



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen

Antagandehandling
2023-05-17, justerad 2024-03-22
Diarienummer: PLAN 2016.1903



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för TANUMS-ÅSERÖD 1:30 med flera, ÖSTRA VEDDÖKILEN

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900 SFS 2014:900 (med ändringar efter 2015-01-01)
Antagen av KF: 20xx-xx-xx
Laga kraft: 20xx-xx-xx

I DETALJPLANEN INGÅR FÖLJANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta (skala 1:1000 i A1-format)
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta (skala 1:1000 i A1-format)
- Redogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande för granskning 1
- Granskningsutlåtande för granskning 2

Utredningar

- Dagvattenutredning Långesjö, Tanum Sweco Vänersborg Vatten och miljö 2018-12-03, rev. 2020-05-27
- Geoteknisk utredning Tanums-Åseröd 1:30, 1:15 m fl, Bohusgeo, Projekterings-PM/Geoteknik, 2016-10-12, rev. 2024-01-12
Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, 2016-06-27
- Naturvärdesinventering Veddökilen 2012, Naturcentrum, 2012-05-14
- Trafikutredning Detaljplan Veddökilen, ÅF Infrastructure 2016-03-31

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta



Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se
Organisationsnummer: 556547-0571
Uppdragsnummer: P1622

ÖVERSIKTSKARTA



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	1
Bakgrund	1
Planens syfte	2
Planens huvuddrag.....	2
Planprocessen	2
Justering efter samråd och granskning 1	3
Justering efter granskning 2, inför antagande	4
Plandata.....	5
Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.....	5
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	12
Översiktliga planer.....	12
Kommunala program med mera	13
Detaljplaner	13
Planprogram	14
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.....	14
Kommunala beslut.....	15
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	15
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap miljöbalken.....	15
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap miljöbalken	16
Natura 2000.....	17
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken	17
Vattenverksamhet, 11 kap miljöbalken	18
Sveriges miljömål.....	18
Övriga förordnanden.....	19
FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	20
Natur.....	20
Bebyggelseområden	22
Kulturmiljö - arkeologi.....	29
Trafik.....	30
Friytor	34
Vattenområden	35
Tillgänglighet	35
Teknisk försörjning	35
Hälsa och säkerhet	40
Organisatoriska frågor.....	45
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter.....	48
Ekonomiska frågor.....	49
Medverkande i planarbetet.....	50

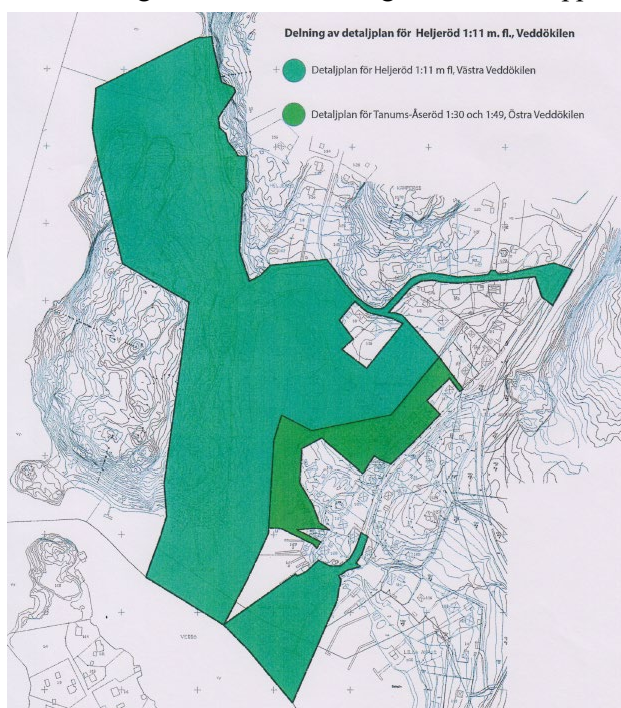
INLEDNING

Bakgrund

Ett planprogram har tagits fram 2012 för ett större område, Heljeröd 1:11 m fl, Veddökilen.

Planprogrammet visade en utvecklad turistisk användning med minskad exploatering jämfört med den tidigare campingen, samt en ökad allmän tillgänglighet genom sammanhängande strandpromenad runt Lerekilen som ansluter till omkringliggande planerade stråk. I programmet prövades också ytor avsatta för helårsboende.

Senare har de berörda fastighetsägarna önskat fortsätta planarbetet genom uppdelning i två planområden; Detaljplan för Heljeröd 1:11 m fl, Västra Veddökilen, och detaljplan för Tanums Åseröd 1:30 och 1:49, Östra Veddökilen. Miljö- och byggnadsnämnden tog 2016-09-27 beslut om att fortsatt planarbete ska göras för två planområden med plangränsen i fastighetsgränsen i "bäcken"/diket. Vissa utredningar bör enligt nämnden utföras gemensamt för de två detaljplanerna, t.ex. studie av trafiklösning, eventuell muddring i diket samt upprensning av diket.



*Programområdet har delats och avses planläggas i två separata detaljplaner.
(Kartbilaga till MBN:s protokoll 160927)*

Nytt beslut om planbesked för Tanums Åseröd 1:30 och 1:49 togs av kommunstyrelsen 2016-10-12. Planförslaget omfattar fastigheterna Tanums-Åseröd 1:30 och 1:49. Området föreslogs för bostäder, ett mindre café, bryggor och sjöbods förråd. Kommunstyrelsen gjorde bedömningen att den föreslagna användningen ger en positiv komplettering av befintlig bebyggelse samt en naturlig koppling till detaljplan för Heljeröd 1:11, västra Veddökilen.

I planbeskedet angavs att följande frågor bör studeras:

- Förslag på en sammanhängande strandpromenad runt Lerekilen som ansluter till planerade gångstråk i detaljplan för Heljeröd 1:11 och Lilla Anrås s:16.

Strandpromenaden bör som utgångspunkt gå mellan strandlinjen och befintliga planerade byggnader.

- Geotekniska förutsättningar
- Översvämningsrisker och bebyggelsens förhållande till framtida förhöjda vattennivåer.
- Förutsättningar för muddring i Lerekilen
- VA-försörjning
- Sjöbodsförråds användning och utformning
- Bryggor och bryggdäck mot vattnet ska vara allmänt tillgängliga
- Nyttjanderätt/servitut för allmänhetens nyttjande

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad med bostäder, samt brygga med promenadstråk och sjöbodsförråd i samhället Långesjö. Ett allmänt gångstråk möjliggörs även utmed vattnet.

Planens huvuddrag

Planen medger för den östra delen utbyggnad av bostäder inklusive bostadsparkering. Bostadshusen kan uppföras som flerbostadshus med cirka 10 till 20 lägenheter. Byggrätten fördelas på flera byggnadsvolymer för att skapa en småskalig exploatering anpassat till det omgivande landskapet.

Inom den sydvästra delen medges utbyggnad av sjöbodsförråd. Planförslaget möjliggör för en allmänt tillgänglig bryggpromenad som binds samman med gångvägar norr respektive söder om planområdet. I den västligaste delen omfattar planen även ett mindre vattenområde. Befintlig småbåtshamn med sjöbodar bekräftas planmässigt i detaljplanen, det föreslås inga fysiska förändringar i detta område.

Planprocessen

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900) i dess lydelse efter 2015. Planprocessen drivs med ett standardförfarande, vilket bl.a. innebär att förslaget till detaljplanen kommer att samrådask och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för godkännande och antagande.

Detaljplanen får laga kraft cirka en månad efter antagande såvida ingen överklagar den.



Planprocessen vid standardförfarande.

Planarbetet inleddes med planprogram 2012 och omfattade då ett större område. Tanums kommun fattade sedan beslut om att dela upp planarbetet i två detaljplaner, detaljplan för Heljeröd 1:11, västra Veddökilen och detaljplan för Tanums Åseröd 1:30 med flera, östra Veddökilen.

Justering efter samråd och granskning 1

Samråd om detaljplanen för östra Veddökilen hölls sommaren 2019. Efter samrådet har planförslaget ändrats. De huvudsakliga förändringarna listas nedan.

- Nya anläggningar i vatten (bryggor och café) har tagits bort. I stället föreslås en bryggpromenad på +1,7 meters höjd på land och sjöbodsförråd innanför.
- Området för dagvattenhantering har utökats.
- Gatan föreslås nu på nivån +3,0 meter.
- Komplementbyggnaden och parkeringen vid vändplatsen har tagits bort.
- Nockhöjder har sänkts och utformningsbestämmelser har setts över.
- Bestämmelser om villkor för startbesked har lagts in så att geotekniska markförstärkningsåtgärder ska genomföras innan bostäder byggs.
- På samma sätt villkoras att området ska anslutas till kommunalt VA, tillfartsväg byggas ut och dagvattenhantering ordnas innan bostäder byggs.

En första granskning av förslaget genomfördes i januari-februari år 2021. De huvudsakliga ändringarna efter granskningen sammanfattas nedan.

- Fastigheten Tanums-Åseröd 1:45 har utgått ur planområdet eftersom exploatören har sålt denna fastighet och inte längre har rådighet över den.
- Byggrätten för bostäder har minskats, och nockhöjder och utformningsbestämmelser för bostadsbyggnader setts över. Mellan gatan och diket föreslås nu inte längre någon komplementbyggnad, för att spara en siktlinje.
- E₁-området för dagvattenhantering har breddats så att det ska kunna vara minst 5 meter mellan dikeskant och eventuell mur längs hela sträckan. Gatan inom planområdet har därmed flyttats något åt söder. En planbestämmelse om utformning av murar har lagts in.
- Vändplatsen har flyttats cirka 10 meter österut, eftersom gatan kan vara något kortare när en mindre exploatering föreslås. I den västra delen av planområdet föreslås nu att bostadsmarken inte får bebyggas. Denna mark kan förslagsvis användas för lekplats eller parkeringsyta.
- Bestämmelserna m₁ och geo har kompletterats, så att även syftet ”att området ska uppnå erforderlig stabilitet” framkommer. Övriga geotekniska bestämmelser har setts över och upplysningarna på plankartan har kompletterats.
- Bestämmelsen som förbjuder inkoppling av vatten och avlopp i befintliga och föreslagna sjöbodsförråd har tagits bort.
- Texten i planbeskrivningen om gemensamhetsanläggningar, servitut och exploateringsavtal har förtydligats i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

Justering efter granskning 2, inför antagande

En andra granskning av planförslaget genomfördes i juni-september år 2023 och där framkom främst frågor kring hur hälsa och säkerhet geoteknik kan säkerställas vid enskilt huvudmannaskap. Det har föranlett att den geotekniska utredningen har kompletterats och justeringar har behövt göras i planhandlingarna.

Följande justeringar och förtydliganden har gjorts efter granskning 2 inför antagandet:

Plankarta

- Allmän plats gata har tagits bort för att ingå i kvartersmark för bostäder
- Planbestämmelser för geoteknik har justerats och förtydligats för att säkerställa att nödvändiga åtgärder utförs enligt följande:
 - En bestämmelse om att permanenta slänter ska ha en lutning på 1:1,5 eller flackare har lagts in för kvartersmark för bostäder och dagvattenhantering (n3)
 - Bestämmelser för befintliga sjöbodrar, om att släntstabiliteten inte får försämrats och att marklov krävs för uppfyllnad, schaktning och muddring, har ersatts med en bestämmelse om att markens nivå inte får förändras (n4)
 - Bestämmelse om markförstärkning gäller nu delar av kvartersmarken för bostäder, i enlighet med den geotekniska utredningen, och det anges hur marken ska förstärkas (med tryckbank och kc-pelare i skivor) (m1)
 - Bestämmelser om högsta tillåtna markbelastning har lagts in för kvartersmark för bostäder, delar med 10 kPa och delar med 15 kPa (m2 och m3)
 - Bestämmelse om grundläggning på berg eller på pålar till fast botten gäller fortsatt för både bostäder och sjöbodsförråd (b4)
 - Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän marken inom användningsområdet för bostäder har förstärkts och tryckbank anlagts. Detta säkerställer också åtgärder för den föreslagna gatan, som nu är på kvartersmark (a1)
- Förtydliganden har gjorts utifrån Lantmäteriets yttrande
- Planbestämmelser har delats upp för att inte reglera flera egenskaper inom en bestämmelse – för att bli tydligare och möjliggöra digitalisering
- Rutan med upplysningar har tagits bort

Illustrationskarta

- Inga ändringar har gjorts i illustrationskartan förutom justeringar i pratbubblor

Planbeskrivning

- Geotekniska förutsättningar har arbetats in utifrån den uppdaterade utredningen
- Det har lagts till ett avsnitt om motiv till detaljplanens regleringar
- Förtydligande avseende takvinklar utifrån Länsstyrelsens yttrande
- Tabellen under Organisatoriska frågor - Ansvarsfördelning har gått igenom och förtydligats (Lantmäteriets yttrande)
- Beskrivningen har justerats avseende VA-utbyggnaden i området

Ej väsentlig ändring

Området som helhet behöver ingå i bedömningen i vilken utsträckning allmänheten kommer nyttja de allmänna platserna. I detta fall utgörs allmän plats av en återvändsgata, som kommer nyttjas av de som bor i området. Det finns ett allmänt stråk längs vattenområdet som allmänheten bedöms ha nytta av, detta kommer inte ändras.

Kommunens bedömning är att en ändring från allmän plats gata till kvartersmark eller andra regleringar med hänsyn till förtydliganden och villkorade lov inte påverkar någon miljö inom planområdet som är av betydelse för allmänheten eller har påtaglig betydelse för sakägare eller att någon annan inom området berörs negativt. Det finns inte några nya ställningstaganden eller ekonomiska konsekvenser som en ändring bedöms medföra. Där av behöver inte en ny granskning genomföras eftersom ändringen *inte* anses innebära en väsentlig ändring inför ett antagande.

Planhandlingarna anpassas inför antagande efter Boverkets föreskrifter BFS 2020:5, Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan BRF 2020:6 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BRF 2020:8 med användning av planbestämmelsekatalogen från 2022-11-01 för att möjliggöra digitalisering. Detta bedöms vara en teknisk och utseendemässig ändring som inte påverkar innehållet i själva planförslaget.

Plandata

Geografiskt läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger i samhället Långesjö cirka 3,5 kilometer norr om Fjällbacka. Det som avgränsar planområdet är i huvudsak fastighetsgränsen för Tanums-Åseröd 1:30. I norr följer plangräns och fastighetsgräns ett dike som gränsar till Tanums-Åseröd 1:15. Den västra plangränsen följer fastighetsgränsen ute i vattnet. Den östra delen av planområdesgränsen går i fastighetsgränserna genom bostadsområdet och längs med väg 1001 samt följer fastighetsgräns mot Tanums-Åseröd 1:31.

Storleken på planområdet är cirka 1,5 hektar varav knappt 0,5 hektar utgörs av vattenområde.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Tanums-Åseröd 1:30 och 1:49 som ägs av exploitören. En fullständig redovisning av berörda fastigheter och rättigheter redovisas i till planen hörande fastighetsförteckning.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Allmänna intressen

Området är endast delvis tillgängligt för allmänheten, då delar av planområdet är sankt och består av vass. Vattenområdet och klippställarna som planeras att tas i anspråk nås idag enklast från söder. Angränsande vattenområde Lerekilen är relativt grunt och endast mindre båtar kan komma åt strandlinjen. Planförslaget innebär att ett bryggdäck med promenadstråk uppförs, vilket kommer allmänheten till gagn.

För samhället Långesjö ger kompletteringen med lägenheter ett mer varierat bostadsutbud då det i huvudsak endast finns småhus i området.

Enskilda intressen

Exploatörens intresse att uppföra cirka 10 till 20 bostäder, samt 12 sjöbodsförråd.

Boende i området som får bebyggelse i sin närhet, även ökad rörelse och ljud i området. Enskilda fastighetsägare längs tillfartsvägen får ökade trafik.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

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

Allmän plats

GCVÄG₁ – Gångväg

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta och säkerställa befintlig gångväg.

GCVÄG₂ – Bryggdäck / bryggpromenad

Syftet är att möjliggöra uppförande av ett bryggdäck längs vattnet och säkerställa tillgänglighet till de föreslagna sjöbodsförråden.

NATUR – Natur

Syftet är att bevara markytorna som naturmark med hänsyn till landskapsbilden.

ej sprängning

Sprängning får inte ske. Syftet är att bevara berghällarna vid vattnet med hänsyn till landskapsbilden.

bryggdäck

Bryggdäck i trä får uppföras till en nivå av högst +1,7 meter över grundkartans nollplan. Syftet är att öka tillgängligheten till nya sjöbodsförråd och möjliggöra ett bryggdäck som inte ligger för högt placerat på berget med hänsyn till landskapsbilden.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för all allmän plats. Detaljplanerna i grannskapet i samhället Långesjö har enskilt huvudmannaskap. Med hänsyn till ortens tradition av enskilt huvudmannaskap med lokal förvaltning finns särskilda skäl för att kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet.

Kvartersmark

B - Bostäder

Större delen av planområdet föreslås planläggas som bostadsmark i enlighet med planens syfte och inom områden där det är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, stabilitet och andra nödvändiga funktioner.

E₁ – Dagvattenanläggning

Slänten mot befintligt dike planläggs som dagvattenanläggning för att skapa förutsättningar för rening av dagvatten från bostadsmarken innan det når diket och recipienten.

V₁ – Småbåtshamn med sjöbodsförråd

Det södra området omfattar sex befintliga sjöbodar, som bekräftas i detaljplan. I det norra området föreslås upp till (5+7) totalt 12 nya sjöbodsförråd om högst 15 kvadratmeter. En ”lucka” har lämnats för siktlinjer mot vattnet från bostadsfastighet i öster.

PLANBESKRIVNING 2023-05-18, justerad 2024-03-22

Detaljplan för Tanums–Åseröd 1:30 med flera, Östra Veddökilen

Diarienummer: PLAN 2016.1903



– Marken får inte förses med byggnad

Syftet är, för användningen bostäder, att bebyggelsen ska placeras med hänsyn till omgivande bebyggelse och landskap samt lämna utrymme för gata, parkering, sophantering, lekplats och andra gemensamma ytor.

För användningen dagvattenanläggning är syftet att byggnader inte ska uppföras i direkt närhet till diket med hänsyn till rening och stabilitet.

För användningen ”småbåtshamn med sjöbodsförråd” är syftet att reservera ett visst utrymme omkring befintliga och planerade sjöbodsförråd med hänsyn till skötsel och att bevara en siktlinje för befintlig bostad.

d₁ - Minsta fastighetsstorlek är 6000 m²

Syftet är att reglera kvartersmarken för bostäder så att det inte kan bli mer än en enda fastighet / tomt.

h₁ – Högsta nockhöjd är 5,2 meter över angivet nollplan

Syftet är att hålla nere höjden på planerade sjöbodsförråd med hänsyn till landskapsbilden.

h₂ – Högsta nockhöjd är 6,0 meter över angivet nollplan

Syftet är att bekräfta befintliga sjöbodar i detaljplan med hänsyn till landskapsbilden.

h₃ – Högsta nockhöjd är 8,5 meter över angivet nollplan

Syftet är att möjliggöra bostadshus i en och en halv våning med hänsyn till landskapsbilden.

h₄ – Högsta nockhöjd är 12,5 meter över angivet nollplan

Syftet är att möjliggöra bostadshus i två och en halv våning inklusive suterrängvåning med hänsyn till landskapsbilden.

h₅ – Högsta nockhöjd är 13,3 meter över angivet nollplan

Syftet är att möjliggöra bostadshus i två och en halv våning inklusive suterrängvåning med hänsyn till landskapsbilden.

h₆ – Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3,5 meter

Syftet är att hålla nere höjden på komplementbyggnader som sophus och förråd med hänsyn till landskapsbilden.

n₁ – Utrymme för gata

Syftet är att säkerställa framkomlighet inom planområdet.

n₂ – Sprängning får inte ske

Syftet är att bevara befintliga berghällar med hänsyn till landskapsbilden.

n₃ – Permanenta slänter ska ha en lutning av 1:1,5 eller flackare

Syftet är att säkerställa stabiliteten och skydda kvartersmarken inom användning bostäder och dagvattenanläggning från skred.

n₄ – Markens höjd får inte ändras

Syftet är att inte påverka släntstabiliteten vid de befintliga sjöbodarna.

n₅ – Markens höjd får inte vara lägre än 3,0 meter över nollplanet

Syftet är att skydda tillfartsgatan från översvämning vid höga vattennivåer från havet och säkerställa framkomlighet till bostäderna. Uppfyllanden omfattar också en del av den tryckbank som krävs med hänsyn till stabilitet.

p₁ – Bostadshus ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns

Syftet är att byggnader som innehåller bostäder ska placeras på ett rimligt avstånd från fastighetsgräns. Komplementbyggnader kan placeras närmare fastighetsgräns, avståndet begränsas då av prickad mark. Placering regleras med hänsyn till landskapsbilden.

m₁ – Marken ska förstärkas med kalkcementpelare i skivor. Tryckbank ska anläggas

Syftet är att säkerställa stabiliteten, begränsa sättningar och göra marken lämplig för sitt ändamål. Att kalkcementpelare utförs i skivor har att göra med att dessa erhåller önskade egenskaper med hänsyn till stabilitet. Pelarna ska utföras med en minsta täckningsgrad 0,35 (35%).

m₂ – Högsta tillåtna markbelastning är 10 kPa i relation till marknivåerna i grundkartan. Laster utöver detta ska lastkompenseras för

Syftet är att säkerställa stabiliteten och begränsa sättningar med hänsyn till fyllnader av marken. Förstärkningen med KC-pelare i skivor och tryckbank medger att marken blir lämplig för ändamålet med hänsyn till stabilitet. Markfyllnader över tillåten markbelastning måste lastkompensation utföras med hänsyn till stabilitet.

m₃ – Högsta tillåtna markbelastning är 15 kPa i relation till marknivåerna i grundkartan. Laster utöver detta ska lastkompenseras för

Syftet är att säkerställa stabiliteten och begränsa sättningar. Förstärkningen med KC-pelare i skivor och tryckbank medger att planerad utformning blir lämplig för ändamålet med hänsyn till stabilitet. Markfyllnader över tillåten markbelastning måste lastkompensation utföras med hänsyn till stabilitet.

o₁ – Minsta takvinkel för bostadshus är 27 grader

Syftet är att anpassa nya bostadshus efter befintlig småhusbebyggelse i närområdet med hänsyn till landskapsbilden.

o₂ – Minsta takvinkel för komplementbyggnad är 20 grader.

Syftet är att komplementbyggnader ska kunna uppföras med låglutande men inte platta tak med hänsyn till landskapsbilden.

o₃ – Största takvinkel för bostadshus är 35 grader

Syftet är att anpassa nya bostadshus efter befintlig småhusbebyggelse i närområdet med hänsyn till landskapsbilden.

o₄ – Minsta takvinkel är 26 grader

Syftet är att sjöbodsförråd anpassas med hänsyn till landskapsbilden.

o₅ – Största takvinkel är 34 grader

Syftet är att sjöbodsförråd anpassas med hänsyn till landskapsbilden.

f₁ – Fasad ska målas faluröd eller vara ofärgad

Syftet är att sjöbodsförråd anpassas med hänsyn till landskapsbilden.

f₂ – Byggnad får vara 35 meter som längst. Fasad ska indelas i sektioner om högst 25 meter

Syftet med bestämmelsen är att bryta upp bebyggelsen med hänsyn till landskapsbilden.

f₃ – Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak med röd taktäckning

Syftet är att anpassa nya bostadshus efter befintlig småhusbebyggelse i närområdet med hänsyn till landskapsbilden.

f₄ – Tak ska utformas som sadeltak med röd taktäckning

Syftet är att sjöbodsförråd anpassas med hänsyn till landskapsbilden.

f₅ – Murar får uppföras till en högsta höjd av 3,6 meter över grundkartans nollplan. Varje mur får ta upp en höjdskillnad på högst 1,2 meter

Om en eller flera murar uppförs, så begränsar denna bestämmelse hur höga de får vara med hänsyn till landskapsbilden.

b₁ – Fasad ska utföras med stående träpanel

Syftet är att anpassa nya byggnader efter befintlig bebyggelse i närområdet med hänsyn till landskapsbilden.

b₂ – Högsta tillåtna sammanlagda fönsteryta är 15% av entréplanets bruttoarea

Syftet är att sjöbodsförråd anpassas med hänsyn till landskapsbilden.

b₃ – Lägsta nivå på färdigt golv för nya byggnader är 3,3 meter över grundkartans nollplan

Syftet är att skydda bostadsbebyggelse och göra den lämplig med hänsyn till översvämning vid höga vattennivåer från havet.

b₄ – Grundläggning ska ske på berg alternativt på pålar till fast botten

Syftet är att säkerställa grundläggning med hänsyn till stabilitet.

e₁ – Största byggnadsarea är 300 m²

Syftet är att möjliggöra bostadshus i lämplig omfattning med hänsyn till omgivande bebyggelse och landskapsbild.

e₂ – Största byggnadsarea är 350 m²

Syftet är att möjliggöra bostadshus i lämplig omfattning med hänsyn till omgivande bebyggelse och landskapsbild.

e₃ – Maximalt 7 sjöbodsförråd om vardera 15 m²

Syftet är att möjliggöra nya sjöbodsförråd. Maximalt antal regleras med hänsyn till landskapsbilden.

e₄ – Maximalt 5 sjöbodsförråd om vardera 15 m²

Syftet är att möjliggöra nya sjöbodsförråd. Maximalt antal regleras med hänsyn till landskapsbilden.

e₅ – Maximalt 6 sjöbodsförråd om vardera 20 m²

Syftet är att bekräfta befintliga sjöbodar i detaljplan med hänsyn till landskapsbilden.

a₁ – Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän marken inom användningsområdet har förstärkts och tryckbank anlagts

Syftet är att säkerställa att åtgärder med hänsyn till stabilitet genomförs innan startbesked kan ges.

a₂ – Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän tillfartsväg till plangräns har kommit till stånd

Syftet är att säkerställa framkomligheten fram till området, då tillfatsväg ska anläggas innan startbesked kan ges.

Vattenområde

W – Vattenområde

Vattenområde planläggs i syfte att detaljplanen ska omfatta hela fastigheten. Syftet med planläggningen är att bekräfta befintliga förhållanden med hänsyn till landskapsbilden.

W₁ – Öppet vatten med bryggor

Vattenområde planläggs i syfte att detaljplanen ska omfatta hela fastigheten. Syftet med planläggningen är att bekräfta befintliga förhållanden med hänsyn till landskapsbilden.

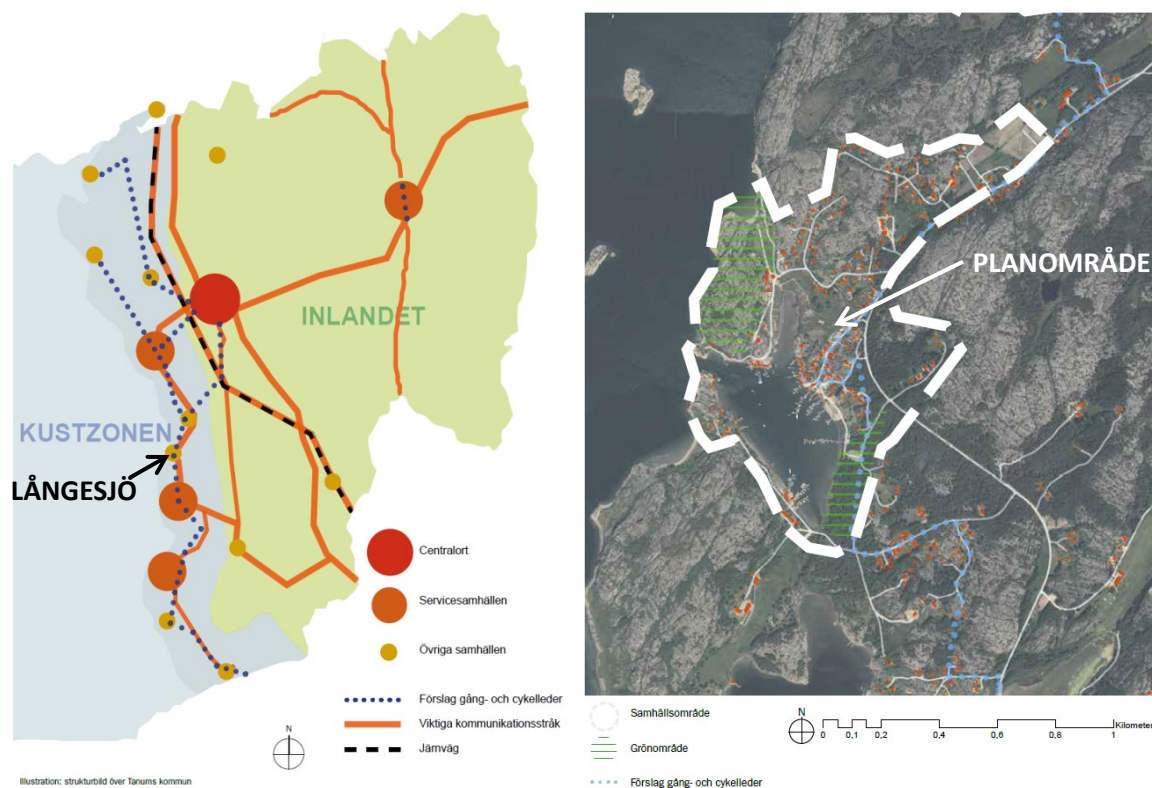
Övrigt

Genomförandetiden är fem år från laga kraft

En genomförandetid på fem år är den kortaste möjliga enligt plan- och bygglagen och bedöms rimlig utifrån den bebyggelse som planeras.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer



Utdrag ur gällande översiktsplan. Till vänster syns strukturbild över Tanums kommun och till höger syns karta med Långesjö samhällsområde med planområdets läge markerat.

För Tanums kommun gäller Översiktsplan 2030 antagen av Kommunfullmäktige 2017-06-19.

Planområdet ligger i Långesjö samhälle. Enligt översiktsplanen ska alla samhällen ha möjlighet att utvecklas. Det är viktigt att samhällets identitet tas tillvara vid en utveckling och olika typer av bostäder och upplåtelseformer förespråkas.

I de generella rekommendationerna för samhällsområden förespråkas blandad bebyggelse, både vad gäller funktion och upplåtelseform. De offentliga miljöerna i samhällena ska vara attraktiva, tillgängliga, trygga och identitetsskapande samt skapa möjlighet till möten mellan människor. I varje samhälle ska även betydelsefulla grönområden värnas.

I rekommendationerna för Långesjö samhällsområde anges följandet:

- Vid all förändring ska hänsyn tas till Långesjöns identitet.
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och täthet. Stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet.

- Tillgång till allmänna stråk och grönstruktur ska säkerställas i samband med planering av nya bebyggelseområden.

Kommunala program med mera

Planområdet berörs av ”Rambos generella riktlinjer för planering och avfallshantering”.

Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

I norr gränsar området mot ”Detaljplan för Heljeröd 1:11 med flera, Västra Veddökilen”, antagen av kommunfullmäktige 2021-11-29, laga kraft 2022-07-26. Syftet med denna detaljplan är att utveckla området till en åretrunddestination med ett brett utbud av boendemöjligheter, service och aktiviteter av olika slag. Samtidigt ges möjlighet att skydda värdefull naturmark och att organisera en långsiktigt hållbar struktur för området. Genomförandetiden är 10 år och pågår just nu.

Söder om bebyggelsen i Långesjö och söder om Långesjö hamnplan gäller ”Detaljplan för Lilla Anrås s:16 och del av 1:9” (Laga kraft 2009-10-08). Detaljplanen innefattar två småbåtshamnar med ca 300 nya båtplatser (kvartersmark och vattenområde), naturområde (allmän platsmark) och anslutande lokalväg (allmän platsmark). Genomförandetiden har gått ut.



Översikt över gällande planer samt gräns för aktuellt planområde (röd linje)

Planprogram

Ett planprogram, ”Heljeröd 1:11 m fl”, som omfattade området för f d Långesjö camping, huvuddelen av den centrala delen av Långesjö samhälle, samt Veddökilen med närmast liggande naturområde var utsänt för programsamråd under tiden december 2012 till februari 2013.

Programmet fastställde ett antal planeringsmål: förbättra tillgängligheten, skapa nya målpunkter och attraktioner i området, medge nybyggnation av hänsynsfullt placerade bostadshus och bodar i varierande skala, prioritera bad- och strandliv samt skapa en sammanhängande strandpromenad utmed kilens stränder.

Efter planprogrammet har kommunen beslutat att det fortsatta planarbetet ska delas upp i två detaljplaneområden. Aktuellt planförslag följer planprogrammets intentioner.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen ska, enligt 6 kapitlet 11 § miljöbalken, i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av planen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan. Miljö- och byggförvaltningen har 2018-08-03 genomfört en behovsbedömning.

Detaljplanens påverkan av olika omfattning inom följande områden kan sammanfattas enligt följande; Den föreslagna verksamheten ligger delvis inom område som omfattas av riksintressen för naturvård och friluftsliv samt viktiga grundområden som är ekologiskt känsliga. Området ligger lågt och i anslutning till Lerekilen vilket innebär risk finns för översvämningar och påverkan på grundområdet. Tanumskusten betraktas som högradonmark

Nedanstående frågor behöver utredas särskilt, vilket bedöms möjligt inom ramen för detaljplanen; Hantering av dagvatten, Anslutning till kommunalt vatten- och spillvatten, Avfallshantering, Påverkan av Lerekilens växt- och djurliv om muddring utförs, Åtgärder för att klara stigande vatten i de låglänta områden som kan drabbas av översvämning, Planförslagets påverkan på bäck/dike som mynnar i Lerekilen, Redovisa geotekniska åtgärder som krävs för föreslagen byggnation, Radonsäkert byggande, Gångstråket runt Lerekilen samplaneras med detaljplanen för västra Veddökilen, Bebyggelsens placering i landskapet, Bebyggelsens anpassning till befintlig bebyggelsestruktur.

Kommunens ställningstagande

Planförslaget för Tanums-Åseröd 1:30 med flera bedöms, med hänsyn till platsens karaktär och projektets omfattning och påverkan, inte medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningens ställningstagande är att en miljöbedömning inte behöver genomföras.

Länsstyrelsen ansåg i samrådet att betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas, på grund av den föreslagna exploateringen inom vattenområden. Planförslaget har ändrats efter samrådet så att ny exploatering i vatten inte längre föreslås. Länsstyrelsen meddelade i granskningen (yttrande 2021-02-22) att de därmed kan hålla med om kommunens bedömning att miljöpåverkan inte bedöms vara betydande.

Kommunala beslut

Planbesked för fastigheterna Heljeröd 1:11 Tanums-Åseröd 1:15, 1:9, 1:30, 1:48 och 1:49 gavs den 2011-10-05.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2016-09-27 § 156 att dela upp planarbetet på två planprocesser: för västra respektive östra Veddökilen. Tanums-Åseröd 1:30 och 1:49 fick förnyat planbesked den 2016-10-12 Kommunstyrelsen § 215.

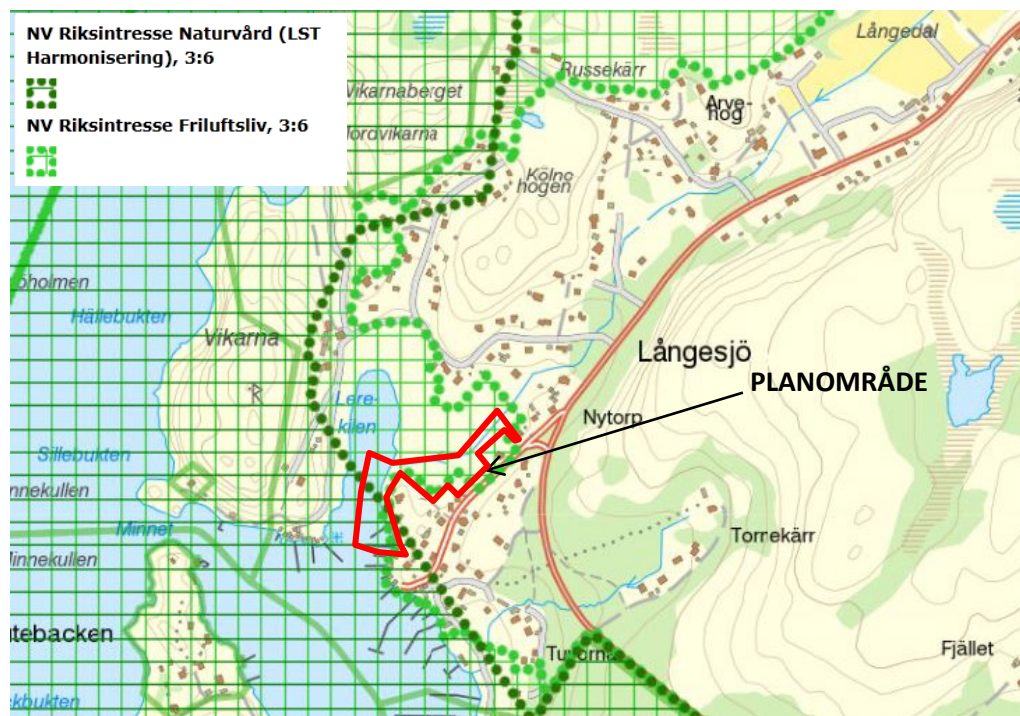
Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2020-06-23 § 129 om samrådsredogörelse, beslut om rättelse 2020-07-07. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2023-02-07 § 14 att godkänna granskningsutlåtandet och att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-04-05 (§ 117) att endast fastigheter som exploatören har rådighet över ska ingå i detaljplanen, samt att krav på iordningställande av sammanhängande strandpromenad längs strandlinjen endast gäller på mark som exploatören har rådighet över.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap miljöbalken

I 3 kapitel miljöbalken föreskrivs att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan markanvändning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Planområdet ligger inom ett större område som är av riksintresse för friluftslivet, naturvård och yrkesfisket.



Planområdets läge markerat på karta med riksintressen för naturvård och friluftsliv.

Riksintresset för friluftslivet Riksintresset för det rörliga friluftslivet innebär att det ursprungliga landskapet ska kunna upplevas och vara tillgängligt för allmänheten. Om exploatering sker ska den komma det rörliga friluftslivet till del.

Riksintresset för naturvård Viken Lerekilen ingår i riksintresse för naturvård (Fjällbacka och Grebbestads kust och skärgård). Riksintresset pekar ut "grunda lerslätter" som ett av värdena inom området. Det beskrivs att "De grunda näringsrika bottenarna [...] utgör välutnyttjade näringsbiotoper för sjöfågel och vadare men är också viktiga uppväxtmiljöer för det marina djurlivet". Även havsstrandängar pekas ut då dessa är värdefulla för vadare och sjöfågel."

Riksintressen för yrkesfisket Viken Lerekilen är en del av riksintresset för yrkesfisket (Fjällbacka skärgård Musöfjorden) som utgörs av lek område för kustbestånd av torsk. Planerad utbyggnad av kommunalt VA bedöms komma att minska risken för igenväxning av Lerekilen. Åtgärder kopplade till förslaget bryggdäck bedöms inte inverka negativt på Lerekilens marinekologiska status.

Avvägning mot 3 kapitel miljöbalken Det rörliga friluftslivet (avser främst bad, båtliv, fritidsfiske, promenader och motion) bedöms påverkas positivt av förslaget då tillgängligheten till strandområdena runt Lerekilen/Veddökilen stärks med nya stråk genom området.

Sammantaget innebär planförslaget god användning av mark- och vatten och medför en från allmän synpunkt god hushållning. En utveckling av området som målpunkt för friluftsliv och turism förutsätter att delar av planområdet medges för ny bostadsbebyggelse för enskilt boende och fritidsändamål. Bebyggelsen begränsas dock i höjd och bredd med tydlig reglering i planen. Stor vikt läggs vid en hänsynsfull gestaltning och placering av ny bebyggelse. Plangenomförande medför att allmänheten ges förbättrad tillgänglighet till strandområdena.

Ingen brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk i planförslaget.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap miljöbalken

Hela kustområdet och skärgården i norra Bohuslän från Lysekil till riksgränsen mot Norge, den så kallade "obrutna kusten", omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken. Detta innebär att området som helhet är av riksintresse för sina unika natur- och kulturmiljöer. Enligt 4 kapitel 2§ miljöbalken gäller generellt att turismens och friluftslivets (främst det rörliga friluftslivets) intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag inom området.

Planförslaget innebär en utveckling av orten Långesjö och av det lokala näringslivet. Under planarbetet har riksintressena och allmänhetens tillgång till platsen varit en utgångspunkt för placering av bebyggelse, funktioner och infrastruktur. Planförslaget kommer inte ge påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden och innebär god hushållning med gemensamma resurser.

Natura 2000

Inom planområdet finns inget Natura 2000-område. Gränsen för Natura 2000-området går cirka 150 meter sydväst om planområdet.

Väster om planområdet finns två naturreservat: Tanumskusten och Veddöarkipelagen. Båda ingår i EU:s ekologiska nätverk av skyddade områden, Natura 2000 habitatdirektivet.

Sammantaget bedöms planförslagets genomförande inte försvåra möjligheterna att uppnå eller bibehålla gynnsam bevarandestatus i de livsmiljöer som ska bevaras inom närliggande Natura 2000-områden. Läs vidare under rubriken ”Dagvatten”.



Naturreservatet Tanumskusten

Naturreservatet Veddöarkipelagen

Miljökvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i yt- och grundvatten, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planområdet omfattas av miljökvalitetsnormen gällande fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) som av länsstyrelsen benämns som Fjällbacka inre skärgård. För att bevara områdets vattenkvalitet gäller särskilda rikt- och gränsvärden för till exempel grumling eller förekomst av föroreningar.

Planområdets vattenområde är en del av kustvattenområdet Fjällbacka inre skärgård vilket omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Enligt den senaste klassningen är den ekologiska statusen för vattenområdet måttlig vilket beror på bland annat övergödning, och hydromorfologisk påverkan av till exempel pirar, bryggor, vågbrytare och båttrafik. Vattenmyndigheten har beslutat att kvalitetskravet god ekologisk status ska uppnås till år 2027. Det är tekniskt omöjligt att uppnå god ekologisk status till 2021 på grund av att flera vattenförekomster som påverkar i fråga varande vattenförekomst har tidsundantag till 2027.

Vattenförekomstens kemiska status uppnår ej god ytvattenstatus med avseende på kvicksilver och kvicksilverföreningar enligt den senaste klassningen. Halterna av kvicksilver i fisk bedöms överskrida EU:s gränsvärden i samtliga vattenförekomster i Sverige. Det går inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska kvicksilverhalterna. Vattenmyndigheten har därför beslutat om ett generellt undantag i form av ett mindre strängt krav för kvicksilver och kvicksilverföreningar. Ingen

PLANBESKRIVNING 2023-05-18, justerad 2024-03-22

Detaljplan för Tanums-Åseröd 1:30 med flera, Östra Veddökilen

Diarienummer: PLAN 2016.1903

tidsram är satt för att nå kvalitetskravet om god kemisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna av kvicksilver (december 2015) får dock inte öka.

Det finns inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer i övrigt överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella planområdet.

Vattenverksamhet, 11 kap miljöbalken

Vägtrumma – Byte eller anläggande av vägtrumma i diket vid iordningsställande av tillfartsvägen kan kräva anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen. Vägtrumman har en diameter på 600 mm. Vid iordningsställande av vägen föreslås en ny vägtrumma med samma diameter som tidigare. Det är viktigt att vägen projekteras på ett sådant sätt att trumman inte trycks ihop. Anmälan ska lämnas in till länsstyrelsen före byggnation.

Uppfylld inom vattenområde – Uppfylld i form av föreslagen tryckbank kan innebära vattenverksamhet, vilket kräver tillstånd från länsstyrelsen ifall ”vattenområdet” som omfattas är större än 500 kvm vid vattendrag eller 3 000 kvm vid havet, en anmälan räcker om området är mindre, enligt 19 § i förordningen om vattenverksamheter (SFS 1988:1388). Ett vattenområde definieras enligt miljöbalken som ett område som täcks av vatten vid ”högsta förutsebara vattenstånd”. Det bedöms i detta område innebära högsta högvatten i havet, +1,55 meter (RH 2000). Planområdet berör ett mindre område. Anmälan ska lämnas in till länsstyrelsen före byggnation.

Bryggdäck – Utförande av bryggdäck i anslutning till vattnet kan också innebära vattenverksamhet. Eftersom bryggdäcket omfattar mindre än 500 kvm bedöms verksamheten vara anmälningspliktig. Anmälan lämnas in när det blir aktuellt.

Dikesanvisning – Utmed väg 1001 finns ett dike som saknar avrinning. Vid genomförandet av detaljplanen kommer det att ersättas med en dikesanvisning som får följa plangränsen ner mot bäcken. Åtgärden bedöms inte påverka bäcken eller Lerekilen negativt. Åtgärden bedöms inte utgöra vattenverksamhet.

Sveriges miljömål

I både plan- och bygglagen och miljöbalken portalparagrafer anges hållbar utveckling som ett viktigt syfte med de båda lagtexterna. För att på lång sikt uppnå en hållbar utveckling har regeringen formulerat sexton miljömål.

Enligt behovsbedömningen anges att planen eventuellt berörs tre av miljömålen; **Säker strålmiljö**, **Hav i balans samt levande kust och skärgård** och **Ett rikt växt- och djurliv**. Målen berörs dock inte i sådan omfattning att det påverkar det nationella perspektivet.

Nedan görs en avstämning mot de miljömål som kommunen bedömt vara relevanta med avseende på aktuellt planförslag.

Säker strålmiljö (6)

I Tanums kommun betraktas marken som högradonmark från kusten och vidare 1,5–2 mil inåt land. Ingen mer specifik radonmätning har utförts på platsen. Detta regleras genom Boverkets byggregler vid bygglovgivning.

Hav i balans samt levande kust och skärgård (10)

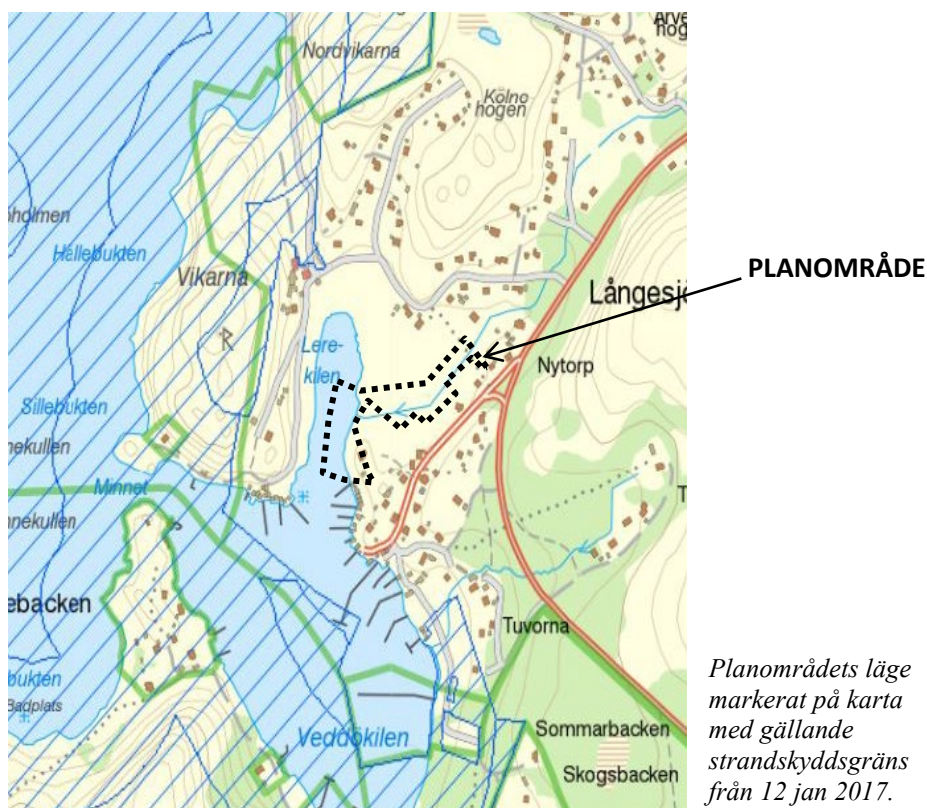
Begränsning av näringsläckaget via diket till Lerekilen är väsentligt men kommer minska avsevärt i och med utbyggt kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD). Strandområdet runt recipienterna Lerekilen bevaras i huvudsak. Hårdgjorda ytor minimeras. Platsen görs tillgänglig för det rörliga friluftslivet genom att tillfarter, gång- och cykelvägar och bebyggelse görs tillgängliga. Båtlivet ges större möjligheter att utvecklas genom nya gästbåtplatser. Någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för angränsande vattenområde bedöms inte uppkomma.

Ett rikt växt- och djurliv (16)

Områdets fågelliv har dokumenterats i Naturvärdesinventering 2012. Här konstateras att området är rikt på både sjö- och småfåglar. Genom att värna naturen säkerställs fortsatt goda förhållanden för fågellivet och som häckningsplats. Naturliga betesmarker och ängar i kustlandskapet utgörs av t ex havsstrandäng, öppen hagmark, buskrik utmark och annan öppen utmark. Plangenomförandet bedöms inte motverka uppfyllandet av miljömålet.

Övriga förordnanden

Planområdet berörs inte av något områdesskydd enligt 7 kap i miljöbalken. Gällande strandskydd redovisas i illustration nedan – planområdet omfattas alltså inte av strandskydd.



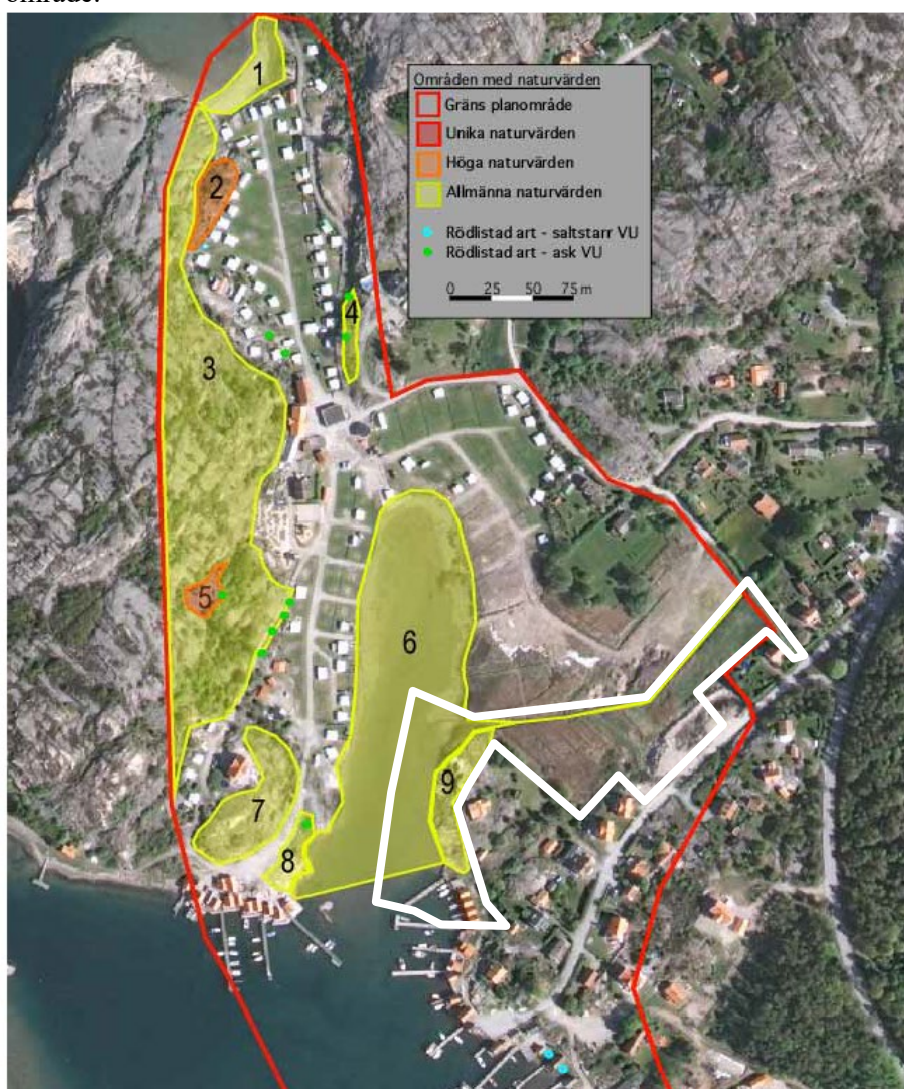
FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Området runt norra Veddökilen domineras av den grunda havsvik som kallas Lerekilen och ett gräsmarksområde som tidigare varit camping. Naturcentrum AB har 2012 genomfört en naturvärdesinventering av ett planområde runt Veddökilen. Inventeringen redovisas i rapporten "Naturvärdesinventering Veddökilen 2012, daterad 2012-05-14. Området som inventerades omfattade hela planprogrammets område.



Områden med naturvärden enligt utförd naturvärdesinventering. Aktuellt planområde markerat med vit linje.

I utredningen beskrivs områdets naturvärden beskrivs med avseende på naturtyp, vegetationstyp samt typiska och viktiga arter. En naturvärdesbedömning har gjorts enligt följande 4-gradiga skala:

Klass I innebär att det finns unika naturvärden.

Klass II betyder höga naturvärden.

Dessa två klasser motsvarar ekologiskt särskilt känsliga områden eller nyckelbiotoper. Ofta förekommer här en eller flera rödlistade arter (CR, EN, VU, NT) eller signalarter.

Klass III, naturvärden, motsvarar kommunal eller lokal bevarandenivå och innehåller ofta enstaka NT-rödlistade arter eller signalarter.

Klass IV, lägre naturvärden är övriga områden.

Inom den del som omfattas av aktuellt planförslag berörs område 6 och 9, vilka har bedömts ha allmänna naturvärden – se karta ovan.

Område 6 utgörs av havsviken Lerkile som är en grund och lerig havsvik där stora delar av de strandnära miljöerna tidvis är exponerade och skapar födosöksområden för vadare. Området är rikt på fågel som skrattnås, knölsvan, fiskmås och strandskata. I västra delen finns ett utlopp från ett dike som löper ett par hundra meter genom området. Diket omges till stor del av ett vassbälte. Öppet vatten bidrar alltid till den biologiska mångfalden, och skapar variation i landskapet. Området bedöms ha allmänna naturvärden – klass III. Område 6 berörs endast till en mindre del av planförslaget.

Område 9 utgörs av ett mindre hållområde som sluttar mot vattnet och övergår i mindre strandäng och blockrik strandmiljö. Här finns inslag av skalgrus i marken med rikt av mandelblom och brudbröd i ängen och en typisk hållmarksflora uppe på hållarna. Området bedöms ha allmänna naturvärden – klass III.



Berghällar som sluttar ner mot vattnet i sydvästra delen av planområdet – område 9



Det vassomgivna diket som mynnar i Lerekilen – område 6

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget innebär att det vassbevuxna området utmed diket tas i anspråk för bostadsutbyggnaden. Dessa ytor som i nuläget inte är möjliga att nyttja föreslås omvandlas till kvartersmark med bostadshus med angränsande vistelseytor, gångvägar och parkering. Inga ingrepp föreslås ske inom Lerekilens vattenområde. Markhöjning krävs i den norra delen av planområdet mot diket för att klara stigande vatten. För att binda samman strandområdena på ömse sidor av diket och göra det möjligt att promenera vidare söderut mot "hamnplanen" föreslås ett promenadstråk i planen.

Berghällarna inom område 9 berörs av planförslaget, genom att ny brygga med sjöbods förråd och promenadstråk iordningställs utmed bergslutningen mot vattnet.

Marin miljö

Förutsättningar

I rapporten, ”Bedömning av den marina miljön i Lerekilen vid Långesjö”, (HydroGIS AB, 2014-09-18) bedöms den marina miljön i specifikt Lerekilen. Rapporten konstaterar att botten i Lerekilen i nuläget hyser mycket sparsamma marina växt- och djursamhällen.

I ”MKB för detaljplan för Heljeröd 1:11 m.fl.”, (HydroGIS AB, 2016-09-12), betonas att en VA-sanering bedöms kunna påverka Lerekilens marinekologiska värden positivt jämfört med nuvarande situation. Värdet kan dessutom ökas ytterligare om fiskevårdande åtgärder i ”bäcken”/diket genomförs.

Planförslaget och dess konsekvenser

Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp kommer att innebära att närings- och slamtillförsel till vattenområdet minskar. Den föreslagna utbyggnaden inom planområdet bedöms därför inte medföra någon föroreningsbelastning på Lerekilen eller angränsande vattenområden.

Upprensningen av diket som föreslås genomförs verkar även för en bättre vattentillförsel till viken.

Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära försämrade miljö. Lerekilens marinbiologiska värde bedöms i stället kunna öka vid utbyggt kommunalt vatten och avlopp, vilket är en förutsättning för det aktuella planförslaget.

Bebyggelseområden

Bostäder

Förutsättningar

Långesjö ligger i ett skyddat läge innanför norra delen av Veddöhalvön. Samhällsområdet sträcker sig över Veddökilen och Lerekilen och vidare norrut längs vägen mot Kämpersvik. Områdets tätaste bebyggelse återfinns på en höjdrygg vid Veddökilens nordöstra strand, i anslutning till Långesjö hamnplan. Detta område tillhör troligen också de äldsta bebyggda delarna kring Veddökilen.

I områdets norra delar har bostadsbebyggelse av villakarakter successivt växt fram i landskapets sprickdalar, samt även ett fritidshusområde. De flesta husen är lagda i eller nära gränzonen mellan berg och dal. Kring Lerekilen finns två tätare grupperingar av sjöbodnar. Den äldsta är den som ligger i anslutning till Långesjö hamnplan. Här finns en brygga mot vattnet som gör det möjligt att röra sig på utsidan av bebyggelsen. Den andra gruppen ligger på den motsatta stranden på andra sidan av Lerekilen och är av mer privat karaktär.

På västra sidan av Lerekilen finns en äldre gårdsbebyggelse, en relativt nyuppförd villa, samt flera byggnader som servat campingverksamheten. Norr om Lerekilen har tidigare funnits en campinganläggning som nu är nedlagd. Här ligger en badplats. I anslutning till samhällsområdet ligger Veddö som i sin helhet är ett naturreservat och ett välbesökt rekreativt område med badvänliga klipp- och sandstränder.



Befintlig bebyggelse i direkt anslutning till planområdet



Vy mot planområdet från västra sidan av Lerekilen



Vy över Lerekilen mot söder

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget innebär att det befintliga bebyggelseområdet kompletteras med en grupp nya bostadshus. Bostadshusen föreslås i skala, volymer och material anpassas till den mer traditionella byggnadsstilen för orten. Genom bestämmelser som styr högsta tillåtna nockhöjd kommer utblicksmöjligheter från befintliga bostadshus att bibehållas. Föreslagna nockhöjder säkerställer också att inte de föreslagna nya husen hindrar utsikten för varandra. Målsättningen är att alla bostäder i någon vinkel ska få utsikt mot vattnet.

Planförslaget kan till exempel möjliggöra tillgänglighetsanpassade lägenheter som blir ett komplement till befintliga bostäder i Långesjö. De nya bostäderna kan passa den som inte vill eller kan ha en stor trädgård att sköta om.

Bostäderna föreslås uppföras i ett och ett halvt till två och ett halvt plan inklusive en suterrängvåning. De lägre husen föreslås i den lägre delen av området och husen med suterrängvåning i slutningen i anslutning till väg 1001. På så vis kommer de nya bostadshusen att ha en höjd på en och en halv våning sett från väg 1001, som är belägen på cirka +6,2 meter över grundkartans nollplan i anslutning till planområdet. Suterrängvåningen tar upp en stor del av höjdskillnaden i området. Nedanför de nya bostadshusen behöver marken förstärkas och fyllas upp till den nya gatans nivå, från mellan +1 och +2 till cirka +3,0 meter över grundkartans nollplan.

Höjden begränsas av en högsta tillåtna nockhöjd. För de lägre husen närmast vändplatsen i väster har nockhöjden angetts till +8,5 meter över grundkartans nollplan. Närmast väg 1001 i öster gäller nockhöjderna +13,3 respektive +12,5 meter över grundkartans nollplan. Minsta respektive största taklutning för bostadshus är 27–35 grader. Som jämförelse har det befintliga bostadshuset på Tanums-Åseröd 1:42 en nockhöjd på +13,9 meter och bostadshuset på Tanums-Åseröd 1:48 en nockhöjd på +12,5 meter över grundkartans nollplan.

Byggrätten för bostäder föreslås regleras genom olika egenskapsbestämmelser. Den största tillåtna byggnadsarean föreslås få en begränsning till sammanlagt 950 m², fördelat på de tre olika egenskapsområdena med olika nockhöjd.

Vidare gäller utformnings- och utförandebestämmelser för bostadshus så att fasader ska utföras med stående träpanel och indelas i sektioner om längst 25 meter. Byggnad får vara 35 meter som längst. Tak ska utföras som sadeltak med röd taktäckning och ha en takvinkel på 27–35 grader.

För komplementbyggnader (till exempel sophus och förråd) gäller att fasader ska utföras med stående träpanel. Nockhöjd ska vara högst 3,5 meter. Tak ska ha en takvinkel på minst 20 grader.

Med hänsyn till de stigande havsnivåer som förväntas på grund av klimatförändringar måste marken för planerad bostadsbebyggelse höjas upp och nya bostadshus föreslås ha en lägsta golvnivå på +3,3 meter över grundkartans nollplan för att kunna uppfylla rekommendationerna i ”Stigande vatten” (Länsstyrelsen i Västra Götaland 2011:72, 2011). Se vidare i avsnitt ”Hälsa och säkerhet”.

På följande sidor redovisas några illustrationer som visar ett alternativ på hur området kan bebyggas. Den exakta utformningen av bebyggelsen bestäms i bygglovsskedet. Var vyer och sektioner är tagna markeras i efterföljande karta.



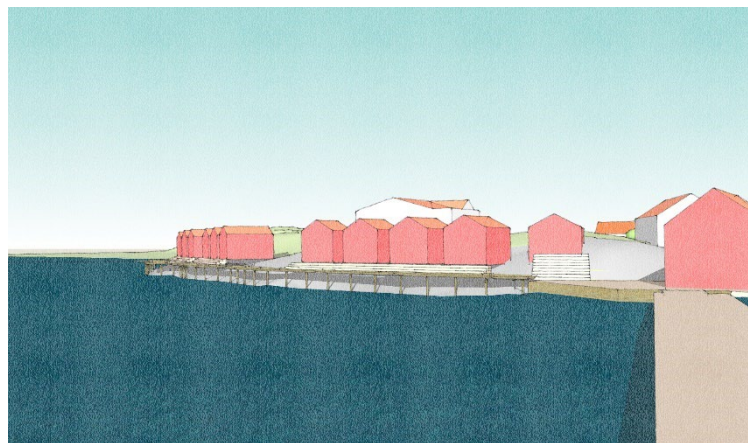
Illustrationskarta med markeringar för vyer (i blått) och sektioner (i rött)



Vy 1 från norr, från gångstråk utmed Lerekilen



Vy 2 från nordöst, från tillfartsväg

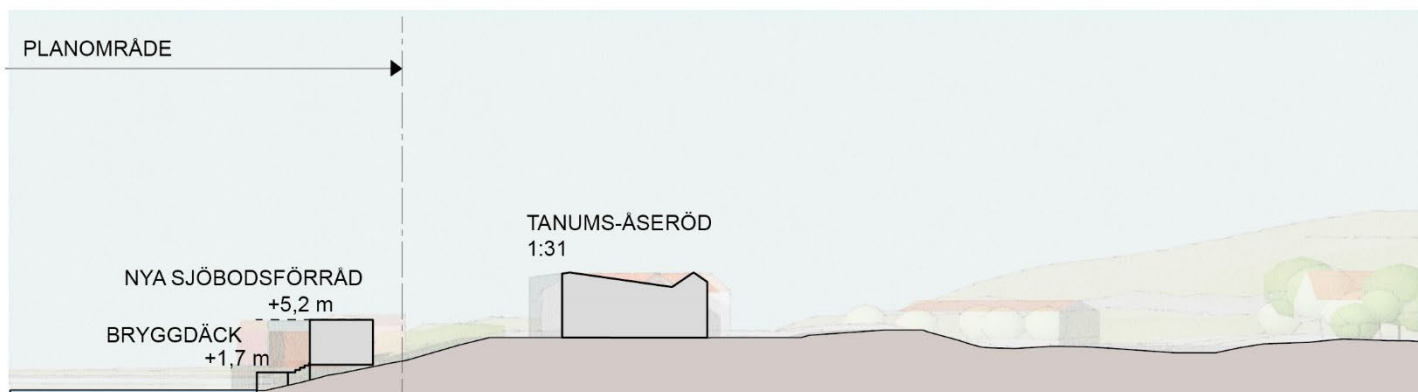


Vy 3 från nordost, utmed väg 1001, samt vy 4 från sydväst, från brygga

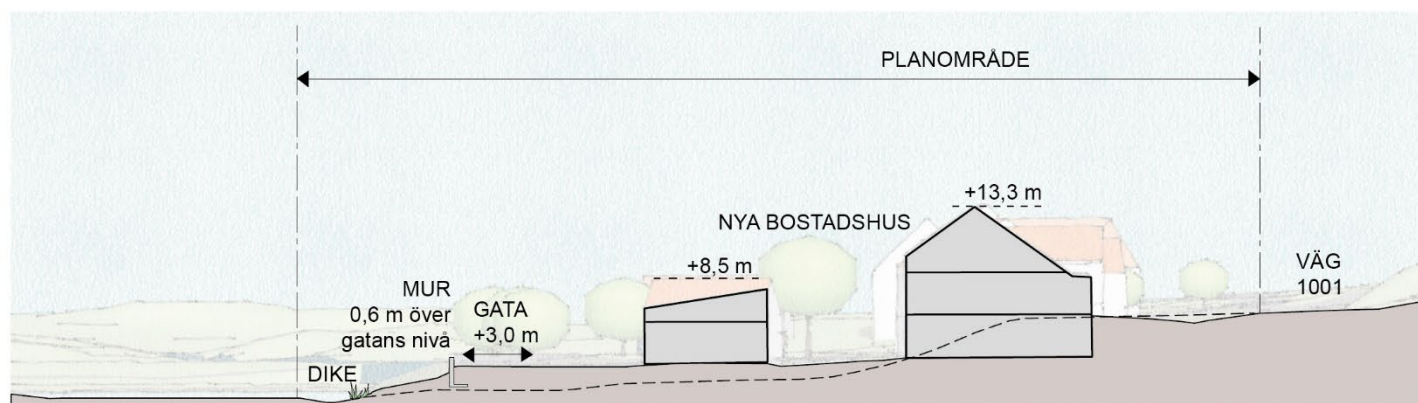


Vy 5 från väster, från andra sidan Lerekilen

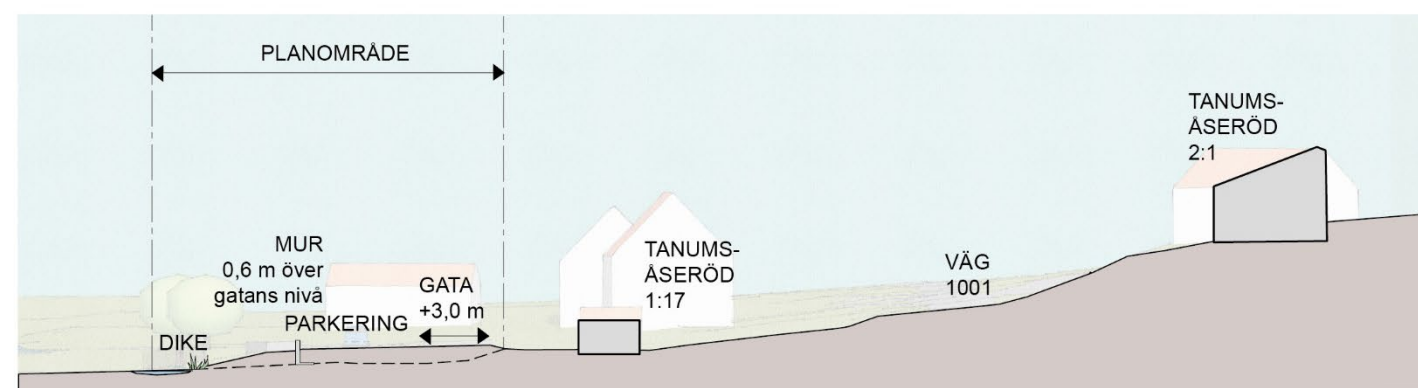
SEKTION A-A



SEKTION B-B



SEKTION C-C



Skala 1:500 (vid utskrift i A4-format)

--- Befintlig marknivå som förändras

Bryggdäck med sjöbodsförråd

Förutsättningar

I västra delen av fastigheten Tanums-Åseröd 1:30 utgörs marken av berg i dagen samt vattenområde cirka 30 meter ut från strandlinjen. I södra delen finns sju befintliga sjöbodar. Berget som ansluter till vattnet är i den norra delen brant, men är längre mot söder, i höjd med befintliga sjöbodar, betydligt flackare.

Planförslaget och dess konsekvenser

Ett bryggdäck som följer berget föreslås uppföras på nivån högst +1,7 meter över grundkartans nollplan. Bryggdäcket kommer att delas av allmänhet och föreslagna nya sjöbodsförråd öster om bryggdäcket.

Den föreslagna bryggpromenaden kommer att möjliggöra en strandnära promenad från västra sidan av Lerekilen ner till Längesjö småbåtshamn. De nya sjöbodsförråden bedöms inte påverka landskapsbilden i nämnvärd omfattning. Siktvyer har studerats från fastigheten Tanums – Åseröd 1:31 och byggnadsfria områden har lämnats mellan de föreslagna sjöbodsförråden för att bevara utsiktsmöjligheter.



Bryggdäck med sjöbodsförråd föreslås uppföras väster om bostadsfastigheten Tanums-Åseröd 1:31

Däcket föreslås monteras i bergssidan. För bryggdäcket gäller en bestämmelse (b₁) – ”Bryggdäck i trä får uppföras på en nivå av högst +1,7 meter över grundkartans nollplan.”

I anslutning till bryggan/bryggdäcket redovisas byggrätter för sjöbodsförråd (V₁ – Småbåts- och gästhamn med sjöbodsförråd).

Inom den nya byggrätten för sjöbodsförråd V₁ får sammanlagt högst 12 sjöbodsförråd, med en största byggnadsyta på 15 kvadratmeter per byggnad, uppföras och fasader ska utgöras av stående panel i faluröd färgkulör alternativt ofärgad. Tak ska utföras som sadeltak med röd taktäckning och ha en takvinkel på 26–34 grader. Högsta tillåtna sammanlagda fönsteryta är 15 % av entréplanets bruttoarea.

Nockhöjden ska vara högst +5,2 meter över grundkartans nollplan.

I sydligaste delen av planområdet bekräftas befintliga sjöbodar genom planförslaget. Högsta nockhöjd anges till + 5,7 meter över grundkartans nollplan. Beträffande utformning anger planen samma bestämmelser som för den nya byggrätten för sjöbodsförråd.

Service och mötesplatser

Förutsättningar

Närmaste ort med handel och service är Fjällbacka 3,5 kilometer söder om planområdet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Bostadsutbyggnaden omfattar cirka 10 till 20 bostäder och bedöms därmed inte medföra behov av utbyggd service. Serviceutbudet i Fjällbacka bedöms kunna tillgodose områdets behov.

Kulturmiljö - arkeologi



Äldre flygfoto över Långesjö hamn.

Förutsättningar

Kustområdena kring Fjällbacka har starka traditioner i maritima näringar med hamnen som central punkt i samhället. Bebyggelsen utgörs av äldre bostadsbebyggelse kompletterad med ett antal nyare bostadshus utmed slingrande, smala vägar och stigar. Utmed bryggorna grupperar sig sjöbodar och magasin.



Exempel på nyare bebyggelse i anslutning till planområdet.

De äldsta bebyggda delarna kring Veddökilen är troligen bebyggelsen på höjdryggen vid Veddökilens nordöstra strand, i anslutning till Långesjö hamnplan. Byggnaderna är i huvudsak i traditionell bohuslänsk stil och orienterar sig tydligt mot väg 1001. Nere vid hamnplanen kantas strandlinjen av mindre bodar och bryggor.

Enligt översiktsplanen gäller för Långesjö att vid all förändring ska hänsyn tas till Långesjöns identitet. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och täthet. Stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Ingen arkeologisk utredning kommer att utföras inom ramen för planarbetet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Den nya bebyggelsen knyter samman de befintliga bebyggelsegrupperna på Lerekilens östra sida med Långesjö samhälle. Även gångstråket utmed stranden/berget bidrar till att hålla ihop bebyggelsen och ger alternativa promenadstråk i området. Nya sjöbods förråd utmed kilens sydöstra sida kan också komma att bli en målpunkt i samhället. Sjöbods förråd föreslås uppföras enligt Tanums kommuns sjöbodspolicy.

Trafik

Biltrafik

Förutsättningar

Långesjö grupperar sig kring två lokala vägar som nås via väg 163. Det lokala vägnätet är smalt och saknar separat gång- och cykelfält. Väg 1001 ansluter till väg 163 strax nordost om planområdet. Väg 1001, leder ner till Långesjö hamnplan. Cirka 200 meter nordost om planområdet ansluter en enskild väg till väg 163, vilken leder till bebyggelsen norr och väster om Lerekilen, se illustration nedan.

I samband med planarbete för Heljeröd 1:11 har en trafikutredning tagits fram. Trafiksäkerheten vid in- och utfarten från den enskilda vägen till väg 163 föreslås säkerställas i denna detaljplan genom att en yta och en ny lösning föreslås för in-/utfart i samråd mellan Trafikverket och kommunen (Trafikutredning ÅF 2016). Enligt beslut från Trafikverket avslås ändring av södra infarten till Väg 1001.

I trafikutredningen för detaljplanen för Heljeröd 1:11 redovisas även åtgärder på befintlig enskild väg som föreslås utgöra tillfartsväg för båda planområdena. Åtgärderna innebär breddning, anläggande av mötesplatser samt förbättrad svängradie vid väganslutning. Detta är en förutsättning för utbyggnaden inom planområdet.

För att säkerställa tillgängligheten inom området ska tillfartsvägen ligga på minst + 3,0 meter.



Redovisning av tillfart från väg 163 till planområdet

Planförslaget och dess konsekvenser

De i trafikutredningen föreslagna åtgärderna förutsätts medföra att standard och trafiksäkerhet blir tillfredsställande. Åtgärderna berör enbart vägsträckningar som ligger utanför planområdet. Allmän plats GATA kommer i enlighet med den angränsande detaljplanen för Heljeröd 1:11 att byggas fram till fastighetsgränsen som ligger i befintligt dike. I planförslaget föreslås vändplatsen i slutet på gatan ligga på +3,0 meter.

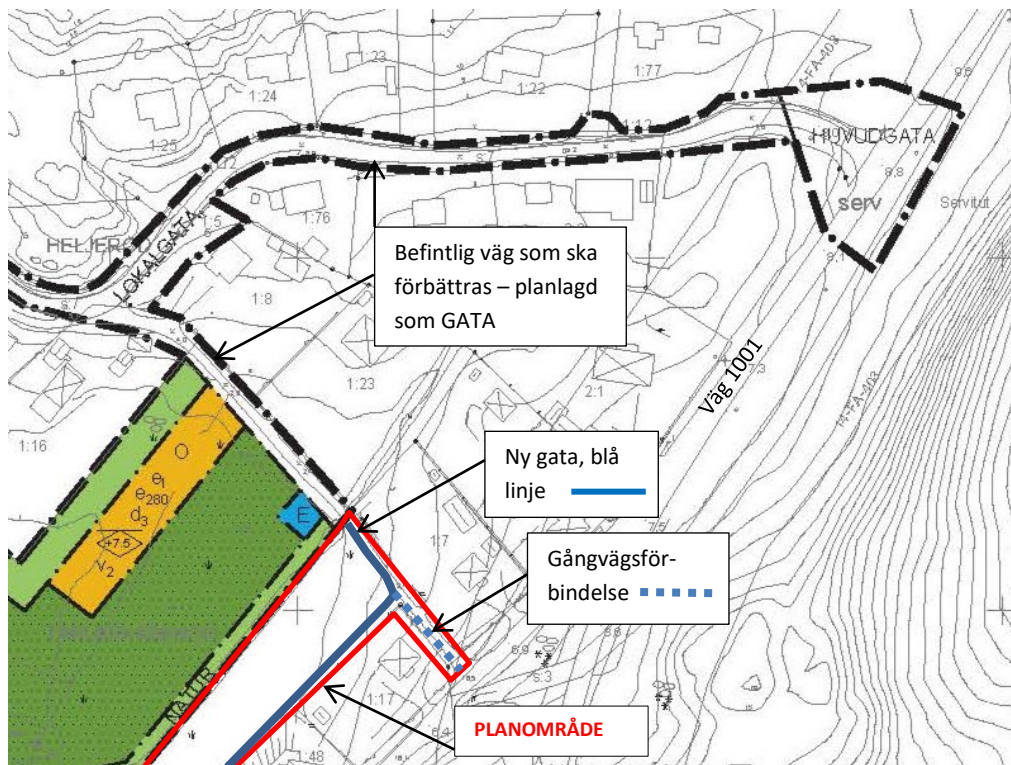
Föreslagna åtgärder vid anslutning till väg 163, som redovisats i framtagna trafikutredning (ÅF, 2016), har enligt förhandsbesked från Trafikverket bedömts vara tillräckliga för att säkerställa fullgod funktion.

Ny gata, som blir tillfart för bostäderna, föreslås i planområdet. Gatan avslutas med en vändyta med en diameter på minst 18 meter för att medge angöring för till exempel sopbilar. Gatan och vändytan ska utgöra allmän plats. Körbanebredd föreslås bli 4,5 meter och planlagd gatubredd cirka 5,5 meter.

Den nya gatan som utgör tillfart till planområdet avses införlivas i befintlig vägsamfällighet. Den befintliga väganslutningen mot väg 1001, i planområdets östra

del, ska inte nyttjas som tillfart för området utan planläggs som gångväg (se illustration).

En bestämmelse om villkor för startbesked (a₂) föreslås, så att tillfartsvägen ska byggas ut innan startbesked får lämnas för nybyggnad inom användningen bostad.



Utdrag ur plankarta för detaljplan Heljeröd 1:11 med flera.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Gång- och cykeltrafik sker idag uteslutande på befintliga bilvägar i blandtrafik. Väg 163 utgör del av cykelvägen mellan Fjällbacka och Grebbestad.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planen innebär att allmänhetens möjlighet att röra sig inom området förbättras. Ett allmänt gångstråk föreslås längs hela Lerekilen, i enlighet med detaljplan för Heljeröd 1:11 och detta planförslag. Det innebär att en strandpromenad kan skapas från västra sidan av Lerekilen, vidare över strandängen, förbi sjöbodar via ny bryggpromenad och vidare på stigar och enskilda vägar mot Veddö.

Bryggpromenaden föreslås utgöra allmän plats i planen och redovisas på plankartan med *GCVÄG₂ – bryggdäck / bryggpromenad*. Bryggpromenaden ska utföras i trä. Högsta tillåtna nivå är +1,7 meter över grundkartans nollplan.

I södra delen av planområdet ansluter bryggpromenaden till befintligt gångstråk, se bild nedan.



Befintliga sjöbodnar med gångstig vid hamnplanen söder om planområdet.

Den vägförbindelse som idag finns i planområdets östra del mellan fastigheterna Tanums-Åseröd 1:7 och 1:17 ska inte utgöra gata utan blir en gångvägsförbindelse, vilken anges som allmän plats gångväg i planen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Busslinje 875 som går mellan Tanumshede och Håby trafikerar väg 163. En hållplats finns där väg 1001 ansluter till väg 163. Avståndet till busshållplatsen är cirka 150 meter. Se nedanstående bild.



Busshållplats vid väg 163

Planförslaget och dess konsekvenser

Området får bra tillgång till den kollektivtrafik som försörjer området. Planförslaget innebär inga förändringar avseende kollektivtrafik gentemot idag.

Parkering och utfarter

Förutsättningar

Utfarten till väg 163 är idag bristfällig och kommer att hanteras i samråd med Trafikverket (väghållare). Utfarten har planlagts i angränsande detaljplan.

Minst en parkeringsplats ska finnas per lägenhet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Parkering för planområdet föreslås anordnas i planområdets nordöstra del, närmast diket. Inom parkeringsytan kan cirka 20 platser anordnas vilket innebär minst en bilplats per lägenhet. Därutöver föreslås även en handikapparkeringsplats.

I slutet på gatan föreslås en vändyta med minst 18 meters diameter, vilket ger goda vändmöjligheter för till exempel renhållningsfordon.

Friytor

Lek och rekreationsområden

Förutsättningar

Samhället Långesjö präglas av stora friytor för rekreation och bad.

Planförslaget och dess konsekvenser

De ytor som tas i anspråk för utbyggnaden har inte något värde som vistelseytor idag då de utgör utfyllnadsmark respektive vassbevuxen fuktmark. Delar av området har tagits i anspråk för infiltrationsanläggning.



Vy från norr mot planområdet

Inom bostadskvarteret ska lekplats anordnas.

Den strandnära promenad-/bryggstråket som avses byggas kommer att bli ett värdefullt tillskott för promenader för alla som vistas i närområdet.

Vattenområden

Förutsättningar

Vattenområdet inom fastigheten Tanums-Åseröd 1:30 ingår i planområdet. Det finns idag två bryggor inom planområdet. Längre söderut finns fler båtbyggor som upplåts genom bryggförening.

Tanums kommun önskar även tillgängliggöra Veddökilen med promenadstråk.

Planförslaget och dess konsekvenser

Inga förändringar föreslås inom det område utanför strandlinjen som föreslås planläggas som vattenområde. Befintliga bryggor bekräftas genom användningsbestämmelsen W₁, öppet vatten med bryggor, medan vattenområdet norr om bryggorna planläggs som W, öppet vatten.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Mellan planområdets lägsta och högsta delar skiljer det cirka 6 meter, vilket innebär att området delvis är kuperat.

Planförslaget och dess konsekvenser

All ny bebyggelse inom planområdet ska följa kraven i Boverkets byggregler på tillgänglighet. Planförslaget kommer att göra det lättare för människor att röra sig fritt inom planområdet, då privatägd mark iordningställs som gångväg. Den föreslagna gångvägen, som även innefattar bryggdäck, ska göras tillgänglig och blir en del av ett planerat promenadstråk utmed Lerekilen.

Större delen av parkeringsbehovet föreslås tillgodoses genom en parkeringsyta i norra delen av planområdet. Gångavståndet därifrån till de föreslagna bostäderna varierar mellan 25 och 125 meter och på denna sträcka kommer marken att vara relativt plan. Angöringsplatser för bil kan anordnas i anslutning till bostädernas entréer, och vid behov ska det finnas möjlighet att anordna parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meter från entréerna, i enlighet med Boverkets byggregler.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Kommunalt dricksvatten och spillvatten har anlagts i området under 2023. Den föreslagna exploateringen och befintliga bostäder ska anslutas till det kommunala vattnet och spillvattnet. Det finns en anslutningspunkt för ny bebyggelse vid fastighetsgränsen. Fastigheten kommer behöva pumpa spillvattnet med en ”villapumpstation” inom fastigheten.

En vatten- och avloppsutredning har genomförts av Aqua Canale AB i samråd med kommunen. Utredningen togs fram i samband med arbete med angränsande detaljplaneområde, Heljeröd 1:11. Förutsättningarna har ändrats efter att den

utredningen gjordes. Det kommunala ledningsnätet är nu anlagt, delvis annorlunda jämfört med vad som planerades när utredningen gjordes. I stället för en central pumpstation strax norr om planområdet så har fastigheterna i området villapumpstationer.

Planförslaget och dess konsekvenser

Nya och befintliga bostäder i området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Spillvatten från planområdet kommer att ledas till Bodalens reningsverk, som har tillräcklig kapacitet.

Dagvatten

Förutsättningar

En dagvattenutredning har gjorts för området av Sweco 2018-12-03, rev. 2020-05-27.

Till planområdet sker avrinning från bostadsområdet som är beläget söder om väg 1001, se bild nedan. Planområdet avvattnas mot "bäcken"/diket norr om området som mynnar ut i Lerekilen. Dikets avrinningsområde är stort och planområdet utgör en liten del av det totala avrinningsområdet för diket. Diket leds under gångvägen via en 600 mm betongtrumma i planområdets norra hörn.

Flödes- och fördröjningsberäkningar för 10- och 100-års regn har utförts för den östra delen av planområdet där det planeras att byggas parkering, infartsväg samt ett mindre flerfamiljshusområde. Utgångspunkt har varit att inte försämra recipientens förutsättningar att uppnå miljö kvalitetsnorm. Inga beräkningar har tagits fram för västra delen av planområdet, som innefattar en brygga med sjöbods förråd, då detta område inte bedöms påverka recipienten negativt. Planområdet bedöms inte behöva fördröja dagvattnet då recipienten klarar av flödestoppar. Ett ökat flöde av sötvatten skulle även skapa mer gynnsamma förhållanden för det marina livet i kilen enligt en bedömning av den marina miljön som HydroGIS AB utfört.

En utbyggnad av området förutsätter att omkringliggande bebyggelse vars enskilda avloppsanläggningar avleds till diket ansluts till kommunens spillvattennät. När de enskilda avloppen är borta kommer näringsämnen till recipienten Lerekilen att minska betydligt. Den ökning av ämnen som den föreslagna exploateringen medför är av betydligt lägre storleksordning än de ämnen som tillförts till recipienten via de enskilda avloppen. Planområdet utgör endast en liten del av det totala avrinningsområdet för diket.



Illustration från Swecos dagvattenutredning som visar omkringliggande område (markerat med grön färg) varifrån dagvatten avrinner till planområdet.

Två Natura 2000-områden är belägna i närheten av Lerekilen. De bedöms inte påverkas negativt av den planerade bebyggelsen. Dagvattnet leds inte direkt ut till ett Natura 2000-område utan släpps ut i en kil där det späds ut.

Planen bedöms ha förutsättningar för att tillräcklig rening kan skapas inom planområdet och därmed påverkas inte recipientens möjlighet till att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer.

För att förhindra skador vid skyfall är det viktigt att höjdsättningen görs så att man undviker att instängda områden skapas i området och att större mängder vatten kan avledas från området utan att byggnader riskerar översvämmas.

Havsnivåerna med höga vattenstånd och vindpåskjuvning förespås att i framtiden stiga till nivån +3,2 meter. Byggnader bör därför placeras över denna nivå för att de inte ska ta skada.

Planförslaget och dess konsekvenser

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten för rening är ytmässigt begränsade men enligt dagvattenutredningen kan dagvatten från parkeringen, samt en del av den lokala gatan avledas via mindre dike/växtbädd inne på parkeringsytan. Dagvattnet avleds sedan till flera utsläppspunkter i diket som gränsar till planområdet. Växtbäddens bredd kan förslagsvis vara cirka 0,8–1 m mellan parkeringsplatserna.

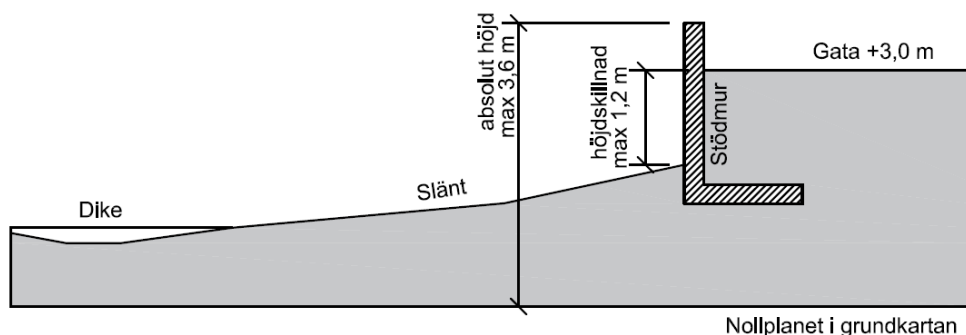
Flerfamiljshusområdet föreslås avvattnas till det gröna stråket invid diket (område för dagvattenhantering – E₁ enligt plankartan), för att renas innan det avleds i diket och vidare ut i kilen. Enligt dagvattenutredningen utformas det gröna stråket lämpligen som en växtbädd, vilket ger god reningseffekt.

Bryggan med intilliggande sjöbods förråd i västra delen av planområdet bedöms inte behöva ha någon specifik dagvattenhantering. De föreslagna sjöbods förråden placeras

lägre än föreslagen lägsta golvnivå på +3,3 meter för att kunna nyttjas som sjöbodsförråd.

För att säkerställa reningen av dagvattnet inom planområdet föreslås ett område för dagvattenhantering (E₁ på plankartan) utmed hela diket. Inom detta område kan det eventuellt bli aktuellt en mur mot tillfartsgata och ev parkeringsplats, för att ta upp den planerade höjdskillnaden. E₁-området har breddats något sedan den första granskningen så att det ska kunna vara minst 5 meter mellan dikeskant och tillfartsgata/ev parkering längs hela sträckan, för att minimera påverkan på diket och säkerställa en god dagvattenhantering. Det gör också att det är möjligt att ta upp höjdskillnaden med en slänt snarare än med en mur. Slänten ska ha en lutning på 1:1,5 eller flackare enligt den geotekniska utredningen.

För mur inom område E1 föreslås en planbestämmelse om utformning, f₄ – ”Murar får uppföras till en högsta höjd av +3,6 meter över grundkartans nollplan. Varje mur får ta upp en höjdskillnad på högst 1,2 meter.” Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra stödmurar och samtidigt ge så liten påverkan på landskapsbilden som möjligt.



Principsektion som visar hur en stödmur kan utformas så att den stämmer överens med planbestämmelse f₄.

I dagvattenutredningen föreslås ett dike mellan väg 1001 och de nya bostäderna, för att skydda den nya bebyggelsen från dagvatten från andra sidan vägen. Ett sådant dike illustreras på illustrationskartan. Dikesanvisningen bedöms inte utgöra vattenverksamhet.



Illustrationen visar bilaga 1 från Swecos dagvattenutredning med förslag på åtgärder, samt en illustrationskarta från samrådsskedet. Sedan dess har exploateringen minskats i omfattning vilket gör att förutsättningarna för dagvattenhantering förbättrats.

Värme och energi

Energieffektiva lösningar inom den nya bebyggelsen eftersträvas. Nya bostadshus planeras värmas upp genom värmepump i vattenburet system. Möjlighet kan också finnas att värma upp husen med solvärme.

El, tele och elektronisk kommunikation

Ellevio har idag en transformatorstation strax öster om planområdet, på andra sidan väg 1001. Den bedöms även kunna försörja tillkommande bebyggelse.

Avfallshantering

Förutsättningar

Rambo hanterar avfallshanteringen inom området. Återvinningsstationer finns närmast i Kämpersvik och Fjällbacka. Återvinningscentraler finns i Tyft respektive Hamburgsund.

Planförslaget och dess konsekvenser

Avfall ska hanteras enligt föreskrifter från kommunen och Rambo AB. Vändytan vid bostäderna föreslås utföras med 18 meters diameter vilket uppfyller kraven på utrymme för sopbilar.

Brandsäkerhet

Förutsättningar

Tanums räddningstjänst har två brandstationer, i Tanumshede och Hamburgsund. Långesjö tillhör beredskapsområde 2. Inom området finns idag inga brandposter.

Planförslaget och dess konsekvenser

Gatunätet ger tillräcklig åtkomlighet och avståndet mellan gatunät och fastigheterna inom planområdet överstiger inte 50 meter. Brandvattenförsörjningen för området ska ske enligt riktlinjer i VAV P83.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Planområdet ligger inte i anslutning till någon starkt trafikerad väg. Närliggande flygfält genererar inget betydande buller.

Planförslaget och dess konsekvenser

Risken för bullerstörningar bedöms som liten. Den trafik som planförslaget alstrar genom befintlig bebyggelse bedöms kunna uppgå till cirka 150 fordonsrörelser/dygn. Trafiken bedöms inte medföra någon påtaglig bullerstörning för befintlig bebyggelse.

Klimatförändringar

Förutsättningar

Planområdet på Lerekilens östra sida ligger delvis lågt, mellan 0–2 meter ovan havsnivån vilket innebär att ny bebyggelse måste anpassas till de krav som ställs för att klara framtida havsnivåhöjningar och översvämningar.

Länsstyrelsen i Västra Götaland rekommenderar att bebyggelse för bostadsändamål (helårsboende) enbart ska uppföras inom översvämningsson 1 och 2 vilket innebär en placering på +3,3 meter över havet (RH2000). Delårsboende och besöksboende tillåts uppföras inom översvämningsson 3 förutsatt att man säkert kan evakueras från boendet om risk finns för att en plötslig översvämning inträffar. Byggnaden ska då säkerställas så att den inte kan skadas vid en översvämning.

(RH2000, m.ö.h.)	Zon 4	Zon 3	Zon 2	Zon 1
	Mellan medelvattensstånd och framtida högsta högvatten	Mellan högsta högvatten och säkerhetsnivå 1	Mellan säkerhetsnivå 1 och 2	Över säkerhetsnivå 2
Mätstation				
Kungsvik	<2,2	2,2 – 2,7	2,7 – 3,2	>3,2
Smögen	<2,2	2,2 – 2,7	2,7 – 3,2	>3,2
Stenungsund	<2,4	2,4 – 2,9	2,9 – 3,4	>3,4
Göteborg/Torshamn	<2,4	2,4 – 2,9	2,9 – 3,4	>3,4

Planförslaget och dess konsekvenser

Nya bostadshus placeras som lägst på en golvhöjd på +3,3 meter i grundkartans höjdsystem. Inom byggrätter för nya bostäder anges följande planbestämmelse –

”Lägsta nivå på färdigt golv för nya byggnader är +3,3 meter över grundkartans nollplan”.

Tillfartsgata anläggs på nivå +3,0 vid vändplatsen. På plankartan finns en bestämmelse om att tillfartsgata ska anläggas på en höjd av minst +3 meter över grundkartans nollplan. Syftet är att skydda mot översvämning. Uppfyllnaden som krävs bildar även en del av tryckbanken som föreslås i den geotekniska utredningen.

Geoteknik

Förutsättningar

En geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av Bohusgeo. Undersökningen redovisas i rapporten ”Geoteknisk utredning Tanums-Åseröd 1:30, 1:15 m fl, Bohusgeo”. Geotekniskt PM finns från 2016-10-12 och har reviderats med nya beräkningar och förtydliganden inför antagande (2024-01-12).

Mark och topografi

Det undersökta området är cirka 50 x 140 meter och utgörs i den östra delen av utfylld mark som i väster avslutas med en slänt, som delvis utgörs av sprängstensfyllning, mot en låglänt vassbevuxen strandäng. Öster om släntkrönet utgörs marken av tomtmark samt en väg. Markytans nivå varierar mellan cirka +0,5 meter och cirka +5,5 meter. Släntlutningen uppgår som mest till cirka 1:1.

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan cirka 0,5 meter och mer än 11,5 meter. Jordlagerförhållandena varierar relativt mycket. Från markytan räknat utgörs jordlagren, under det cirka 0,3 meter tjocka vegetationsjordlagret, i huvudsak av:

- humushaltig silt
- fast ytlager och/eller fyllning, delvis av sprängstenfyllning
- gyttja, lera (som regel siltig eller mycket siltig)
- friktionsjord

Det fasta ytlagret utgörs av silt, torrskorpelera, blandad friktionsjord (främst grusig sand) samt sprängstensfyllning. Tjockleken varierar i huvudsak mellan cirka 1 meter och cirka 4 meter. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen. Inom strandängen i väster är det fasta ytlagret relativt dåligt utbildat.

Gyttja/lera finns med varierande tjocklek till mellan 0 och cirka 8 meter djup under markytan. Mäktigheten är störst inom de lägst belägna delarna inom strandängen. Vid området kring släntkrön saknas lös lera delvis helt. Vattenkvoten och konflytgränsen har uppmätts till mellan cirka 20 och 200 %.

Geohydrologi

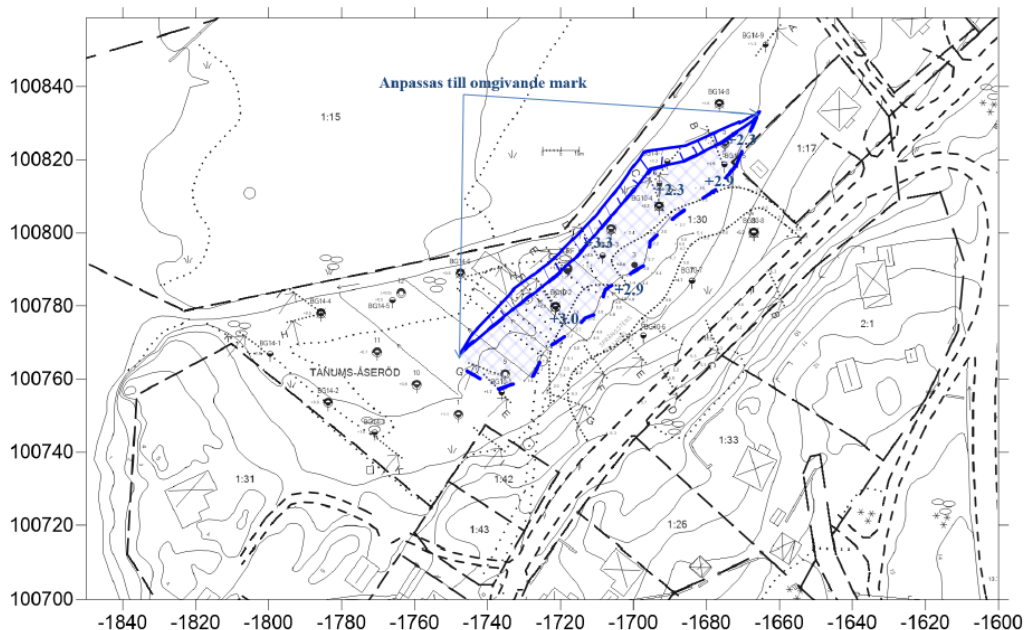
Den övre grundvattennivån (0-portrycksnivån) bedöms vara belägen cirka 0,2 meter under markytans nivå. Sannolikt följer den i huvudsak havsytans nivå.

Planförslaget och dess konsekvenser

Släntstabilitet

Släntstabiliteten bedöms, inom området för bostadsbebyggelsen, under nuvarande förhållanden vara otillfredsställande och åtgärder erfordras för att den ska bli tillfredsställande. Föreslagen åtgärd är en utfyllnad/tryckbank i kombination med KC-

pelare (kalkcementpelare). Tryckbanken innebär en uppfyllnad med cirka 1 till 2 meter i de lägre delarna av planområdet till cirka +3,0 meter över grundkartans nollplan, den nivå som den nya gatan planeras till. För att utfyllnaden inte ska medföra sättningar eller medföra otillfredsställande släntstabilitet vid utfyllnadens kant, föreslås en förstärkning av marken med KC-pelare i skivor.



Plan med minsta utbredning av tryckbank (med avseende på släntstabilitet)

En planbestämmelse om att en tillskottslast av maximalt 10 kPa, motsvarande ca 0,5 meter fyllning, tillåts inom kvartermarken sydöst om befintlig tryckbank bör införas enligt den geotekniska utredningen. Om fyllningar större än 0,5 meter planeras måste lastkompensation med lättfyllning utföras. För den utfyllda delen (som förstärks med KC-pelare) behöver en planbestämmelse om en maximal tillskottslast, på den planerade markytan, av 15 kPa införas. Förstärkningen med KC-pelare medger att planerad utformning kan utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

För beräkningarna har följande antagits/förutsatts för KC-pelarna:

- KC-pelare utförs i skivor
- Skjuvhållfastheten i KC-pelarna har antagits till 100 kPa
- Friktionsvinkeln i KC-pelarna har antagits till 32 grader
- KC-pelare utförs minst med täckningsgrad 0,35 (35%)
- KC-pelare installeras i god tid innan exploatering utförs för att sättningar ska utbildas

För att veta att KC-pelarna erhåller önskvärda egenskaper och för att kunna dimensionera KC-pelarna bör inblandningsförsök samt en mera detaljerad geoteknisk undersökning inom KC-pelarnas utbredningsområde utföras.

Utfyllnaden bedöms (mycket översiktligt) ha en volym av cirka 3000 till 5000 m³.

KC-pelaruutbredningen i plan bedöms (mycket översiktligt) 4000 till 5000 m² och med ett medeldjup av cirka 5 till 6 meter.

Längs planområdets gränser, i anslutning till intilliggande fastigheter, ska en släntlutning av 1:1,5 eller flackare utföras.

Släntstabiliteten i anslutning till de befintliga sjöbodarna i den sydligaste delen (se bilder nedan) har inte undersökts. Strandlinjen utgörs av såväl stenmurar som relativt oordnad stenfyllning, se foton nedan. Vattendjupet intill strandlinjen är genomgående litet och bakom sjöbodarna bedöms djupet till berg vara litet.

Geoutredningen konstaterar att det inte finns förutsättningar för skred även om lokala rörelser inte kan uteslutas. Släntstabiliteten bedöms därför för de befintliga sjöbodarna vara godtagbar. En bestämmelse finns om att markens höjd inte får ändras (n4).



Foto från geoteknisk utredning, Bohusgeo

Grundläggning - sättningar

Jordlagren inom ytor som planeras bebyggas med bostadshus utgörs delvis av lera och/eller gyttja. Sättningar bedöms därför uppkomma då marken belastas (med exempelvis tryckbank eller andra uppfyllnader). Om området skall fyllas upp så att markytan ligger högvattenfri, kommer relativt stora uppfyllnader att erfordras inom delar av området. Om uppfyllnaderna görs med normala jordmassor kan sättningarna förväntas bli relativt stora. För att stabilisera marken och minska sättningarna som annars orsakas av tryckbank och övriga uppfyllnader föreslås att marken förstärks med kalkcementpelare (KC-pelare). Observera att även KC-pelare sätter sig och marken behöver därför belastas så att sättningarna utbildas innan marken exploateras.

De planerade byggnaderna kommer att ligga inom områden med varierande grundläggningsförhållanden och byggnader ska därför grundläggas med spetsbärande pålar. Observera att pålarna kan tränga ner djupare än vad trycksonderingarna visar.

De planerade sjöbodarna bör grundläggas med pålar eller plintar som nedförs till berg. En planbestämmelse bör införas för att säkerställa, att ingen uppfyllnad eller muddring utförs utan att de geotekniska förhållandena utanför strandlinjen undersöks.

Planbestämmelser har införts för kvarteretsmarken för bostäder, som anger att marken ska förstärkas med en kombination av kalkcementpelare och tryckbank. Detta kombineras med en administrativ bestämmelse om villkor för startbesked, för att säkerställa att marken förstärks innan byggnader uppförs.

De planerade sjöbodsförråden bör grundläggas med pålar eller plintar som nedförs till berg. I planförslaget har för byggrätterna för bostäder och sjöbodsförråd införts en planbestämmelse som anger ”Grundläggning på berg alternativt på pålar till fast botten.”

Inför entreprenadarbeten med schakt, fyllning, utförande av tryckbank och installation av KC-pelare etc. ska en arbetsbeskrivning med planerad arbetsordning och planerat arbetsutförande upprättas och redovisas för beställare och kommunen.

Schaktning och fyllning

Vid schaktning av temporära schakter bedöms en släntlutning av 1:1 erfordras vid ett max schaktdjup av 2 meter. Vid permanent schakt och fyllning mellan 0 och 0,5 meter ska en släntlutning av 1:1 utföras för att säkerställa tillfredsställande släntstabilitet för massor och schakter. Avvikelser från detta (både vad det gäller uppfyllnadshöjd/schaktdjup och släntlutning) ska föregås av en geoteknisk bedömning. I plankartan finns en bestämmelse för kvartersmark för bostäder och dagvattenhantering, om att permanenta slänter inom detta område ska ha en lutning på 1:1,5 eller flackare.

Vid schakt under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras. Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden delvis är mycket flytbenägen. Om arbetena utförs vid kall väderlek bör schaktbotten tjälskyddas.

Erosion

En översiktlig analys för bedömning av hur mycket diket flyttar sig över tid har utförts med hjälp av flygbilder från cirka 1960 och från 2020-talet. Analysen visar att inga betydande förändringar av dikets läge har skett under de cirka 60 år som gått mellan redovisade bilder. Det bedöms därmed inte förekomma någon påtaglig erosion under befintliga förhållanden.

För avschaktade ytor där sand – och siltlagren blottläggs kommer det finnas behov av erosionsskydd. Likaså gäller eventuella utlopp för exempelvis dagvatten. Även invid eventuella vägtrummor m.m. finns sannolikt ett behov av erosionsskydd.

Radon

Berggrunden är klassad som mark med naturligt hög radonhalt. Om inget annat kan påvisas ska byggnader uppföras så att gällande gränsvärden för radonhalt i inomhusluft ej överskrider Boverkets gällande rekommendationer som är 200 Becquerel per kubikmeter inomhusluft. Detta finns beskrivet i Boverkets byggregler, BBR.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmänna platser. Kommunen ska alltid vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat. Detaljplanerna i grannskapet i samhället Långesjö har enskilt huvudmannaskap. Med hänsyn till ortens tradition av enskilt huvudmannaskap med lokal förvaltning finns särskilda skäl för att kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Kommunen ska således inte vara huvudman för allmän plats. På plankartan har införts en generell bestämmelse som anger att *"Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen"*.

Ansvarsfördelning

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan exploatören och Tanums kommun. Ansvarsfördelningen gällande genomförande och drift sammanfattas i tabellen nedan.

Allmän plats		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
GCVÄG ₁	Inget nytt genomförande	Befintlig/Ny samfällighetsförening
GCVÄG ₂	Exploator	Befintlig/Ny samfällighetsförening
NATUR	Inget nytt genomförande	Befintlig/Ny samfällighetsförening
EI, tele och data	Ledningsägare	Ledningsägare

Kvartersmark		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
B - Bostäder	Exploator/fastighetsägare	Fastighetsägare
E ₁ - Dagvattenhantering	Exploator/fastighetsägare	Fastighetsägare
V ₁ - Småbåtshamn-sjöbodsförråd (nya)	Exploator/fastighetsägare	Fastighetsägare
V ₁ - Småbåtshamn-sjöbodsförråd (befintliga)	Inget nytt genomförande	Fastighetsägare/ respektive servitutshavare
Vatten, spill- och dagvatten	Exploator/fastighetsägare	Fastighetsägare
Parkering, dagvatten	Exploator/fastighetsägare	Fastighetsägare
Vattenområde		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
W - Vattenområde	Inget nytt genomförande	Ingen skötsel
W ₁ - Öppet vatten med bryggor	Inget nytt genomförande	Samfällighetsförening

Allmän plats

Planen har enskilt huvudmannaskap. Befintlig eller ny samfällighet föreslås ansvara för skötsel av allmän plats – NATUR, GCVÄG₁ samt GCVÄG₂.

Området ska anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät och ska alltså ingå i det kommunala verksamhetsområdet.

Kvartersmark

Ny gata som ska utgöra tillfart för planområdet ska byggas ut inom kvartersmark. Drift och underhåll av gata, vatten- och spillvattenledningar, dagvattenanläggning, byggnader med mera inom egna fastigheten ansvarar fastighetsägaren för.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har tecknats mellan exploatören och Tanums kommun.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och Tanums kommun. I avtalet regleras kostnader och ansvarsfördelning för utbyggnader som planen ger tillåtelse till. Kommunen tillämpar Riktlinjer för exploateringsavtal, antagna av kommunfullmäktige 2019-04-01, § 45. Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Avtalet ska vara undertecknat och godkänt innan planen antas.

I avtalet finns rubrikerna:

1. Detaljplan och tidigare avtal
2. Lantmäteri-förrättningar
3. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar
4. Utförande och bekostande av övriga anläggningar
5. Villkor under byggtiden/genomförande
6. Administrativa kostnader, säkerhet, medfinansieringsersättning
7. Övrigt

Nedan redovisas en kort sammanfattning av viktiga punkter i avtalet. Se även rubriken Ekonomiska frågor.

Exploatören ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning rörande kvartersmark och för inrättande/omprövning av allmän plats, bortsett från inrättande/omprövning av gemensamhetsanläggning (Heljeröd ga:2) för allmän plats för angörande till väg 163, som kommunen ansöker om.

Anslutning till allmän väg och ska utformas i enlighet med de rekommendationer Trafikverket tillämpar i VGU. Körbanebredd i området ska vara 3,5 meter.

Gångväg runt Lerkilen ska byggas ut allt eftersom bebyggelsen byggs ut inom planområdet. Gångvägen ska senast vara färdigställd inom planens genomförandetid.

Både exploatören och kommunen ska tillse att såväl projektering som arbeten för genomförande av detaljplanen samordnas mellan parterna.

Övriga avtal

VA-avtal tecknas mellan exploatören och Tanums kommun.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering

All kvartersmark för bostad föreslås bilda en gemensam fastighet genom att delar regleras från Tanums-Åseröd 1:30 till Tanums-Åseröd 1:49. Övrig mark föreslås ligga kvar inom Tanums-Åseröd 1:30.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet berörs av gemensamhetsanläggning Tanums-Åseröd ga:1 för avlopp i områdets mitt. I planområdets västra del finns även gemensamhetsanläggning Tanums-Åseröd ga:3 för brygga och bryggdäck och Tanums-Åseröd ga:4 för bryggdäck med belysning och underbyggnad för sjöbodan. Muddring får ske inom de upplåtta utrymmena i enlighet med tillståndsmyndighetens beslut.

Gemensamhetsanläggningarna för bryggor förvaltas av Långesjö Brygga Samfällighetsförening.

Planområdet berörs även av en del av gemensamhetsanläggning Tanums-Åseröd ga:5 för en 1,5 meter bred gång- och kärrväg bakom befintliga sjöbodan. Området föreslås som allmän plats – gångväg i planen.

Fastigheten Tanums-Åseröd 1:49 föreslås ingå i gemensamhetsanläggning Heljeröd ga:2 för väg. Eftersom detta innebär en ändring av gemensamhetsanläggningens utbredning behövs en omprövning. Ansökan hos Lantmäteriet om omprövning av gemensamhetsanläggningen kommer att göras av kommunen. Vid en lantmåteriförrättning fattas sedan beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor med mera.

Servitut

Fastigheten Tanums-Åseröd 1:30 belastas av många servitut, vilka finns sammanställda i tillhörande fastighetsförteckning. Ändamålet för flertalet av servituten är sjöbod och utrymme (vatten). Dessa servitut berörs inte av planförslaget.

Därutöver belastas Tanums 1:30 och 1:49 av servitut med förmån för avlopp och vattentäkt. Då utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvattennät kommer att ske i Långesjö och berörda fastigheter ska anslutas kan servituten ”dödas” vid genomförandet av planen. Detta sker genom upphävande, i fastighetsreglering som görs av Lantmäteriet.

Ansvar

Exploatören ansöker om lantmåteriförrättning för genomförande av detaljplanens intentioner, med undantag för omprövning av gemensamhetsanläggning Heljeröd ga:2, som kommunen ansöker om.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Konsekvenser för fastigheter redovisas i tabellen nedan.

Fastighetskonsekvenser		
Fastighetsbeteckning	Åtgärd/konsekvens	Övrigt
Tanums-Åseröd 1:30	<ul style="list-style-type: none"> • Upplåtelse av mark för gångvägar/bryggpromenad • Upplåtelse av mark för uppförande av sjöbods förråd 	Exploatörens fastighet
Tanums-Åseröd 1:49	<ul style="list-style-type: none"> • Mark som planläggs för bostadsändamål regleras från Tanums-Åseröd 1:30 till 1:49. • Får byggrätt för bostäder. 	Exploatörens fastighet

Ekonomiska frågor

Kostnaderna för anläggande och iordningsställande av fysiska anläggningar inom såväl allmän plats som kvartersmark, till exempel gångvägar/bryggdäck, nya ledningar, flytt av ledningar, grönområden, hantering av dagvatten, stabilisering av mark, belastar exploatören.

Fördelning av kostnaderna för upprustning av befintligt enskilt vägnät samt anslutningar till väg 163 regleras i exploateringsavtalet. Dessa kostnader ska fördelas mellan exploatören för detaljplaneområdet Heljeröd 1:11 och exploatören för aktuellt planområde.

Även kostnader för den planerade gångvägen utmed Lerekilen, inklusive iordningsställande av bro, ska till 50% betalas av exploatören för Östra Veddökilen och till resterande del av exploatören för detaljplaneområdet Heljeröd 1:11, Västra Veddökilen. Gångvägen ska hållas allmänt tillgänglig

Avgifter för vatten- och spillvattenanslutningar, samt anslutning el och tele debiteras exploatör/ fastighetsägare enligt gällande taxa.

Kostnader för fastighetsbildning (lantmäteriförrättning) samt ersättningar till följd av fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av exploatören.

Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd	Kvartal 3, 2019
Granskning	Kvartal 3, 2020
Granskning 2	Kvartal 2, 2023
Antagande	Kvartal 2, 2024

Om beslutet inte överklagas får detaljplanen laga kraft cirka en månad efter antagandet.

Medverkande i planarbetet

Detaljplaneförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Linda Hansson, planeringsarkitekt, och Jakob Resare, arkitekt.

Från Tanums kommun har planarkitekt på miljö- och byggnadsförvaltningen, plan- och kartavdelningen medverkat som planhandläggare.

Geoteknisk undersökning har utförts av Bohusgeo AB, genom Daniel Lindberg.

Dagvattenutredning har utförts av Sweco, genom Elisabeth Nejdmo.

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Plan- och kartavdelningen