplan & klimatstrategi

Kommunens mål är att minska den totala användning av energi, minska användningen av fossilbaserad energi och minska sårbarheten i energiförsörjningen genom lokal energiproduktion. Vid fysisk planering ska frågor gällande allmänna kommunikationer, placering av bebyggelse med hänsyn till lokalklimat, möjligheten att koppla bostadsområden till närvärmecentraler, möjlighet att använda förnyelsebar energi samt långsiktiga energilösningar belysas.

Dessa frågor har behandlats inom detaljplanearbetet, till exempel vid placering av byggrätter.

Naturvårdsprogram

Det anges att man vid planering av nya bostadsområden bör ta tillvara på platsens naturförutsättningar som en viktig resurs och kvalitet för boendet. Hänsyn till grönstrukturer (kopplingar mellan stora och små grönområden) bör tas för att gynna ett attraktivt friluftsliv och en biologisk mångfald.

Planområdet är inte upptaget i naturvårdsprogrammet men inom detaljplanearbetet har en lokal naturvärdesinventering samt fördjupad groddjursinventering upprättats och frågor gällande naturvärden, grönstruktur, gröna kopplingar och hänsyn till åkergradans livsmiljöer har behandlats.

Avfallsföreskrifter

Avfallsföreskrifter framtagna ihop med kommunens avfallshanteringsföretag Rambo AB upprättades 2017. För grupper av fastigheter utmed vägar som inte är farbara för hämtningsfordon kan den renhållningsansvarige komma att anvisa en plats för hämtning av hushållsavfall för gemensamma kärl för fastigheterna.

Det planeras för att avfallshämtningsfordon inte ska behöva köra in på den mindre lokalgatan inom planområdet. Tillfartsväg och T-korsning där tillfartsvägen möter den mindre lokalgatan är tillgänglig för hämtningsfordon och en lämpligt dimensionerad, gemensam upphämningsplats placeras i direkt anslutning till T-korsningen. Se även rubrik: Avfallshantering.

Vatten & avloppspolicy

I VA-policy för Tanums kommun anges att kommunen ska ha en generös inställning till anslutning av fastigheter till kommunalt vatten och avlopp även om nätet behöver byggas ut. Hantering av vatten, spill- och dagvatten ska vara långsiktigt hållbar och hanteringen av dagvatten ska beskrivas från planområde till recipient. Om förutsättningar finns bör omhändertagande ske på den egna fastigheten.

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet och dagvattenhantering med fördröjning och rening löses via lokalt omhändertagande av dagvatten. Anslutningspunkt kommer att vara kommunens befintliga pumphus vid bostadsområdet nordväst om planområdet. Anslutning planeras ske via långhålsbörning, för fullständig beskrivning se rubrik: Vatten & avlopp.

Planområdets avrinningsområde för dagvatten kommer vara Ålebäcken. Huvuddelen av dagvattenflödet i Ålebäcken kulverteras när det närmar sig Fjällbacka och leds in i en bergstunnel genom Vetteberget, med Fjällbackafjorden som slutrecipient. En liten del av dagvattnet, tillsammans med vattnet som tillkommer vid förhöjda vattenflöden, fortsätter i Ålebäckens ursprungliga sträckning och mynnar i Jorefjorden. Jorefjordens bottenfauna och bottenflora är skyddad inom Natura 2000 habitatdirektivet. Områdets grunda havsbottnar har identifierats som viktiga för reproduktion av fiskar. Landområdena är viktiga häckningsplatser för framförallt sjöfågel. Joreviken anses ha hög bevarandestatus och en bevarandeplan finns framtagen.

För att undvika skador på Natura 2000 området kommer ny bebyggelse anslutas till kommunens VA-system och lokalt omhändertagande av dagvatten med erforderligt fördröjning och rening inom planområdet kommer att tillämpas. För fullständiga beskrivningar av dagvatten- samt vatten- och spillvattensystem i området se rubriker: Vatten & avlopp och Dagvatten.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara kvalitet gällande omgivningsbuller, vatten och utomhusluft inom ett geografiskt område.

För att inte överskrida MKN för omgivningsbuller behöver bostäder utformas och placeras för att klara de riktvärden som anges i bullerförordning (2015:216).

Bostäder planeras inte i närheten av större vägområden och störande verksamheter förekommer inte i närheten. Trafikmängden kommer att öka jämfört med nuläge men kommer fortfarande vara förhållandevis låg och kommer enbart bestå av trafikmatning till nya fastigheter. Det bedöms därför att det inte finns en risk för ett överskridande av MKN gällande omgivningsbuller.

Slutrecipienter av dagvatten för området kommer vara Anråsälven respektive Fjällbacka inre skärgård som båda omfattas av MKN. Anråsälven har en måttlig ekologisk status. God status avseende näringsämnen uppnås ej i nuläget. God kemisk ytvattenstatus, exklusive PBDE och kvicksilver, uppnås. Fjällbacka inre skärgård har en måttlig ekologisk status. Recipienten uppnår god kemisk ytvattenstatus, exklusive PBDE, kvicksilver och TBT. Fjällbacka inre skärgård omfattas också av MKN enligt fisk- och musselvattenförordningen.

Anslutning till kommunens VA-system kommer ske och dagvatten kommer att fördröjas och renas genom lokalt omhändertagande. Ett plangenomförande bedöms inte leda till att MKN för vatten överskrids.

MKN gällande luftkvalitet berör mängden utsläpp från trafik, energianläggningar, eldning, med mera.

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära en viss ökning av trafik och utsläpp vid uppvärmning av bebyggelsen. Dessa ökningsbidrar inte till en betydande ökning av utsläpp och det bedöms inte finnas någon risk för överskridande av MKN gällande luftkvalitet.

Skydd av områden, 7 kap MB

Planområdet omfattas inte av strandskydd enligt länsstyrelsens senaste beslut 2017-01-12.

Hänsyn har tagits till den mindre sjön och dammarna som finns i området. Kring vattnen inom planområdet har det införts buffertområden utan bebyggelse. I planområdet finns ett flertal stenmurar där vissa delar kommer behöva tas bort eller flyttas. Bevarande för viktiga delar rekommenderas och har fastställts i plankartan med planläggning för naturmark.

Planområdet omfattas inte av naturreservat, kulturresevat, eller andra bestämmelser som är upptagna i miljöbalkens sjunde kapitel.

Vattenverksamhet, 11 kap MB

Vattenverksamhet är benämningar på verksamheter och åtgärder som förändrar vattnets djup eller läge samt alla sorters anläggningar i vatten. Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap MB, i lag (1998:812) och förordning (1998:1388).

För all vattenverksamhet gäller generell tillstånds- eller anmälningsplikt. Inom detaljplaneområdet finns en mindre torvmosse som vid plangenomförande planeras att fyllas med sprängsten och bebyggas. Då det berörda vattendragets bottenyta bedöms understiga 3000 kvadratmeter är åtgärden ett exempel på vattenverksamhet som behöver anmälas till länsstyrelsen enligt förordning (1998:1388) 19 § 3 p.

PM dagvatten (Sigma, 2021) och PM anmälan vattenverksamhet (Sigma, 2021) har upprättats som underlag för kommande prövning av vattenverksamhet, se rubrik: Torvmosse.

Sveriges miljömål

I både plan- och bygglagen och miljöbalken anges att hållbar utveckling som ett viktigt syfte. För att på lång sikt uppnå en hållbar utveckling har regeringen formulerat sexton nationella miljökvalitetsmål. Följande miljömål kan vara relevanta för planområdet.

- Begränsad klimatpåverkan, frisk luft:
Ett plangenomförande innebär att mängd luftföroreningar och partiklar kan öka lokalt i området till följd av ökade fordonsrörelser, uppvärmning av hus med mera. Det bedöms att den ringa ökningen inte kommer försvåra kommunens arbete med att uppnå dessa miljömål.
- Bara naturlig försurning, grundvatten av god kvalitet, hav i balans samt levande kust & skärgård, ingen övergödning, levande sjöar & vattendrag:
En ökad försurning, påverkan på grundvattnet och påverkan på slutrecipienten undviks genom tillämpning av lokalt omhändertagande av dagvatten samt anslutning till kommunens VA-system.
- Giftfri miljö, säker strålmiljö:
Marken i Tanums kommun betraktas som högradonmark. Bebyggelsen kommer att utformas i enighet med Boverkets byggregler vilket innebär att en negativ påverkan på hälsa till följd av radon eller farliga kemikalier från byggprodukter inte bedöms uppstå.

- Levande skogar, ett rikt växt- & djurliv, myllrande våtmarker:
En naturvärdesinventering samt fördjupad groddjursinventering har upprättats och genomförande av rekommendationerna som angivits där har tillämpas vid utformning av planförslaget och säkerställs inom exploateringsavtalet. Det bedöms därför att lämplig hänsyn kommer att tas till områdets naturvärden. Skyddsavstånd har lämnats mellan bebyggelse och den mindre sjön samt dammarna i området. Den mindre torvmossen som finns inom planområdet kommer att tömmas och fyllas med genomsläppliga sprängmassor så att byggnader kan anläggas på marken. Torvmossens funktioner med dagvattenfördröjande och magasinering egenskaper kommer inte att förändras utifrån detaljplanens förslag på dagvattenlösning. Påverkan på flödena mot sjön norr om planområdet kommer inte heller att förändras. En torr dagvattendamm kommer att anläggas mellan byggnaderna för att torvmossens funktion som biotop inte ska förändras i för stor grad. En ansökan om prövning av vattenverksamhet kommer att skickas till länsstyrelsen, en beskrivning av sprängstensuppfyllnadens utförande kommer att biläggas till ansökan.
- God bebyggd miljö:
Planområdet strider inte mot kommunens planeringsdokument, effektiv markanvändning tillämpas tillsammans med att man tar hänsyn till natur- och kulturvärden i området. Regelverken i plan- och bygglagen, miljöbalken och Boverkets byggregler kommer att följas, vilket bevakas i bygglovsskedet. Det bedöms att en god bebyggd miljö kan uppnås.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAGET & DESS KONSEKVENSER

Natur

Mark, vegetation & fauna

Förutsättningar

Närområdet består idag av en golfbana, anlagda vägområden, igenväxande hållmarksmiljöer, en mindre sjö och två mindre dammar. Planområdet omfattar en del av den mindre sjön och en av de mindre dammarna. I planområdet finns också en mindre torvmosse. I golfbanans kantzoner finns ängsmarksmiljöer med en del lövträd.



Naturområden kring planområdet: sjö, damm, stenmurar, golfbana och trädridåer.

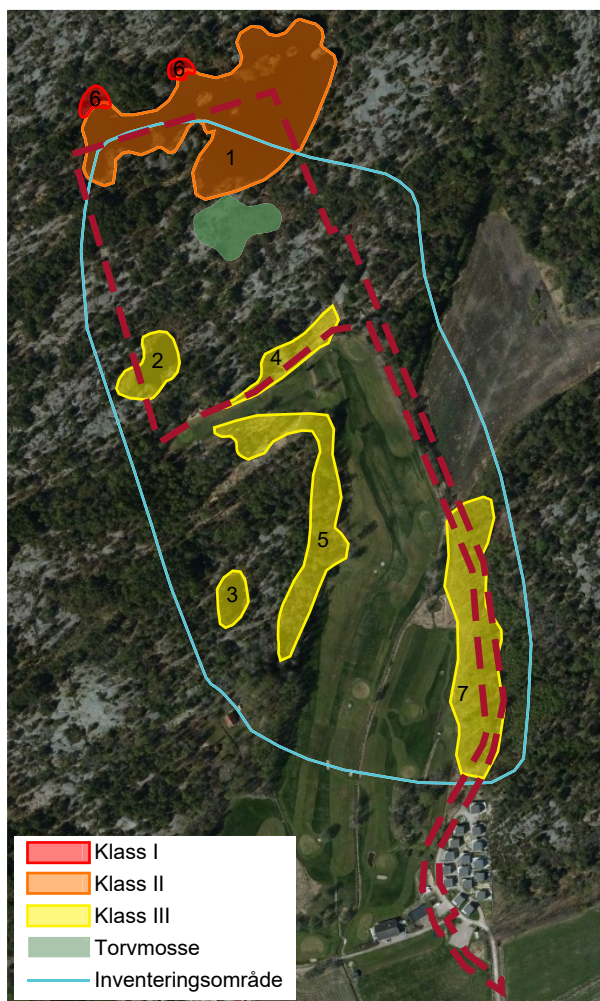
En naturvärdesinventering (Naturcentrum, 2019-02-13) har genomförts för området. Inventeringen påbörjades 2013 och kompletterades under 2019. Inventeringen påvisade en del naturvärden och att det finns åkergroda och vanlig groda i anslutning till planområdet. Hasselsnok eller vattensalamander har inte påträffats. Baserat på fynden i inventeringen där spel av skyddsvärd åkergroda påträffades på platsen har Fördjupad artinventering av groddjur (Naturcentrum 2019-10-29) genomförts. Den fördjupade inventeringen identifierade grodornas antal, fastställde viktiga livsmiljöer och styrkte fynden i naturvärdesinventeringen.

Naturvärdesinventering (Naturcentrum, 2019-02-13) har identifierat sju naturvärdesområden med olika klassningar:

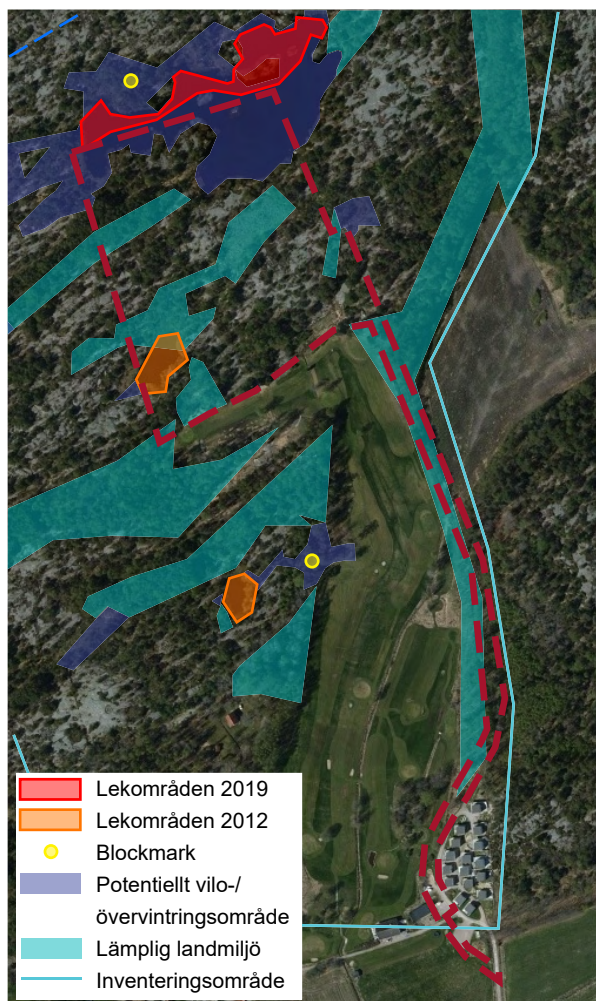
- Klass I: högsta naturvärde med unika värden och/eller rödlistade arter.
Områden med klass I finns utanför planområdet norr om sjön och består av två stora spelplatser för fridlysta arter åkergroda och vanlig groda. Åkergrodan är även skyddad enligt art- och habitatdirektivet samt § 4 artskyddsförordningen. Om åkergrodans fortplantnings- eller viloplatser riskerar att skadas krävs en dispens från artskyddet.
- Klass II: höga naturvärden.
Område klass II är den mindre sjön, den är av betydelse för vanlig groda och åkergroda.

- Klass III: område med ej höga naturvärden men som ändå har stor betydelse på lokal nivå. Område klass III är de två dammarna, gräsmarks- och ängsmarksområden samt den lövskogsmiljö som finns i golfbanans kantzoner och utmed tillfartsvägen.

Torvmossen inom planområdet har inte bedömts innehålla naturvärden. Inom planområdet finns stenmurar som inte omfattas av biotopskydd, dessa kan dock fungera som viss livsmiljö för groddor.



Inventeringsområde och naturvärden från Naturvärdesinventering 2019.

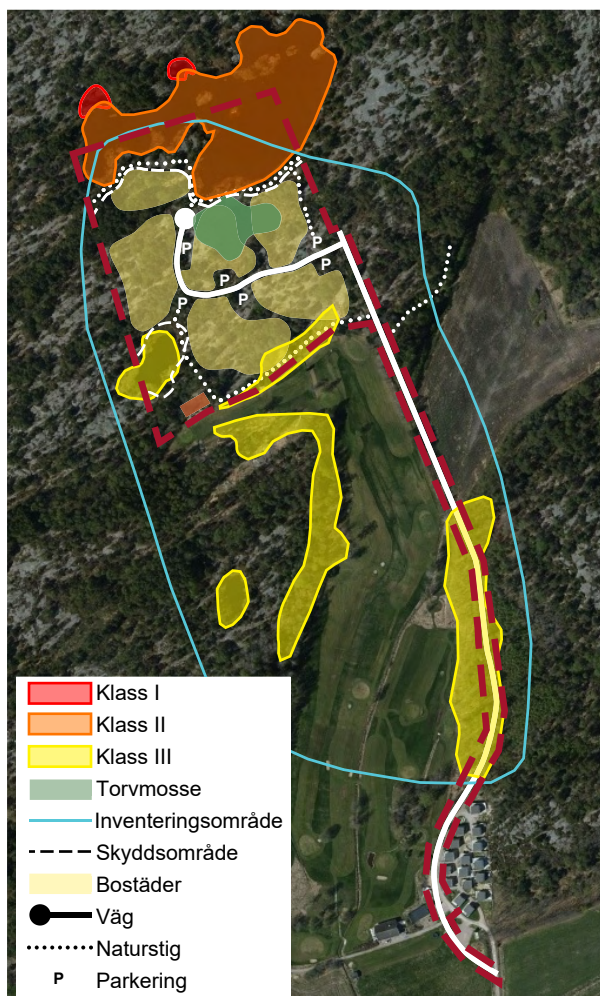


Inventeringsområde och livsmiljöer för groddjur från Fördjupad artinventering av groddjur 2019.

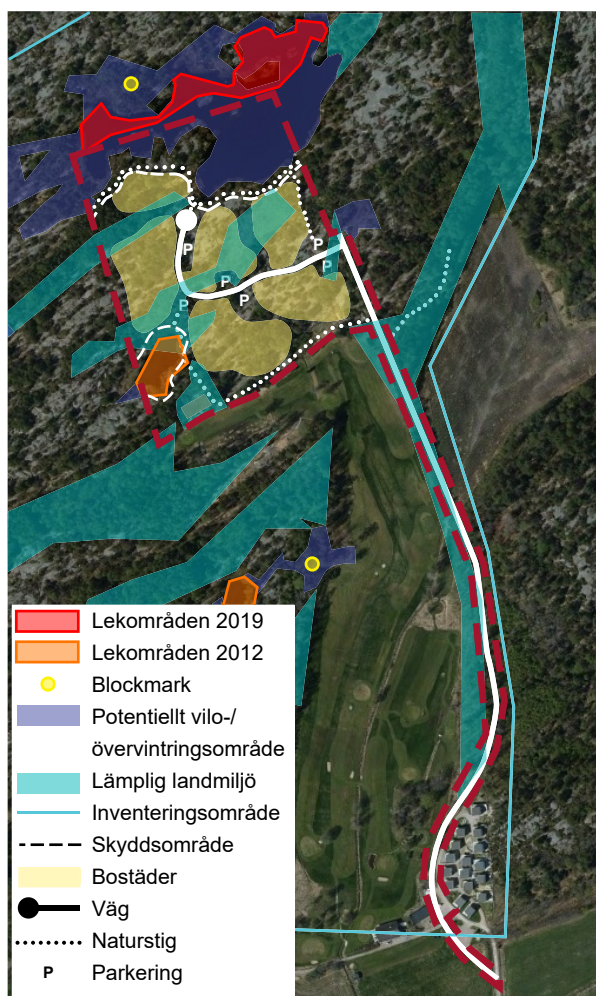
Under Fördjupad artinventering av groddjur (2019-10-29) påträffades spel av 2 - 3 åkergröddor i april, vilket styrker bilden att sjön fungerar som ett kärnområde för groddor i landskapet. Ett tjugotal åkergröddor och 1 vanlig groda hördes norr om den mindre sjön vid nattsök. Ingen rom eller fullbildade groddor noterades i de två dammarna. En brungröda och en snok påträffades i området. En sjö 350 meter sydväst om planområdet inventerades med fynd av vanlig padda men inga grodspel eller övriga groddjur. En våtmark 650 meter norr om planområdet inventerades också utan fynd av groddjur.

De viktigaste miljöerna för åkergroda och andra groddjur finns i närheten av den mindre sjön och de två dammarna samt runt om sjön och dammarna i naturmarken. Dessa områden tillsammans med blockmarksområden bedöms vara lekområden och potentiella vilo- och övervintringsområden för groddjur.

Lämpliga landmiljöer som kan användas som jaktmarker eller erbjuder ett visst skydd vid förflyttning för groddjur har påträffats. Dessa områden bedöms som mindre lämpliga som vilo- och övervintringsplatser och varje enskilt område av detta slag har i sig inte särskild betydelse, men en för stor minskning av den totala arealen av dessa områden kan ha betydelse. Golfbanans brynmiljöer och småbiotoper konstaterades också kunna ha värde för groddjuren.



Förhållande mellan planförslag och områden med naturvärde.



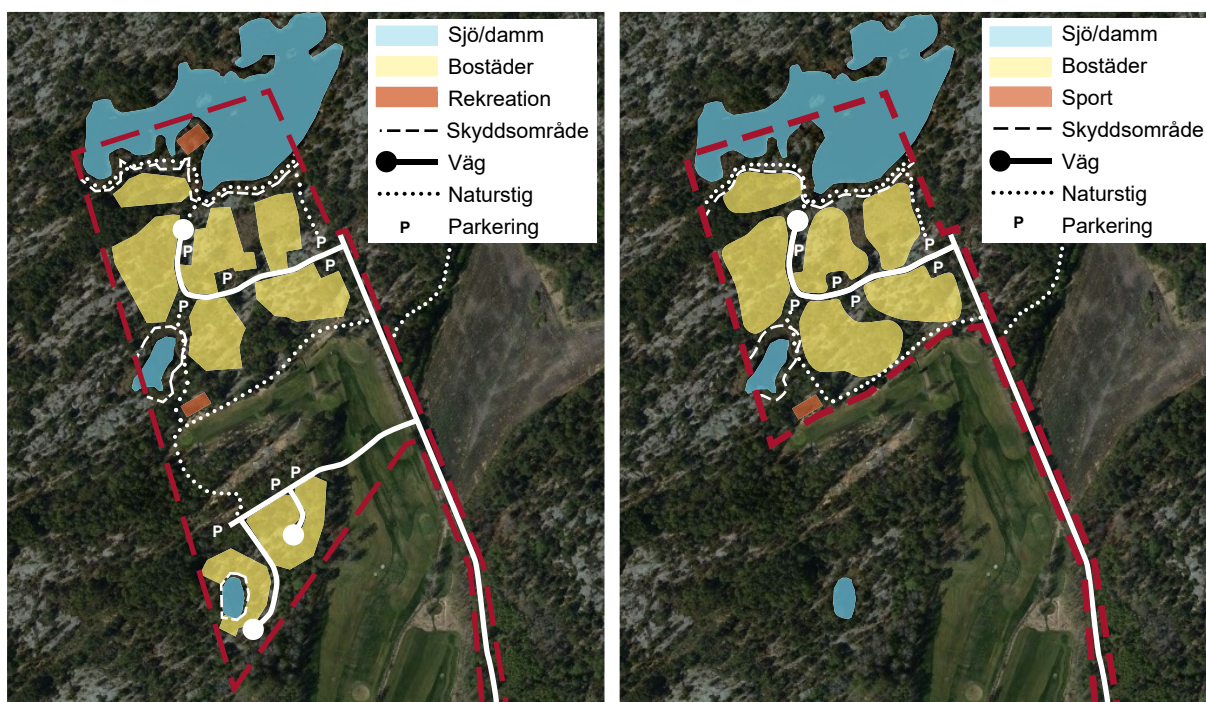
Förhållande mellan planförslag och viktiga livsmiljöer för groddjur.

Planförslaget & dess konsekvenser

Planområdets nuvarande utbredning och utformning har tagits fram med hänsyn till åkergradans livsmiljöer. Rekommendationer för skyddsåtgärder som ska säkerställa att artens bevarandestatus inte försämras lokalt eller regionalt finns i Fördjupad artinventering av groddjur (2019-10-29) och har varit underlag för nuvarande planförslag. Då potentiella områden för åkergradans vilo- och övervintringsplatser är helt undantagna från exploatering

och det ligger skyddsområden kring sjö och damm bedöms nuvarande planförslag vara utformat så att groddjuren ska kunna finnas kvar i området och så att skada på åkergradans livsmiljöer inte ska uppstå.

Länsstyrelsen har i ett samrådsyttrande, 2020 gjort bedömningen att vidtagna skyddsåtgärder är tillräckliga, att tillräcklig hänsyn till åkergradans livsmiljöer har tagits, att åkergradans bevarandestatus inte riskerar att påverkas negativt och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.



Ett tidigt förslag på planutformning (före samråd).

Nuvarande planförslag.

Sjön och dess närområde är karaktärsskapande för området och sjöns södra delar föreslås vara en resurs för både planerade bostäder och allmänhetens friluftsliv. Naturstigarnas placering har planlagts för en avvägd sträckning i terrängen i förhållande till områdets naturvärden. Stigar kan anläggas utmed sjöns södra strand, men utanför åkergradans potentiella vilo- eller övervintringsområden. Ingen exploatering kommer ske i närheten av de stora spelplatserna för åkergrador i norr.

För att anlägga tillfartsvägen till området kommer delar av stenmurar behöva tas bort på två olika platser. Dessa stenmurar omfattas inte av biotopskydd.

Eftersom övriga stenmurar kan vara kvar i området innebär inte borttagande någon omfattande påverkan på åkergradornas livsmiljöer. Den långa stenmuren som utgör en barriär mellan golfbana, trädridå och tillfartsväg planläggs som naturmark. Anläggande av öppna diken för groddjuren att vistas i kan kompensera borttagande. Ytterligare kompensation kan vara att använda borttagna stenar för att i närområdet uppföra en ny mursträcka med koppling till skogsmark eller våtmark alternativt anlägga ett röse vid ett skogsbryn.

Förtydliganden rekommendationer & skyddsåtgärder åkergröda

Detaljplanens innehåll har anpassats och skyddsåtgärder har införts för att säkerställa att åkergrödans bevarandestatus i området ska kunna bibehållas. Skyddsavstånd till bebyggelse kring sjö och damm har baserats på groddjurens livsmiljöer och naturvärdesområden.

Här följer redovisning av identifierade hot, potentiell påverkan och rekommendationer hämtade från Fördjupad artinventering av groddjur (2019-10-29) tillsammans med möjliga skyddsåtgärder samt hur man säkerställer att dessa efterföljs. Rekommendationer för skötsel av naturvärdesobjekt i området är hämtade från Naturvärdesinventering (2019-02-13).

De anpassningar och skyddsåtgärder som har införts med hänsyn till åkergrödans viktiga livsmiljöer bedöms innebära att arten kan hysa fortsatt livskraftiga populationer i området även efter ett plangenomförande. Dispens från artskyddsförordningen bedöms inte behöva sökas.

Byggnation & byggnationstid

Det finns risk att groddjur påverkas eller förolyckas under anläggningstid, grundläggningsfas samt vid uppförande av byggnader, vägar och övrig infrastruktur.

1. **Påverkan:** Förvaring av diesel på byggarbetsplatsen kan innebära en risk för groddjur. Förvaring av diesel kan ske på platsen när man exempelvis ska driva byggmaskiner.

Rekommendation: Uppställning av dieseltankar bör inte ske inom 50 meter från potentiella vilo- och övervintringsplatser för groddjur. Ifall läckage sker så får den inte påverka dessa områden.

Skyddsåtgärd: Placering av bodar och utrustning som används under byggnationstiden regleras i exploateringsavtal. Lämplig placering av dieselförvaring under byggnation kan vara på en av de planerade parkeringsytorna som finns vid infarten



Exempel på dieselförvaring som kan förekomma på en byggarbetsplats.

till den nya bebyggelsen. För förvaring av cisterner med diesel i de mängder som kan bli aktuella i byggnationsskedet finns anmälningsplikt till kommunen. Påföljande periodiska kontroller genomförs för att följa upp så att alla regler gällande förvaring följs. Vid förvaring av större mängder diesel gäller tillståndsplikt hos kommunens räddningstjänst som sedan också sköter tillsynen av förvaringen. De kontroller och tillsyn som genomförs beroende på brandfarliga vätskans volym innebär att lämpliga skyddsåtgärder måste vidtas för att undvika att brandfarliga vätskan når omgivande mark och vattendrag.

2. **Påverkan:** Grodor riskerar att förolyckas vid byggnation, under perioden då grodorna är aktiva. Risker finns exempelvis vid uppförande av hus, omfattande byggnadsarbeten som vägarbeten, arbeten med tung trafik med mera. Grodorna kan också söka skydd i jord- och materialupplag eller bli överkörda.

Rekommendation 1: Vid byggnation under mars till oktober ska barriärer anläggas mellan bygge och damm. Öppen passage mot naturområden i väster ska behållas.

Skyddsåtgärd 1: Anläggande av barriärer regleras i exploateringsavtal. Barriär ska fungera som skydd för grodor tills bygget och vägdragningarna är färdigställda och jord- och materialupplag är borttagna. Vid senare renoveringar av enstaka hus är barriär inte nödvändigt.

Rekommendation 2: Upplag av jord, material med mera ska inte placeras inom skyddsområde kring sjö, damm och inom potentiella vilo- och övervintringsplatser för groddjur.

Skyddsåtgärd 2: En planbestämmelse som förbjuder upplag inom utpekade områden har införts i plankartan.

3. **Påverkan:** Vid anslutning till kommunens VA-system kommer en långhålsborrning att genomföras från planområdet till anslutningspunkt i nordväst. Påverkan på groddjurens sång under lekperioden kan ske ifrån borrningens buller eller vibrationer.

Rekommendation: Långhålsborrning ska ske utanför grodornas lekperiod, 20 mars till 10 maj.

Skyddsåtgärd: Period då arbete med långhålsborrning inte får ske regleras och säkerställs i exploateringsavtal.

Vatten, sjö & damm

4. **Påverkan:** Förändringar av vattennivåer och vattenkvalitet i sjö och dammar kan ge en stor påverkan på åkergradans bevarandestatus.

Rekommendation: Vattennivåer och vattenkvalitet i sjö och dammar ska bibehållas. Skötselrekommendation för den lilla dammen inom planområdet är att den kan rensas från bottensediment, en sådan rensning bör genomföras på hösten för att minimera påverkan på åkergradan.

Skyddsåtgärd: Asfaltering undviks vid anläggande. Dagvattensystem har utformats med hänsyn till grodornas livsmiljöer och har anpassats för att inte påverka sjö, dammar eller åkergradornas bevarandestatus. Skötsel av damm förläggs med fördel till hösten för att minimera påverkan.

5. **Påverkan:** En eventuell inplantering av fisk och kräftor i sjön skulle ge en stor påverkan på åkergradans bevarandestatus.

Rekommendation: Inplantering av fisk och kräftor får inte ske.

Skyddsåtgärd: Inplantering av fisk och kräftor kräver tillstånd enligt fiskelagstiftningen och planeras inte att ske.

Groddjurens rörelser

6. **Påverkan:** Åkergradans spridning och rörelser kan hindras av byggnation.

Rekommendation 1: Bevarande av fri passage mellan den södra dammen och den närliggande blockmarken.

Skyddsåtgärd 1: Dessa ligger delvis utanför planområdet men inom fastighet Norra Backa 1:3 som ägs av exploatör. Fria passager säkerställs med naturmark inom planområdet och kan behållas utanför planområdet då exploatör har rådighet över marken.

Rekommendation 2: Bevarande av fri passage mellan dammar och naturområden i väster.

Skyddsåtgärd 2: Fria passager säkerställs med naturmark inom planområdet och del av den sammanhängande grönstrukturen som ligger väster om dammarna ligger inom fastighet Norra Backa 1:3 där exploatör har rådighet över marken och kan behålla grönstrukturen.

7. **Påverkan:** Trädgårdarnas och grönytoras utformning kan både underlätta och försvåra groddjurens rörelser.
Rekommendation: Trädgårdar och grönytor bör utformas så att dessa inte hindrar grodor.
Skyddsåtgärd: Mindre hus planeras i avgränsade klungor varför mängd hävdad mark minimeras. Byggnader planeras att uppföras på plintar vilket underlättar groddjurens rörelser. Trädgårdar och grönytor kan fungera som groddjurshabitat för bland annat födosök. Dagvattenanläggningar som bland annat består av öppna diken och gräsbeklädd torr damm kan utformas och skötas så att de gynnar åkergrödornas framfart.

Placering & utformning av bebyggelse samt skyddsavstånd

8. **Påverkan:** Placering av bebyggelse i förhållande till sjö, damm, åkergrödornas livsmiljöer samt naturvärdesobjekt.
Rekommendation 1: Bebyggelse placeras med fördel på mark som har mindre betydelse för groddjur.
Skyddsåtgärd 1: Bebyggelsen är koncentrerad till hållmark vilken generellt har mindre betydelse för groddjur.
Rekommendation 2: Skyddsområde mot bebyggelse kring sjö bör omfatta alla delar av potentiella vilo- och övervintringsplatserna för åkergröda.
Skyddsåtgärd 2: Skyddsområde kring sjö säkerställs i detaljplanen genom att byggrätter inte tillåts inom vilo- och övervintringsplatser för groddjur.
Rekommendation 3: Bevara så långt som möjligt stenmurar, lövbryn och övriga naturvärdesobjekt längs golfbana.
Skyddsåtgärd 3: Planförslaget och byggrätter har anpassats för att inte negativt inverka på dessa miljöer. Skötselåtgärder för naturvärdesobjekt kan ge en gynnsammare miljö för groddjur. Skötselåtgärder kan vara att bränna ängsmarksområden under tidig vår och behålla död ved i lövskogsbryn. Stenmurar planläggs med naturmark förutom där det planeras ingrepp på två platser. Ingrepp kompenseras med fördel genom att stenar flyttas och återanvänds för ny mur eller röse.
9. **Påverkan:** Åkergrödan kan påverkas på grund av att människor vistas inom området.
Risk: Risk för predation av tamdjur som katt och hund, användning av robotgräsklippare, risk för nedskräpning med mera.
Skyddsåtgärd: Säkerhetsåtgärder mot påverkan från människor, husdjur med mera har vidtagits men påverkan går inte att undvika helt. Byggrätter har exempelvis placerats med skyddsavstånd till identifierade potentiella vilo- och övervintringsplatser och stråk där groddjur kan röra sig har planlagts med naturmark inom planområdet. Dagvattenanläggningar utformas med naturlig utformning och skötsel av dessa och övriga ytor kan med fördel anpassas till att det finns åkergröda i området.

Vägar

10. **Påverkan:** Vägsträckningar kan påverka åkergrödan.
Rekommendation: Vid placering av tillfartsväg ska stenmur och lövbryn väster om befintlig traktorväg bevaras. Lövbrynet ligger inom naturvärdesobjekt 7.

Skyddsåtgärd: Stenmur och lövbrynet som finns väster om tillfartsvägen planläggs som naturmark. Breddning av traktorväg vid anläggande av tillfartsväg tillåts enbart mot öster.

11. Påverkan/risk: Beroende på omfattning kan biltrafik ha en påverkan. Tillfartsvägen till planområdet och dess trafikmängd har troligen mindre påverkan på populationen som helhet, men det går inte att utesluta att enstaka grodor söker sig till vägen.

Skyddsåtgärd: Vägen är inte belägen mellan övervintringsplats och lekvatten. Naturliga ridåer/avskärmning mellan väg och lekområden som stenmur och lövbryn behålls och planläggs som naturmark.

Gångstigar

12. Påverkan: Stigar kan påverka grodorna beroende på utformning eller placering på känsliga platser.

Rekommendation: Särskild hänsyn ska tas vid utformning och anläggande av gångstigar inom skyddsområden kring damm och sjö.

Skyddsåtgärd: Naturstigarnas sträckningar har planlagts och sträckningarna har fastställs i samråd med naturkonsult. Naturstigar placeras utanför potentiella vilo- och övervintringsområden men tillåts innanför skyddsområdet mot sjön. Vid anläggning med särskild hänsyn till åkergrodan så kommer påverkan på groddjuren inte att ske, se också rubrik: Gång- och cykeltrafik

Torvmosse

Förutsättningar

Den torvmosse som ligger inom planområdet planeras att fyllas igen med stenkross för att ge möjlighet att istället anlägga en husgrupp på marken. Torvmossens djup samt dess vattenhållande och fördröjande egenskaper har utretts i Hydrologisk utredning (Lincona byggconsult, 2012), PM anmälan vattenverksamhet (Sigma, 2021) och PM dagvatten (Sigma, 2021). Torvmossen bidrar i nuläget till en naturlig fördröjning av dagvatten som avrinner norrut mot sjön. Torvmossen bedöms inte innehålla några naturvärden enligt naturvärdesinventeringen.

Planförslaget & dess konsekvenser

För all åtgärd eller verksamhet i vatten krävs det en tillståndsprövning alternativt en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap MB. Torvmossens bottenyta bedöms understiga 3 000 kvadratmeter vilket är ett exempel på åtgärd som ska anmälas till länsstyrelsen. PM dagvatten, PM anmälan vattenverksamhet samt en utförlig beskrivning av genomförandet kommer att biläggas ansökan om prövning.

För att dagvattenflöden från planområdet inte ska förändras kommer torvmossens fördröjande egenskaper och magasineringsvolym ersättas med svackdiken med dämmen, krossdike och en torr damm kommer att anläggas inom planområdet med möjlighet att omhänderta en motsvarande fördröjningsvolym. Igenfyllning av torvmossen innebär att byggnader kan anläggas på platsen och att dagvatten istället fördröjs inom planområdets tänkta dagvattensystem.

Negativa konsekvenser på naturvärden, sjön eller åkergroda till följd av denna åtgärd bedöms inte ske.

Grönstruktur & stråk

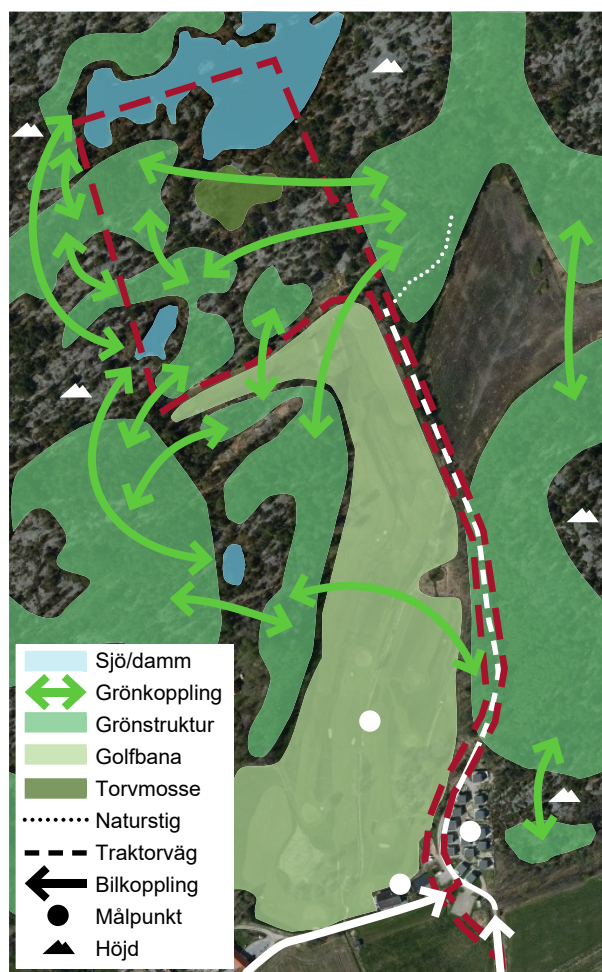
Förutsättningar

Närområdet består idag av golfbana, berg- och grön- samt skogsområden. Inom och omkring planområdet finns platser med identifierade naturvärden och stråk som är viktiga för åkergrödans livsmiljöer. Dessa ingår i Fjällbackas övergripande grönstruktur och naturområden men har inte pekats ut som särskilt värdefulla ur ett kommunalt grönstruktur-alternativt grönstråksperspektiv.

Människor rör sig i området på och i anslutning till golfbanan. Till planområdets huvuddel kan man ta sig via golfbanan eller den befintliga traktorvägen. Tydliga promenadstråk saknas i planområdets huvuddel. Närmaste parkering finns idag vid golfklubben i söder.

Planförslaget & dess konsekvenser

Vid framtagande av planförslaget har hänsyn tagits till identifierade naturvärden och åkergrödans livsmiljöer. Grönkopplingar som är av stor vikt för groddjur lämnas helt orörda och fauna kommer fortsatt kunna röra sig igenom och förbi området. Inom planområdet säkras grönstråk som möjliggör groddjurens fortsatta spridning mellan vattenområden med naturmark. Överlag kommer grönstrukturen inom planområdet att påverkas genom att den minskas där det planeras för ny bebyggelse och vägar.



Befintliga grönstrukturer och kopplingar.



Framtida grönstrukturer och kopplingar.

Planområdet bidrar med målpunkter för friluftsliv och plats för sport. Naturstigar kommer skapa nya gångstråk igenom området. Angöring med bil kommer ske delvis genom iordningställande av den befintliga traktorvägen och delvis genom anläggande av nya grusvägar till och inom det nya bebyggelseområdet. Parkering kommer kunna ske inom planområdet på anvisade platser.

Bebyggelseområden

Landskapsbild, placering i landskapet & gestaltning

Förutsättningar

Landskapsbilden omkring planområdet består av ett flertal delvis bevuxna bergshöjder samt lägre belägna landskap med golfbana, den mindre sjön och två dammar. Träddråer finns inom och omkring planområdet.

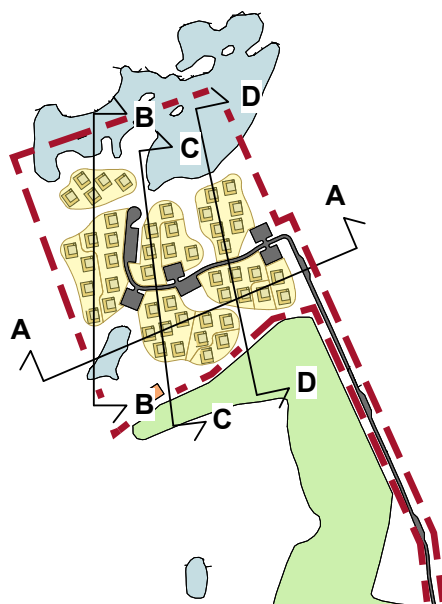
Förhållande mellan ny bebyggelse och den omgivande naturen och landskapet ska vara studerad och bebyggelsen ska smälta in i landskapet på bästa sätt. Bebyggelse ska inte dominera över den småskaliga och karga naturkaraktären samt följa de rekommendationer som är upptagna i ÖP 2030 "bygga på berg".

Planförslaget & dess konsekvenser

Ny bebyggelse i planförslaget föreslås anläggas i ett flertal mindre byggnadsklunkor vars placering i terrängen har fastställts tillsammans med sakkunnig markentreprenör. Markentreprenören har vid ett flertal besök på plats undersökt terrängen och med GPS mätt in lämpliga placeringar för byggnader, vägar och parkeringar. Planförslaget har utgått från digitalt underlag med utmarkerade punkter från inmätningen. Punkterna och placeringen har efter hand utvärderats med hänsyn till bland annat väderstreck, utsikt, naturskydd och arkitektoniska kvalitéer. Se även helsidesillustration under denna rubrik.

Bebyggelsen placeras något högre i landskapet än golfbanan vilken är lågpunkten för området. Kringliggande bergshöjder lämnas fria från bebyggelse. Byggnaderna grundläggs på plintar vilket möjliggör att markanpassningar i form av sprängning och utfyllnader kan undvikas. Vägarnas placering i terrängen har studerats noggrant och ingrepp i terrängen begränsas.

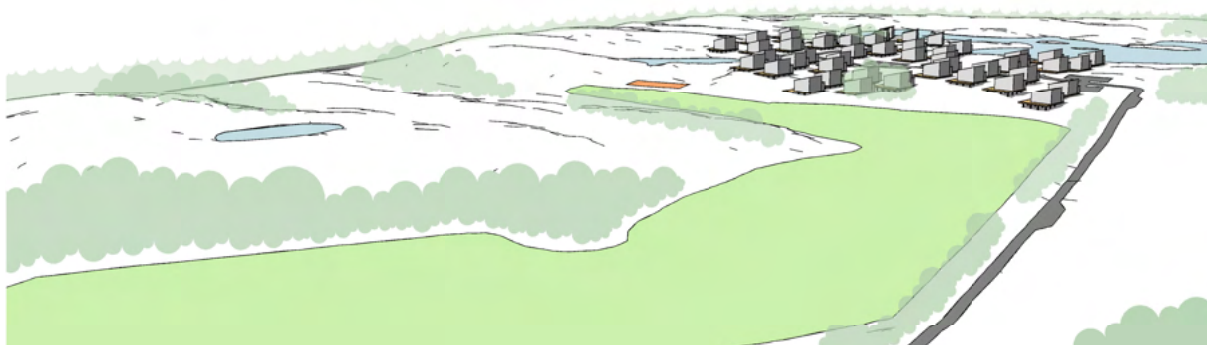
Färgsättning och material för fasaderna säkerställs för att vara i grå eller bruna kulörer som exempelvis järnvitriol och trä vilket innebär att byggnaderna kommer smälta in i landskapet och kringliggande terräng. Utformningen kan bli samtida, vilket följer rekommendationerna i ÖP 2030.



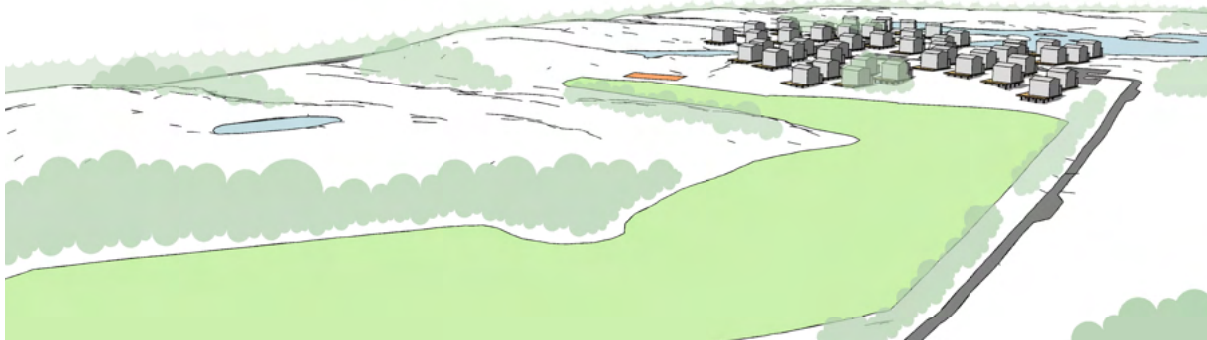
Sektionsmarkeringar, landskapsbildsstudie, gula ytor är byggrätter.



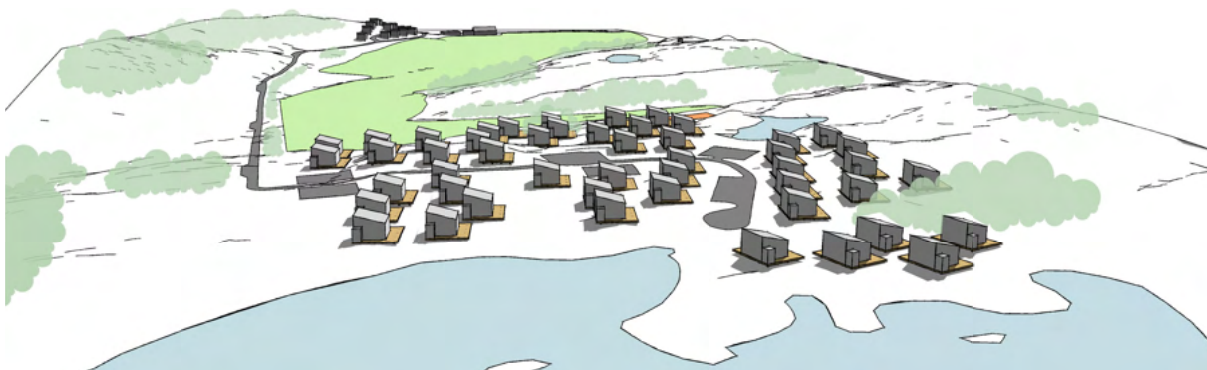
Utblick över golfbana (söder om planområdet).



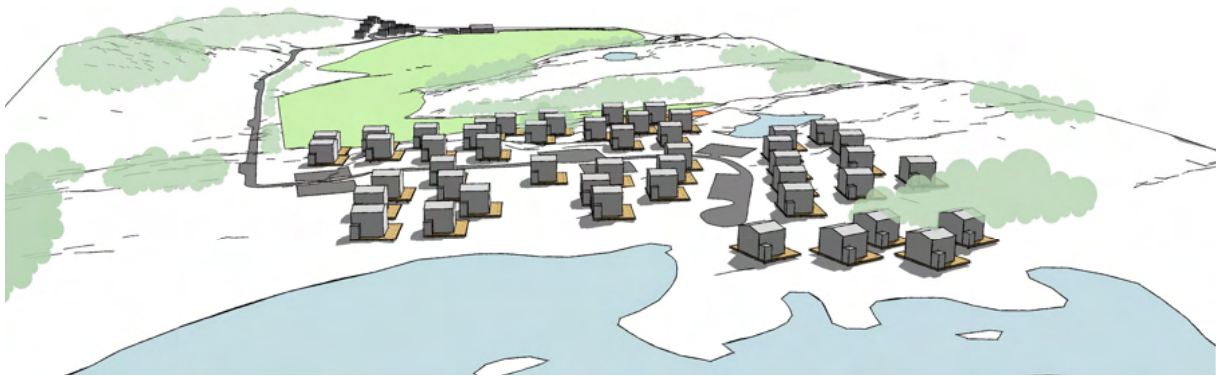
Planområde från söder, exempel byggnadsplacering i förhållande till landskapet, pulpettak.



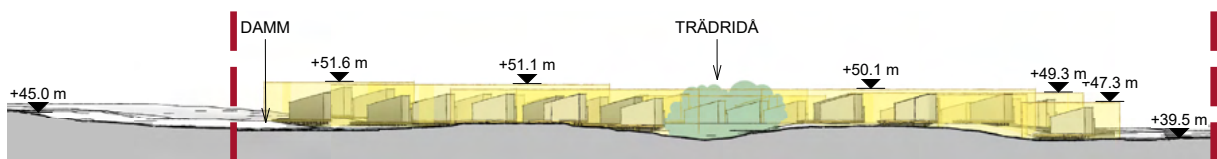
Planområde från söder, exempel byggnadsplacering i förhållande till landskapet, sadeltak.



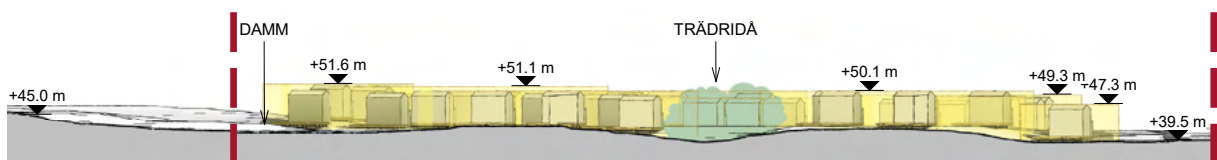
Planområde från norr, exempel byggnadsplacering i förhållande till landskapet, pulpettak.



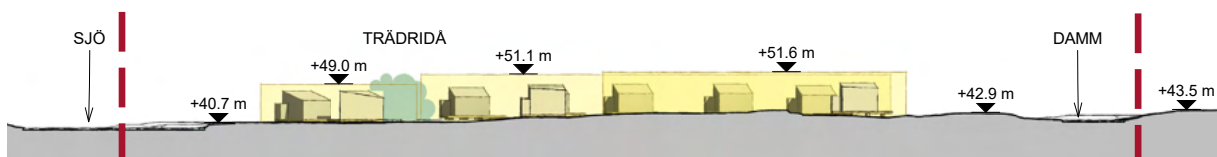
Planområde från söder, exempel byggnadsplacering i förhållande till landskapet, sadeltak.



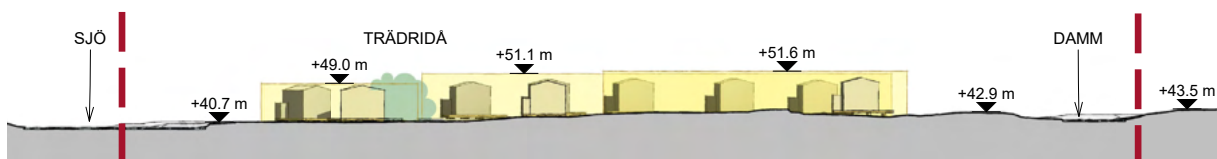
Sektion A-A genom planområdet, pulpettak (gula fält är byggrätter).



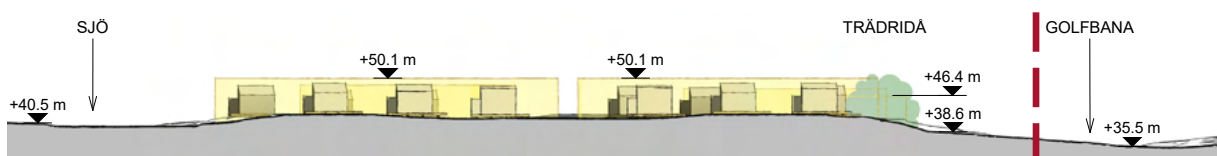
Sektion A-A genom planområdet, sadeltak.



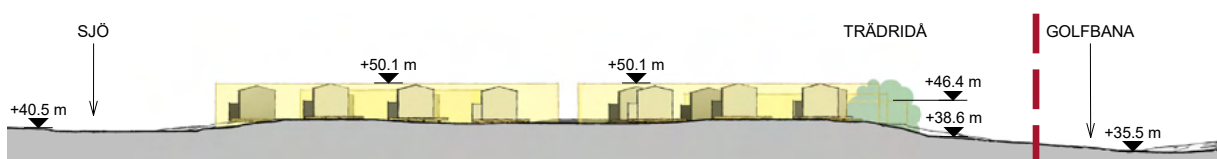
Sektion B-B genom planområdet, pulpettak.



Sektion B-B genom planområdet, sadeltak.



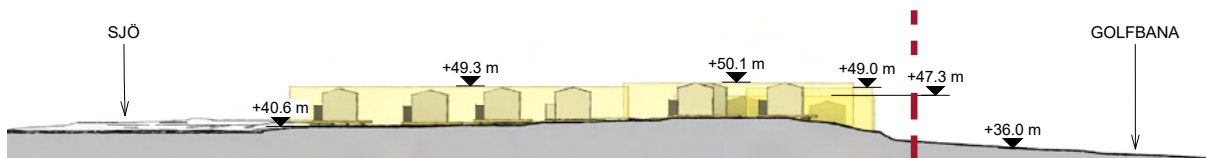
Sektion C-C genom planområdet, pulpettak.



Sektion C-C genom planområdet, sadeltak.



Sektion D-D genom planområdet, pulpettak.



Sektion D-D genom planområdet, sadeltak.

Byggnadernas höjder begränsas och viktiga trädridåer sparas vilket innebär att bebyggelsen inte kommer vara högre än kringliggande trädridåer och kommer inte heller synas vid direkt anblick när man anländer vid golfbanan.

Naturområden omkring planerad bebyggelse planläggs som naturmark och planförslaget kommer vid genomförande möjliggöra att tillgänglighet till en del av naturrummet förbättras. Tillkommande bebyggelse regleras med utformningskrav i volym, utseende och grundläggning för en god anpassning till landskapet. Planområdet har minskats under arbetets gång för att minska påverkan på natur, landskap och åkergrödans livsmiljöer.

Byggnader

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Vid södra delen av planområdet, i anslutning till tillfartsvägen, finns ett område med ljusa byggnader som riktar sig mot golfbanan och är placerade i en slänt. Den befintliga bostadsrättsföreningen, BRF Golfkusten, består av 16 hus som uppfördes 2012. Byggnationens syfte var att stärka besöksunderlaget för golfbanan. I närheten finns också ett golfklubbhus med ett par tillhörande förrådsbyggnader för golfbana.



Närliggande befintlig bebyggelse.

Planförslaget & dess konsekvenser

Ny bebyggelse föreslås norr om befintlig golfbana för att stärka och ge bättre underlag till verksamheten. Anläggande av små friliggande enheter innehållande fritidsbostäder, bostäder eller verksamhet med tillfällig vistelse samt en förbättrad framkomlighet i området innebär en tillgång för såväl verksamheten i området som för utövare av rörligt friluftsliv.

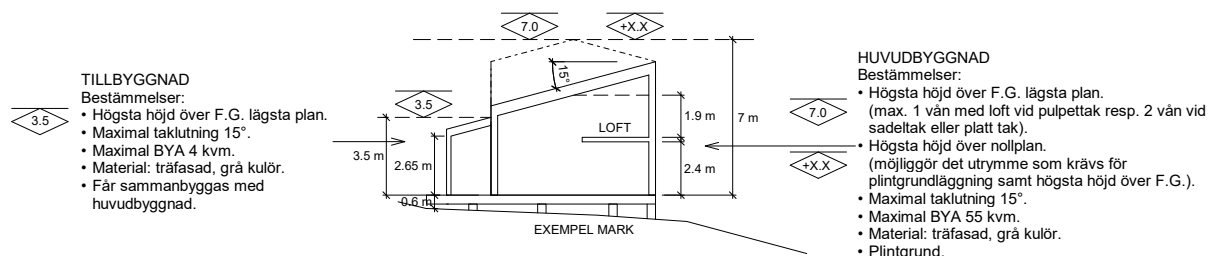


Byggrätter styr att byggnader ska uppföras som mindre, friliggande hus och parkeringarna styrs för att placeras i klungor utmed den lokalgata som angör bostadsområdet. Bebyggelsen anpassas till topografi och lämnar golfbana, trädridåer och natur fria. Trädridåer skärmar av bostadsenheterna från vägar och golfbana. Naturstigar anordnas genom området samt kring sjö och damm och möjliggör att gående kan ta sig vidare ut i naturen. Genom plintgrundläggning kan byggnaderna anpassas till lokala terrängförhållanden och sprängning undviks i största möjliga mån. Placering av byggrätter har tagits fram med sakkunnig markentreprenör vid besök på plats och bestämmelser i plankartan möjliggör att varje enhet kan noggrant anpassas till rådande lokal topografi i bygglovsskedet.

Placeringen av hus i täta grupper med bevarade naturområden emellan innebär att ett flertal byggnader kan anläggas utan att områdets natur- och landskapskaraktär domineras av bebyggelsen. Totalt kan det anläggas cirka 49 hus och 58 parkeringsplatser för boende och besökande. Lokalgatan leder till samlade parkeringsklungor för respektive byggnadsklunga och för att ta sig till husen går man på naturstigar, vallar eller träbroar i terrängen. Tillgänglighet kan anordnas för de hus som är placerade intill lokalgata och där det är lämpligt med hänsyn till terrängförhållanden, se även rubrik: Tillgänglighet. Torvmossen inom planområdet avses fyllas med sprängmassor för att ge plats för en husgrupp, se rubrik: Torvmosse.

Utformning & bestämmelser

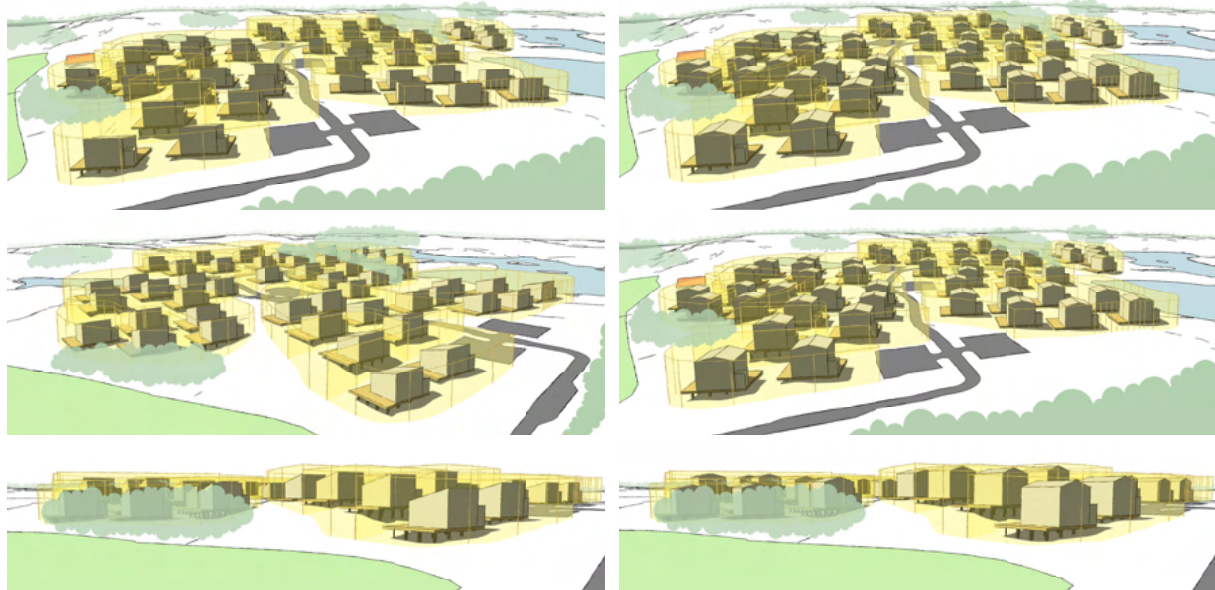
Fristående hus får uppföras med 1 våning + loft vid pulpettak och 2 våningar vid sadeltak. Uteplatser i trä kan omsluta husen och ansluta till terrängen. Små tillbyggnader för förråd avses kunna uppföras uppe på uteplatserna, intill huvudbyggnaderna.



Summering planbestämmelser för byggnader.

	Planbestämmelse	Beskrivning & syfte
 	1. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad i meter över färdigt golv på huvudbyggnadens lägsta plan. & 2. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad i meter över nollplan.	Bestämmelserna samverkar för att möjliggöra att varje byggnad på bästa sätt kan placeras och anpassas till topografin utan att nockhöjden blir för hög eller dominerande i förhållande till kringliggande landskapsbild, trädridåer eller byggnader. Bestämmelse 2. är anpassad för varje enskild husklunga.
$e_1 - e_7$	Endast angivet antal huvud- respektive komplementbyggnader får uppföras inom egenskapsområdet.	Bestämmelse säkerställer att fritidshus uppförs i klungor med tydliga avgränsningar mellan de olika klungorna. Bestämmelser begränsar också antalet hus som kan uppföras inom respektive klunga.
p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från användningsgräns. Altan och komplementbyggnad får placeras närmare gräns än 4 meter.	Bestämmelse säkerställer att huvudbyggnader uppförs i klungor och att huvudbyggnader inte kommer för nära andra klungor, sjö, damm, väg parkering eller fastighetsgränser.

	Planbestämmelse	Beskrivning & syfte
e ₉	Största byggnadsarea är 55 kvadratmeter per huvudbyggnad (exklusive altan).	Yta begränsas så att inte byggnader som är för stora och som dominerar mot landskapet kan uppföras. Altan exkluderas ur begränsning så att inte huvudbyggnadens tillåtna area minskas vid höjdskillnader i terrängen.
e ₁₀	Största byggnadsarea är 4 kvadratmeter per komplementbyggnad.	Yta begränsas för att enbart tillåta att en mindre komplementbyggnad som kan användas till förråd får uppföras.
f ₁	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3.5 meter räknat över färdigt golv på huvudbyggnadens lägsta plan.	Bestämmelse innebär att komplementbyggnad ska byggas med samma entréhöjd som huvudbyggnad (uppe på uteplats som omsluter huvudbyggnad).
e ₈	Takvinkeln för huvud- respektive komplementbyggnad får som störst vara 15°.	Bestämmelse innebär att flera olika takmaterial kan tillämpas samtidigt som ett visst uttryck hos byggnaderna eftersträvas.
f ₂	Endast friliggande huvudbyggnader.	Bestämmelse säkerställer att fritidshusområdets uttryck blir små friliggande hus inom respektive husklunga.
f ₃	Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.	Bestämmelse ger en viss frihet vid placering av komplementbyggnad. Placering kan antingen vara en bit ifrån eller ihop med huvudbyggnad. Andra bestämmelser styr att komplementbyggnader ska placeras i nära anslutning till huvudbyggnad.
f ₄	Fasader för huvud- respektive komplementbyggnad ska utföras i trä med grå eller bruna kulörer.	Bestämmelse säkerställer att byggnadernas gestaltning anpassas till och smälter in i områdets miljö och landskap.
b ₁	Grundläggning ska utföras som plintgrund.	Bestämmelse säkerställer att byggnader grundläggs på plintar vilket innebär minimerade ingrepp i terrängen, ökad hänsyn till åkergröda som vistas på platsen och förbättrade förutsättningar för att avleda dagvatten från husgrund.
n ₁	Upplag får inte ske.	Groddjurens livsmiljöer bevaras genom att upplag inte tillåts på mark inom skyddsområden kring sjö, damm eller i potentiella vilo- och övervintringsplatser för groddjur.



Illustrationer som visar exempel på hur området kan se ut efter genomförande av detaljplan med pulpettak respektive sadeltak. Gula volymer är byggrätter inom vilka byggnation får ske.

Turism, service & mötesplatser

Förutsättningar

Planområdet angränsar till område med en befintlig fritidsanläggning för golf, 12-hålsbanan Golfkusten och ligger nära befintlig bostadsrättsföreningen BRF Golfkusten. Närmaste område med grundläggande service som matbutik finns i Fjällbacka, cirka 3 kilometer mot väster. Närmaste område med utökat service som apotek, bank, distriktssköterska och skolor finns i Tanumshede, cirka 14 kilometer mot norr.

Planförslaget & dess konsekvenser

Nytt bebyggelseområde ger underlag för att fritidsanläggning med golfbana kan finnas kvar och fortsätta bedriva verksamhet. Yta för sport, till exempel tennis- eller padelltennisbana, säkerställs. Tillgängligheten för rörligt friluftsliv ökar i och med nya naturstigar och tillfartsväg.

För beskrivning av planerade förändringar och skyddsåtgärder på golfbana i förhållande till nytt bebyggelseområde, befintlig bostadsrättsförening och väg se rubrik: Hälsa & säkerhet, golfbana.

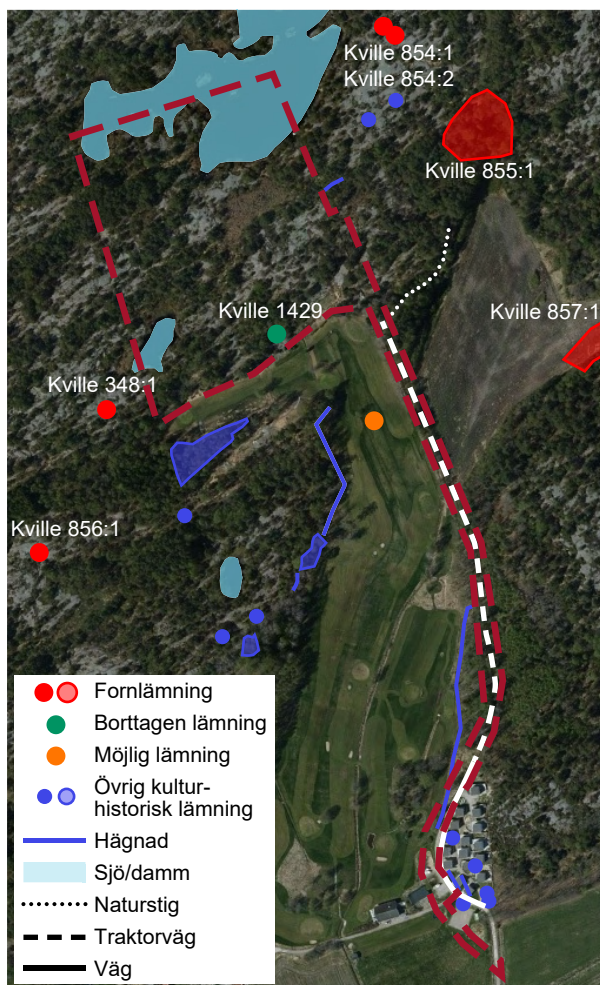
Arkeologi & kulturmiljöer

Förutsättningar

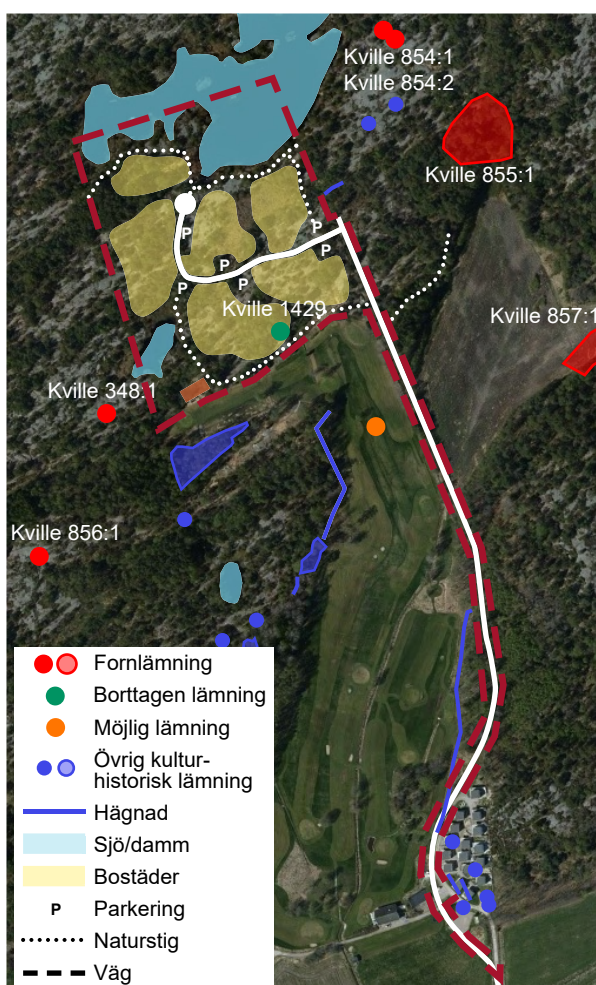
Planområdet omfattas inte av Tanums kommuns kulturminnesvårdsprogram eller annat område som är av värde för kulturmiljön i Tanum. Tanums kommun är fornlämningstätt och kring planområdet finns ett flertal fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap 12 § i kulturmiljölagen och genom miljöbalkens generella hänsynsregler. Övriga kulturhistoriska lämningar omfattas inte av skydd enligt kulturmiljölagen, ingrepp ska dock undvikas där det är möjligt.

Kville 348:1 är en stensättning och är den fornlämning som ligger närmast planområdet, cirka 50 meter från planområdet och cirka 100 meter från närmaste föreslagna bebyggelse. Andra kringliggande fornlämningar består av boplatser och stensättningar. Övriga kulturhistoriska lämningar kring planområdet består av stenmurar av kulturhistoriskt värde, en fossil åker, ett småindustriområde, gamla husgrunder, granitbrott med mera. Inom planområdet fanns också lämning Kville 1429 som tidigare har klassats som möjlig fornlämning.

Arkeologisk utredning (RIO Kulturkooperativ, 2011) som motsvarar en arkeologisk förundersökning, inledde undersökningarna. Därefter har Arkeologisk utredning steg 1 (Kulturlandskapet, 2018) genomförts. För att fastställa status hos lämningen Kville 1429 genomfördes också Arkeologisk utredning steg 2 (Norconsult, 2019). Vid Arkeologisk utredning steg 2 konstaterades det att Kville 1429 inte är en fornlämning och att den ska betraktas som undersökt och borttagen.



Nuvarande arkeologisk status.



Arkeologisk status vid genomförande.

Planförslaget & dess konsekvenser

Planförslaget berör inga fornlämningar som omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser.

Vid markkemisk analys av golfbana inom Arkeologisk utredning steg 1 upptäcktes det att där kan finnas en eventuellt boplatssyta. Under planarbetet har planområdet avgränsats för att undvika vidare ingrepp i golfbana.

Det finns ett flertal stenmurar inom och omkring planområdet. Flera av dessa har bedömts vara övriga kulturhistoriska lämningar. Ingrepp i en stenmur planeras att ske vid den befintliga bostadsrättsföreningen med avsikten att lämna ett större avstånd mellan befintliga hus och tillfartsvägen. Möjligheten att göra ingreppet har stämts av vid ett kommunsamråd med länsstyrelsen 2021-06-03. Ingrepp i en mindre del av en stenmur som inte är klassad som kulturhistorisk lämning kommer att göras vid infarten till planerade bostadsklunkor.

Kville 348:1 är en stensättning som ligger väster om planerad bebyggelse och är avskild från påverkan genom trädridåer, damm och höjdskillnad. Fornlämningen riskerar därför inte att beröras vid ett plangenomförande.

Trafik

Biltrafik

Förutsättningar

Planområdet ligger utmed väg 915 som löper från Fjällbacka och ansluter till väg 914 (Tanumshede/Hamburgsund). För att komma till golfbanan och planområdet från väg 915 kör man cirka 1,5 kilometer på enskild grusväg (Nordby GA:4).

Från golfklubbhuset och norrut, intill befintlig bostadsrättsförening, finns en samfällad grusväg (Norra Backa S:4) som därefter övergår till en traktorsväg på fastighet Norra Backa 1:2. Traktorsvägen leder sedan nästan hela vägen fram till det nya bebyggelseområdet.



Tillfartsmöjligheter till planområdet och bilkopplingar mellan närliggande orter.

Placering av tillfartsvägen inom planområdet har studerats ur ett flertal aspekter. Platsens förutsättningar i form av; terräng, golfbana, arkeologi, skyddsvärda naturvärdesobjekt och naturvärden, åkergradans livsmiljöer och geoteknik har varit styrande. Vägsträckan har också studerats med hänsyn till befintliga strukturer, befintlig bostadsrättsförening, BRF Golfkusten, tillfart och närhet till golfklubb, buller och trafiksäkerhet.

Alternativa tillfartsvägar till planområdet har studerats i Vägkonsekvensanalys (Werner arkitekter, 2021). Utifrån analysen kvarstår inriktningen av planförslaget.

En trafikutredning, Rapport trafik, säkerhet och buller (Norconsult, 2021) har upprättats. Aspekterna trafiksäkerhet, buller, byggtrafik och avstånd till befintlig bostadsrättsförening har varit i fokus. Vägområdet för tillfartsvägen har anpassats utifrån förutsättningar, skyddsvärda objekt, fungerande strukturer och regelverk som gäller för platsen. Vägområdet inskränker på golfbanan men skapar möjlighet att öka trafiksäkerheten. Planförslaget medför en rundkörning för sopbil och befintliga anslutningar kan nyttjas.

PM svar på synpunkter kring vägsamfällighet (Norconsult, 2021) visar förslag på förbättringar på vägen ingående i Nordby GA:4.

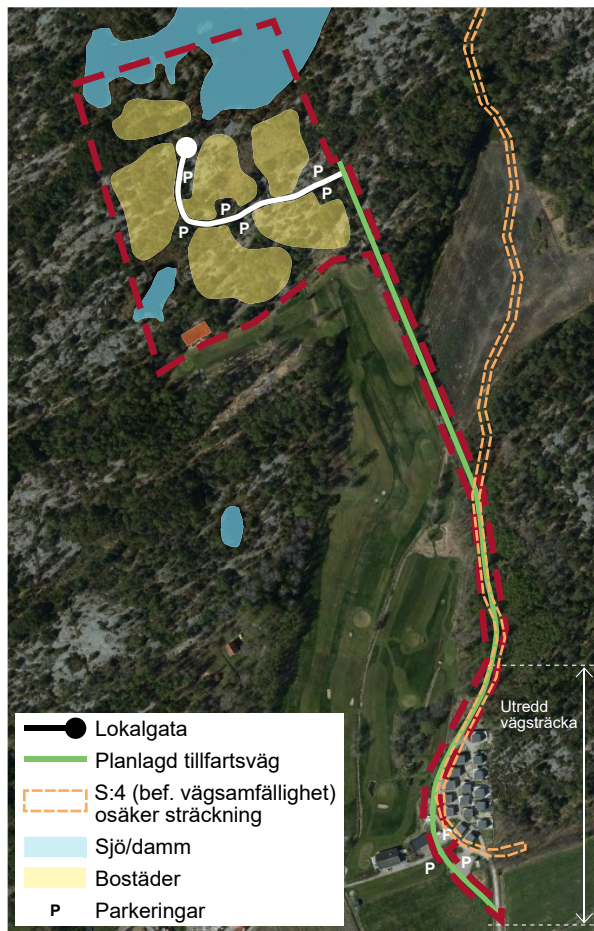
Planförslaget & dess konsekvenser

Tillfartsväg Norra Backa S:4

Det vägförslag som presenteras i trafikutredningen har tagits fram med utgångspunkt i Trafikverkets styrande och rådgivande dokument "Handbok projektering och byggande av enskilda vägar". Utformning och placering avser minska påverkan från tillfartsvägen på bostadsrättsföreningen, BRF Golfkusten, än vid användande av nuvarande väg.

Föreslagen vägbredd är 3,5 meter med breddningar i kurvor och mötesfickor. Vägbredden innebär att vägutformningen fortfarande kan hålla nere hastigheter samtidigt som större fordon som sopbil kan komma fram. Vägområde i plankartan har avgränsats av områdets förutsättningar och vägens exakta placering kommer att fastställas i entreprenadskedet.

En ny vägsträckning innebär att golfklubbens besöksplatser samt en del av BRF Golfkustens parkering tas i anspråk. Golfklubbens besöksplatser kan placeras söder om golfklubben och parkeringsytor för BRF Golfkusten kan istället placeras för att skapa en buffert mellan byggnader och väg.



Vägsträckning och parkeringar.

Avgränsning för vägområdet mot nordväst är ett lövbryn som är ett naturvärdesobjekt samt befintlig nordlig anslutning mellan väg och BRF Golfkusten för att fortsatt rundkörning ska vara möjlig. Avgränsning mot väster är terrängen och vägens släntutformning som har varit styrt av geotekniska förutsättningar.

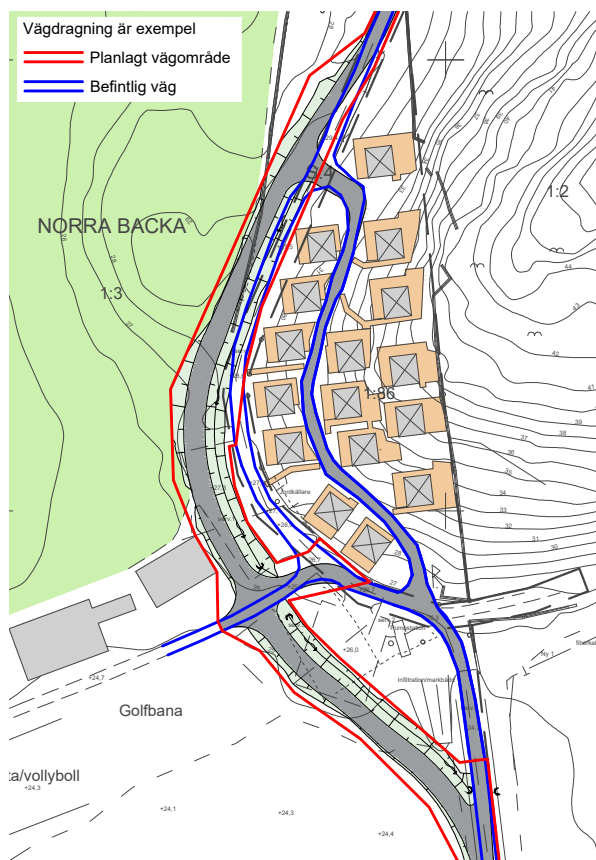
Avgränsning mot sydväst har varit befintliga byggnader som hör till golfklubben, ett dikningsföretag, befintligt avloppsreningsverk och befintliga ledningar. En avvägning mellan att bevara så mycket som möjligt av nuvarande parkering för BRF Golfkusten och att undvika intrång på dikningsföretaget har varit nödvändigt.

Det sker intrång på ej biotopskyddad stenmur samt en träd- och buskridå som inte är klassad som naturvärdesobjekt.

Vägens utformning och beläggning ska inte uppmuntra till höga hastigheter. Om man efter genomförande ändå upplever problem med höga hastigheter kan farthinder anläggas utmed vägsträckan. En tydlig gångpassage kan anläggas och utmarkeras mellan BRF Golfkusten och ny parkering och sedan vidare mot golfklubben för att möjliggöra en säker övergång. Befintlig infart till BRF Golfkusten behålls men föreslås enkelriktas och skyltas så att den enbart får nyttjas av boende och tyngre fordon som sopbil, så att besökande ska lotsas rätt i området och inte nyttja vägen i onödan.

Möjliga säkerhetsåtgärder för golfbana redovisas i rubrik: Hälsa & säkerhet, golfbana.

Rapporten har även studerat vibrationer. Bedömningen är att resultat från genomförda geotekniska och marktekniska undersökningar inte visar på någon förhöjd risk för störande vibrationer vid trafikerad av tillfartsvägen, besiktning av befintlig bostadsrättsförening planeras före anläggningsarbeten startar.



Vägområdet illustreras med rött tillsammans med befintlig väg i blått.

En befintlig vattentäkt/brunn för fastighet Norra Backa 1:6 ligger utmed tillfartsvägen. Brunnen ligger på behörigt avstånd från vägen, och förutses inte påverkas av byggnation och trafik. Som extra säkerhetsåtgärd kan ett vattenprov tas från brunnen innan anläggningsarbeten påbörjas. Frågan om vattentäkt hanteras inom exploateringsavtalet.

En bullerberäkning har också genomförts, bullerberäkningen tillsammans med sträckans trafikmängder redovisas under rubrik: Hälsa & säkerhet, buller.

Tillfartsväg Nordby GA:4

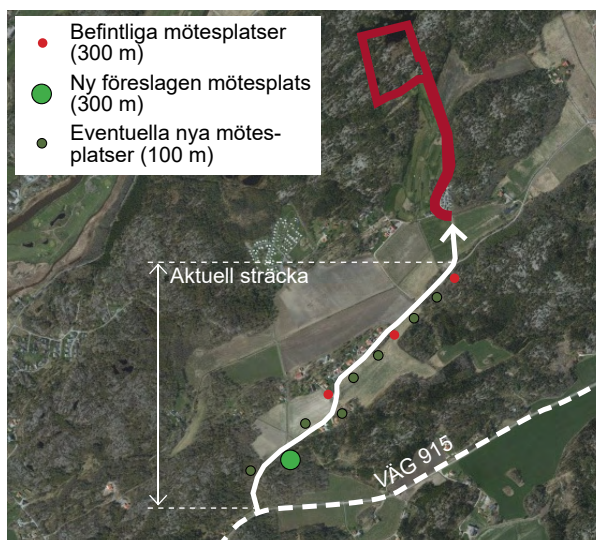
Behovet av mötesplatser utmed Nordby GA:4/väg 23615 har utretts baserat på inkomna synpunkter från samrådsskedet.

Nuvarande avstånd mellan mötesfickor utmed vägsträckan är 300 meter men mötesficka saknas närmast väg 915. Trafikmängden före plangenomförande är enligt uppgift från vägsamfällighetsföreningen cirka 290 fordon/dygn under högsäsong. Vid plangenomförande kan trafikmängden under sommarmånaderna då husen nyttjas som mest öka till cirka 540 fordon/dygn. Trafikverkets dokument "Vägar och gators utformning" anger rådet att mötesfickor för motsvarande vägtyp och antal fordon bör anläggas med maximalt 300 meter emellan vid hastighet 30 km/h respektive 100 meter emellan vid hastighet 10-20 km/h.

Som förbättringsåtgärd bör en mötesficka anläggas 300 meter ifrån infart från väg 915. Baserat på behov och vägens faktiska hastighet kan vägsamfällighetsföreningen välja ifall ytterligare mötesplatser bör anläggas med 100 meter mellanrum utefter sträckan.

Sikten i korsningen där väg 23615 möter infartsväg till planområdet har angivits som bristfällig, utfarten kommer direkt efter en snäv kurva med växtlighet intill vägen. För att öka sikten kan skymmande träd vid korsningen tas bort. Ytterligare förbättring kan ske om hastigheten på väg 23615 sänks vid korsningen. Korsningen kan även förbättras beträffande bärighet och avvattnings.

Undersökningar och åtgärder fastställs vid detaljprojektering av väg i samband med entreprenadskedet. Exploatören för detaljplanen avser genomföra förbättrande åtgärder vilka slutbesiktigas av vägföreningen. Detta säkerställs även i exploateringsavtalet.



Befintlig och föreslagen mötesplatsplacering.

Utformning & bestämmelser, lokalgator inom planområdet

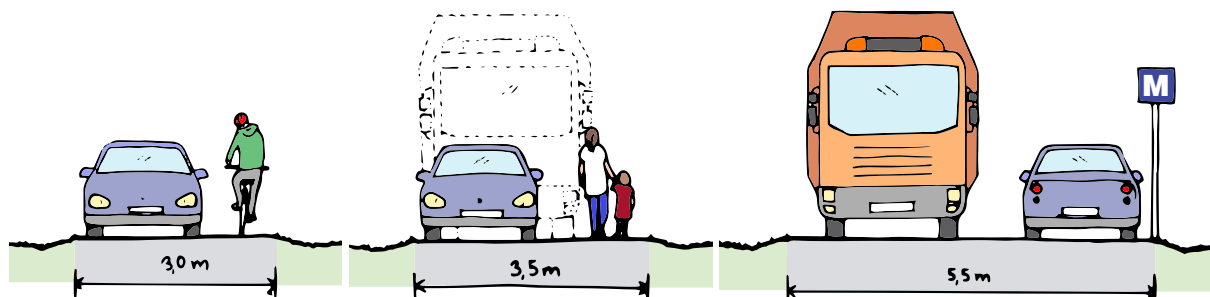
Väg inom planområdet planläggs som lokalgata och nyttjar mark på fastighet Norra Backa 1:3, samfällighet Norra Backa S:4 och mark på fastighet Norra Backa 1:2. Vägarna i planområdet planeras att anläggas som grusvägar och väglutningar kommer inte att överstiga 10 % lutning.

Sträckan norr om utredd väg förbi BRF Golfkusten som är en befintlig traktorväg, planeras att rustas upp och breddas till 3,5 meter för att möjliggöra tillfart med sopbil. Breddning möjliggörs enbart mot öster för att inte inkräkta på naturvärdesobjekt och gärdesgård som kan vara av värde för åkergrödan. Mötesfickor planeras att anläggas med 100 meters mellanrum. Vägen kan nyttjas för blandtrafik där bil, cykel och gående kan röra sig över hela vägytan. Möten mellan två personbilar eller sopbil och personbil kan ske vid mötesfickorna. Sopbil kan vända i T-korsning där tillfartsvägen möter det nya bebyggelseområdet. Korsningen utformas enligt dokument "Avfall Sverige: handbok för avfallsutrymmen".

Tillfartsvägen planläggs med generösa ytor för att ge möjlighet för god anpassning till terräng och för fri placering av mötesfickor och vändyta för sopbil. Ett utfartsförbud utmed det nya bebyggelseområdet fastställer vart infart till området ska anläggas.

Gatan inom det nya bebyggelseområdet planeras att anläggas med 3 meters bredd. Gatan planläggs med utrymme runt om för att ge flexibilitet vid vägens anpassning till terrängen. Gatan kan nyttjas för blandtrafik av personbilar, gående och cyklister. Möten mellan personbilar kan ske vid infarter till de parkeringsklungor för vilka utrymme planläggs utmed gatan. Gatan avslutas med en vändplats där personbil vänder utan backmanöver. Vändplatsens radie är 7,5 meter och den är utformad enligt dokumentets "Vägars och gators utformning" anvisningar för fordon som små lastbilar, minibussar med mera.

I anslutning till parkeringsklungan i sydväst finns det även möjlighet för större fordon, som brandbilar, att vända i en lämpligt dimensionerad T-korsning. Lokalgatans sträckning har anpassats till landskapet med sakkunnig markentreprenör genom inmätning av vägen i terrängen via GPS under platsbesök, se illustration under rubrik: Bebyggelseområden. Markarbeten som sprängning kan därför hållas till ett minimum vid anläggning.



Gatusektioner och möjlig användning för lokalgata, tillfartsväg och mötesfickor.

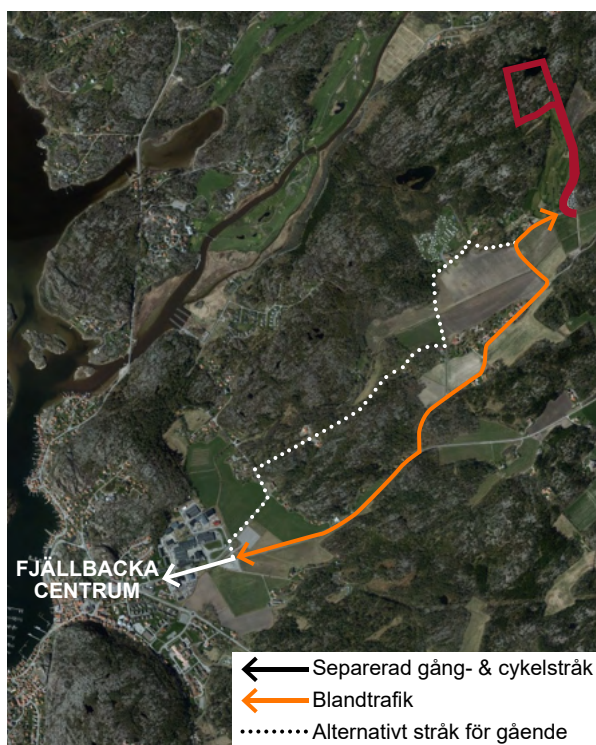
Gång- & cykeltrafik

Förutsättningar

För att som cyklist ta sig från Fjällbacka centrum till planområdet kan man en del av sträckan färdas via ett separerat gång- & cykelstråk som finns mellan centrum och en av Fjällbackas långtidsparkeringar. Därefter kan man ta sig fram på väg med blandtrafik med skyltad hastighet 70 km/h och den sista transporten sker på väg med blandtrafik med skyltad hastighet 50 km/h. Vägstandard varierar mellan mindre grusvägar där bilar kör i låg hastighet och asfalterade vägar med liten vägren.

För gående finns det ett alternativt stråk som dels består av en separerat gång- & cykelväg och dels av lågtrafikerade enskilda småvägar med blandtrafik alternativt naturstig.

Inom planområdet finns idag en traktorväg som också används som gångstråk. Traktorvägen övergår i en gångväg som leder vidare åt nordost, bort från planområdet.



Befintliga gång- och cykelstråk och alternativ sträckning för gående till Fjällbacka.

Planförslaget & dess konsekvenser

Genom och kring det nya bebyggelseområdet planläggs flera naturstigar som kommer löpa över hållar och mark. Dessa sammanknyter damm, sjö, rekreationsområde, sportområde och golfbana samt kopplar samman husklungorna för fotgängare.

Särskild hänsyn till åkergrödans livsmiljöer har tagits och naturstigar planläggs inte inom potentiella vilo- eller övervintringsområden, se rubrik: Mark, vegetation & fauna. För de naturstigar som finns i närheten av, eller löper utmed dessa områden ska hänsyn tas under anläggning. Groddjur som vistas på platsen får inte skadas eller påverkas av anläggningen eller maskiner. Så naturlig utformning och så litet ingrepp i miljön som är möjligt eftersträvas och aktsamhet under anläggningstiden är den åtgärd som möjliggör att groddjuren inte påverkas av stigarna genom området.

Naturstigarna planläggs för att kunna vara cirka 2 meter breda och kommer att anläggas genom viss röjning och grusning på de platser där det inte kan undvikas. Eventuellt kan spångar anläggas för att underlätta för de gående för att ta sig över bergshällar eller diken.

Åtkomst till varje enskilt hus från lokalgatorna alternativt naturstigarna kommer att tillgodoses genom mindre grusade stigar som anläggs med flackast möjliga lutning i terrängen. Så många stigar som möjligt utförs tillgängliga, se även rubrik: Tillgänglighet.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Den närmaste tillgången till kollektivtrafiken finns via busshållplats Fjällbacka som finns cirka 2 - 3 kilometer från planområdet. Med en turtäthet på cirka 10 avgångar per vardag och 2 per helgdag kan man ta sig till närliggande orter som Hamburgsund, Grebbestad, Tanumshede och Dingle. Planområdet omfattas även av anropsstyrd närtrafik som tillhandahåller transport från landsbygden till tätorter.

Cirka 13 kilometer öster om planområdet ligger närmaste tågstation Rabbalshede varifrån man kan ta sig till Göteborg och Strömstad.

Planförslaget & dess konsekvenser

Det nya bebyggelseområdet kan komma att utgöra ett något ökat underlag för kollektivtrafiken vissa tider på året. Inga förändringar i kollektivtrafiken föreslås.

Parkering

Förutsättningar

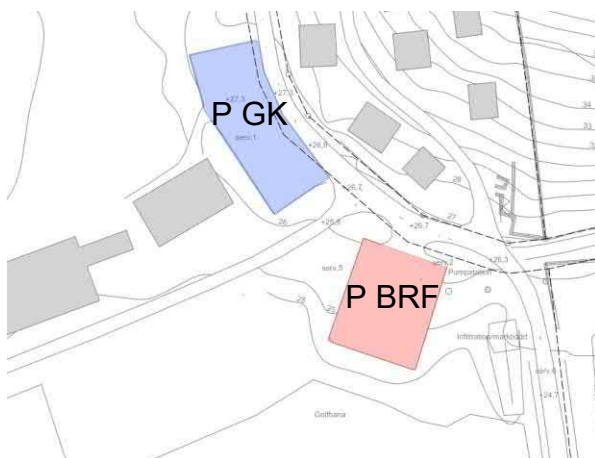
Besöksparkering för golfklubben ligger i dagsläget innanför planområdesgränsen. Vid lågsäsong nyttjas parkeringen även av boende i befintlig bostadsrättsförening, BRF Golfkusten.

Utanför planområdet finns golfklubbens huvudsakliga parkering, cirka 200 meter söder om klubbhuset och i anslutning till områdets infart från Nordby GA:4/väg 23615. BRF Golfkusten har en parkeringsyta (servitut serv 5) som ligger direkt söder/sydväst om bostadsrättsföreningen. Områdets parkeringar utgörs av grusytor.

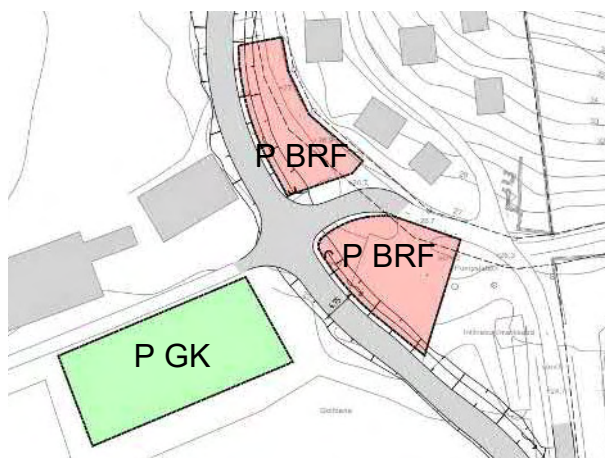
Planförslaget & dess konsekvenser

Parkering för den nya bebyggelsen kommer kunna ske inom planområdet på anvisade platser. Utmed lokalgatan som trafikmatar byggnadsklungorna ges möjlighet att anlägga parkeringar i klungor, i anslutning till husen. Totalt kan det anläggas cirka 58 parkeringar, detta innebär cirka 1 parkering/hus och cirka 9 besöksparkeringar.

Ett flertal av dessa parkeringsplatser kan anläggas som parkering för rörelsehindrade och i de fall där terrängen gör det möjligt uppfylls kravet på 25 meter från parkering till entré, se även rubrik: Tillgänglighet.



Nuvarande parkeringssituation vid infarten till planområdet.



Exempel på möjlig parkeringslösning vid plangenomförande.

Vid ett plangenomförande planeras tillfartsvägens sträckning att justeras för ökad trafiksäkerhet och ökat avstånd till bostadsrättsförening, BRF Golfkusten. Parkeringar för BRF Golfkusten kan anläggas öster om tillfartsvägen och skapar då en buffert mellan den nya vägen och befintliga byggnader. Parkeringsmöjligheterna för BRF Golfkusten kommer inte att minska.

Det finns ytor utanför detaljplanen där det finns möjlighet att anlägga besöksplatser för golfklubben.

Friytor

Lek & rekreatiomsområden

Förutsättningar

Området är en del av ett idag relativt ostört naturområde. I anslutning till planområdet finns en naturstig som leder från tillfartsvägen och vidare mot nordost. Omgivningen har betoning på naturvärden och turism med den närliggande golfbanan och den befintliga bostadsrättsföreningen. I närheten finns också Åsleröds Camping med aktivitetsytor för lekplats, minigolf, fotbollsplan och boulebanor.

Planförslaget & dess konsekvenser

Ett plangenomförande kommer att innebära att befintliga naturområden i viss mån tas i anspråk för nya vägar och hus, samtidigt som det kommer att göra åtkomsten till kringliggande naturmark mer tillgängligt. Säkerhetsåtgärder införs så att åkergrödans livsmiljöer eller naturvärdesobjekt inte ska påverkas. För komplett redovisning av rekommendationer och skyddsåtgärder se rubrik: Mark, miljö & vegetation. Husen har placerats i klungor för att frigöra naturmark de emellan och göra det lätt för både boende och besökande att nå omkringliggande natur. Vid plangenomförande tillkommer nya rekreatioms- och promenadstigar inom området och det finns goda möjligheter för naturlek i området.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Området föreslås planläggas för bostäder och tillfälligt vistelse. Bygglov planeras att sökas för fritidsboende. För fritidsboende gäller, enligt Boverkets byggregler (BBR 3:11), att föreskrifterna för tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftsutrymmen som berör övriga bostadshus inte gäller. Vid tillämpande av användningen tillfällig vistelse uppstår krav på att vissa av byggnaderna behöver vara fullt tillgängliga både in- och utvändigt.

Följande tillgänglighetskrav gäller vid nybyggnation av bostäder enligt nuvarande BBR. Tillgänglighetskraven gäller ej fritidsboende:

- Angöringsplats ska finnas 25 meter från entré.
- Möjlig parkering för rörelsehindrade (PRH) ska vid behov anläggas 25 meter från entré.
- Gångväg mellan angöring och entré ska vara tillgänglig genom plan gångväg eller ramp.

Trafikverkets dokument "Vägar och gators utformning" anger att en gångbana inte bör luta mer än 5 %, en tillgänglig gångbana får inte luta mer än 2 %. Idag finns en traktorväg som nästan når fram till huvuddelen av planområdet. Bergshällarna är mestadels hindersfria, men det finns inga stigar som tillgängliggör området i dagsläget.

Planförslaget & dess konsekvenser

Bebyggelsen i planområdet planeras att uppföras som fritidsboende och omfattas då inte av tillgänglighetskrav. Detaljplanen möjliggör och det eftersträvas att så många hus som möjligt ändå ska kunna bli tillgängliga enligt gällande regelverk. Om exploatören önskar ansöka om bygglov för verksamhet inom tillfällig vistelse, måste gällande krav för tillgänglighet uppfyllas för några av husen i samband med bygglovsprövning. Om exploatören önskar ansöka om bygglov för permanentboende, måste gällande krav för tillgänglighet uppfyllas fullt ut i samband med bygglovsprövning för alla hus.

Främst hus närmast lokalgatan kommer kunna utföras tillgängliga med parkering för rörelsehindrade (PRH) och angöringsplatser inom 25 meter samt med tillgänglig gångväg till entréer. Gångvägar till målpunkter inom området har en lutning på under 2 %, övriga gångvägar lutar inte mer än 5 %.

Parkeringar, vägar, stigar och byggrätter är placerade för att begränsa ingrepp i terrängen och markarbete vid byggnation, för utförligare redovisning, se rubrik: Bebyggelseområden.

Teknisk försörjning

Vatten & avlopp

Förutsättningar

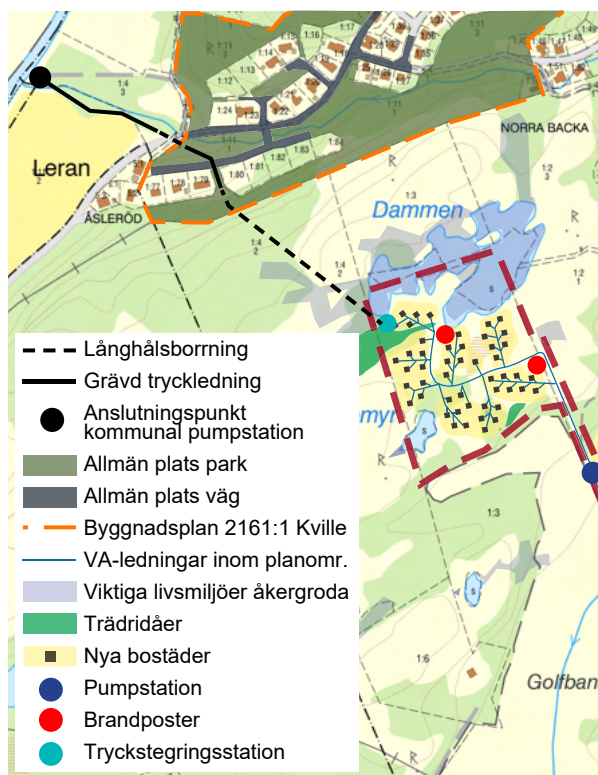
Ett kommunalt reningsverk finns för närvarande i Fjällbacka. Denna planeras att läggas ned och avloppsvatten kommer istället ledas till Bodalsverket utanför Grebbestad. Fjällbacka betjänas med dricksvatten från vattenverket i Tanumshede med lokal lagring i vattentorn. Idag finns inga VA-ledningar i planområdet.

PM vatten och avlopp (Kjellstorps entreprenad 2014) har upprättats och visar ett exempel på hur man kan ansluta planområdet till det kommunala VA-systemet. Studien genomfördes för ett större planförslag än nuvarande men principerna är desamma för det nu gällande planförslaget.

Planförslaget & dess konsekvenser

Det finns möjlighet att ansluta planområdet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. I samråd med den kommunala VA-avdelningen har det fastställts att det vid anslutning kommer finnas tillräcklig kapacitet i kommunens VA-system för att kunna betjäna området. VA-avdelningen har uttryckt önskemål om att det ska vara kommunal standard på det enskilda nätet inom planområdet.

Vatten och avlopp föreslås hanteras i planområdet enligt PM vatten och avlopp. Anslutningspunkten för planområdet kommer vara en kommunal pumpstation, cirka 500 meter nordväst om området. Cirka 200 meter av ledningsdragningen till planområdet kommer att ske via horisontell långhålsborrning igenom ett bergsparti. Långhålsborrningen och anläggningsarbeten vid ledningsdragning anpassas för att inte påverka åkergrödans viktiga livsmiljöer, områdets trädridåer med mera.



Planerad sträckning långhålsborrning och anslutning till kommunalt VA-system.

Långhålsborrningens ingångshål och arbetsmaskiner får inte placeras inom åkergrödans potentiella vilo- eller övervintringsområden eller mark med naturvärden och långhålsborrning får inte ske under grodornas lekperiod 20 mars till 10 maj för att undvika påverkan på grodornas leksång. Anpassningar säkerställs i exploateringsavtal.

Ledningsdragningen till områdets anslutningspunkt planeras så att den berör så få fastigheter som möjligt. De delar av dragningen som inte utförs genom långhålsborrning anläggs via grävd tryckledning.

Ledningsdragningen kommer att beröra del av allmän plats väg och allmän plats park inom byggnadsplan 2161:1 Kville, upprättad 1970. En gemensamhetsanläggning med tillhörande samfällighetsförening ska bildas för anläggande och skötsel av ledningsdragning. För redovisningar gällande gemensamhetsanläggning, berörda fastigheter och konsekvensbeskrivning för fastigheterna, se rubrik: Genomförande frågor.

Inom planområdet förläggs VA-ledningar till största del nedgrävda under vägområde och med frostfritt utförande genom anpassning av läggningsdjup, isolering eller värmekabel.

Ledningarna förgrenas på lämpligt sätt till husklungorna, med erforderliga avstängningsventiler. Varje bostadshus får en egen servisventil. Dimensionering och detaljprojektering fastställs i entreprenadskedet.

För färskvatten anläggs ett mottagarmagasin inom planområdet för balansering av förbrukningstoppar. Inom planområdet anläggs också en tryckstegringsstation med hydrofor som utjämning på platsen där VA-ledningarna ansluter till planområdet.

Spillvattenledningar inom planområdet anläggs dels med självfall och dels med tryckledning. Erforderligt antal tillsyns- och spolbrunnar anläggs. Ett pumphus placeras i ledningssystemets lägsta punkt, sydost om fritidshusbebyggelsen. Utrymme för avloppspumpstation är planlagd för teknisk anläggning. Pumphuset placeras med ett skyddsavstånd på 50 meter från bebyggelse och för att inte sammanfalla med befintlig traktorstig/ny tillfartsväg.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet avvattnas idag delvis mot söder via befintliga öppna diken till Ålebäcken och vidare mot Fjällbacka inre skärgård. En del av planområdet avvattnas norrut mot en mindre sjö. Sjön avvattnas via en bäck österut och vidare mot Anråsälven som via Mörhult mynnar i havet norr om Fjällbacka (Fjällbacka inre skärgård).

Inom planområdet finns en mindre torvmosse. Torvmossens djup har utretts i Hydrologisk utredning (Lincona byggkonsult, 2012). Djupet har uppmätts till mellan 0.15 och 1.10 meter och torvmossen bidrar idag till en naturlig fördröjning av dagvatten som avrinner norrut mot sjön. Torvmossen planeras att fyllas igen med stenkross för att ge möjlighet att istället anlägga en husgrupp på marken. Plangränsen omfattar också en del av en sjö och en del av en damm som är cirka 1 meter djup.

Ålebäcken som tar emot en del av dagvattnet från planområdet rinner mot väster i ett glesbebyggt jordbrukslandskap fram till Fjällbacka där vattenflödet kulverteras och leds delvis in i en bergstunnel. Bergstunneln går igenom Vetteberget och mynnar ut i Fjällbackafjorden. 0,1 m³/s av det totala flödet fortsätter istället med Ålebäckens ursprungliga sträckning, längs Fjällbackas östra ytterområden och mynnar ut i Forefjorden, vilken omfattas av Natura 2000. Ålebäcken rinner fram på en botten av finkornigt sediment och där bäcken inte är kulverterad eller leds i en bergstunnel är dikeskanter utformade med buffertzoner av våtmarksområden som fördröjer och renar vatten även vid höga vattenflöden.

Nedströms planområdet finns ett flertal dikningsföretag/markavvattningsföretag som kan påverkas ifall dagvattenflöden som påförs på dessa ändras.

PM dagvatten (Sigma, 2021) har upprättats som visar en lösning med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och förhållande till nedströms liggande dikningsföretag. Konsekvenser som kan uppstå i området till följd av extrema regn har studerats.

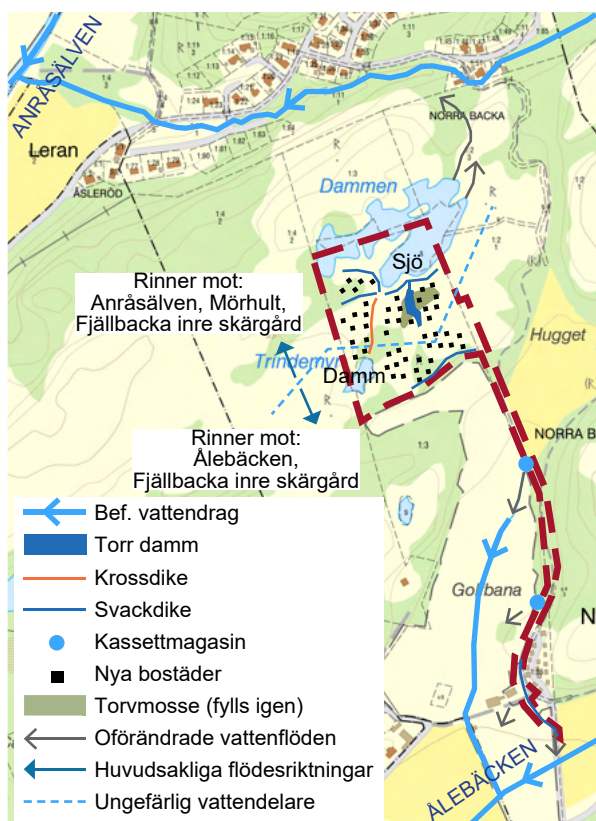
Planförslaget & dess konsekvenser

Dagvatten planeras att fördröjas och renas lokalt inom området, enligt PM dagvatten. Den ökade mängden hårdgjord yta vid plangenomförande innebär att dagvattenflödena från området och mängden föroreningar i dagvattnet kommer att öka något om inga åtgärder för fördröjning av dagvatten vidtas.

Planerade åtgärder för avledning av dagvatten är att nya grusvägar och parkeringsplatser ska avvattas med gräsbeklädda vägdiken och att dagvatten från tak ska avledas med hängrännor, stuprör och utkastare. Dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjs och renas inom svackdiken med dämmen, kassettmagasin, krossdike och en gräsbeklädd torr damm som dimensioneras i PM dagvatten. Planerade åtgärder för att fördröja och rena dagvatten förläggs inom allmän platsmark.

Dagvattenflöden som rinner norrut från planområdet, mot sjön, fördröjs och dimensioneras så att det säkerställs att flödet inte ska öka mot nuvarande.

Dagvattenflöden som rinner söderut från planområdet, mot dikningsföretag, fördröjs och dimensioneras så att det säkerställs att flöden inte överstiger ett flöde på maximalt 1,5 l/s per hektar vilket motsvarar de krav som ställs på vattenflöden i dikningsföretag och dagvattenflödena till dikningsföretagen kommer inte att öka.



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet.

I södra delen av planområdet kommer ny tillfartsväg beröra cirka 350 kvadratmeter av båtadsområdet för närmast liggande dikningsföretag. Då detta inte är en betydande förändring bedöms en omprövning av dikningsföretaget inte behövas. Påverkan eller förändring för dikningsföretagen kommer inte att uppstå.

Vid intensiva regn med en återkomsttid om 100- respektive 200 år, finns det risk för att lågpunkter och instängda områden översvämmas. Planområdets dagvattenhantering och byggnader har utformats för att ökade flöden inte ska orsaka skador; planområdets bebyggelse planeras att grundläggas på plintar, vatten kan då rinna under byggnader utan att de tar skada. Marken närmast byggnaderna kommer vid entreprenad ges en lutning ifrån byggnad. Gator samt grönytor höjdsätts lägre än marken runt byggnader så att vatten kan rinna undan. Instängda områden i närheten av byggnader undviks och ytliga skyfallsvägar finns där vatten kan avrinna från området utan att orsaka skador. Bebyggelsen kommer inte att påverkas av stigande havsvattennivåer.

Ett plangenomförande bedöms inte påverka den ekologiska eller kemiska statusen för recipienter förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder vidtas. Samtliga föroreningshalter kommer att underskrida målvärdena och en negativ påverkan på Jorefjorden och dess Natura 2000 område kommer inte att uppstå.

För att dagvattenanläggningar ska fungera och bibehålla sin fördröjande funktion över tid krävs regelbundna skötselinsatser. Dessa redovisas i PM dagvatten (Sigma, 2021), se även rubrik: Genomförande frågor.

Värme & energi

Förutsättning

Det finns inget fjärrvärmenät eller andra uppvärmningskällor i anslutning till planområdet.

Planförslaget & dess konsekvenser

Då fjärrvärme inte finns tillgängligt kommer ny bebyggelse med största sannolikhet att värmas upp med enskilda värmesystem. Inom entreprenadskedet bör möjligheterna för att kunna tillgodose bostädernas energibehov från förnyelsebara källor ses över.

Byggnadsplaceringen har studerats ur ett väderstrecksperspektiv för att optimera solinstrålningen. Detta möjliggör goda ljusförhållanden i bostäderna på vinterhalvåret men i vissa lägen behövs då solskydd mot överhettning på sommaren.

El, tele & elektronisk kommunikation

Förutsättningar

Idag finns inga ledningar inom planområdet. El och teleledningar försörjer bostadsområdet norr om planområdet, golfklubbhuset och den befintliga bostadsrättsföreningen, BRF Golfkusten, söder om planområdet. En fiberförening finns och fiberkabel är framdragen till golfklubben och BRF Golfkusten.

Det finns idag ingen transformatorstation som nya byggnader kan ansluta sig till.

Planförslaget & dess konsekvenser

Nya el- och teleledningar ska anläggas för att försörja det nya bebyggelseområdet. Försörjning sker söderifrån från anslutningspunkter som ligger cirka 800 meter bort. Ledningar förläggs i tillfartsväg och lokalgator. Vid anslutning till fiber ska avtal tecknas med föreningen, nya ledningar kan då förläggas i tillfartsväg och lokalgator. Utrymme för ett fiberskåp har säkerställts i plankartan.

En ny transformatorstation kommer att krävas för att kunna ansluta nya bostäder till elnätet. Transformatorstationen placeras vid parkeringar och vändplan för sopbil vid infart till huvuddelen av planområdet/bostadsområdet. Utrymme säkerställs i plankartan där avstånd mellan transformatorstation och närmsta byggnad inte kommer att understiga 5 meter och där stationen kommer att kunna nås med lastbil. Från transformatorstationen kan planområdet anslutas till högspänningskabel i söder.

Avfallshantering

Förutsättningar

Avfallshanteringen i Tanums kommun drivs av Rambo, ett kommunalt bolag som ägs gemensamt av kommunerna Lysekil, Sotenäs, Tanum och Munkedal. Närmaste återvinningsstation ligger i Fjällbacka 3 kilometer åt sydväst och närmaste återvinningscentral ligger i Hamburgsund cirka 11 kilometer åt sydväst.

För avfallshantering gäller att väg till uppställningsplats ska vara minst 3,5 meter bred och att det finns en tillgänglig vändplan. Kärll ska placeras i anslutning till sopbilens uppställningsplats med minimal och plan dragväg.

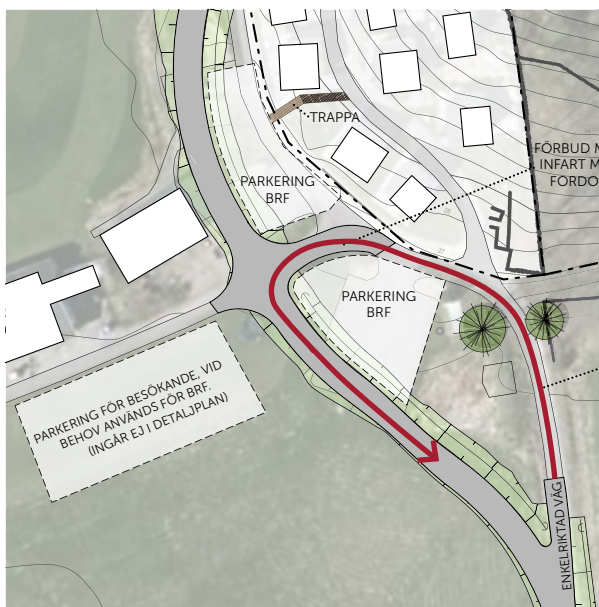
Planförslaget & dess konsekvenser

En vändplats (T-korsning) för sopbil, dimensionerad och utformad enligt dokumentet "Handbok för avfallsutrymmen" anläggs där tillfartsvägen möter lokalgatan för det nya bebyggelseområdet, i norra delen av planområdet. Tillfartsvägen planeras vara minst 3,5 meter bred. Tillfartsvägen anläggs med mötesfickor för att sopbil och personbil ska kunna mötas. Uppsamlingsplats för avfallskärl alternativt bygglovsfria kärlskåp säkras i plankartan på mark planlagd för tekniska anläggningar i direkt anslutning till sopbilens uppställningsplats/ vändplats med minimal dragväg.

I planområdets södra del, vid befintlig bostadsrättsförening BRF Golfkusten planeras befintlig vägsträckning att justeras för ett ökat avstånd till befintliga byggnader. Den befintliga vägen kan behållas och enkelriktas så att sopbil kan angöra BRF Golfkusten och sedan vända genom rundkörning och utan backmanöver.



Möjlig väg för vändning med sopbil vid infart till det planerade fritidshusområdet.



Möjlig väg för rundkörning med sopbil vid infart till planområdet.

Hälsa & säkerhet

Brandsäkerhet

Förutsättningar

Idag finns inga åtkomliga vägar för utryckningsfordon till planområdet. Inga brandposter finns i närområdet.

Räddningstjänsten i Tanums kommun har i ett underhandsyttrande 2019-11-05 angivit att möjlighet att kunna vända med brandbil ska finnas i området, att det ska vara maximalt 50 meter till uppställningsplats från den mest avlägsna delen av bebyggelsen och att det bör finnas en brandpost i området som uppfyller kraven från svenskt vatten P83. Minsta fria bredd på väg i planområdet bör bara 3 meter och parkerade fordon får inte inkräkta på denna fria bredd.

Planförslaget & dess konsekvenser

Vägarna inom det nya bebyggelseområdet utformas med minst 3 meters bredd så att utryckningsfordon kan nå bostäderna. Ytor där brandbil kan vända finns både där tillfartsväg möter huvuddel av planområdet och i anslutning till den sydvästra parkeringsklungan i bebyggelseområdet, parkeringens infart utförs så att den kan samnyttjas som T-korsning. Korsningarna utformas så att brandbilen ska ha tillräckligt med yta för framkomlighet och vändning.

Vägar och uppställningsplatser anordnas så att avstånd maximalt 50 meter mellan uppställningsplats och hus inte överstigs. För några av de mest avlägsna husen kan det behövas beredas plats för räddningsväg/hinderfri yta.

Brandposter som uppfyller kraven från svenskt vatten P83 (600 L/minut) kommer att anläggas inom området med placering enligt PM Vatten och avlopp (Kjellstorps etreprenad, 2014).

Byggrättsytor för hus har utformats med utgångspunkt i att husen placeras med 8 meters avstånd mellan fasader, om detta avstånd uppnås behöver fasader inte brandskyddas. I det fall fasader önskas placeras närmare varandra än 8 meter på samma fastighet ska en eller båda fasaderna utföras brandskyddade.

Buller

Förutsättningar

Idag finns inga bullerkällor i eller i närheten av planområdet utöver trafikrörelser till och från den närliggande bostadsrättsföreningen, BRF Golfkusten.

För nybyggnation eller ombyggnation av väg ska riktvärden i regeringens proposition 1996/97:53 användas. Riktvärden anges som långsiktiga mål och anger att 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid och 70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats inte bör överskridas.

En bullerberäkning för tillfartsvägssträcka Norra Backa S:4 förbi BRF Golfkusten har genomförts inom Rapport trafik, säkerhet och buller (Norconsult, 2021).

Planförslaget & dess konsekvenser

Beräkningar har utgått från trafik under högsäsong då flest människor förutsätts nyttja den nya bebyggelsen och att hastigheter på vägarna är 30 km/h både före och efter plangenomförande. Framtida tillkommande trafikmängder har beräknas med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Dagens trafikmängder på vägsträckan som leder fram till BRF Golfkusten och golfklubbens besöksparkering bedöms i rapporten vara cirka 100 fordon/dygn. Trafikmängd som legat till grund för bullerberäkningarna efter plangenomförande har varit en ökning till cirka 350 fordon/dygn.

Dagens trafikmängder på vägsträckan norr om golfklubbens besöksparkering bedöms ligga på cirka 20 fordon/dygn. Trafikmängd som legat till grund för bullerberäkningarna efter plangenomförande har varit en ökning till cirka 290 fordon/dygn. Utöver detta förväntas enstaka tunga fordon som sopbilar och flyttbilar köra på vägen och under byggtiden kommer arbetsfordon att passera. Trafikmängderna kommer att öka jämfört med nuläge men kommer inte att orsaka orimliga störningar för befintlig bostadsrättsförening.

Bullerberäkningens resultat visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 55 dBA kommer att klaras med god marginal vid plangenomförande för samtliga hus. Vid passage av sopbil och flyttfordon kommer maximala ljudnivån att öka över riktvärden. Boverkets tolkning av riktvärden innebär dock att maximala ljudnivån får överskridas 5 ggr/timme vid uteplats. Sopbilar och eller flyttfordon kommer förekomma mer sällan i området än 5 ggr/timme dagtid vilket gör att riktvärdet för maximal ljudnivå klaras även vid passage av tunga fordon.

Under byggtiden kommer arbetsfordon att passera på vägsträckan, byggbuller regleras med riktvärden från Naturvårdsverket. Bullerberäkningen visar att riktvärdet för ekvivalenta ljudnivåer för byggbuller kommer sannolikt att klaras. Maximala ljudnivåer för byggtrafik dagtid regleras inte men nattetid (22-07) är riktvärdet 70 dBA vid fasad. Möjliga åtgärder för att undvika störningar som överskrider riktvärden för byggbuller är att förlägga all byggtrafik till dagtid och en till eventuell åtgärd kan vara att asfaltera vägen vilket skulle minska ljudnivån med cirka 2 dBA, förutsatt att hastigheten inte ökas. Byggnation och byggtrafik planeras att pausa under juli månad vilket är högsäsong för området.

Transport av farligt gods

Förutsättningar

Markanvändningen tillåter ingen verksamhet som ska medföra hantering av farligt gods. Det finns inte heller någon verksamhet omgivningen som kräver transporter av farligt gods.

Planförslaget & dess konsekvenser

Förändringar eller konsekvenser på grund av hantering av farligt gods kommer inte att uppstå.

Golfbana

Förutsättningar

Vid felriktade slag från golfbanan kan befintlig bostadsrättsförening, BRF Golfkusten, påverkas av risker från golfbana. Där det nya bebyggelseområdet planeras finns nu en utslagsplats för golfhåll 4. Det finns utslagsplatser inom golfbanan som behöver utgå eller justeras för att öka säkerheten i området.

Planförslaget & dess konsekvenser

Det finns inga regelverk som reglerar placeringen av bebyggelse och infrastruktur i anslutning till en golfbana. Enligt Trafikverkets dokumentation "Rekommendationer vid anläggande och vidareutveckling av golfbanor intill allmän väg, 2007" finns rekommenderade riskzoner att ta hänsyn till. Planområdet och intilliggande golfbana har studerats utifrån rekommendationerna i Studie säkerhet golfbana (Werner arkitekter, 2021-06-21, reviderad 2021-10-06). Studien har genomförts för att titta på möjligheten att anlägga bebyggelse i närheten av en golfbanan och hur man kan hantera säkerheten.

Golfbanan och dess utformning hanteras inte inom detaljplanen. Konsekvenserna av planförslaget kan bli att vissa utslagsplatser och golfhål justeras eller tas bort för en ökad säkerhet för det nya bebyggelseområdet, tillfartsväg och befintlig bostadsrättsförening.

Golfklubben kan uppföra säkerhetsanordningar med exempelvis säkerhetsnät längst banans gränser för att minska riskerna med golfbollar mot bebyggelse och väg ytterligare, detta skulle i så fall ske utanför planområdet.



Olika sorters höga och låga nät kan öka säkerheten vid en golfbana.

Flygfält

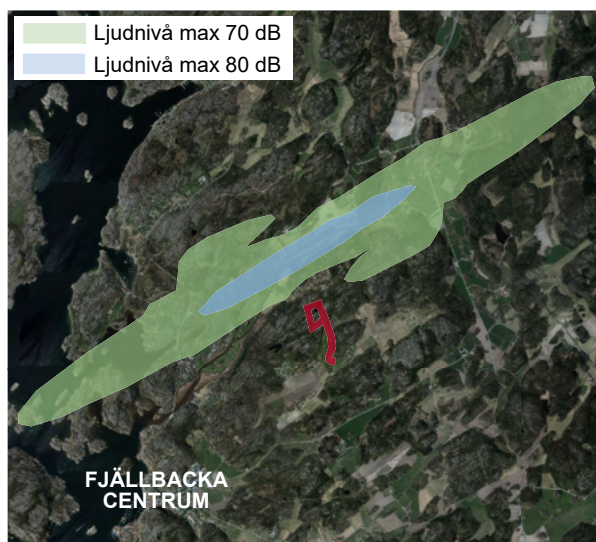
Förutsättningar

Fjällbacka flygfält ligger cirka 1.2 kilometer norr om planområdet. Flygfältet används i huvudsak för privatflyg och under sommaren. När flygfältet används som mest landar och startar det cirka 10 flygplan per dygn. Flygfältet är av lokalt, kommunalt intresse och är betydelsefull för besöksnäringen. Flygfältet planeras att behållas med nuvarande status.

Planområdet ligger strax utanför skyddsområde för flygfältet angivet i ÖP 2030.

Planförslaget & dess konsekvenser

Då planområdet inte omfattas av skyddszon för flygfältet bedöms det att exploatering inte kommer att utgöra ett hinder för flygfältet eller bli utsatt för störande buller från flygfältet.



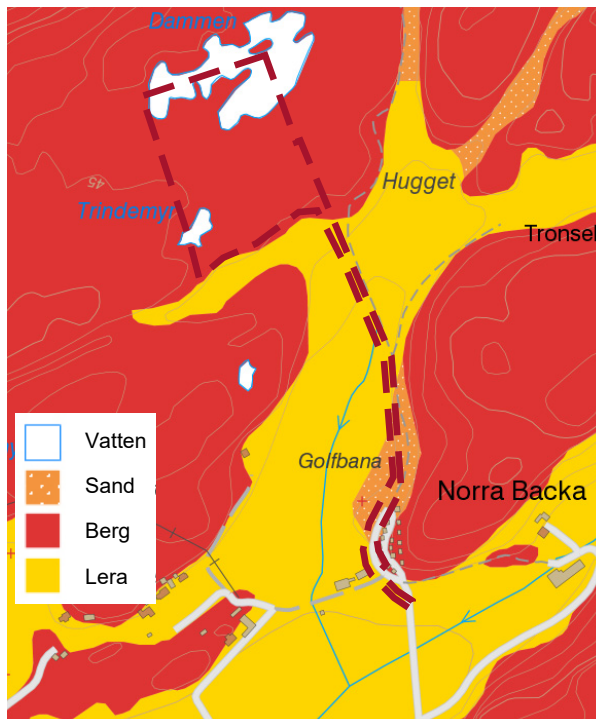
Markerat område kan beröras av buller från Anrås flygplats.

Geotekniska- & bergstekniska förhållanden

Förutsättningar

Geotekniska, geohydrologitekkniska och bergstekniska undersökningar har genomförts inom planområdet. Dessa har sammanställts i PM Geoteknik (Bohusgeo, 2021). Markteknisk undersökning redovisas i MUR 1 (Bohusgeo 2020).

Arbetet påbörjades med ett platsbesök och översiktlig beskrivning av områdets förutsättningar, dessa redovisas i PM 1, 2019-05-03. Därefter genomfördes geotekniska och marktekniska undersökningar redovisade i MUR 1, 2020-02-28. Undersökningar har beskrivits och släntstabilitetsberäkningar redovisas i PM 2, 2020-02-28. PM 3, 2020-05-11 upprättades som svar till Länsstyrelsens och Statens Geotekniska Instituts synpunkter efter granskning av PM 1 och 2 med ytterligare stabilitetsberäkningar vid tillfartsväg och redovisning av geohydrologi, känslighetsanalys portryck samt kvicklera. PM 4 2021-06-14 redovisar en kompletterande beräkningssektion för den planerade tillfartsvägen.



Markbeskaffenhet vid planområdet.

Planområdet utgörs i huvudsak av plana partier omgivna av berg i dagen samt torvmark i anslutning till vattenområdena. Marken består av lera, berg och sand. Jordlagren kring tillfartsvägen består av ett fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg.

Släntstabiliteten i huvuddelen av planområdet bedöms vara tillfredsställande. Släntstabiliteten längs och kring tillfartsvägen har undersökts/beräknats närmare och bedöms också vara tillfredsställande.

Det finns inga större höjdskillnader i planområdets bergsområden och det finns ingen risk för blocknedfall eller bergras inom eller nära planområdet. En inventering av berg i dagen kring tillfartsvägen har utförts och förekommer av berg i dagen finns på behörigt avstånd från planområdet. Tanumkustens berggrund betraktas som högradonmark.

Planförslaget & dess konsekvenser

Den nya bebyggelsen som planeras inom planförslaget kan utföras utan särskilda åtgärder.

Hus planeras att grundläggas med plintar. Vid grundläggning på berg behövs då inga särskilda åtgärder. Vid grundläggning på torvmark bör torven grävas ur och marken fyllas upp, då det är olämpligt att ha kvar torv på tomtmark, se även rubrik: Dagvatten.

Den planerade tillfartsvägen kan utföras med tillfredsställande släntstabilitet enligt släntstabilitetsberäkningar i PM 3 och PM 4. En stabilitetsberäkning gällande känslighetsanalys för portryck där man tagits hänsyn till eventuell förekomst av kvicklera har genomförts som också visar på god marginal till erforderliga säkerhetsfaktorer. Efter att tillfartsvägens sträckning förändrades i samband med synpunkter från intilliggande bostadsrättsförening BRF Golfkusten har ytterligare en beräkning genomförts där erforderliga säkerhetsnivåer också uppnås. Då det finns goda marginaler till uppställda säkerhetsfaktorer bedöms det inte finnas något behov av att införa planbestämmelser med hänsyn till släntstabiliteten.

Konsekvenser till följd av blocknedfall eller bergras inom, eller som kan påverka planområdet, bedöms inte att uppstå.

Då marken klassas som högradonmark ska nya bostäder utföras radonsäkra. Gränsvärdet för tillåten radonhalt vid nybyggnation regleras i Boverkets byggregler. Att gränsvärdet följs säkerställs av kommunen vid bygglov. En upplysning gällande detta har lagts till i plankartan.

Förorenad mark

Förutsättningar

Det finns inga i nuläget kända föroreningar inom planområdet. Det har ej heller pågått verksamhet inom eller i närheten av planområdet som kan ha förorsakat föroreningar.

Planförslaget & dess konsekvenser

Förändringar eller konsekvenser gällande förorenad mark kommer inte att uppstå.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Samrådsskede	Kvartal 2, 2020
Granskningsskede	Kvartal 3, 2021
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 1, 2022
Laga kraft	Kvartal 1, 2022

Om ingen överklagar kommunens beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft cirka en månad efter antagande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden garanteras fastighetsägare byggrätt i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Skulle kommunen ändra, ersätta eller upphäva detaljplanen under genomförandetiden finns, i de flesta fall, möjligheter till ekonomisk ersättning för fastighetsägare som kompensation för förlorad byggrätt. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men får då lov att ändras, ersättas eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ekonomisk kompensation från kommunen.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt. Anledningen är att området är avsett för bebyggelse som endast nyttjas under delar av året och planeras att främst nyttjas av besökare till området. Enskilt huvudmannaskap innebär också en enhetlig förvaltning vid ny- eller kompletterande detaljplaneanläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Huvudmannaskap innebär ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser inom planområdet. Dessa platser är naturområden, lokalgata och naturstigar.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen administreras i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900, med ändringar från 2015-01-02.

Hantering av brandfarliga vätskor

Regler om förvaring av diesel i cistern finns i Naturvårdsverkets föreskrifter NFS 2017:5 och MSBs föreskrifter 2018:3. Om mängden diesel som ska förvaras inom planområdet under byggnationsskedet är mer än 1 kubikmeter ska en anmälan göras till miljö- och byggnadsnämnden. Anmälan ska skickas in 4 veckor innan eventuell installation av cistern.

Hantering av större mängder brandfarliga vätskor är tillståndspliktig. Tillstånd för förvaring ska sökas hos räddningstjänsten på Tanums kommun ifall mängden av förvarad diesel inom planområdet vid byggnationsskedet kommer att överstiga 10 kubikmeter. Tillstånd ska sökas enligt MSBs föreskrifter om tillstånd för hantering av brandfarliga gaser och vätskor MSBFS 2013:3 och SFS 2010:1011.

Miljöbalkens bestämmelser ligger till grund för vilka skyddsåtgärder som behöver genomföras och vid utsläpp riskerar den ansvarige att dömas för miljöbrott. Exploatören ansvarar för att skicka in anmälan eller ansöka om tillstånd gällande förvaring av brandfarlig vätska.

Prövning av vattenverksamhet

En ansökan om prövning av vattenverksamhet kommer att skickas in till länsstyrelsen med PM anmälan vattenverksamhet (Sigma 2021), PM dagvatten (Sigma 2021), detaljplanehandlingar och beskrivning av sprängstensuppfyllnadens utförande som underlag. Vattenverksamheten är exempel på åtgärd som kan anmälas till länsstyrelsen enligt 11 kap MB, lag (1998:812) samt förordning (1998:1388) 19 § 3 p. Se även rubrik: Vattenverksamhet. Exploatören ansvarar för att skicka in ansökan om prövning av vattenverksamhet.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan Tanums kommun och exploatören 2017-04-24. Avtalet reglerar åtaganden och kostnadsansvar i samband med planarbetet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören innan planen vunnit laga kraft. Exploateringsavtalet kommer att redovisa fördelning av ansvar samt säkerställa att rekommendationer och åtgärder beträffande bevarandestatus för åkergroda i området efterföljs.

Exploateringsavtalet kommer att reglera:

- Att anläggande, skötsel och drift av allmän platsmark ska ske med enskilt huvudmannaskap.
- Planområdets anslutning till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.
- Anläggande och skötsel av dagvattenanläggningar inom planområdet.
- Ansökan om prövning av vattenverksamhet.
- Anmälan eller tillståndsansökan för förvaring av brandfarliga vätskor (dieselförvaring på byggarbetsplatsen).
- Hantering av närliggande vattentäcker.
- Anläggande och skötsel av väg och parkeringar inom området.
- Genomförande av förbättringsåtgärder på berörd sträcka av Norby GA:4/väg 23615.
- Fastighetsrättsliga frågor beträffande långhålsborrning mot anslutningspunkt VA.
- Att arbete med långhålsborrning för anslutning till kommunalt VA-system måste ske utanför åkergradans lekperiod 20 mars - 10 maj.
- Bevarande av fri passage för åkergroda mellan den mindre dammen och den närliggande blockmarken/brynmiljön längst i söder samt mellan dammarna och naturområden i väster.
- Anläggande av barriär mot dammen som minskar risken att grodor förolyckas vid byggnation under perioder mars - oktober.
- Att upplag inte får placeras inom skyddsområden kring damm/sjö och inom potentiella vilo- och övervintringsplatser för åkergroda.
- Tillåten placering av byggutrustning, bodar, dieselförvaring med mera under byggtiden.
- Att lämpliga skyddsåtgärder ska genomföras på och kring golfbana så att risk för boende i området inte uppstår.

Konsekvenser av att detaljplan genomförs med tecknat exploateringsavtal är att man säkerställer att exploatören; vidtar nödvändiga åtgärder som behöver genomföras utanför planområdet, följer krav beträffande bevarandestatus för åkergröda, ansöker om de tillstånd eller anmälan som behövs för byggnationen och bygger ut allmänna platser i enlighet med detaljplanen med mera.

Utförligare information om ansvarsfördelning, konsekvenserna av att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtalet och kostnadsfördelning gällande anläggning, skötsel och drift, finns i texter under rubrik: Ansvarsfördelning, konsekvenser för fastigheter & kostnader.

För beskrivningar och förtydliganden av åtgärder beträffande åkergrödans bevarandestatus se rubriker: Mark, vegetation & fauna och Förtydliganden rekommendationer & skyddsåtgärder åkergröda.

Övriga avtal

Avtal tecknas med Tanums kommuns VA-avdelning beträffande anslutning till kommunens VA-system. Avtal tecknas med Kville Fiber ekonomisk förening beträffande anslutning till fibernät.

Ansvarsfördelning, kostnader & konsekvenser för fastigheter

Avstyckning

Del av planområdet på fastighet Norra Backa 1:3 där det planeras för nya hus kommer att styckas av för att bilda en ny fastighet. En bostadsrättsförening (BRF) kommer att bildas och bostadsrättsföreningen kommer vara fastighetsägare för den nybildade fastigheten.

Nuvarande fastighetsägare för Norra Backa 1:3 ansvarar för att ansöka om och bekosta avstyckning och fastighetsbildning via lantmäteriförrättning.

Kvartersmark

Fastighetsägare för fastighet Norra Backa 1:3 kommer att ansvara för plangenomförande på kvartersmark bostäder/tillfällig vistelse, idrott- och sport samt alla lokalgator inom nybildad fastighet. Drift och skötselansvar kommer sedan att övergå till fastighetsägare för den nybildade fastigheten (BRF).

Transformatorstation anläggs, drivs och sköts av ledningsägaren i området (Ellevio). Fastighetsägare för Norra Backa 1:3 ansvarar för kostnader beträffande schaktningsarbete för områdets elförsörjning. Avfallsanläggningen genomförs, sköts och bekostas av fastighetsägare för Norra Backa 1:3 och drivs av distributör (Rambo). Avloppspumpstation genomförs och bekostas av fastighetsägare för Norra Backa 1:3. Skötsel och drift övertas sedan av fastighetsägare för nybildad fastighet (BRF).

Tillfartsväg gemensamhetsanläggning & samfällighetsförening

Gemensamhetsanläggning med tillhörande samfällighetsförening kommer att bildas för skötsel och drift av tillfartsvägen till området. Fastigheter som kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen är Norra Backa 1:3, Norra Backa 1:2 och Norra Backa 1:86. Tillkommande parkeringsyta för BRF Golfkusten kommer att hanteras i kommande lantmäteriförrättning.

Fastighetsägare för Norra Backa 1:3 kommer att ansvara för alla kostnader beträffande anläggande, skötsel och drift av tillfartsväg samt ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning.

Konsekvenser för Norra Backa 1:2 är att del av fastigheten tas i anspråk för en väg som kommer att anläggas för åtkomst till Norra Backa 1:3. Kontakt har tagits mellan fastighetsägare för överenskommelse om markanvändning och gemensamhetsanläggning. Konsekvensen för fastighet Norra Backa 1:86 är omfördelning av markytor och ytor för parkering.

Väg Norby GA:4/väg 2361

Stämman-Nordbys samfällighetsförening som är innehavare för gemensamhetsanläggning Norby GA:4/väg 2361 har yttrat sig om att förbättringsåtgärder krävs på vägen ifall en trafikökning till följd av ett plangenomförande ska kunna ske. Förbättringsåtgärder redovisas i PM svar på synpunkter kring vägsamfällighet och samfällighetsföreningen (Norconsult, 2021), åtgärder väljs beroende på faktisk trafiknivå och hastigheter på vägen enligt samfällighetsföreningen.

Fastighetsägare för Norra Backa 1:3 kommer att genomföra och bekosta förbättringsåtgärder och Stämman-Nordbys samfällighetsförening kommer att slutbesiktiga dessa. Vägens fortsatta skötsel och drift kommer ansvaras för av GA:4 där också fastighet Norra Backa 1:3 innehar andelar.

Allmänna platser & anläggningar

Alla lokalgator och gångstigar inom nybildad fastighet anläggs och bekostas av fastighetsägare för Norra Backa 1:3. Drift och skötsel övergår sedan till fastighetsägare för den nybildade fastigheten (BRF).

Tillfartsväg som ingår i den nybildade gemensamhetsanläggningen anläggs och bekostas av fastighetsägare för Norra Backa 1:3, nybildad samfällighetsförening ansvarar sedan för skötsel och drift. För info om fördelning av ansvar och kostnader rörande gemensamhetsanläggning se rubrik: Tillfartsväg gemensamhetsanläggning & samfällighetsförening.

All naturmark som ingår i nybildad fastighet kommer att förvaltas av BRF. Naturmark som ingår i nybildad gemensamhetsanläggning förvaltas av nybildad samfällighetsförening.

Alla åtgärder beträffande åkergradens bevarandestatus ansvaras för och bekostas av fastighetsägare för Norra Backa 1:3.

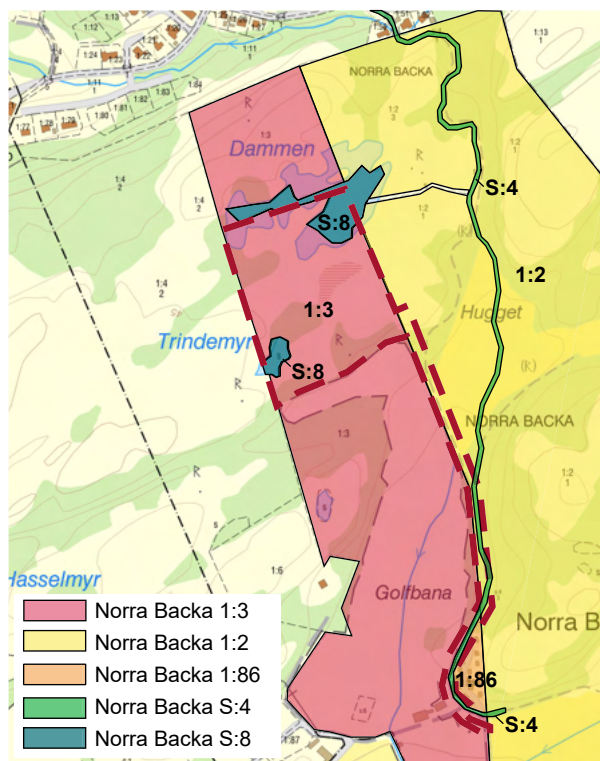
Alla dagvattenanläggningar i området planeras att utföras på allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (enskild förvaltning). Dagvattenanläggningar anläggs och bekostas av fastighetsägare för Norra Backa 1:3. Öppna diken och övriga dagvattenanläggningar behöver regelbunden skötsel och tillsyn så att deras funktion kan upprätthållas, redovisning av skötselåtgärder finns i PM dagvatten (Sigma 2021). Drift, skötsel och underhåll efter anläggning kommer att övertas av nybildad fastighet (BRF) respektive nybildad samfällighetsförening för tillfartsväg beroende på vilken mark anläggningarna ligger på.

Marksamfälligheter

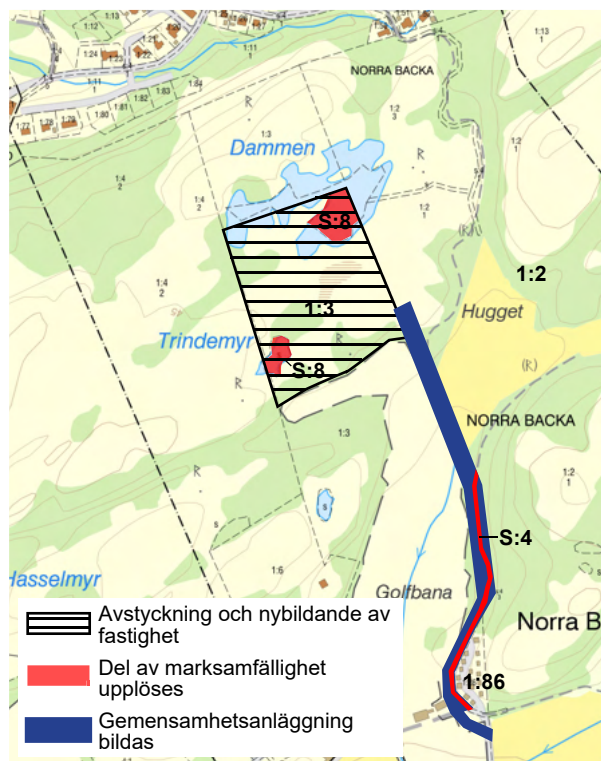
Del av marksamfällighet Norra Backa S:4 (väg) kommer att ingå i planområdet. Delägende fastigheter är Norra Backa 1:3, Norra Backa 1:2 och Norra Backa 1:4. Berörda delar av marksamfällighet Norra Backa S:4 kommer att omprövas och upplösas. Berörd mark inom och till viss del utanför planområdet kommer att överföras till respektive närliggande fastighet. Fastighetsägare för Norra Backa 1:3 ansöker om och bekostar förrättning hos lantmäteriet för berörd sträcka av Norra Backa S:4.

De delar av marksamfällighet Norra Backa S:8 (torvmossar) som omfattar sjö och damm vilka ligger inom planområdet kommer att upplösas. Delägende fastigheter är Norra Backa 1:2, 1:3 och 1:4. Samtliga befintliga andelar inom de delar av marksamfälligheterna som avses upplösas kommer att tillfalla nybildad fastighet. Fastighetsägare för Norra Backa 1:3 ansöker om och bekostar omprövning hos lantmäteriet för berörda delar av Norra Backa S:8.

Konsekvenser för marksamfälligheter Norra Backa S:4 och S:8 är att de kommer att minska i areal.



Fastigheter och marksamfälligheter i och vid planområdet.



Fastighetsrättsliga konsekvenser i planområdet.

Servitut

Inom planområdet finns idag 3 servitut (Serv 1, 2 och 3) som ger fastigheten Norra Backa 1:86 rätt till vatten och avloppsledningar på fastighet Norra Backa 1:3 samt väg på marksamfällighet Norra Backa S:4. De rättigheter som idag finns till förmån för Norra Backa 1:86 genom nämnda servitut avses kunna finnas kvar. Frågor som gäller befintliga servitut hanteras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning för tillfartsväg. Fastighetsägaren för Norra Backa 1:3 ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning.

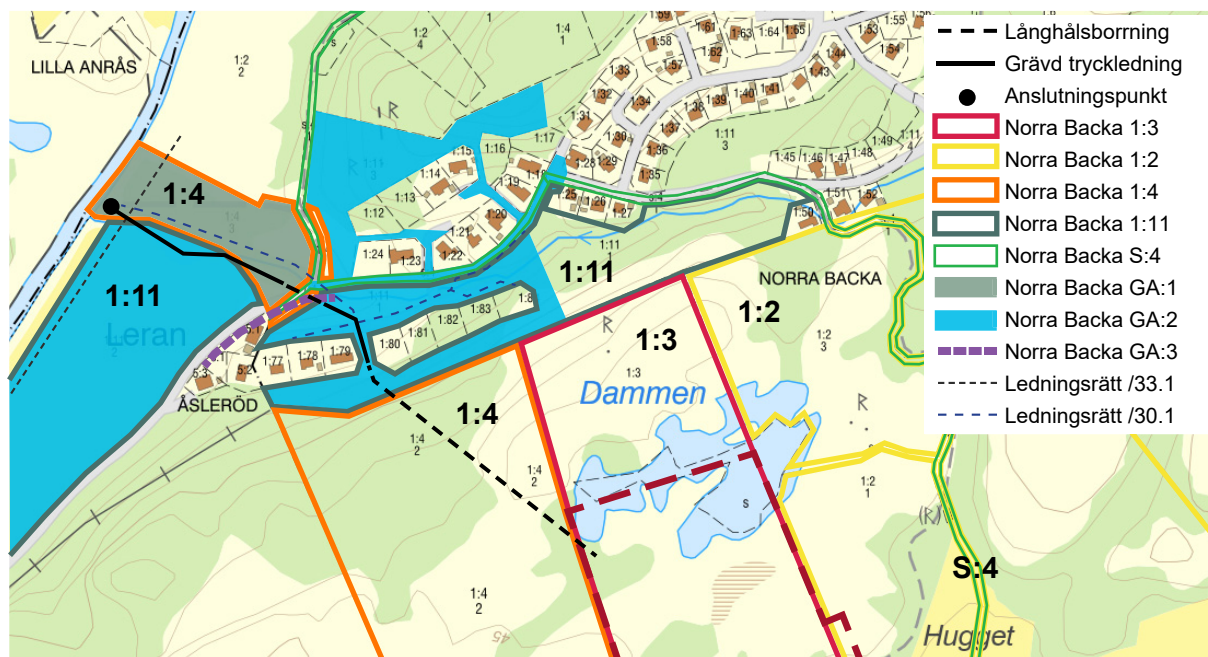
Servitut för rättighet att nyttja tillfartsväg (ny gemensamhetsanläggning) ska bildas för nybildad fastighet. Den nybildade fastigheten avses få likvärdiga rättigheter som övriga fastigheter som ska nyttja vägen. Fastighetsägare för Norra Backa 1:3 ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning.

Långhålsborrning

Vatten- och avloppsledningar för de nya bostäderna ska anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp.

Anslutning av planområdets enskilda ledningar kommer att ske till kommunens befintliga anslutningspunkt som ligger nordväst om planområdet på fastighet Norra Backa 1:4. Anslutning planeras genom långhålsborrning och bitvis grävd tryckledning.

Sträckning för långhålsborrning har anpassats för att beröra så få fastigheter som möjligt och för att inte inverka på åkergradans bevarandestatus eller livsmiljöer, se rubriker: Teknisk försörjning, Vatten & avlopp samt Mark, vegetation & fauna, Förtydliganden rekommendationer & skyddsåtgärder åkergröda.



Planerad sträckning långhålsborrning, ny ledningsdragning och berörda fastigheter.

Fastigheter som berörs av sträckan är privatägda Norra Backa 1:4 och Norra Backa 1:11. Marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar som berörs är Norra Backa S:4 (väg), Norra Backa GA:1 (vägar, grönområden, VA-ledningar), Norra Backa GA:2 (vägar, naturmark, friluftsområde, odlingslotter, lek- och idrott), Norra Backa GA:3 (VA-ledning), Kville-Bräcke GA:1/Bräcke-Lerans samfällighetsförening (väg), samt ledningsrätter 1345-84/33.1 och 1435-94/30.1.

En rättighet för anslutning av planområdet till kommunens anslutningspunkt genom långhålsborrning och grävd tryckledning kommer att hanteras genom en lantmäteriförrättning.

Fastighetsägare för Norra Backa 1:3 kommer att ansvara för alla kostnader beträffande anläggande, skötsel och drift av ledningsdragning samt ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen.

Konsekvenser för berörda fastigheter Norra Backa 1:11, 1:4 och övriga berörda är att en ledningsdragning kommer att genomföras på fastigheterna. Berörda marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar kommer att hanteras inom ramen för lantmäteriförrättningen. Exploatörens ambition är att frågan om ersättning ska fastställas med berörda fastighetsägare genom separata avtal men eventuellt kan frågan komma att hanteras inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Kontakt har tagits mellan fastighetsägarna och föreningarna för att underrätta angående pågående planering, markanvändning och nybildande av rättighet för ledningsdragning.

Övriga ekonomiska frågor

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa. Kostnader förenade med detaljplanearbetet ska betalas av exploatören.

Medverkande i planarbetet

Plan- och kartavdelningen: Anette Karlsson, Tanums kommun

Mark- och exploatering: Linus Johnson, Tanums kommun

Planförfattare: Anna Kulginova, Werner Arkitekter

För lista på alla medverkande under planarbetet se rubrik: Utredningar.

Revideringar

Efter granskningsskedet har några mindre och redaktionella ändringar skett i planhandlingarna. Ändringarnas omfattning är av sådan art att det inte krävs ett nytt granskningsskede.

Följande ändringar har genomförts i plankartan:

- Plankartans bestämmelse f4 har kompletterats med möjligheten för fasader att utföras med bruna kulörer.
- Vägområde har justerats för att inte omfatta närliggande byggnadsdelar.

Med anledning av inkomna synpunkter har följande ändringar genomförts i planbeskrivningen:

- Beskrivning gällande prövning av vattenverksamhet och sprängstensuppfyllnad av torvmosse i förhållande till föreslagen dagvattenhantering har förtydligats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning gällande hantering av risker i samband med eventuell dieselförvaring.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande tillåtna användningsslaget tillfällig vistelse.
- Bilaga Studie säkerhet golfbana, (Werner arkitekter, 2021) har justerats.
- Beskrivningar av genomförande frågor beträffande; prövning av vattenverksamhet, hantering av brandfarliga vätskor, punkter som ingår i exploateringsavtalet, upplösande av marksamfällighet och lantmäteriförrättning gällande långhålsborrning har förtydligats.