



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

**Grebbestad 9:1, 2:267 samt del av Grebbestad 2:1
(kvarteret Bocken)**

Tanums kommun
Västra Götalands län

Antagandehandling 2014-04-23

Antagen av miljö- och byggnadsnämnden
2014-09-16 § 206

Laga kraft 2014-10-24



Detaljplanen har upprättats på uppdrag av:

Tanumsbostäder AB
Kontaktperson Ulf Ericsson
Telefon 0525-18119

Medverkande tjänstemän från Tanums kommun:

Olof Jönsson

Plankonsult:



WSP Environmental
Laholmsvägen 10
302 66 Halmstad
Tfn: 035 22 17 00

Handläggare

Ida Lennartsson t o m 2012-06-30

Maria Carlsson fr o m 2012-10-01
Tfn 010 722 52 56
Maria.b.carlsson@wspgroup.se

Denna detaljplan följer detaljplaneförfarandet enligt äldre PBL (ÄPBL) SFS 1987:10.

HANDLINGAR

Handlingar som ingår i denna version av detaljplanen:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning och Grundkarta

Övriga utredningar till underlag för detaljplanen:

- Geoteknisk PM, Bohusgeo 2007-06-05
- Kompletterande geoteknisk undersökning, WSP 2009-11-23. Rev. 2011-12-22
- Utlåtande kring stabilitetsförhållandet vid kv. Bocken, Tanums kommun, 2012-11-01
- Dagvattenutredning, AqVAtech 2007-04-15, rev A 2010-01-10
- Kompletterande dagvattenutredning, WSP 2010-09-24
- Översvämningutredning, WSP 2010-07-29
- Reviderad översvämningutredning, WSP 2011-03-11. Rev.2 2011-11-30
- VA-utredning, WSP 2010-11-03
- Bergteknisk utredning för kv Bocken, Grebbestad, 2014-04-01

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att tillskapa nya bostäder riktade mot helårsboende i nära anslutning till Grebbestad centrum. Det kommunala bostadsbolaget Tanums Bostäder AB vill bygga nya bostäder inom kvarteret Bocken. Förslaget innebär en förtätning av kvarteret som idag är bebyggt med 38 hyresbostäder samt fyra friliggande villor. Planförslaget omfattar sex nya byggnadsvolymer som rymmer ca 23 bostäder. Utöver detta möjliggörs påbyggnad av ytterligare en våning på befintliga flerbostadshus inom detaljplanen, vilket ger ett tillskott på cirka 18 lägenheter. Totalt ökas antalet bostäder inom planområdet med uppskattningsvis 32 nya bostäder.



Planområdets läge i Grebbestad

Inom planområdet ges även plats för nätstation som försörjer planområdet, samt en tryckstegringsstation.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER

Enligt plan- och bygglagens 2 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Vid planläggning ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillämpas. Även miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB ska iakttas eftersom planläggning inte får medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds.

Kustområdet och skärgården i norra Bohuslän omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser och är, med hänsyn till de sammantagna natur- och kulturvärdena, i sin helhet av riksintresse. Enligt 4 kap. 2 § MB ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön. Sådana får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar riksintresset. Bestämmelsen utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Grebbestadskusten ingår i "obrutna kusten" och planområdet ligger inom riksintressets avgränsning. Detaljplanen innebär att bostäder för helårsboende tillskapas i nära anslutning till rekreationsområden samt lokal service som skola, affär och kollektivtrafik. Att området tas i anspråk för bostadsbebyggelse innebär att marken inte längre är allmänt tillgänglig i samma grad som idag. Möjligheterna att nyttja angränsande rekreationsområde, Siljevi, försämras inte. Eftersom det finns ett stort behov av fler bostäder för helårsboende i Grebbestad och planområdet är centralt beläget omgivet av bebyggelse och med befintlig infrastruktur kan de planerade bostäderna ses som en förtätning av tätorten.

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kväveoxider, svaveloxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon) samt för fisk- och musselvatten. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Inga miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms ej heller bidra till att någon av dessa normer överskrids på annat håll.

PLANDATA

Planområdet omfattar cirka 1,7 hektar. Huvudsakligen berörs mark som ägs av Tanums Bostäder AB samt mark i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

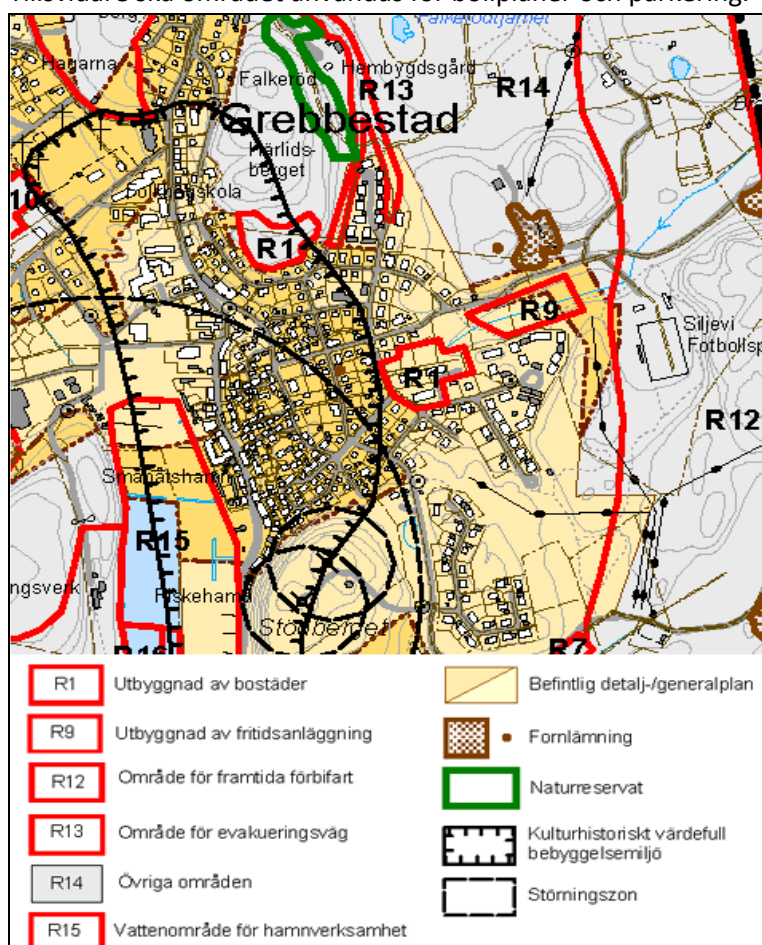
Området omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 2§ MB, för bedömning se rubriken *Förenlighet med Miljöbalkens bestämmelser*.

Översiktliga planer

Planområdet ligger enligt *kommunens översiktsplan*, ÖP 2002 antagen av kommunfullmäktige 2004-10-25, inom Grebbestads samhällsområde. I ÖP rekommenderas följande vid utveckling av samhällsområdena:

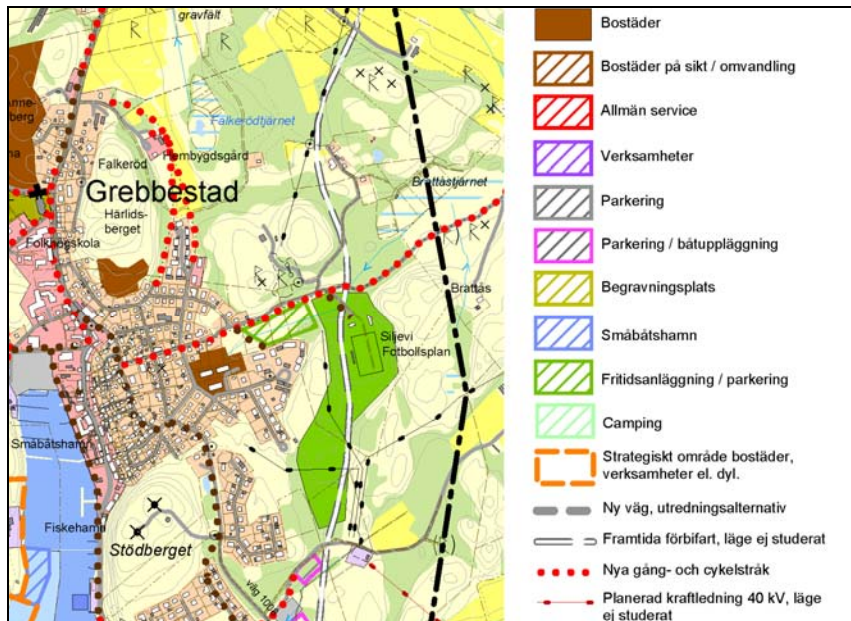
Ny bebyggelse eller andra åtgärder tillåts endast om det kan anses klarlagt att den inte försvårar en lämplig, planmässig utveckling av samhällsområdet och inte skadar viktiga natur- och kulturvärden.

För Grebbestad finns även en *fördjupad översiktsplan (FÖP)* som antogs av kommunfullmäktige 2006-02-06. Delar av planområdet ligger inom vad som i den fördjupade översiktsplanen betecknas som R1 område – utbyggnadsområde för bostäder. För dessa områden gäller att fortsatt detaljplanläggning för bostäder kan ske. Byggrätterna ska då vara av sådan storlek att åretruntboende är möjligt. Planområdet överlappar till viss del Siljevi rekreativområde som i den fördjupade översiktsplanen betecknas som R9 område. Rekommendationen för detta område är att det ska reserveras så att en motionsanläggning eller liknande kan byggas. Detta innebär att mark behöver reserveras för parkering i anslutning till motionsanläggningen. Tillsvärdare ska området användas för bollplaner och parkering.



Utdrag ur rekommendationskartan för Grebbestad (FÖP antagandehandling 2006-01-18)

På lång sikt planeras en förbifart öster om Grebbestad. Bryggerigatan kan då tänkas få en större betydelse som en av infarterna till Grebbestad. I den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta visas ett nytt gång- och cykelstråk längs med Bryggerigatan till centrum.



Utdrag ur markanvändningskartan
(FÖP antagandehandling 2006-01-18)

Detaljplaner

Planområdet berör två gällande detaljplaner. Största delen av planområdet omfattas av en detaljplan som vann lagakraft 1988-10-25 (vänstra kartan, 02:161). Den mark som är aktuell för nybyggnation är i denna planlagd som bostad och naturmark. Detta planförslag innebär även förändringar av den mark som är planlagd för lokalgata. Detaljplanen från 1988 medger redan en utvidgning söderut med ett par meter av fastigheterna Grebbestad 2:278, Grebbestad 2:264 samt Grebbestad 2:268.

I nordöstra delen av planområdet berörs en detaljplan, antagen 1941-10-31 (högra kartan 02:121) som anger Allmän plats (gata) samt en mindre del mark som inte får bebyggas, under bostadsändamål.



Kartorna visar gällande detaljplaner som berörs. Detaljplanen längst till höger har till stora delar ersatts av den vänstra från 1988. Röd linje anger ungefärlig planområdesgräns och svart oval anger området där den äldre detaljplanen från 1941 fortfarande gäller.

I norr angränsar en detaljplan för fastigheten Grebbestad 2:267 (02:161:2). Denna detaljplan, markerad i klargult på vänstra kartan, anger bostadsändamål och omfattar endast en fastighet (Grebbestad 2:267). Planen är antagen 2004-03-02 och vann laga kraft 2005-06-30. Genomförandetiden är 10 år vilket sträcker sig fram till 2015-06-30. Denna detaljplan berörs ej.

Förordnanden

Planområdet omfattas inte av några förordnanden.

Program för planområdet

Ett program för planområdet upprättat 2004-02-13 av Gränsland Arkitekter, godkändes av MBN 2004-04-07. Programmet har varit utsänt för samråd till myndigheter och berörda enskilda under april 2004. Programmet angav följande huvudpunkter:

Att pröva om förtätning inom kv. Bocken med 12 nya lägenheter är lämpligt.
Att ta ställning till de två alternativ som redovisas för husens placeringar.



Programförslagets alternativ 1

Programförslagets alternativ 2

Efter program- och samrådsskedena har nya alternativ diskuterats som innebär en utvidgning av planområdet till nordost. Denna utvidgning inkluderas nu i förslaget. I nordost föreslås tre flerfamiljshus samt två friliggande villor. Förslaget med två flerbostadshus på grönytan i mitten har utgått och ersatts med ett flerbostadshus vid tidigare tänkt parkeringsyta, samt en ytterligare våning på befintliga flerbostadshus.

Miljöbedömning

Vid upprättande av en detaljplan ska bestämmelserna om miljöbedömningar av planer i 6 kap 11-18 och 22 §§ Miljöbalken tillämpas om ett genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget genomgår en behovsbedömning som tar ställning till om en miljöbedömning ska genomföras eller inte. För detta ställningstagande används kriterier i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Behovsbedömning har genomförts och ställningstagandet är att detaljplanen inte medför betydande påverkan under förutsättning att dagvatten och geotekniska frågor hanteras inom ramen för detaljplanarbetet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2003-12-17 att medge plantillstånd för planändring som syftar till att uppföra två sammanbyggda bostadshus i två våningar med sammanlagt 12 lägenheter.

Plantillstånd medges under förutsättning att:

- behovet av parkering och friytor för lek beaktas.
- de geotekniska frågorna utreds.
- planändringen bekostas av den sökande
- att planarbete skall påbörjas samt plan- eller exploateringsavtal tecknas med kommunen inom två år.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Kvarteret Bocken ligger i utkanten av centrala Grebbestad och gränsar i öster till Siljevi, som är ett större rekreativområde. Inom kvarteret finns idag tre flerfamiljshus i två våningar som rymmer 38 lägenheter. I övriga väderstreck gränsar planområdet till bostadsbebyggelse, som huvudsakligen utgörs av villor.

Mark och vegetation

Från Brattåskärret i norr genom planområdet rinner en bäck som nedströms har kulverterats. Bäckens har inget större naturvärde och är inom planområdet svårtillgänglig på grund av tät vegetation. Planförslaget medger ingen ytterligare kulvertering av bäcken (planbest. n₁) och förutsätter inga åtgärder i bäckens vattenfåra. Om åtgärder i bäcken blir nödvändiga i en framtid bör grova stenar och grus användas för att skapa en bra bottenmiljö för vattenlevande organismer. Bäckravinen är lövskogsbevuxen, med bland annat klibbal.

Inom den nordöstra delen finns ett skogsparti med berg i dagen. Höjden på bergpartierna är begränsad till 3 a 4 meter och nordost om detaljplanen finns en större bergslänt. Genomförd bergteknisk utredning visar att det inte föreligger några stabilitetsproblem inom detaljplaneområdet. Det finns inte heller några lösa block i angränsande områden. Dvs ingen risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka planområdet. Några problem med att grundlägga på berget finns inte, förutsatt att man i närheten av släntröner anpassar placering av plintar till ytliga block.



Foto taget i västlig riktning i områdets nordöstra hörn med detaljplanen till vänster om gräns.



Bäcken omgiven av tät vegetation

Geotekniska förhållanden

För planområdet har ett Geotekniskt PM utarbetats av Bohusgeo 2007-06-05. Utredningen har kompletterats av WSP 2009-11-23. Detta grundar sig på förändringar i detaljplanearbetet som medfört att byggnader har flyttats och att nya byggnader har tillkommit. Revidering av rapporten har även skett 2011-12-22 och med förtydliganden 2012-11-01.

Bohusgeos utredning konstaterar sammanfattningsvis att huvuddelen av det undersökta området utgörs av jordlagren från markytan räknat av fyllning, siltig gyttja, silt, lera och friktionsjord på berg (saknas delvis). Berg i dagen finns inom den nordöstra delen av planområdet. Där tyder sonderingar på att jordlagren är relativt fast lagrade och i huvudsak utgörs av friktionsjord. Den totala jordmaktigheten varierar mellan ca 1-10 meter. Grundvattennivån har ej uppmätts, men bedöms med ledning av jordlagerförhållandena normalt vara belägen 0,5-1 m under markytan. I samband med regnperioder bedöms grundvattenytan kunna stiga till i nivå med markytan.

Den kompletterande geotekniska utredningen som utförts av WSP 2009-11-23, rev. 2011-12-22 visar att några stabilitetsproblem inte föreligger. WSP har i ett utlåtande 2012-11-01, förtydligt tidigare PM som visar på att marknivån kan höjas till +11 meter och att stabiliteten är tillfredsställande i sektion A och B (se karta nedan). Dock får inga tillskottslaster påföras marken vid en marknivå på + 11 m, (planbest. n₄) om inga åtgärder eller kompletterande geotekniska undersökningar utförs. Inom dessa områden har ingen kPa preciserats. Anledningen är att tyngden varierar inom området då utfyllnadsmängden varierar dvs behov av störst utfyllnad för att nå + 11 m ö h närmast bäcken och så minskar successivt utfyllnaden mot Bryggerigatan. Att för dessa områden ange en yta med en bestämd kPa skulle därför få konsekvenser som inte eftersträvas. En säkerhetsmarginal finns också i beräkningarna (WSP 2012-11-01). Stabilitetsberäkningarna utgår ifrån "vanlig fyllning" som i beräkningsexempel innebär 20kN/m² medan planbestämmelsen anger att endast lättfyllning får användas (6kN/m²) (planbest.n₃).

Marken får inte belastas med mer än motsvarande 15kPa (0,75m) ovan befintlig markyta inom 5 m från bäcken, för att undvika att få lokala bärighetsbrott (planbest. n₂ och dike). Stabiliteten ska kontrolleras vid bygglov.

Beräknade säkerhetsfaktorer överstiger skredkommissionens krav i både odränerad och kombinerad analys. Man skall dock räkna med att alla eventuella uppfyllningar på sättningsbenägen jord kommer medföra relativt stora sättningar. För att minska sättningar kan tillskottslaster helt eller delvis lastkompenseras genom att använda till exempel lättfyllning. Uppfyllnaden till + 11 m ska vara av lättfyllnad (planbest. n₃).

Byggnaderna ska grundläggas på sätt som inte påverkar stabiliteten, dvs grundläggning på plintar eller pålar till fast botten/berg (planbest. b₁).

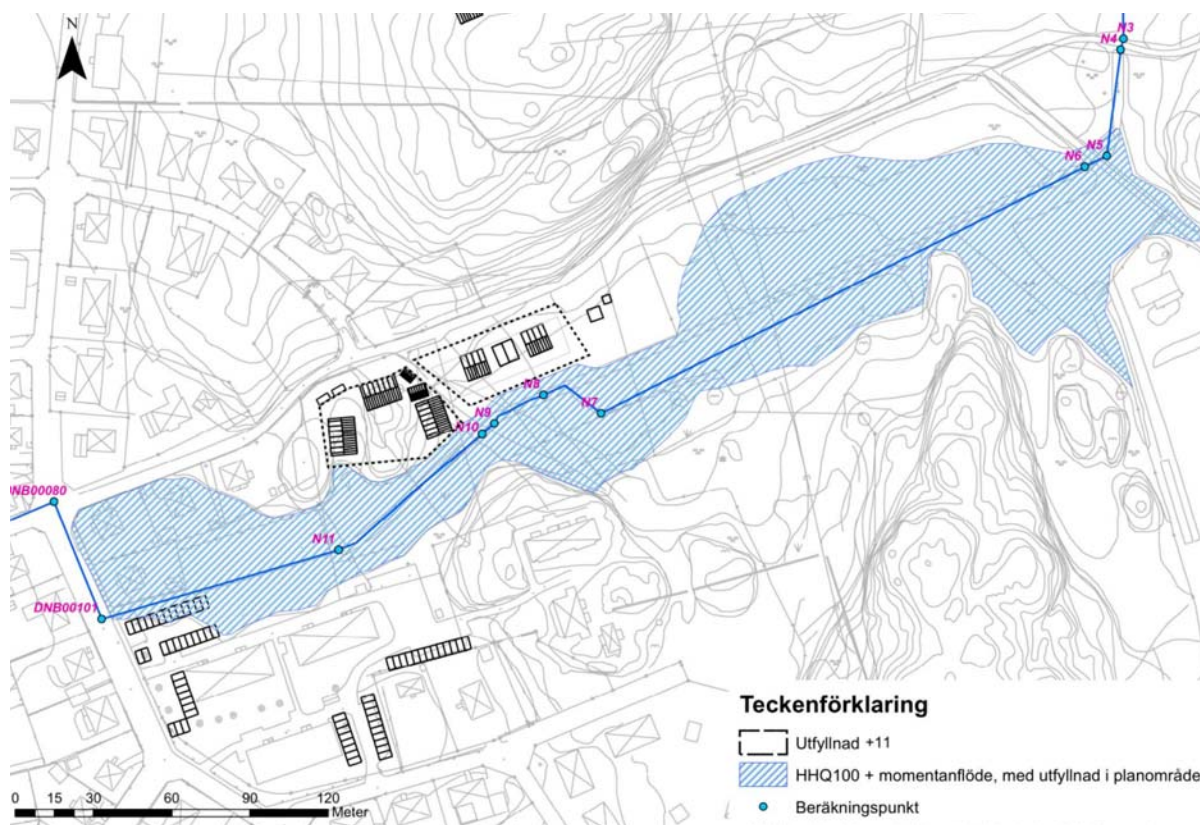


Sektioner tagna ur den geotekniska undersökningen

Översvämningsutredning

En översvämningsutredning har gjorts av WSP 2010-07-29. Resultaten av beräkningarna visar att vattennivåerna i planområdet når mellan +8,7 – +9,4 för de olika studerade scenarierna. Brattåstjärnet, nordost om planområdet, fungerar som ett naturligt fördröjningsmagasin. Vid beräkningar av konsekvenserna för planområdet vid ett 100 års regn kan konstateras att området inte översvämmas, bortsett från del av parkeringsyta i västra delen.

En reviderad översvämningsutredning utfördes 2011-03-11 av WSP, baserad på flödesmätningar på dagvattenledningsnätet utfört under hösten 2010 av Sweco. Resultatet av de beräkningarna visar att delar av planområdet riskerar att översvämmas vid höga naturmarksflöden vid befintliga marknivåer. En utfyllnad av planområdet till nivå +11 meter är tillräckligt för att klara en översvämningsituation motsvarande 100 års återkomsttid för planerad ny bebyggelse. Däremot riskerar befintliga fastigheter utanför planområdet att översvämmas. Se karta nedan.



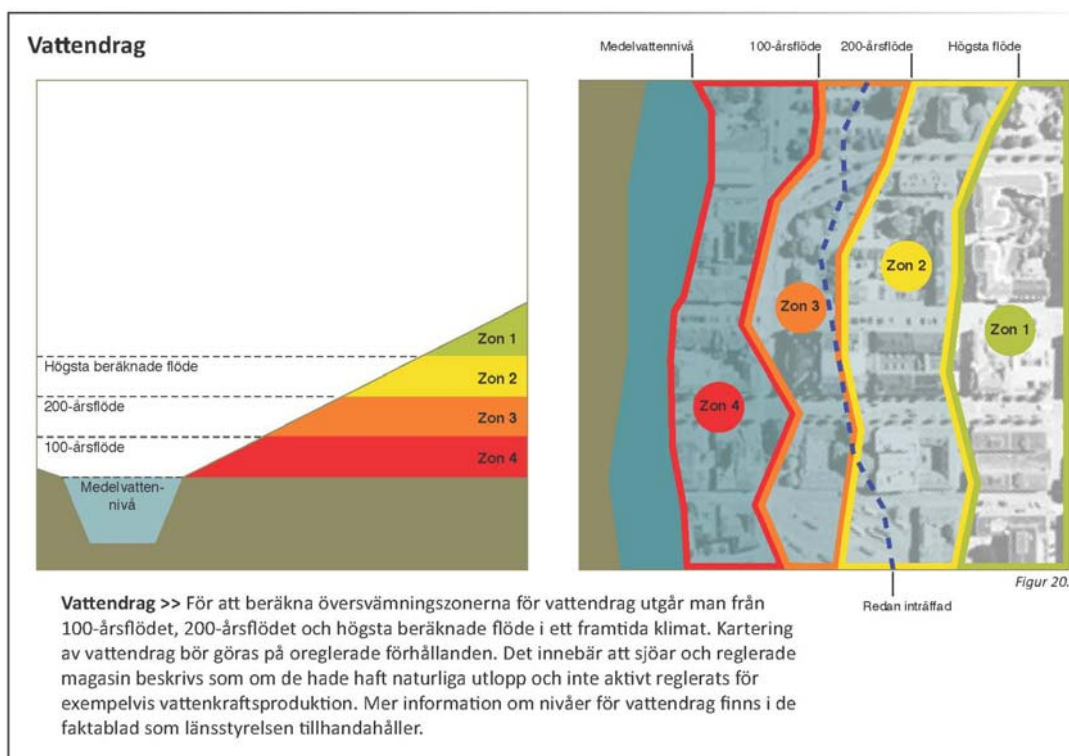
Beräknad översvämningsutbredning efter höjning av marken/utfyllnad till +11 meter inom utsatta delar.

Vid beräkning av naturmarksflöden, enligt VVMB¹ tas ingen hänsyn till fördröjning som sker i kärr och våtmarker uppströms, såsom Brattåstjärnet, utan endast ren sjöyta. Detta innebär att ett sk "worst case" studerats, i verkligheten kan betydande fördröjning av flöden ske i denna typ av mark. Gjorda översvämningsutredningar konstaterar att föreslagen planläggning inte förändrar översvämningsituationen nedströms, dvs risken för att befintliga fastigheter riskerar att översvämmas föreligger redan idag. Översvämningsrisken är avhängig naturmarksavrinning som i huvudsak sker uppströms. Detta innebär att åtgärder utanför planområdet, ger väsentligt bättre förutsättningar att förbättra situationen. Översvämningsrisken påverkas inte nämnvärt av tillkommande dagvattenflöden från föreslagen bebyggelse och dagvattenflödena sammanfaller inte med naturmarksflödena dvs de förstärker inte varandra. I och med att höjderna är satta till + 11 meter blir även tvärsektionen i beräkningspunkt N7 (i höjd med den östligaste bebyggelsen) trängre dvs att en uppdamning sker uppströms vilket sannolikt gör att situationen förbättras något för befintlig bebyggelse (utanför planområdet) som ligger nedströms bäcken.

I rapporten *Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden, Västra Götalands län* beskrivs översvämningszoner och olika planeringsnivåer knutna till dessa för bla vattendrag. För nyexploatering av helårsboende så anges enligt markanvändningsdiagrammet i rapporten att helårsbebyggelse ska undvikas i område upp till

¹ VVMB Vägverket Metodbeskrivning Hydraulisk dimensionering

100 årsflöde (zon 4) samt att helårsboende som utförs med riskreducerande åtgärder kan bedömas lämplig inom den zon som beräknas upp till 200-årsflöde (zon 3) samt att helårsboende utan åtgärder kan placeras inom områden som klarar högsta flöde (zon 2). Rapporten anger att underlaget ska vara vägledande och att lokala förutsättningar kan behöva analyseras för att få en mer detaljerad bild av ett specifikt utredningsområde.



Utdrag från rapport Stigande vatten

Genomförda geotekniska utredningar och översvämningsutredningar visar på att man lämpligen kan bebygga föreslaget planområde med föreslagna anpassningar i marknivåer + 11 meter. Hänsyn har tagits till 100-årsflöden (HHQ + momentanflöde) som dimensionerande eftersom det ger högre beräknade vattennivåer än HHQ200 (konstant flöde)². Det bör än en gång framhållas att Brattåstjärnens utjämnande volym inte är med i hitintills gjorda beräkningar, dvs det finns en marginal till både 100 och 200 årsflödena. För att eventuellt ytterligare säkra upp för framtida översvämningsrisker till BHF (beräknade högsta flöde) bedöms den lämpligaste metoden vara att göra åtgärder uppströms i liggande Brattåstjärn. En åtgärd som också förbättrar situationen för befintlig bebyggelse. Slutsatsen är att området bör kunna bebyggas men att uppströms åtgärder förbättrar situationen samt att planerade markhöjningar minskar översvämningsrisken nedströms.

² Reviderad översvämningsutredning, WSP 2011-03-11. Rev.2 2011-11-30

Erosion

Marken är förhållandevis plan men sluttar svagt nedåt mot bäcken som ligger centralt i området. Erosionen i vattendraget bedöms, enligt geoteknisk utredning, som mycket ringa då det är litet vattenflöde och flack lutning. Vid förändrad markhöjd i planområdet upp till + 11 meter förutsätts marken säkras upp gällande erosion, detta är gynnsamt i förhållande till framtida höga vattenflöden i bäcken.

Markradon

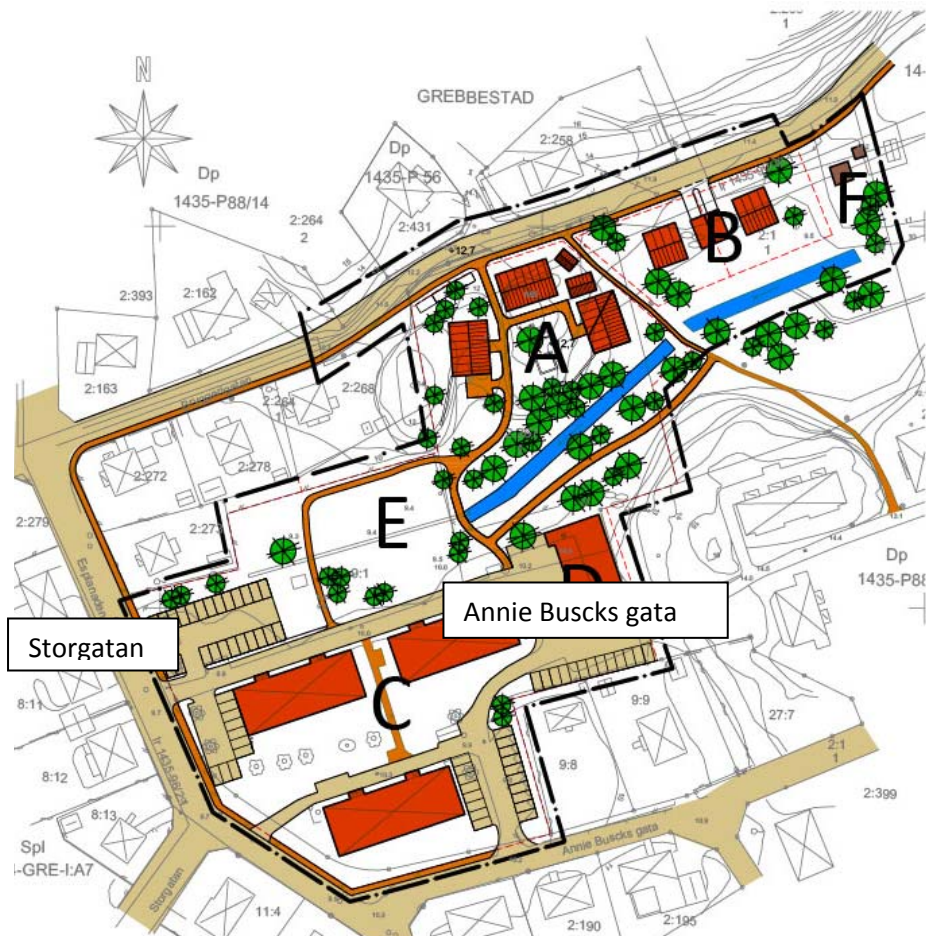
När schaktning och sprängning har utförts ska radonmätningar genomföras. Bostadshus ska utföras radonsäkert såvida inte gränsvärdet 200 Bq radongas/m³ inomhus kan erhållas med lägre radonskydd.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornminnen inom planområdet. Strax nordost om planområdet finns ett grav- och boplatsoområde samt en stensättning.

Bebyggelse

Planen anger bostadsändamål och område för teknisk anläggning. I planen ingår befintliga bostadshus som utgörs av flerbostadshus. Planen ger nya byggrätter som medger en byggnadsarea på 450 kvm i område A, 200 kvm i område B, 1 200 kvm i område C och 410 kvm i område D. Se illustration nedan.



A. Tre mindre flerbostadshus placeras i gårdsformation. Byggnaderna rymmer fyra lägenheter vardera, totalt 12 lägenheter. Husen bör utgöras av små volymer som i höjd är anpassade till villabebyggelsen i kvarteret. Möjlighet finns att bygga i två våningar med suterrängplan. Tillåtna takvinklar i denna del är 22-38 grader.

B. Två fristående bostäder med volym och placering som korresponderar med befintliga villor inom planområdet. Villorna ges möjlighet att uppföras i 2 våningar. Marknivån vid byggnaderna ska vara +11 meter.

C. De tre befintliga flerbostadshusen ges möjlighet att bygga till en tredje våning, till en byggnadshöjd på maximalt 10,5 meter. Sammanlagt kan tillskottet bli 9 lägenheter.

D. Ett nytt flerbostadshus i tre våningar placeras vid foten av kullen. Ca 9 lägenheter kan tillkomma. 3 våningar tillåts med 10,5 meter i byggnadshöjd.

E. Grönytan som idag används för lek och rekreation undantas från bebyggelse.

F. Område för tekniska anläggningar. Samt naturmark.

I övrigt bekräftar detaljplanen befintlig bebyggelse.



Villor i Kv. Bocken



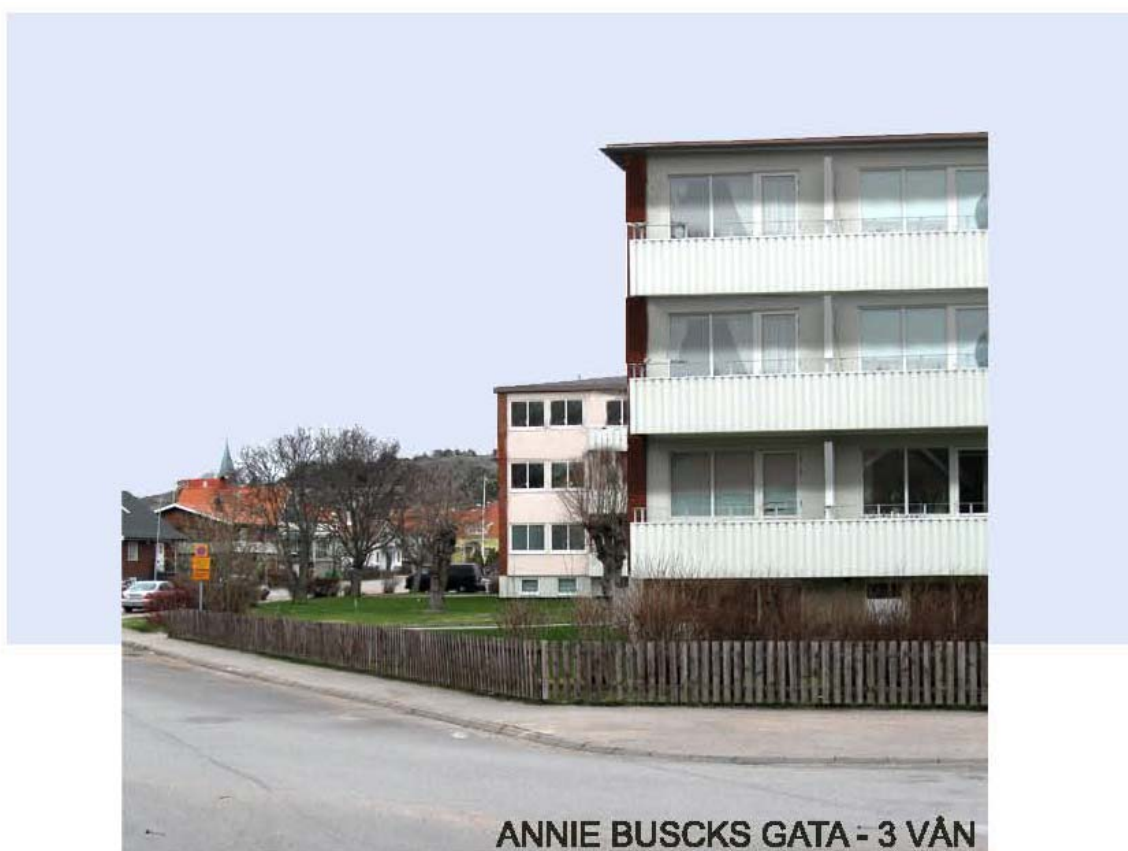
Flerbostadshus i Kv. Bocken

Fotomontage

Montagen visar de befintliga tvåvåningshusen som de ser ut i dagsläget samt med en påbyggnad av ett tredje våningsplan, helt och med indrag. Påbyggnader finns inom område C.













Sektioner

Sektioner på befintligt bostadsområde har tagits i två skärningar. Detta för att visa på höjdförhållanden till befintlig villabebyggelse vid olika höjdsättningar samt för att se förhållandet byggnaderna emellan.

