



**PLANBESKRIVNING**

**Detaljplan för  
Del av KUSERÖD 1:2, 1:3 OCH  
KROSSEKÄRR S2**

**TANUMS KOMMUN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**

**WSP Samhällsbyggnad 2010-05-21**

Reviderad 1 2011-06-14

Reviderad 2 2011-10-12

**Antagen av kommunfullmäktige 2011-12-19**

**LAGA KRAFT 2013-05-30**

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kuseröd 1:2, 1:3 och Krossekärr S2, Tanums kommun

## HANDLINGAR

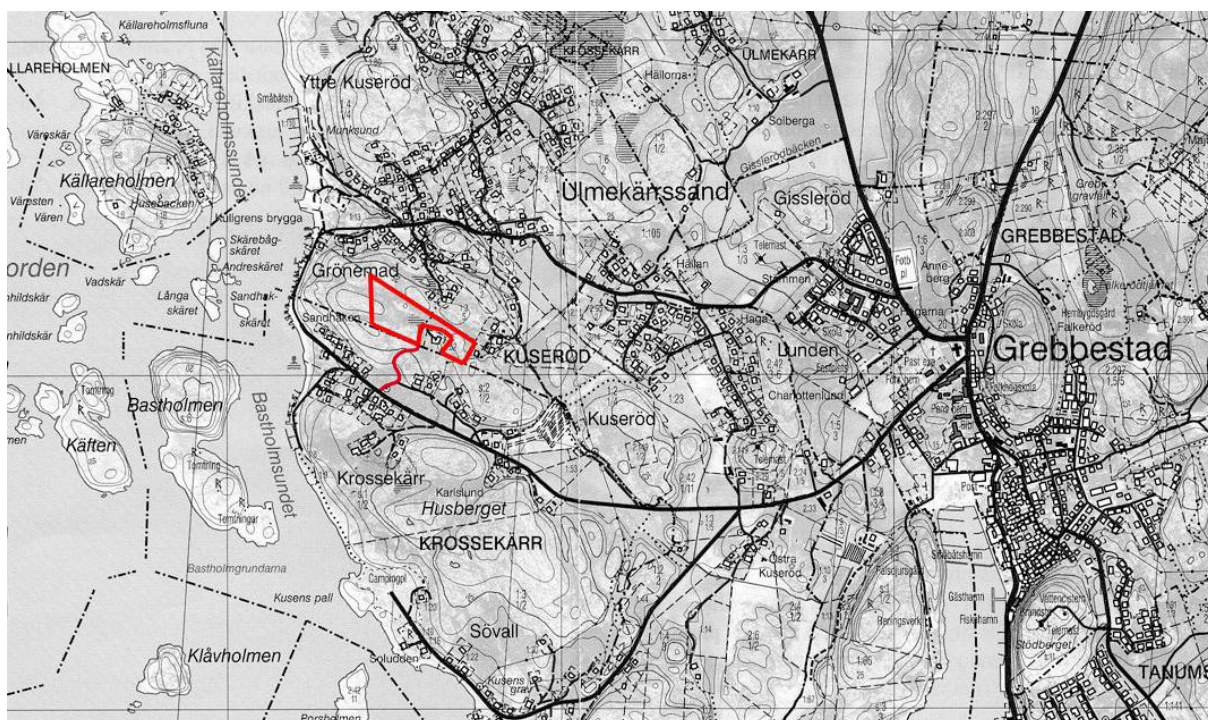
Handlingar markerade med fylld fyrkant ingår i denna version av detaljplanen.

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Ortofoto med ungefärligt inlagda hus
- Utredning angående förekomst av vattensalamander av 2011-03-09
- Länsstyrelsens beslut ang vattensalamander av 2011-03-31
- Utlåtande efter utställning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den fördjupade översiktsplanen för Grebbestad visar att finns behov av nya helårsbostäder i Grebbestadsområdet. För att även ge helårsboende möjlighet att bo i attraktiva kustnära lägen vill det kommunala bostadsbolaget Tanumsbostäder AB (TBAB), bygga nya lägenheter mellan Grönemad och Krossekärr, drygt 2 km väster om Grebbestads centrum. Tillsammans med markägaren vill TBAB i en detaljplan pröva utbyggnad av ca 25 lägenheter och ett tiotal villor på del av Kuseröd 1:2 Kommunstyrelsen beviljade plantillstånd 2003-10-08.

Syftet med detaljplanen är att skapa attraktiva helårsbostäder i anslutning till Grebbestad tätort. Närheten till både skola och annan service samt till havet bedöms medföra att bostäder i detta läge kan tilltala många olika kategorier människor.



Översikt där planområdet har markerats med röd heldragen linje.

## FÖRHÅLLET TILL MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel behandlar hushållning med mark och vatten. I inledningen av kapitlet 3 står: ”Mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.”

Tanums kommun har bedömt att markområdet är lämpat för bostäder genom att anvisa det för bostäder i ”Fördjupad översiktsplan för Grebbestad”, antagen av fullmäktige 2006-02-06. Planområdet har goda yttre förutsättningar för att det ska kunna bli ett attraktivt bostadsområde. Behovet av helårsbostäder är stort i Grebbestadsområdet. Även om mark tas i anspråk för bostäder finns stora friområden kvar vilka också är avsatta som friområden i den fördjupade översiktsplanen. Planområdet ligger utanför strandskyddsområdet och därmed inte i den mest värdefulla strandzonen. Åtkomsten av strandområdet med bla bad- och båtplatser påverkas inte direkt av plangenomförandet. Tillgängligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter förbättras väsentligt genom den föreslagna GC-vägen utmed Krossekärrsvägen. Detta förutsätter att den föreslagna GC-vägen ingår i exploateringsavtalet mellan kommunen och TBAB.

Bostäderna har koncentrerats på en förhållandevis liten yta, vilket bidrar till en från allmän synpunkt god hushållning med markresurser.

Planförslagets genomförande bidrar inte till att någon miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken överskrids. Relevanta miljö kvalitetsnormer finns idag antagna för utsläpp till luften bl a av kvävedioxid och partiklar (PM 10) från t ex biltrafiken. Ingen av de nu gällande normerna kommer att överskridas inom planområdet eller i dess närområde. Det finns även en norm till skydd för bl a musselvatten vilken är tillämplig i Bohuslän. Inte heller denna norm kommer att påverkas av utbyggnaden inom planområdet.

## PLANDATA

Planområdets areal är ca 3,6 hektar. Det omfattar ca 3,4 ha av den ca 15 ha stora fastigheten Kuseröd 1:2 samt drygt 0,1 ha för natur, väg samt gång- och cykelväg på fastigheten Kuseröd 1:3. Härutöver ingår ca 0,1 ha för tillfartsväg som ligger inom fastigheten Krossekärr S2, vilken utgör en samfällighet. Fastigheterna Kuseröd 1:2 och 1:3 ägs av Göran och Karin Friberg. Delar av planområdet kommer att förvärfvas av Tanumsbostäder AB.

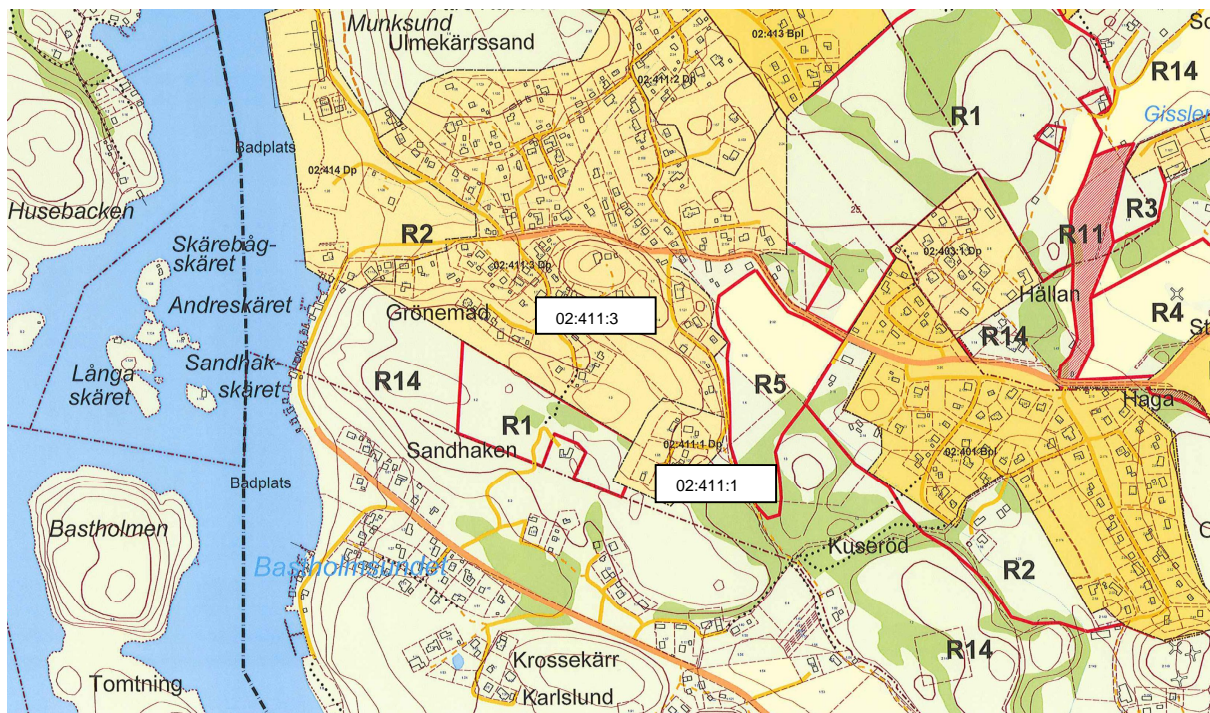
Planområdet ligger 250-300 m öster om Bastholmssundet mellan de två allmänna vägar som går parallellt från Grebbestad ut till Grönemad (väg 1011) respektive Krossekärr (väg 1010).

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I kommunens ”Fördjupad översiktsplan för Grebbestad”, antagen av kommunfullmäktige 2006-02-06, har planområdet anvisats för bostadsutbyggnad (område R1). I planen sägs att detaljplan ska upprättas, vilken ska föregås av ett planprogram. I översiktsplanen finns bl a förslag om utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Grönemadsvägen vilken i första hand är till för boende kring Grönemadsvägen och framtida exploatering inom område R5. Gång- och

cykelvägen kan via Franks väg, i viss mån, ha bäring på planområdet. Gång- och cykelväg redovisas även utmed Krosskärrsvägens östra del. Översiktsplanen anger att byggrätter ska utformas för åretruntboende.



Utdrag ur FÖP 2006. Område R1 med smärre justering av gränsen i det nordöstra hörnet utgör aktuellt planområde. Område R14 har till syfte att säkerställa viktiga natur-, kultur- och friluftsområden. Mörkgul färg visar de områden som är detaljplanelagda. Område R5 föreslås för framtida bostadsutbyggnad.

## Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. Planområdet berör följande detaljplaner. Se även karta ovan.

- Dp 02:411:1 - Detaljplan för Kuseröd 1:2, 1:3, 1:4 m fl, laga kraft 1988-03-15  
Genomförandetiden har gått ut.
- Dp 02:411:3 - Detaljplan för Grönemad Kuseröd 1:25 m fl, laga kraft 2000-12-07  
Genomförandetiden går ut 2015-12-06

Kuseröd 1:3 tillika detaljplan 02:411:3 berörs av mark för gång- och cykelväg samt av naturmark, sammanlagt ca 0,1 ha. Dp 02:411:1 berörs så till vida att befintlig naturmark mellan det nya bostadsområdet och befintliga fastigheter i öster, vilken i denna plan är betecknad som parkmark, säkerställs som naturmark samt mark för gång- och cykelväg.

## Program för planområdet

Ett planprogram daterat 2004-01-14, godkändes av Miljö- och byggnadsnämnden (MBN) 2004 och var utsänt för programsamråd till myndigheter och enskilda under perioden 2004-02-05 -- 2004-03-12. Synpunkterna har sammanställts i en separat samrådsredogörelse daterad 2009-06-01. Dessa synpunkter föranledde bearbetning av planen inför plansamrådet. Planprogrammets utbyggnadsområde inom Kuseröd 1:3 utgick efter programsamrådet med undantag av ett litet hörn för lokalväg/gång- och cykelväg. I programmet prövades olika alternativ för tillfartsväg, av vilka alt b utgick samtidigt med föreslagen bostadsbebyggelse i områdets nordöstra del. Alt a, ny väg mot nordost till Grönemadsvägen, och alt c, ny anslutning via

befintlig väg söderut till Krossekärsvägen, skulle utredas vidare. Antalet bostäder minskades från ca 50 st till ca 35.

### **Samråd för planområdet**

Plansamrådet ägde rum mellan 2009-10-19 och 2009-11-30. Synpunkterna under plansamrådet har sammanställts i en ny samrådsredogörelse daterad 2010-04-14. Med anledning av dessa synpunkter bearbetades samrådshandlingen till utställningshandling. Bl a har åtgärder för större vattensalamander och en ny gång- och cykelväg utmed Krossekärsvägen studerats och arbetats in i planen. Vidare föreslogs tillfartsväg enligt alternativ c i program- och samrådshandlingarna, då detta alternativ innebar minst intrång och störningar vid angränsande fastigheter. Se även den separata samrådsredogörelsen.

### **Utställning**

Planförslaget har under tiden 2010-07-14 – 2010-09-10 varit utställt för granskning enligt PBL 5:23. Synpunkterna efter utställningen har sammanställts i ett utlåtande daterat 2011-06-07. Med anledning av synpunkterna har utredningen om vattensalamander omarbetats och utställningshandlingarna reviderats med avseende på disposition av bebyggelse och vägar i områdets östra del, bestämmelser för naturmark mm. Se närmare i det separata utlåtandet.

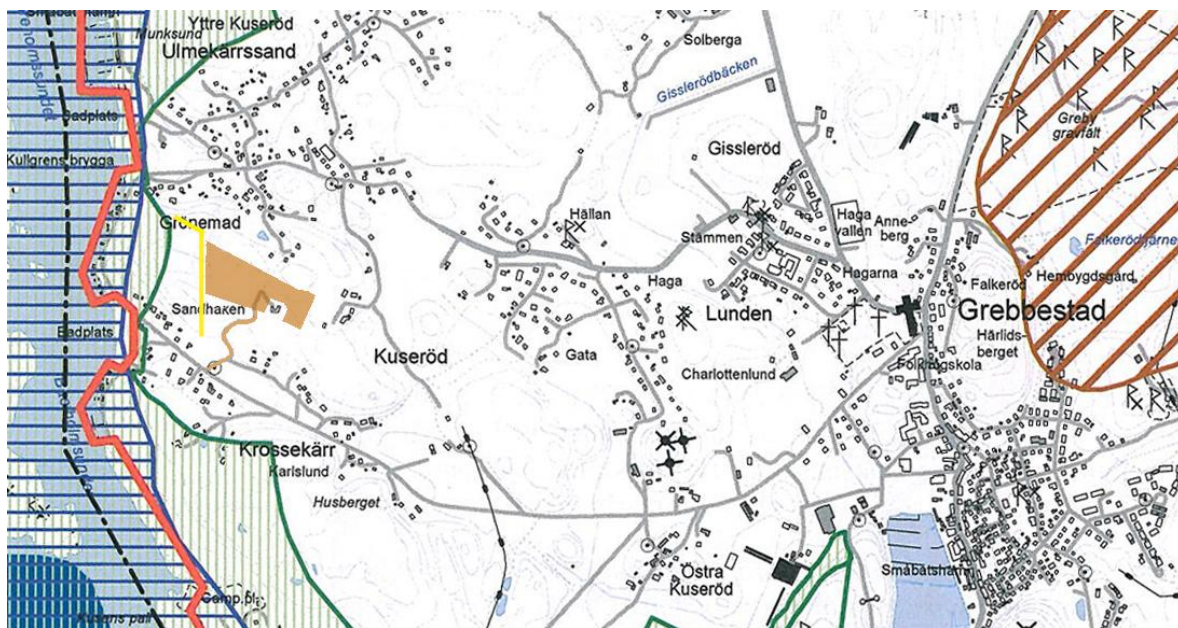
### **Förordnanden och riksintressen**

Planområdet omfattas ej av strandskyddsförordnande enligt MB 7 kap 13 §. Förordnandet tangerar planområdets västra gräns.

Vattenområdet väster om befintliga sjöbodar utgör naturreservat enligt MB 7 kap 4 § (röd linje). Detta område utgör även Natura 2000- område (röd linje). Natura 2000 betraktas även som riksintresse.

Ungefär samma områden väster om planområdet utgör även riksintressen för naturvärden enligt MB 3 kap 6 § (grön linje) och friluftslivet enligt samma paragraf (blå linje).

Hela Grebbestadsområdet, inklusive hela tätorten, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser, *del av den obrutna Bohuskusten*, enligt Miljöbalken 4 kap 1-3 §§. Detta riksintresse avser natur- och kulturvärden främst med tanke på kvaliteter för friluftsliv och turism. Riksintresset utgör inget hinder för utveckling av tätorter. Prövningen av planprojektet gentemot detta riksintresse har redan skett i den fördjupade översiktsplanen. Genom att anvisa området för bostäder i översiktsplanen har kommunen bedömt att det inte skadar detta riksintresse.



Planområdet har markerats med en fylld brun yta. Strandskyddet (gul linje) följer planområdets västra gräns.

## Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En separat behovsbedömning har utförts av Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och byggavdelning. Denna har resulterat i följande ställningstagande.

”Detaljplanen för Kuseröd 1:2, 1:3 och Krossekärr S2 anses inte medverka till att platsens karaktär eller projektets omfattning och påverkan medför en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningens ställningstagande är att en miljöbedömning **inte** behöver genomföras. Behovsbedömningens ställningstagande för miljöpåverkan förutsätter att föreslagna åtgärder vidtas. Om föreslagna åtgärder inte vidtas kan ställningstagandet behöva omvärderas.”

De åtgärder som avses är översiktliga landskapsbildsstudier, dagvattenutredning och naturinventering, vilka genomförts. Resultaten av dessa har inarbetats i planen. En särskild PM avseende dagvatten och dricksvatten har utarbetats av WSP 2009-08-27. Möjligheterna att bygga VA-ledningar utmed Krossekärrsvägen för anslutning av den befintliga Krossekärrsbebyggelsen har utretts översiktligt av Tanums kommun. Föreliggande plan har kompletterats med en utredning av en ny GC-väg utmed Krossekärrsvägen och en förbättring av denna samt en bedömning av kostnader vid samförläggning av VA i GC-vägen.

Vidare bör utbyggnaden av husen baseras på en geoteknisk undersökning och ske radonsäkert, vilket skrivits in denna beskrivning och i planbestämmelserna.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande 09-12-07 meddelat att de delar kommunens bedömning att projektet inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser därför, i likhet med kommunen, att miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

## Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige tog 2008-06-23 beslut om ett nytt reningsverk söder om Grebbestad som dimensionerats för ca 20 000 pe och på sikt skall kunna betjäna även andra delar av kommunen än Grebbestad. Verket har kapacitet för anslutning av både befintlig och ny bebyggelse i hela Grebbestadsområdet. Verket kommer att stå klart för att tas i bruk under 2012. Därefter

kommer spillvattennätet att byggas ut och anslutning av både befintliga och nya områden kan ske. I kommunens planering ingår anslutning av Krossekärrensområdet under 2013-2014.

I kommunens fördjupade översiktsplan för Grebbestad har både befintliga och nya gång- och cykelvägar redovisats. Planområdet berörs indirekt av en planerad gång- och cykelväg utmed Grönemadsvägen och en utmed Krossekärsvägens östra del.

Tanums kommun har 2009-10-26 beslutat arbeta efter en strukturplan för mark och vattenanvändningen som är gemensam för angränsande kommuner. Strukturplanen definierar ett antal zoner där det aktuella planområdet ligger inom den sk "Kustnära området" som sträcker sig från E6 till strandlinjen. I strukturplanen anges bl a att lokala centra ska stärkas och att allmänhetens tillträde till stränderna ska säkerställas.

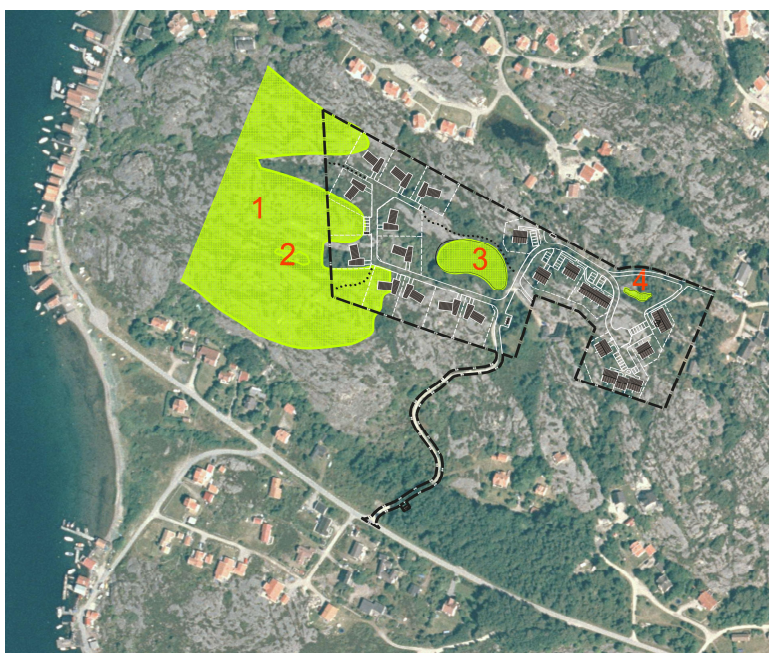
## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

**Nuvarande förhållanden:** Planområdet utgörs av en delvis skålformad platå som ligger söder om bergsryggen mot Grönemad. Merparten av planområdet ligger mellan 25 och 30 meter över havet och består av berghällar. Naturen kan karaktäriseras som hållmarker där den relativt sparsmakade växtligheten fått fäste i klåvor och sprickor. Den högre växtligheten består huvudsakligen av lågväxta tallar, samt i klåvorna några små men täta bestånd av en. Buskskiktet domineras av en, högvuxen ljung och kråkris. Mitt i området finns ett litet kärr som i det närmaste saknar öppen vattenspegel under torrperioder. Småvatten finns även i den östra delen av planområdet och väster om detsamma.

En naturinventering har utförts av Naturcentrum AB som visar följande värden inom området:



Områden med naturvärden har markerats med gulgrön färg.

1. Havsnära hållmarker med värde för vissa krävande arter som ev blåvingad gräshoppa samt värde för friluftsliv, klass 3.
2. Småvatten med potentiellt värde för groddjur, klass 3.
3. Fattigkärr, sannolikt med minskande värde p g a igenväxning, klass 3.
4. Småvatten med förekomst av större vattensalamander, klass 3.

Av inventeringen framgår att inget naturvärde tillhör de högsta klasserna 1 eller 2. Även vattensamlingen med större vattensalamander har betecknats som ett klass-3 område. Större vattensalamander omfattas dock av Artskyddsförordningen där den betecknats med N, vilket innebär att arten behöver noggrant skydd. Med anledning av närheten mellan vattensamlingen och planerad bebyggelse samt föreslagna åtgärder har en kompletterande utredning av denna förekomst gjorts. Efter utställningen och samråd med länsstyrelsen har planförslaget och utredningen omarbetats. Nedan sammanfattas resultatet av den omarbetade utredningen.

Bostadsprojektet innebär att arealen övervintringsplatser minskar genom bebyggelse, vägar mm. Då vattensamlingen, där större vattensalamander hittats, kommer att bestå, bedöms att salamanderns fortlevnad är beroende av att det sparas relativt orörda områden i närheten av vattensamlingen, vilket sker vid den befintliga vattensamlingen och även i planområdets centrala delar vid den befintliga större dammen. Det finns dock en risk att föroreningar från bebyggelse och fordon försämrar levnadsvillkoren. Genom en lämplig utformning av vattensamlingens närområde och säkerställande av vattentillförseln i denna samt en kompensationsåtgärd med lämplig utformning av den stora centrala dammen och dess tillrinning bedöms att ”totaleffekten av exploateringen enligt planförslaget kan bli neutral eller möjligen t o m lite positiv”.

**Förändring:** Den nya bebyggelsen har placerats med hänsyn till att dess exponering från vattenytorna i väster ska bli så liten som möjligt. Grupperingen innebär samtidigt att en del av den befintliga vegetationen måste tas ner där hus ska placeras. Inom naturmarken sparas all vegetation bl a kring de befintliga dammarna och mellan tillfartsvägen och fastigheten Kuseröd 1:52. Inom flerbostadsdelen föreslås att husen placeras in i terrängen med minimal påverkan utanför de ytor som behövs för själva huset och för parkering, vägar och entréytor. Inom villatomterna föreslås att mesta möjliga naturmark och vegetation sparas för att så långt möjligt ge bebyggelsen stöd och vindskydd samt behålla områdets hällmarkskaraktär.

Dammen där större vattensalamander identifierats ligger inom ett naturområde i planen. Det närliggande bostadshuset har i förhållande till utställningshandlingen kortats och förskjutits mot sydost för att maximera avståndet mellan damm och byggnad. Lokalgatan och parkeringen norr och nordost om dammen har tagits bort. Efter samråd har länsstyrelsen beslutat att åtgärderna som föreslås i planen inte berörs av förbuden i 4§ artskyddsförordningen och utfärdat ett föreläggande med de skyddsåtgärder som skall vidtas.

Nedan sammanfattas de åtgärder som föreslagits i ”Utredning angående förekomst av större vattensalamander på Kuseröd 1:2, Grebbestad, Tanums kommun”, Naturcentrum 2011-03-09 samt i länsstyrelsens föreläggande av 2011-03-31.

I projekteringskedet ska biologisk expertis anlitas för detaljutformning av dammar och deras närområde. Bland åtgärder som inte får utföras eller som bör vidtas kan följande nämnas:

- Vattentillgången ska säkerställas genom att inte allt ytvatten leds bort från dammen utan att viss fortsatt tillrinning får ske. Risk för förorening från hårdgjorda ytor minimeras.
- Kärret (den större dammen) mitt i planområdet grävs ur och utformas så att förutsättningar för salamandrar och andra groddjur skapas. Denna damm kan användas som dagvattenmagasin om vattnet först infiltreras. Åtgärden genomförs före annan exploatering av området. Dammen skall utformas för god funktion som fortplantningsområde.
- Dammarna och deras närområde får inte förses med avgränsande murar, terrasskanter eller andra hinder som försvårar salamandrarernas vandring.
- Planens naturmark, särskilt mot norr och öster, ska till allra största delen behållas som naturmark.



- Viloplatser skapas genom små travar av trädstammar.
- De boende skall informeras om dammarnas värde och de regler som finns.

Den sammantagna effekten av föreslagna åtgärder bedöms kunna innebära att förutsättningarna för salamanderns fortlevnad säkerställs.

## Geotekniska förhållanden

**Nuvarande förhållanden:** Berggrunden i planområdet består av granit. Ytstrukturen inom planområdet utgörs som helhet av hållmarker där berget antingen går i dagen eller täcks av ett tunt jordlager. På några platser finns ett par meter breda klåvor (sprickor) i berget där något fylligare jordlager har ansamlats. Enligt den fördjupade översiktsplanen utgör berget i hela Grebbestadsområdet ett s k högriskområde för markradon.

**Förändring:** Grundläggning av byggnader kan ske antingen med platta på mark eller med torpargrund. Med hänsyn till ambitionen att begränsa bebyggelsens höjd föreslås platta på mark. Sprängning kommer att behövas för att utjämna lokala höjdskillnader vid anläggande av vägar och vid byggandet av bostadshusen. Sprängningar för vägar, parkeringar, ledningar och husgrunder beräknas innebära att ca 2 000 m<sup>3</sup> (fast volym) bergmassor måste sprängas loss. I första hand kommer bergmassorna att krossas och återanvändas på platsen. Viss del måste dock sannolikt forslas bort och kan då användas för t ex nybyggnad av vägar, parkeringar, vågbrytare eller liknande på annan plats. Lämpligt objekt för återanvändning vid denna tidpunkt kommer att undersökas i samråd med kommunens miljökontor när det blir aktuellt att genomföra planen. Om behov av mellanlagringsplats uppstår ska massorna läggas upp där radonhalten inte utgör något problem.

Huvudmannen för utbyggnaden kommer, genom särskild besiktningsman, att kontrollera kringliggande byggnader och brunnar i samband med sprängningsarbeten.

Bostäder skall utföras med s k radonsäker grundläggning så att radonhalten inomhus inte överstiger gällande riktvärden som f n är 200 Bq/m<sup>3</sup> luft. Riktvärdet kan komma att sänkas och då ska det nya riktvärdet följas. Kravet har införts som bestämmelse på plankartan.

## Förorenad mark

Ingen mark inom planområdet innehåller markföroreningar (utöver radonstrålning) som måste behandlas.

## Skred och höga vattenstånd

Marken är ej skredbenägen. Höjdförhållanden inom planområdet är inte sådana att det föreligger någon risk för nedfall av block eller andra berggras. De lägst placerade byggrätterna ligger mer än 25 m över havsytan. Tillfartsvägen ligger som lägst på nivån ca + 17 m ö h. Det finns således inte någon risk för skred eller översvämningar i någon del av planområdet.

## Kulturhistoria och fornlämningar

**Nuvarande förhållanden:** Planområdet omfattas ej direkt av något utpekade kulturhistoriskt intresse. Indirekt finns en historia i området som startade med jordbruk i dalsänkorna där torpare och backstugesittare fick bygga sina stugor. Fisket var en bisyssla och för detta

behövdes sjöbodar. Konservindustri och en betongfabrik ökade möjligheten till inkomster i slutet av 1800-talet, vilket ledde till att befolkningen tredubblades under andra hälften av 1800-talet. Den var fortfarande blygsam, drygt 100 mantalsskrivna 1902.

Vid Krossekärr finns det kvar äldre bostadshus och vid stranden väster om planområdet ligger ett 15-tal sjöbodar på rad. Något skärgårdssamhälle med den typiska gyttiga bebyggelsen utvecklades aldrig i Krossekärrensområdet. De äldre bostadshusen vid Krossekärr har byggts om och kompletterats med nya hus. På ett par platser inom planområdet finns skrotsten kvar från småskalig stenbrytning. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

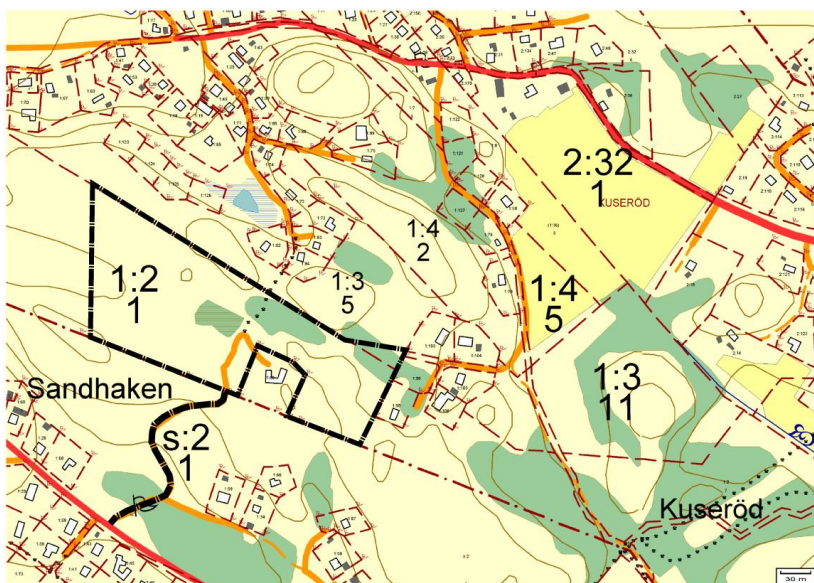
**Förändring:** Den nya bebyggelsen ligger på mer än 100 meters avstånd från Krossekärrensbebyggelsen och över 250 m från strandområdet med sjöbodar. Den nya bebyggelsen bedöms inte direkt påverka de befintliga bebyggelseområdena eller de äldre husens karaktär och särart. Nybebyggelsen utformas istället så att den speglar vår tids byggande och så långt möjligt sammansmälter med områdets färger.

## Bebyggelseområden

### Bostäder

**Nuvarande förhållanden:** Bebyggelseområdet utgörs av en delvis skålformad höjdplatå. I väster fortsätter först platån några tiotal meter mot väster utanför planområdet innan berget sluttar relativt brant ner mot sjöbodsområdet vid havet. Här finns även en bergknalle som reser sig nästan 5 m över den planare marken där husen placerats. I söder sluttar hållmarkerna något mindre brant ner mot Krossekärsvägen. I öster är marken mer kuperad med flera uppstickande bergknallar. Norr om den centrala dammen höjer sig berget markant, 5-7 m, över dammen som en skärm mot den befintliga bebyggelsen vid Grönemad.

I tre fall gränsar planområdet direkt till avstyckade fastigheter varav 2 är bebyggda, Kuseröd 1:52 i söder och 1:95 i öster. Fastigheten Kuseröd 1:52 ligger delvis omgärdad av planområdet. Bostadsfastigheten utgörs av en ca 2 900 m<sup>2</sup> stor tomt bebyggd med ett fritidshus, vilken har sin vägenslutning mot söder d v s från Krossekärsvägen. Kuseröd 1:95 (bebyggd med åretrunthus) och 1:98 (obebyggd) har båda utfart mot nordost via Frans väg till Grönemadsvägen.



Kartan visar planområdets närmaste omgivningar.

**Förändringar:** Detaljplanen innehåller endast byggrätter för bostäder och bostadskomplement. I den västra delen föreslås 11 tomter för friliggande bostadshus i ett plan som upplåts med eget ägande. I den östra delen föreslås preliminärt åtta bostadshus med 24 bostadslägenheter. Lägenheterna har preliminärt utformats så att antalet 3-4-rummare utgör fler än hälften. Tanken är att dessa hus även ska kunna lämpa sig för barnfamiljer. Se illustrationen på ortofotot nedan och illustrationskartan. Förslaget omfattar preliminärt tre hustyper med lägenhetsfördelning enligt nedanstående tabell. Byggrätten är relativt flexibel och hustyperna kan komma att förändras innan det är dags för utbyggnad.

Hustyp A:	1 plan	2 Rok	4 st
Hustyp B:	2 plan	3-4 Rok	14 st
Hustyp C:	1 ½ plan	2-3 Rok	6 st



*Illustrationen visar den nya bebyggelsen i förhållande till omgivningen.*

### **Bebyggelsens placering och höjdläge**

**Nuvarande förhållanden:** Den befintliga bostadsbebyggelsen vid både Grönemad och Krossekärr klättrar uppför bergsluttningen till nivåer på + 25-28 över havsytan medan sjöbodarna endast ligger någon meter över vattnet.

**Förändring:** Vid placering av nya bostadshus har strävan varit att placera dem i svackor och undvika de högsta partierna inom området samt även indragna från den absoluta bergkanten där sluttningen ner mot havet respektive Krossekärrsvägen börjar. Syftet har varit att begränsa husens exponering från omgivande landskap både från land och från vatten.

Den högst belägna bebyggelsen vid Grönemad ligger på ungefär samma nivå över havet som de nya husen medan de högst belägna husen vid Krossekärr ligger högre. De nya bostadshusen

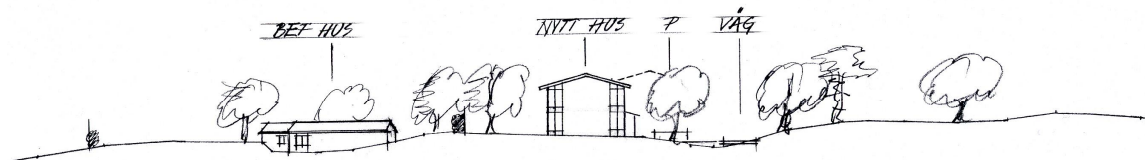
ligger betydligt längre från stranden än de befintliga hus som ligger närmast inom både Grönemad och Krossekärr.

Placeringen och höjdsättning av bebyggelsen på tomterna inom den västra delen har gjorts efter perspektivstudier från sjösidan.

För att begränsa bostadshusens påverkan på landskapsbilden har en högsta totalhöjd på + 32 över nollplanet i grundkartans höjdsystem införts som planbestämmelse för de friliggande bostadshusen i väster. Bestämmelsen innebär att nockhöjden för villabebyggelsen inte får överstiga 4,5-5 m beroende av läget.

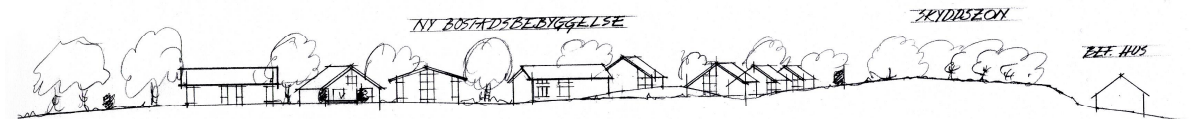
Flerbostadshusen har begränsats till högst två våningar och en högsta totalhöjd över nollplanet i grundkartans höjdsystem till + 35-36 beroende av läget. Denna plushöjd innebär att nockhöjden för flerbostadshusen inte får överstiga 6-8 m beroende av läget. Flerbostadshusens läge i nordost innebär ett längre avstånd till havet och att påverkan på landskapsbilden sett från havet blir liten.

I förhållande till bebyggelsen öster om planområdet har den buffertzonen som redan finns i den för detta område i gällande detaljplanen respekterats. Avståndet mellan nya och befintliga byggnader blir här ca 40 meter. Avståndet mellan bostadsbebyggelsen på fastigheten 1:52 och den nya bebyggelsen blir i väster ca 50 m, i öster ca 20 m och i norr ca 25 m. I väster angränsar naturmark närmast tomten och i söder ligger obebyggd mark inom samfälligheten S2. Utsikten över havet mot sydväst blir oförändrad. I väster föreslås att mesta möjliga skyddande vegetation behålls. Höjdförhållandet mellan befintligt hus på 1:52 och det nya närmast liggande tvåvåningshuset framgår ungefärligt av nedanstående principsektion.



Principsektion genom det närmast liggande flerbostadshuset (radhus) och fastigheten Kuseröd 1:52.

Höjdförhållandet mellan föreslagna bebyggelse inom planområdet och närmast liggande bostadshus i norr, Grönemad 1:126 (till höger på skissen), framgår ungefärligt av nedanstående principsektion.

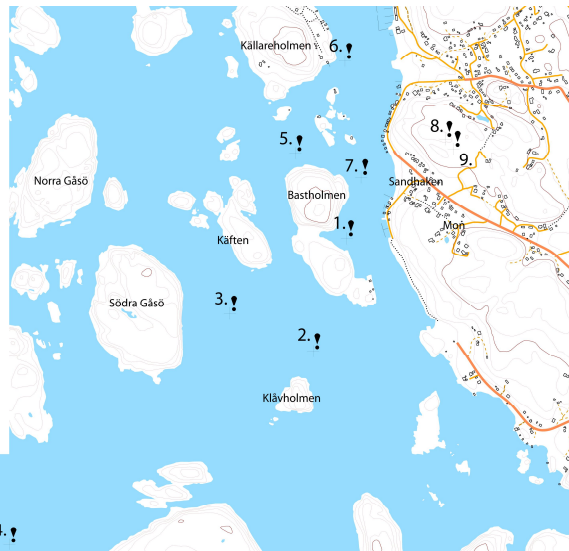


Principsektion genom villaområdet i den västra delen av planområdet.

Fotomontagen på kommande sidor visar hur den nya bebyggelsegruppen kommer att exponeras från några olika punkter på vattnet. Fotopunkterna framgår av kartan. De fotopunkter som använts är 1, 4, 5, 6 och 7. Avståndet mellan husen närmast vattnet och fotopunkt 4 är ca 2,5 km.

Stolpen på berget är 4,40 m totalhöjd, mellanstolpen är en meter lägre.

1. Vällingen +/- 3 m  
X: 6516779 Y: 1234029
2. Klävholmen +/- 3 m  
X: 6516305 Y: 1233887
3. Käftegrund +/- 3 m  
X: 6516463 Y: 1233536
4. Solöst +/- 3 m  
X: 6515481 Y: 1232606
5. Bastholmens norra udde +/- 2 m  
X: 6517137 Y: 1233812
6. Källareholmen +/- 2 m  
X: 6517528 Y: 1234021
7. Bastholmen  
X: 6517036 Y: 1234089
8. Högsta punkten (+32 m) +/- 3 m  
X: 6517196 Y: 1234444
9. Stolpen +/- 3 m  
X: 6517155 Y: 1234479



*Se även bilaga med  
fotomontage i större  
skala.*



*Perspektivbild från fotopunkt 1. Husens övre delar, i mörka färger, skymtar ovan berget men som en del av siluetten. Lägg märke till den befintliga bebyggelsens exponering där de röda taken bryter siluetten.*



*Perspektivbild från fotopunkt 4. På detta avstånd uppfattas nästan enbart Krossekärrensbebyggelsen.*



*Perspektivbild från fotopunkt 5. De nya husen skymtar som taggiga delar av berget.*



*Perspektivbild från fotopunkt 6. Ett par av de nya husen skymtar till höger om den mer exponerade befintliga Grönemadsbebyggelsen.*



*Perspektivbild från fotopunkt 7. Från denna punkt, som ligger närmast, syns de nya husen mest men ändå som en del av berget mellan Krossekärrs- och Grönemadsbebyggelsen.*

Bebyggelsen har placerats och begränsats i höjd så att endast den övre delen av fasaderna och taken skymtar över bergskanten sett från vattnet. På långt håll (fotopunkt 4) kommer de nya husen nästan att försvinna från blickfånget. Både från sydväst och från nordväst, varifrån den nya bebyggelsen exponeras mest, kommer även fortsättningsvis den befintliga vit/röda bebyggelsen vid Grönemad respektive Krossekärr att dominera landskapsbilden.

## **Byggnadskultur och gestaltning**

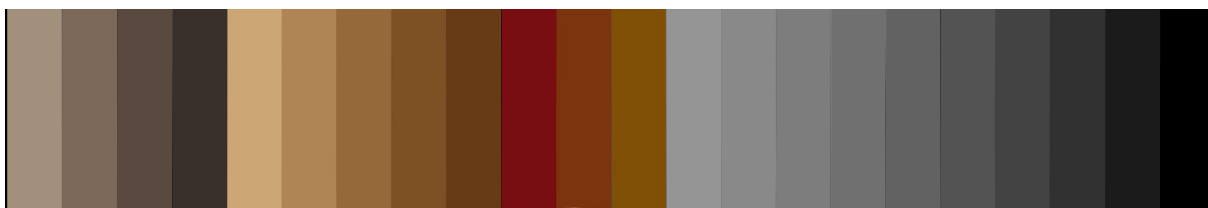
**Nuvarande förhållanden:** Karaktäristiskt för den befintliga bebyggelsen både vid Grönemad och Krossekärr är de vita bostadshusen med röda tegeltak och de röda sjöbodarna. Nästan alla hus har sadeltak med rött lertegel. Undantag finns men dessa är få. Bebyggelsen ligger helt öppen utan nämnvärt skydd av vegetation och exponeras därför mycket tydligt från både land och vatten.

**Förändring:** Under arbetet har olika gestaltungsprinciper diskuterats för den nya bebyggelsen. Hus med traditionell utformning (vita fasader och röda sadelformade tak) har funnits med som ett alternativ men valts bort då denna typ av hus skulle innebära att Grönemad och Krossekärr i det närmaste växte ihop, vilket inte varit önskvärt från kommunens sida. I beslut från Miljö- och byggnadsnämnden 2009-02-24 sägs bl a att de nya husen skall utformas med ”mörka tak och fasader i dova färger”.

Traditionella husvolymerna i mörka och dova färger har prövats för enbostadshusen men bedömts ge ett missriktat intryck av den lokala byggnadstraditionen. Miljö- och byggnadsnämndens begränsning av totalhöjden till + 32 m ö h för de främre enfamiljshusen tillåter inte heller traditionellt hög takresning. Bland annat av detta skäl föreslås hustyper med ”modernare” och mer varierat formspråk som tillåts avvika från de traditionella husen men så långt möjligt underordnar sig det mörka berget mellan Grönemad och Krossekärr.

Den nya bebyggelsen ligger indragen från brytpunkten mellan sluttning och plåtå varför endast den övre delen av husen blir synlig från lågt liggande punkter som t ex en båt på vattnet. Den ljungklädda och mörka bergsslutningen mellan de lågt liggande sjöbodarnas tak och den befintliga bebyggelsen på sidorna kommer att dominera vyn mot de nya husen, vilket framgår av fotomontagen.

De nya husen föreslås bli målade i matta och mörka färger, t ex svart, grått eller järnvitriol, och förses med mörka tak som smälter samman med bergets färg och endast förändrar detta genom att silhuetten blir något mer ojämn. Husen skulle eventuellt kunna byggas med inslag av stenmaterial i fasader och med tak täckta av sedum och/eller ljung och andra växter från området. Vid val av fönster bör fönstertyper med begränsade reflexer i glaset väljas. Framförallt skall reflekterande material och färger undvikas. Husen frångår färgtraditionen men underordnar sig landskapet på ett bättre sätt. En planbestämmelse har införts som anger att tak och fasader skall utföras lika med eller med mörkare färgkulörer än NCS 4010. Nedan redovisas exempel på en lämplig färgskala för den nya bebyggelsens tak och fasader.



*Exempel på lämpliga färger för bebyggelsens fasader.*

De friliggande enbostadshusen i väster har begränsats i storlek och höjd. Planillustrationen visar variation med en fiktiv hustyp. Husen kan med fördel varieras och därmed bättre ansluta till byggnadstraditionen i detta avseende. Vid dessa hus är det i normalfallet möjligt att uppföra en friggebod utan bygglov. Friggebodarna skulle både genom placering och färgsättning kunna äventyra den ovan beskrivna ambitionen att få de nya husen att smälta samman med berget. Med stöd av PBL kap 8 § 6 har därför bygglovplikt införts för dessa genom en bestämmelse på plankartan. Motivet till bestämmelsen är att friggebodarna kommer att ligga i en värdefull miljö från landskapsbildssynpunkt.

Flerbostadshusen har utformats som småskaliga par-, radhus och lägenhetshus i 1-2 plan. Volymerna är förhållandevis små för att vara flerbostadshus. Husen ligger längre österut och

mer indragna från bergskanten än enbostadshusen och exponeringen blir därför relativt liten, trots högre tillåten nockhöjd.



Preliminär skiss på flerfamiljshus med 6-8 lägenheter

## Offentlig service

**Nuvarande förhållanden:** Grebbestadskolan och en ny förskola ligger utmed Grönemadsvägen, ca 1,5 km från planområdets mitt. Avståndet till Grebbestads centrum med butiker och annan service är ca 2,5 km. Idag används Grönemadsvägen och Krossekärsvägen i kombination med mindre grusvägar inom området för att nå skolor respektive centrum.

**Förändringar:** Tillgängligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter till både centrum och skola/förskola förbättras genom dels den GC-väg som föreslås utmed Krossekärsvägen i denna plan och dels de GC-vägar som planeras tillkomma enligt kommunens fördjupade översiktsplan bl a utmed Grönemadsvägen.

## Tillgänglighet

Bostadsområdet skall planeras så att samtliga bostadsentréer nås av funktionshindrade. Gång- och cykelvägar bör helst inte luta mer än 1:20. Brantare lutning kan accepteras på korta delsträckor där den låga lutningen är svår att uppnå på terrängen. Bostadslägenheterna skall uppfylla gällande krav för tillgänglighet. På parkeringsplatser ska det finnas extra breda platser för funktionshindrade. Se även avsnittet "Parkerings".

## Friytor

### Lek och rekreation

Inom planområdet finns möjlighet till en liten lekplats. Badplats finns på tre ställen inom gångavstånd från planområdet.



## Naturmiljö

Förutom de naturområden som sparas inom planområdet finns relativt stora strövområden runt om planområdet främst i söder och väster. Av fastigheten Kuseröd 1:2 utnyttjas ca 3,6 ha av totalt ca 15 ha, vilket innebär betydande friytor inte minst på den solvända sluttningen väster om planområdet.

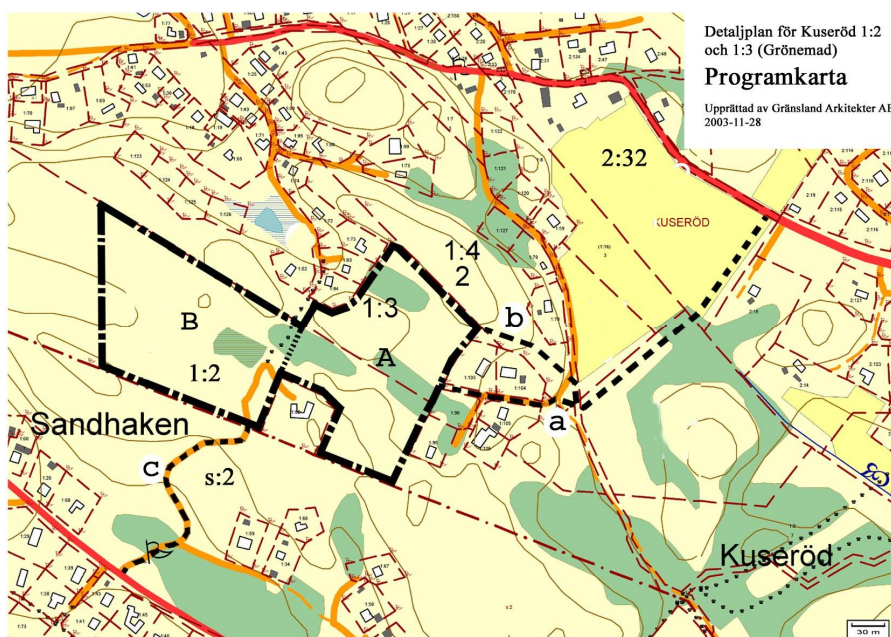
## Vattenområden

**Nuvarande förhållanden:** Ungefär mitt i planområdet finns en svacka i berget med instängt vatten, vilket utbildats till ett litet kärr. Kärrret har undersökts av biologisk expertis som konstaterat att värdet är begränsat och avtagande på grund av igenväxning. Härutöver finns skrevor med små vattensamlingar.

**Förändring:** I samband med utbyggnaden föreslås att dammen restaureras så att det kommer att innehålla en öppen vattenspegel. Dammen föreslås bli använd som ett utjämningsmagasin för dagvatten, som infiltreras innan det leds ut i dammen. Restaurering föreslås ske med hjälp av biologisk expertis och skall leda till att dammen även blir intressant som reproduktionsplats för t ex vattensalamander. Restaureringen bedöms under alla omständigheter höja det biologiska värdet på dammen. Se även avsnitten ”Vatten och avlopp” och ”Mark och vegetation”.

## Gator och trafik

**Nuvarande förhållanden:** Planområdet nås med bil från söder och Krossekärrsvägen. Vägen är ca 3 m bred och grusbelagd där den inte går direkt på berghällar. Den leder fram till fastigheten Kuseröd 1:52. Från denna leder en gångstig vidare mot lokalvägnätet i Grönemad.



Utdrag ur planprogrammet.

I programskedet studerades olika alternativ för trafikanslutning av området, a, b och c. Det slutliga valet, alternativ c, innebär anslutning av planområdet till Krossekärrsvägen (allmän väg 1010) via den väg som idag utgör infarts- och utfartsväg för fastigheten Kuseröd 1:52 samt för det obebyggda planområdet. Vägsträckningen mellan planområdet och Krossekärrsvägen är ca 200 m lång. Detta alternativ kombineras med utbyggnad av en ny gång- och cykelväg utmed Krossekärrsvägen och några mötesplatser. Dels underlättas möte mellan fordon på den smala vägen (enligt Trafikverket är Krossekärrsvägen ca 3,9 m bred väster om Sövallsvägen) dels förbättras trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter högst väsentligt. Skola och förskola kan ändå nås från planområdet via mindre lokalvägar och stigar som går ”inne i området” mellan Grönemadsvägen och Krossekärrsvägen (smärre förbättringar behövs på delsträckor).

Förbättringen med GC-väg och mötesplatser är väsentlig för trafiksäkerheten även för de som redan bor i Krossekärrsområdet och för dem som i övrigt rör sig utmed denna väg.. Trevägs korsningen vid Krossekärrsvägen kan och förutsätts bli förbättrad så att den får god standard.

Väganslutningen kan även samordnas med VA-anslutning av planområdet och samtidigt av den befintliga bebyggelsen i Krossekärrsområdet och utmed sträckningen in mot Grebbestad. Om GC-vägen byggs samtidigt som VA-utbyggnaden och läggs ovanpå ledningsgraven blir merkostnaden för GC-vägen relativt måttlig.

Krossekärrsvägen bedöms trafikeras med ca 390 fordon per årsmedeldygn 2009 väster om avfarten mot Sövall. Trafikmängden är uppräknad från Trafikverkets mätning 2004 som visar 290 fordon/årsmedeldygn. I detta snitt saknas trafikmängdsuppgifter under högsäsong men trafiken bedöms kunna uppgå till det åtminstone det dubbla. Se även bullerberäkning under störningar nedan. Den nya bebyggelsen väntas generera 140-210 fordonsrörelser per årsmedeldygn, utgående från 4-6 resor per lägenhet.

## Störningar

**Nuvarande förhållanden:** Ljudnivåerna från trafiken på Krossekärrsvägen har beräknats vid de bostadshus som ligger norr om vägen strax öster om korsningen med Sövallsvägen där trafik från båda vägarna passerar. Avståndet mellan hus och vägmitt blir ca 20 m efter ombyggnad med GC-bana och tillåten hastighet är 50 km/h. Den ekvivalenta ljudnivån utomhus blir låg och har beräknats till ca 45 dBA jämfört med riktvärdet 55 dBA. Maximalnivån inomhus har också beräknats till ca 45 dBA (med fasadreduktionen 30 dBA, vilket motsvarar normala treglasfönster) jämfört med riktvärdet 45 dBA.

**Förändringar:** Trafiken från nybebyggelsen innebär att den ekvivalenta ljudnivån ökar med ca 2 dBA till 47 dBA, vilket dock innebär att ekvivalentnivån fortfarande ligger långt under riktvärdet 55 dBA. Maximalnivån förändras inte av trafiken till och från den nya bebyggelsen. Det räcker med att en enda lastbil passerar för att maximalnivån skall inträffa.

Om trafiken skulle fördubblas, vilket är troligt under sommaren, ökar den ekvivalenta nivån ytterligare ca 3 dBA till ca 50 dBA under denna period medan maximalnivån fortfarande förblir oförändrad (en förändring av ljudnivån med 3 dBA är knappt hörbar). En fyrdubbling av trafiken skulle resultera i ca 53 dBA med bibehållen maximalnivå. Under den begränsade del av året, när trafiken är som högst, ligger den ekvivalenta ljudnivån således klart under riktvärdet 55 dBA. (Då riktvärdet avser årsmedeldygnstrafik ska det egentligen jämföras med lägre värden än 50 respektive 53 dBA.)

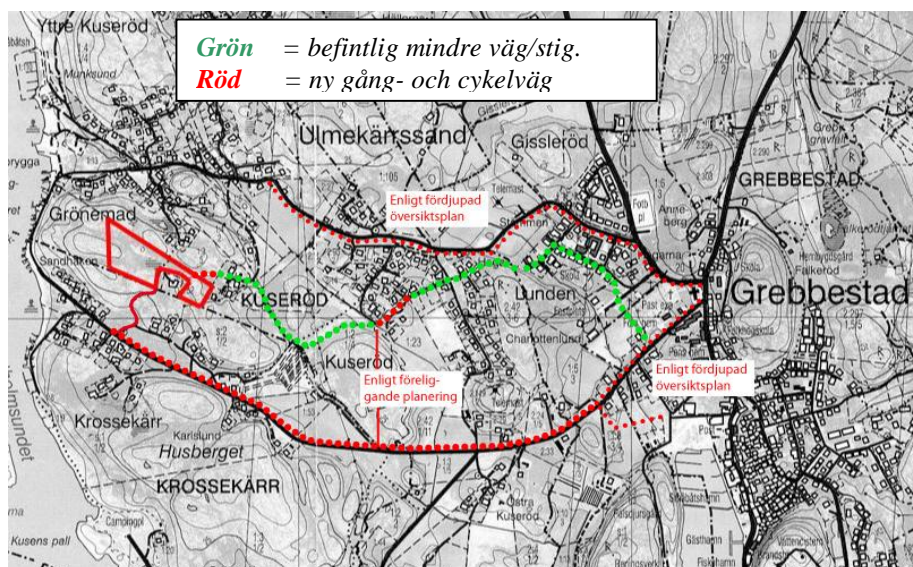
## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Grebbestads busstation på hamnplanen. Härifrån finns för närvarande busstrafik till Tanumshede, Fjällbacka, Hamburgsund och Havstensund. Från Tanumshede går det att resa vidare mot Strömstad och Göteborg. Skolskjutstrafik utgår närmast från hamnplanen i Grebbestad. Vissa turer går fram till och vänder vid förskolan på Grönemadsvägen. Därutöver finns kollektivtrafik i form av beställningstrafik till Grönemad.

## Gång- och cykelvägar

**Nuvarande förhållanden:** Utbyggda gång- och cykelvägar saknas i området Grönemad - Krossekärr. Däremot finns mindre grusvägar med lite trafik som används för detta ändamål på delar av sträckan mellan planområdet och Grebbestad centrum/skola/förskola. I den fördjupade översiktsplanen redovisar kommunen en ny gång- och cykelväg utmed stora delar av Grönemadsvägen och utmed den östra delen av Krossekärrsvägen. Mark har köpts in så att Krossekärrsvägen kan förses med en bred trottoar inne i tätorten där trafiken är störst.

**Förändringar:** På kartan nedan visas förslag till kompletterande gång- och cykelväg utmed Krossekärrsvägen kopplad till exploateringen av Kuseröd 1:2 samt även hur en genare och inre gångförbindelse (gröna prickar) finns eller kan ordnas genom komplettering/förbättring på en kort sträcka mitt i området (röda prickar). Gång- och cykelvägen utmed Krossekärrsvägen innebär en väsentlig trafiksäkerhetsförbättring för oskyddade trafikanter i detta område. Kartan visar även kommunens planer på förbättring av gång- och cykelvägssystemet (mindre röda prickar) enligt den fördjupade översiktsplanen för Grebbestad. Se även genomförande-beskrivningen.



Kartan visar förslag till ny gång- och cykelförbindelser utmed Krossekärrsvägen, vilken kopplas till den föreslagna exploateringen inom Kuseröd 1:2. Gröna prickar visar befintliga stigar och småvägar som med enkla medel kan bilda en inre förbindelse till bl a Grebbestads-skolan. De mindre röda prickarna visar utpekade gång- och cykelförbindelser enligt kommunens

## Parkering

All parkering skall ske på tomtmark. För flerbostadshusen skall det finnas minst 1 plats per lägenhet och därutöver minst 4 besöksplatser. Vid flerbostadshusen bör det finnas platser för människor med funktionshinder närmast husentréerna. Ett riktvärde är ca 5 % av det totala antalet platser i området. På tomterna med enbostadshus skall det finnas minst 2 parkeringsplatser. Härutöver föreslås 3-4 besöksplatser på den gemensamma gatumarken.

## Vatten och avlopp

### Nuvarande förhållanden:

*Vatten- och spillvatten:* Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Grebbestad och i Grönemadsområdet i norr. Ledningssystemet har enligt kommunen inte tillräcklig kapacitet för nyanslutningar. Det kommunala avloppsreningsverket i Grebbestad har också kapacitetsproblem. Ett nytt reningsverk ska enligt kommunens planering stå färdigt under hösten 2011.

*Dagvatten:* En del dagvattnet inom planområdet infiltrerar i de små jordförekomster som finns och tas upp av befintlig vegetation eller rinner ner i bergsprickor. En del dagvatten rinner till de befintliga dammarna. Den större dammen har ett diffust utlopp mot sydost medan den mindre saknar tydligt utlopp. En del regnvatten rinner ovanpå berget till angränsande naturområden.

### Förändringar:

*Vatten- och spillvatten:* Kommunen planerar att möjliggöra anslutning av den befintliga bebyggelsen vid Krossekärr, som idag har många undermåliga spillvattenlösningar, till det nya reningsverket. Anslutningen av den nya bebyggelsen inom planområdet föreslås bli samordnad med denna utbyggnad. Förslaget bygger på att både vatten- och spillvattenledningar dras utmed Krossekärrsvägen och samordnas med utbyggnad av en ny gång- och cykelväg enligt ovan. Systemet förutsätter tryckavlopp på delsträckor.

Planområdets ledningssystem kan i båda fallen samordnas med förbättring av anslutningsvägen mellan Krossekärrsvägen och bebyggelseområdet.

Dricksvattensystemet behöver klara 3 l/sek för hushållen. Om det även ska klara rekommenderad mängd för en brandpost ska det dimensioneras för 10 l/sek. I ett allmänt vattennät bör vattentrycket ligga på 20-70 m v p (meter vattenpelare) över högsta tappstället i området. Högsta tappställe bedöms hamna på nivån ca + 33 m ö h. Tryckstegring kan ev behövas i ledningssystemet. På plankartan föreslås en liten byggrätt för en tryckstegringsstation utmed tillfartsvägen till planområdet.

*Dagvatten:* Mängden regnvatten förändras ej på grund av bostadsutbyggnaden men andelen hårdgjorda ytor bedöms öka, vilket innebär att vattnet rinner av snabbare och måste fördröjas så att utgående flöde inte förändras i förhållande till nuläget. Dagvatten från nya hårdgjorda ytor såsom vägar, körytor, gångar och tak kommer därför att ledas till den befintliga dammen mitt i området och först infiltreras innan det led ut i dammen, där det fördröjs innan det rinner ut samma väg som idag. Det är även av vikt att de hårdgjorda ytorna minimeras så att mesta möjliga mängd dagvatten tillåts infiltrera på platsen. Dammens vattenyta skall kunna stiga till ca + 25,5 m ö h vilket innebär att vägbanken öster om dammen föreslås höjas till ca + 26 m ö h. Höjningen är naturlig då det just här är en svacka i vägen. Den lägsta bebyggelsen grundläggs på ca + 27 m ö h. Dagvattenavledningar inom planområdet föreslås följa samma ledningsgrav som för dricks- och spillvatten. I något fall kan det med hänsyn till nivåförhållandena krävas pumpning av dagvattnet.

Då markytan till stora delar består av berg blir skillnaden mot en plattsatt eller asfalterad yta inte så stor. En preliminär beräkning av nödvändig fördröjningsvolym vid olika typer av regn har gjorts och framgår nedan.

Bedömning och beräkningar visar att med föreslagen dämning till ca + 25,5 m ö h kan en reglervolym på ca 1 000 m<sup>3</sup> skapas i den stora dammen. Ett s k 100-årsregn beräknas kräva en reglervolym på ca 800 m<sup>3</sup>. Dammen har därmed kapacitet att t o m klara ett s k 100-årsregn

eller motsvarande mindre häftigt regn under lång tid utan att maxutflödet behöver ökas. Dammens utlopp föreslås bli reglerat med hjälp av ett fast skibord och ett bottenrör vid den med ca 0,7 m upphöjda vägbanken. Vid konstruktionen av utloppet ska ev förekomst av vattensalamander beaktas. Anordningarna ska ställas in så att maxflödena inte ökar jämfört med befintliga förhållanden. Den lilla dammen i öster tillförs enbart dagvatten från omgivande naturmark.

*Släckvatten:* Räddningstjänsten önskar att vattenledningsnätet dimensioneras så att man får tillgång till erforderlig mängd släckvatten vid ev brand i området.

## Värme

**Nuvarande förhållanden:** Planområdet är relativt utsatt för vind inte minst under den kalla årstiden samtidigt som solinstrålningen är mycket god hela året.

**Förslag:** För att kompensera för det vindutsatta läget föreslås att bebyggelsen utformas med sk passivteknik det vill säga lågenergihus. Det mest naturliga sättet att nyttja förnyelsebar energi för uppvärmning i detta område bedöms vara en eller två gemensamma bergvärmeanläggningar där ledningsnätet följer VA-nätet. Genom gemensamma nät kan den elenergi som går åt för driften av bergvärmepumpar slås ut på en större förbrukning än vid enskilda anläggningar och blir då försvarbar. Bergvärmetekniken kan mycket väl kombineras med solenergi. Med hänsyn till det exponerade läget och kommunens krav på låg exponering av bebyggelsen bör starkt reflekterande ytor på husens exteriör undvikas även om detta skulle ha fördelar från energiförbrukningssynpunkt. En kombination av passivteknik och bergvärme föreslås således i detta område. Distributionen av värme i husen bör ske med vattenburna system för största möjliga handlingsfrihet vad gäller bränsle.

I planen föreslås två små E-kvarter (ett för enfamiljshuset och ett för flerbostadshuset) där en mindre byggnad kan uppföras och bli användas för gemensam värmeväxlare i en bergvärmeanläggning.

## Ei

Fortum är elleverantör inom angränsande områden. Enligt yttrande i programskedet behövs en ny transformator inom planområdet. Denna föreslås bli placerad i anslutning till planerad yta för framtida gemensamt soprum. Tillgängligheten till anläggningen löses genom servitut eller medverkan i föreslagen gemensamhetsanläggning.

## Tele

Nybebyggelsen kan anslutas till befintligt telenät i närområdet. En teleledning mellan Kuseröd 1:52 och 1:95 behöver sannolikt flyttas. Flyttning ska beställas hos Skanova minst fyra månader innan önskat genomförande.

## Avfall

**Befintliga krav:** Kravet på källsortering och återvinning skall tillgodoses enligt de rutiner som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen. Exploatören uppför nödvändiga byggnader för detta ändamål. Renhållningsfordon skall utan backningsmanöver kunna nå utrymmen för avfall. Underlaget på den plats där avfallskärl förflyttas vid avhämtning skall vara hårdgjort och godkänt av kommunen. Återvinningsbart material transporteras till kommunalt omhändertagande vid befintliga återvinningsstationer.

**Förslag:** Vid in- och utfarten till bebyggelseområdet har en bygggrätt avsatts för gemensamt ändamål. Denna föreslås användas för (framtida) gemensamt soprum och/eller annat gemensamt ändamål. Avfall kan hämtas individuellt såväl vid villafastigheterna i väster och vid flerbostadshusen i öster där vändplatserna medger vändning av sopfordon. Oavsett hämtningsform ska avfall som inte är sk hushållsavfall källsorteras enligt kommunens policy och transporteras individuellt eller gemensamt av fastighetsägarna till lämplig återvinningsstation.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen, vilket innebär att skötseln av gemensamma områden och anläggningar sker genom fastighetsägarens försorg och/eller genom en gemensamhetsanläggning. Huvudman blir den samfällighetsförening som kommer att bildas för hela planområdet enligt genomförandebeskrivningen. Motivet är att exploateringen i sin helhet kommer att genomföras av Tanumbostäder AB och Karin och Göran Friberg enligt exploateringsavtal med kommunen, och att angränsande detaljplaner i närområdet också har enskilt huvudmannaskap.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid föreslås till 10 år efter 2014-01-01 med hänsyn till att byggstart inte kommer att beviljas förrän anslutning till nytt reningsverk kan ske.

### **Planavgift**

Planavgift kommer inte att debiteras i samband med bygglov då exploitören står för huvuddelen av plan- och tillhörande utredningskostnader.

## **KONSEKVENSER**

Flera yttranden har ansett att plangenomförandet motverkar syftet med strandskyddet. Hela planområdet ligger utanför strandskyddsförordnandet varför några särskilda skäl inte behöver åberopas för att planen ska kunna antas och genomföras. Tillgängligheten till strandområdet och trafiksäkerheten förbättras genom planens förslag till utbyggnad av en ny gång- och cykelväg utmed Krossekärrsvägen.

Exploateringen inom planområdet tar i anspråk ett område som sannolikt till allra största delen nyttjas av kringboende och inte av särskilt många tillresande. För båda dessa kategorier finns förutom inom strandskyddsområdet stora möjligheter att idka friluftsliv på den västvända slutningen mellan planområdet och stranden, vilken m h t solbelysning och utsikt torde vara mer attraktiv för detta ändamål än planområdet.

En separat utredning har tagits fram för hur miljöerna för större vattensalamander bör beaktas. Utredningens förslag och länsstyrelsens föreläggande har införts i planens beskrivning. Genom att spara aktuell vattensamling samt restaurera och utforma den centralt belägna dammen i området med hjälp av ekologisk expertis bedöms att villkoren för salamandern kan bevaras eller till och med svagt förbättras.

För övrigt har delområden med något högre naturvärden som tidigare inventering utvisat undvikits för bebyggelse. I planbestämmelserna har införts en bestämmelse om att marklov

krävs för sprängning. Avsikten är att denna bestämmelse ska leda till att hållmarkskaraktären i området bevaras där sprängning inte måste ske för bebyggelse och vägar.

Bostäder i attraktiva lägen är ett väsentligt led i att stärka det ”lokala centrat” Grebbestad. Det ligger helt utanför strandskyddsområdet och hindrar därmed inte allmänhetens tillgänglighet till stranden. Den föreslagna gång- och cykelvägen utmed Krossekärsvägen innebär snarare att tillgängligheten till stranden förbättras. Projektet bedöms vara förenligt med kommunens nyligen antagna strukturplan.

## **REVIDERING 1**

Efter utställningen har planbeskrivningen reviderats med avseende på resultatet av omarbetad utredning om vattensalamandrar och länsstyrelsens föreläggande (omdisposition av flerbostadshus och gator/vägar i områdets östra del, åtgärder avseende dammarna i området, hantering av dagvatten mm). För trafiken redovisas enbart anslutning mot söder och Krossekärsvägen. Revideringen avser också placering av transformator och text om kollektivtrafik. Ett textavsnitt om båtplatser har utgått. Plankartan har reviderats i berörda delar i enlighet med ovanstående.

## **REVIDERING 2**

Revideringen berör enbart texten och omfattar motivering för det enskilda huvudmannskapet och förtydligande av genomförandebeskrivningen beträffande tillfart över Krossekärr S:2.

## **MEDVERKANDE I PLANARBETET**

Planen har upprättats av WSP Samhällsbyggnad i samråd med Tanums kommun, Tanums bostäder och ägarna till Kuseröd 1:2 och 1:3.

### **WSP Samhällsbyggnad**

Bo Jonsson  
Arkitekt SAR/MSA

Björn Johansson  
Arkitekt

### **Tanums kommun**

Moa Leidzén  
Planeringsarkitekt