



# TANUMS KOMMUN

## Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan- och byggavdelningen

LAGAKRAFTHANDLING  
2011-11-04, rev 2011-12-19

Antagen av MBN: 2012-01-31  
Laga kraft: 2012-03-07

## PLANBESKRIVNING

för Resö 8:83 m fl, Sjöstjärne-  
skolan

Tanums kommun, Västra götaland län



## HANDLINGAR

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning ( denna handling)
- Plankarta
- Illustrationskarta

## BAKGRUND OCH SYFTE

Sjöstjärneskolan på Resö har funnits i 20 år. Verksamheten inryms i en bostadsfastighet centralt på ön. Skolan är populär och antalet elever ökar och därmed lokalbehovet. Förutom förskoleverksamhet finns skola från årskurs 0 till 6. Syftet med planarbetet är att bekräfta pågående verksamhet, samt att möjliggöra en viss utbyggnad av lokalerna inom fastigheten.

## PLANDATA

Planområdet ligger centralt på Resö, i anslutning till befintligt bostadsområde. Skolan ligger i ett mindre bostadsområde med ca 10 hus, radhus och friliggande byggnader. Lokalgatan till området slutar i en gemensam parkeringsplats med plats för ca 15 bilar.

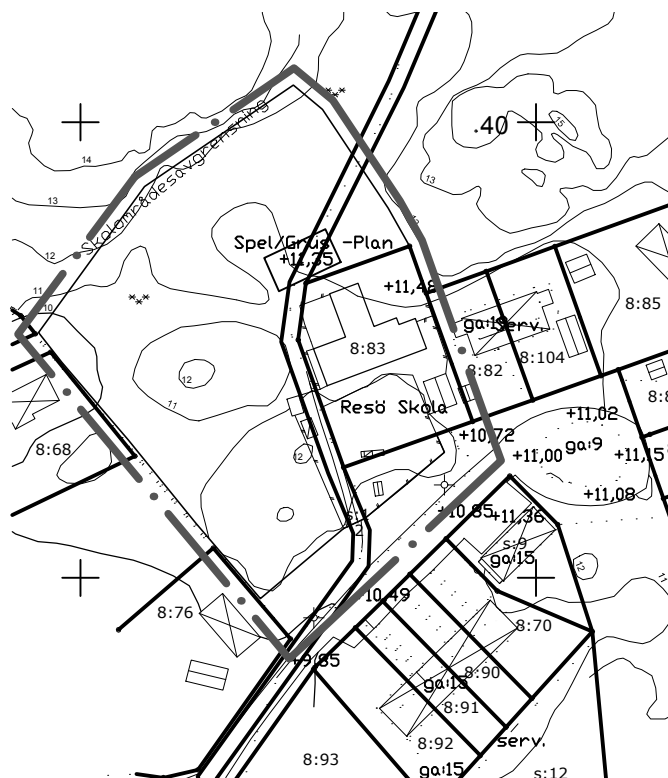
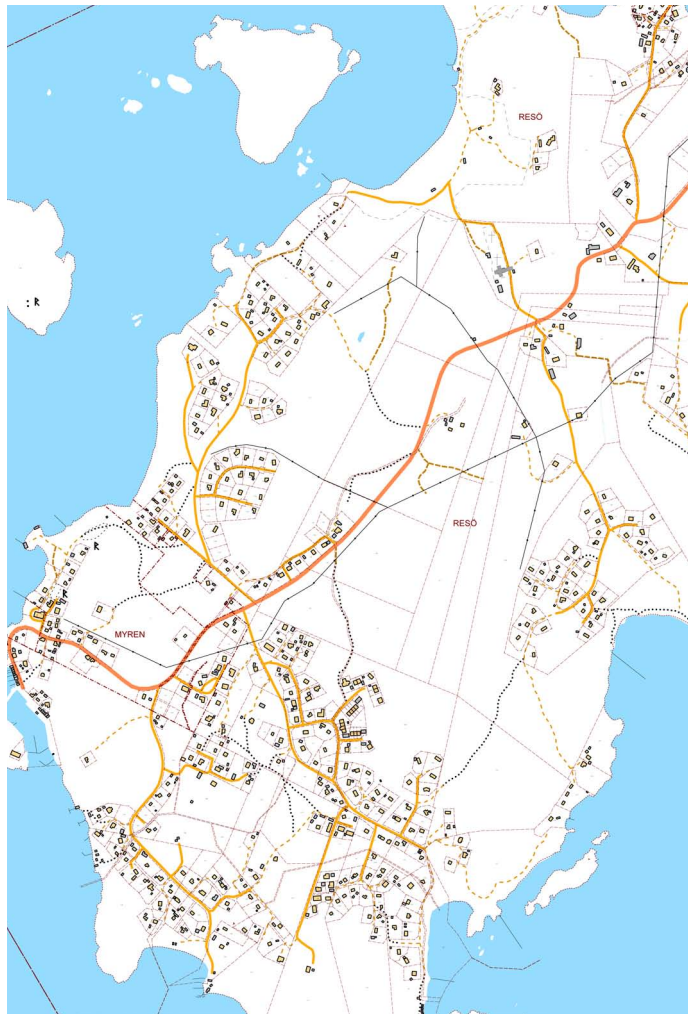
Förutom bostadsbebyggelse omges skolan av natur med gles tallskog.

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanarbetet bedrivs som enkelt planförfarande. Förutsättningar för ett enkelt planförfarande är att förslaget:

- är av begränsad betydelse
- saknar intresse för allmänheten
- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- Om samtliga berörda godkänner planförslaget kan det godkännas redan efter två veckor.

Planområde, skala 1:1000



## PLANFÖRHÅLLANDEN

### Översiktliga planer

I den gällande ÖP 2002 för Tanums kommun anges området som planlagt område i rekommendationskartan. Området är planlagt för bostäder sedan tidigare, se rubrik "Detaljplaner" nedan.

Ön berörs av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Större delen av det omgivande vattenområdet ingår i ett Natura 2000-område.

Resö bedöms vara ett samhällsområde där lokal initiativkraft verkar för att en positiv utveckling ska ske och förutsättningar för utbyggnad av helårsbebyggelse finns på sikt. Resö ska ges möjlighet att utvecklas och bibehålla den relativt goda servicenivå som finns idag.

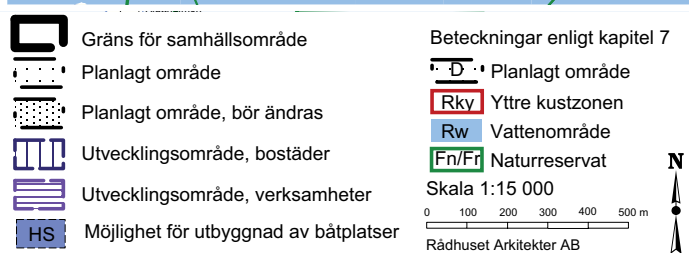
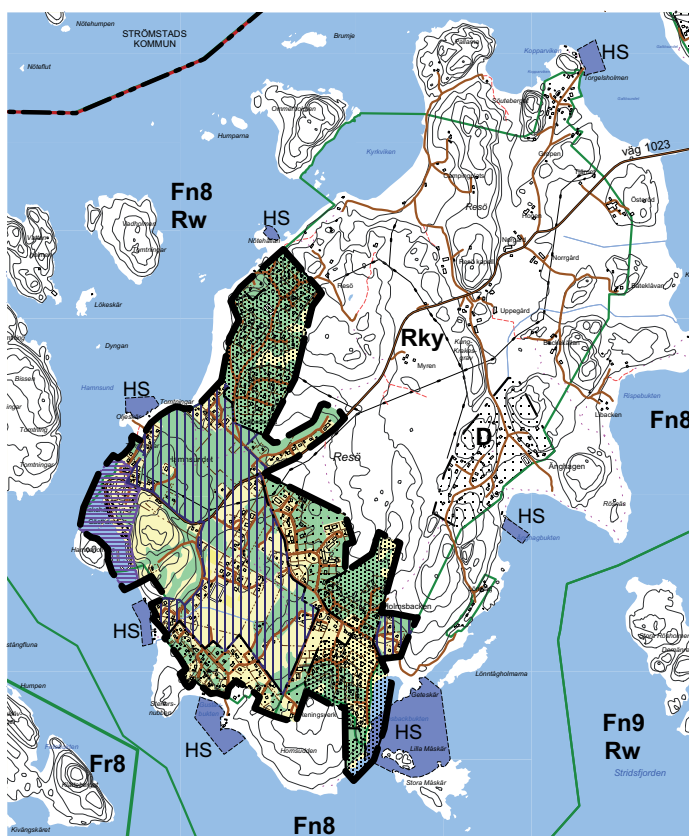
### Detaljplaner

Planområdet ligger inom ett område som berörs av en äldre byggnadsplan - Resö I, fastställd 1986-11-04. Detaljplanen möjliggör förtätning av ett befintligt bostadsområde, om totalt 60-talet radhuslägenheter och friliggande bostadshus.

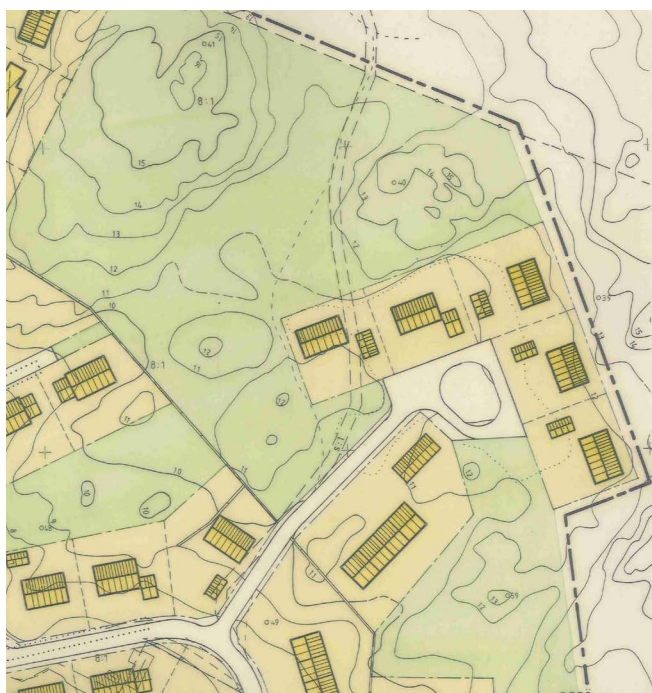
Den aktuella skolbyggnaden inryms i en av villorna.

### Kommunala beslut

- Ks 2009-11-04 § 232. Föreligger anhållan om planändring / planprövningstillstånd för Sjöstjärneskolan på Resö. Planändringen skall behandla
  - verksamhetens långsiktiga ytbehov
  - parkerings- och trafikfrågor; särskilt med avseende på hämtning och lämning av barn på ett trafiksäkert sätt.
  - förhållandet mellan skolverksamheten och omgivande bostäder.
- MBN 2011-11-15 § 309. MBN beslutade att plansamrådshandlingarna skulle skickas ut på remiss och eventuellt godkännande.



Markanvändningskarta, ÖP 2002



## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

### Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB

Planområdet ligger inom kommunens kustzon, som i sin helhet är av riksintresse. Enligt miljöbalken 4 kap 1-3 §§ ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp inom denna kustzon.

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

Det aktuella området ligger inom samhällsområdet och är ianspråktaget för bostadsbebyggelse.

### Riksintresse för naturvård, 3 kap 6 § MB

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, NRO14011 ”Strömstads kust- och innerskärgård”, som enligt 3 kap 6 § MB så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. Ur värdetexten: ”Landskapet präglas av skogklädd skärgård, mer eller mindre slutna vatten och trånga sund samt branta klippstränder omväxlande med låga saltängar där dalgångar mynnar vid havet. I exponerade lägen mot väster blir vegetationen vindformad och får på många ställen karaktär av en knotig och lågvuxen hållmarkstallskog.

På öarna finns en rik variation av naturtyper från kalk-torrängar, strandängar, frodig fuktängsvegetation och lummiga lövskogspartier till karg och vindpinad hållmarksvegetation. Ögruppen bjuder på en mycket omväxlande berggrund med stora geologiska värden.”

Planändringen innebär inte någon förändring av det naturområde som ligger inom planområdet och därmed innebär planändringen inte någon påverkan på riksintresset.

### Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område.

Den föreslagna detaljplaneändringen bekräftar befintliga förhållanden och medför inte att miljökvalitetsnormerna bedöms överskridas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Områdesbeskrivning

Planområdet består av en bostadsfastighet som ligger längst ut i raden av en mindre grupp villor. Fastigheten omges på två sidor av naturmark som till stor del består av tallskog på sandig moränmark. Planområdet omfattar bostadsfastigheten som idag används som skola samt det ikringliggande område som är ianspråktaget som rekreationsyta för skolverksamheten och de boende i närområdet. Framför skolbyggnaden ligger en inhägnad mindre skolgård för de mindre barnen. Större delen av skolgården ligger på skolans mark.

Den byggnad som finns på fastigheten idag ligger delvis utanför den befintliga fastighetsgränsen. Man har fått tillfälligt bygglov för att göra mindre tillbyggnader på huvudbyggnaden, samt för att sätta upp en mindre bod inom fastigheten. Den sammanlagda tiden för tillfälliga bygglov får inte överstiga 10 år.

Inom fastigheten Resö 8:83 finns en inhägnad gård för småbarnslek. De större barnen har tillgång till ett större naturområde i närområdet utöver den skolgård som utgörs av fastigheten.

Längs kanten av fastigheten Resö 8:83 och genom naturområdet går en mindre samfällid gångväg. Bollplanen ligger delvis på den samfälliga vägen.

#### Planerade förändringar

Planändringen innebär att den skolverksamhet som pågår inom planområdet bekräftas. Kvartermarken får beteckningen SB<sub>1</sub>, vilket innebär att man bibehåller möjligheten till boende på fastigheten om skolverksamheten i framtiden skulle upphöra. Tillbyggnaderna och förrådsboden kommer att bekräftas i detaljplanen och byggloven kommer därmed att permanentas. Den nya byggrätten skall även tillåta ytterligare en mindre tillbyggnad för att tillgodose skolverksamhetens framtida behov.

Fastighetsgränsen skall justeras så att huvudbyggnaden och den inhägnade skolgården ligger helt och hållet inom den egna fastighetens mark. Grönområdet inom skolans närområde används som rekreativ område både för skolans elever och för de närboende och regleras som NATUR, naturmark i detaljplanen.



Miljöbilder från skolområdet.

**Utformning av byggnader**

All den befintliga bebyggelsen inom närområdet är uppförd efter 1986, då detaljplanen vann laga kraft. Större delen av husen har en fasadbeklädnad av stående, ljus träpanel och röda tegeltak. De planbestämmelser som gäller inom området sedan tidigare är en takvinkel på högst 30 ° och en byggnadshöjd på 3,0 meter. Dessa utformningsbestämmelser gäller även för den nya detaljplanen.

**Geoteknik**

I samband med det planarbete som gjordes på 80-talet, gjordes en geoteknisk utredning av Bohusgeo för området. Området och dess närmaste omgivningar utgörs av omväxlande ängs- och skogsmark i sänkor mellan större sammanhängande bergspartier. Djupet till fast botten är maximalt 5 meter och överlagrande jordlager är till största delen fast sand.

**Stabilitet**

I samband med den geotekniska utredningen utfördes beräkningar som visar att stabiliteten inom området är tillfredställande.

**Grundvatten**

Grundvattenytan ligger normalt sett högt inom planområdet och dess omgivningar, sannolikt till följd av att den naturliga dräneringen är relativt dålig beroende på bergtrösklar som begränsar avrinningen.

**Grundläggning av byggnader**

Enbostadshus kan grundläggas direkt på mark utan risk för sättningar av långtidskaraktär. För hus med källare kan svårigheter med dränering uppstå på grund av att den naturliga grundvattenytan ligger högt och att jordlagren är genomträngliga.

**Kulturmiljö**

Inom planområdet och dess närmaste omgivningar finns inga fornlämningar registrerade.

**Allmänhetens tillgänglighet**

Allmänheten har idag tillgänglighet till det naturområde som gränsar till skolfastigheten. Det går också en samfällad väg genom naturområdet, som garanterar tillgängligheten. Naturområdet är mer vidsträckt i den gamla byggnadsplanen och utanför byggnadsplanen finns det ännu mer skogs och naturmark. Inom naturområdet finns idag en grusplan som används för bollspel, samt en klätterställning i anslutning till skolbyggnadens norrgavel. Allmänhetens tillgänglighet till naturområdet påverkas inte av planändringen. Upphör skolverksamheten någon gång i framtiden kommer naturmarken att finnas kvar. Vid detaljplanens genomförande måste den samfällda vägen genom naturområdet flyttas så att den inte går tvärs över bollplanen.

**Trafik**

Detaljplanens genomförande innebär inte någon förändring av trafikmängden. I huvudsak är det trafik till och från skolan samt till bostäderna i omgivningen. Det finns ingen genomfarts- trafik i området.

**Parkering, utfarter**

Parkeringsplatser finns idag på allmän platsmark i anslutning till den befintliga vändplatsen.

Vid hämtning/lämning av skotragnar med bil är det lämpligt att föräldrarna vänder på vändplatsen och att en ficka för tillfällig parkering anordnas.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Den befintliga byggnaden inom planområdet är ansluten till kommunalt vatten och av

#### Dagvatten

Dagvatten skall omhändertas lokalt, i huvudsak genom infiltration.

#### Avfall

Avfallshanteringen sker i enlighet med kommunens renhållningsordning, som innehåller renhållningsföreskrifter och avfallsplan, vilken har som målsättning att alla boende och verksamheter källsorterar sitt hushållsavfall för återvinning av tidningar och förpackningar för materialåtervinning, via fastighetsnära insamling eller med hänvisning till befintliga återvinningsstationer, samt för Lysekil och Tanums kommuner källsortering av matavfall för insamling till biogas.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap.

### BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan antas innebära betydande miljöpåverkan eller ej. Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (MKB). Innan kommunen tar ställning om betydande miljöpåverkan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en särskild behovsbedömning gjorts av kommunen för att bedöma om genomförandet av planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen.

#### Förslag till ställningstagande

Planens genomförande bedöms sammantaget inte medföra en betydande miljöpåverkan. En särskild MKB ska därför inte upprättas.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Allmänt

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Beskrivningen tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Resö 8:83 m fl, Tanums kommun, Västra Götalands län.

### Avtal

Ett avtal finns mellan fastighetsägarna till Resö 8:83 och Resö 8:67 om att så länge skolverksamheten pågår skall naturmarken och parkeringsplatsen förvaltas av skolan.

### Tidplan

Följande moment ingår i planarbetet fram till lagakraftvunnen detaljplan. Handlingar markerade med fylld fyrkant representerar skede som är avslutat. Tidplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

- MBN beslut om plansamråd, november 2011
- MBN beslut om antagande – januari 2012

### Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för denna planen är 5 år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Med huvudmannaskap avses bl a ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmän platsmark. Ansvarsfördelningen för iordningsställande och drift sammanfattas i nedanstående tabell.

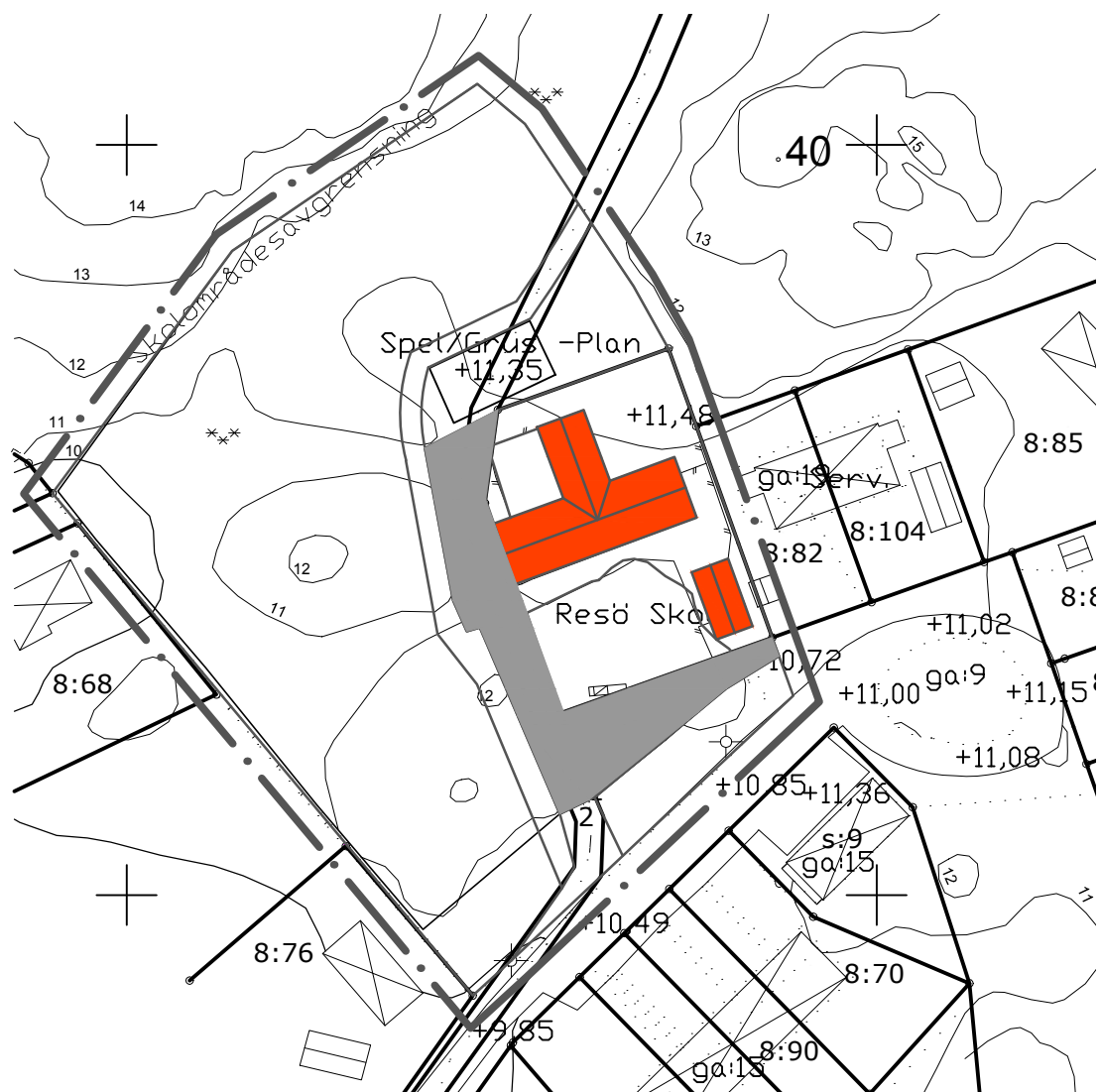
Anläggning	Beteckning på plankarta	Ansvarig för genomförande	Ansvarig för drift
<b>Allmän platsmark</b>			
Naturmark	NATUR	Exploatören	Resö 8:83
Parkeringsplats	P-plats	Exploatören	Resö 8:83
gångväg	gång	Exploatören	s:1
<b>Kvartersmark</b>			
Skola/Bostad	SB	Exploatör/fastighetsägaren	Exploatör/fastighetsägaren
Vatten- och avloppsledningar		Exploatör/fastighetsägaren	Kommunen
Elnät		Eldistributör	Eldistributör
Telenät		Teleoperatör	Teleoperatör

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken inom planområdet är i privat ägo. Servitut, fullständiga ägoförhållanden etc framgår av fastighetsförteckningen. En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående fastigheter, samfälligheter och servitut redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

För att planen skall kunna genomföras skall en överföring av den mark som skolverksamheten ianspråkstar till fastigheten Resö 8:83. Mark skall överföras dels från fastigheten Resö





Den gråskaffrade ytan utgör markområden som skall överföras till fastigheten Resö 8:83 vid ett plangenomförande.

8:69, dels från s:1 som flyttas något västerut i samband med planändringen. Del av gatumar-  
ken i den gamla byggnadsplanen utgör idag skolgård och skall därför överföras till fastighe-  
ten Resö 8:83. Kartan på nästa sida visar de aktuella områdena för marköverföring.

#### Allmän plats

I planförslaget utgör del av fastigheten Resö 8:69 allmän plats.

[NATUR] Naturområdet är allmänt tillgängligt som rekreationsområde för skolverksamheten  
och för de närboende.

[P-PLATS] Parkering för skola och boende i området.

#### Kvartersmark

[SB<sub>1</sub>] Skola eller bostadsfastighet.

### **Ledningsrätt**

Allmänna ledningar inom planområdet kan säkerställas med ledningsrätt.  
Kommunens va-ledningar inom planområdet bör säkerställas med ledningsrätt.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **Allmänt**

All utbyggnad inom planområdet som krävs för att genomföra detaljplanen bekostas av exploatören.

Exploatören avstår utan ersättning den mark som skall upplåtas som allmän plats eller som skall upplåtas för allmänna ledningar inom planområdet.

#### **Va-nät mm**

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

### **JUSTERING**

Inför antagandet har planhandlingarna reviderats enligt nedanstående:

#### **Plankarta med bestämmelser:**

- Förklarande text till planbestämmelse NATUR har reviderats till naturmark.

#### **Planbeskrivning:**

Under rubriken "Områdesbeskrivning" på sidan 5 har texten samfärd väg ändrats till samfärd gångväg.

Under rubriken "Tidplan" på sidan 8 har tidpunkten för antagande ändrats till januari 2012.

I tabellen under rubriken "Huvudmannaskap/ansvarsfördelning" har ansvarig för drift ändrats till fastigheten Resö 8:83 för naturmark och parkeringsplats, gångväg har lagts till under allmän platsmark.

Ny rubrik "Avtal" har lagts till på sidan 9.

Ovanstående justeringar av planhandlingarna bedöms vara redaktionella och av begränsad betydelse samt sakna intresse för allmänheten. Nytt samråd av planförslaget har därför inte bedömts nödvändig.

#### **Medverkande i planarbetet**

Planhandlingarna har upprättats av plan- och byggavdelningen, Tanums kommun.

Martin Kvarnbäck  
Plan- och byggchef

AnnaKarin Sjölen  
Planeringsarkitekt

#### **Källförteckning**

- Tanums kommun (2002) ÖP 2002, *Tanums kommun översiktsplan*