REVIDERAD ENLIGT LÄNSSTYRELSENS BESLUT 2010-05-31
LAGA KRAFT 2010-07-23

ANTAGANDEHANDLING 2009-05-05
REV. 2010-02-15

PLANKARTA

DETALJPLAN FÖR DEL AV ULMEKÄRR, GISSLERÖD & KUSERÖD

GREBBESTAD TANUMS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av VästArkitekter AB

Jon Dahlhielm
Arkitekt SAR/MSA

Cecilia Lindsten
Landskapsarkitekt LAR/MSA



GRUNDKARTA över

del av Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd

Tanums kommun, Västra Götalands län

Upprättad vid Metria MMKD av:

Dan Larsson
Mätningsingenjör
Framställd genom utdrag ur digital registerkartebas och kompletterad primärkartebas över "Grebbestad"

Mätklass: III
Koordinatsystem:
I plan: 7,5 gon V 6:0 region 5
I höjd: R.H. 70

Beteckningsstandard: motsv. TFA 4.6 B:5

Fastighetsredovisningen gällande 2009-04-17
Detaljredovisningen gällande (2009-05-04)

Kartskala 1:1000

0 5 10 50 100m

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för ledningsrätt
- Gräns för gemensamhetsanläggning
- Servitutsgräns
- Byggnader (takkontur karterad)
- Byggnader (fasadlinje karterad)
- Skärmtak
- Strandlinje
- Vägkanter
- Gångstig
- Triangel- resp. polygonpunkter
- Punkt i ruthät
- GISSLERÖD Traktnamn
- 1:43 S:1 Registernummer
- N72 +23.10 Gropppar Formlämning
- Luftledning, el- resp. tele
- Stakat
- Stenmur
- Åker resp. äng
- Vattenyta resp. myr
- Ägoslagsgräns
- Slänt
- Bike (nitt- resp. kantlinje)
- Nivåkurvor
- 153 5m644 Mark- resp. sockelhöjd
- Vatten- resp. oljeoppsbrunn
- 0000-00/00 Aktnummer för plan eller bestämmelse
- Gräns för strandskyddsbestämmelse
- Gräns för detaljplan
- Spillvattenledning
- Vattenledning med avstängningsventil
- Dagvattenledning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

L-GATA typ 1	Gata med g/c-bana som ingår i lokalnätet
L-GATA typ 2	Gata som ingår i lokalnätet
NATUR	Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B_1	Bostäder, avstyckade tomter
B_2	Bostäder, gruppbebyggelse
E_1	Transformatorstation
E_2	Pumpstation
U_1	Avfallshantering

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

lek	Lekyta skall anordnas
parkering	Parkering skall anordnas
trädrad	Trädrad skall finnas

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 Maximalt 190 kvm byggnadsarea per fastighet, varav högst 150 kvm för bostadshus
- e_2 Maximalt 140 kvm byggnadsarea per fastighet, varav högst 100 kvm för bostadshus
- e_3 Maximalt 100 kvm byggnadsarea per fastighet, varav högst 70 kvm för bostadshus
- e_4 Byggrätten fördelas mellan olika typer av bostadsbyggnader med en byggnadsarea på 50-180 kvm Bebyggelsen omfattar enbostadshus, parhus och flerbostadshus
- e_{50} Största antalet bostäder
- e_6 Minsta tomtstorlek är 700 m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- u Marken skall vara tillgänglig för diken och allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n_1 Hällmarkskaraktären skall bibehållas. Sprängning/schaktning eller utfyllnad är ej tillåtet annat än vad som erfodras för att på ett lämpligt sätt kunna utföra grundläggning av byggnader,göra ledningsdragningar samt anlägga bilplats och in-/utfart
- lek Lekyta skall anordnas
- gård Utemiljöer i form av gemensamma gårdar eller liknande skall anordnas
- parkering Parkering skall anordnas i en omfattning av 1.2 bilplatser/hushåll Även platser för gästparkering skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p_1 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0m och uthus minst 2,0m från tomtgräns mot annan bostadsfastighet
- p_2 Huvudbyggnader skall placeras med ett avstånd på minst 6,0m och uthus minst 3,0m från varandra
- 6.0 Högsta byggnadshöjd i meter över medelmarknivån Högsta byggnadshöjd för uthus/garage är 3m över medelmarknivån
- 6.0 Högsta nockhöjd i meter över medelmarknivån Högsta byggnadshöjd för uthus/garage är 3m över medelmarknivån
- 9.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- v_1 Souterrängplan får anordnas
- f_1 Samtliga tak skall utformas som sadeltak med en taklutning mellan 27 och 35 grader. Takpannor i matt, röd färg. Takkupa får ges en bredd av högst 4,5m och uppta högst 2/5 av husets längd. Fasader skall utföras i trä och målas i ljusa, täckande kulörer.
- f_2 Samtliga tak skall utformas som matta, mörka sadel- eller pulpettak med en största taklutning på 22 grader. Fasader skall utformas av trä eller annat naturmaterial och färgmässigt anpassas till omgivande landskap.
- f_3 Samtliga tak skall utformas som sadeltak med en taklutning mellan 27 och 35 grader. Takpannor i matt, röd färg. Takkupa får ges en bredd av högst 4,5m och uppta högst 2/5 av husets längd. Fasader skall gällande material och färgsättning utföras i enlighet med kvalitetsprogram

Bostadshus skall utföras radonsäkert, såvida inte gränsvärdet 200 Bq radongas/ m3 inomhusluft kan erhållas med lägre skydd. Vid genomförandet av detaljplanen skall den geotekniska utredningen (Tellstedts 2006-09-20) beaktas. Uppbyggda altaner får maximalt utföras till 25% av byggnadsytan respektive tomt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid för detaljplanen är 15 år räknat från 2011-09-30.
Marklov krävs för att utföra sprängning/schaktning eller uppfyllnad inom tomtmark. Medelmarknivån får ej höjas mer än 0,5m.
Lägsta golvnivå på nybyggnad skall vara minimum 0,3 m över anslutningsnivån för VA.
Utfyllnader får endast göras i ringa omfattning. Byggnader får ej utföras med källare.
Alla markarbeten på och vid fornlämningar kräver tillstånd. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Det kvalitetsprogram som ingår i planhandlingarna skall beaktas.
Diken för bl a dagvatten skall hållas öppna i enlighet med kvalitetsprogram.

1435-P123 ps1

GRÄNS BELÄGEN 3M
UTANFÖR PLANGRÄNS

Ny bebyggelse

Gångstig

REVIDERAD ENLIGT LÄNSSTYRELSENS BESLUT 2010-05-31
LAGA KRAFT 2010-07-23

Dp
1435-94/1

N

x= 108900
x= 108800
x= 108700
x= 108300
x= 108200
y= -4300
y= -4200
y= -4100
y= -4000

Bpl
14-TAN-270199

Bpl
14-TAN-2361

ULMEKÄRR
TANUMS-GISSLERÖD
KUSERÖD

LEK
GA:1
Sten
Stan
Pool
Jord källare
Form

NY1 +19,10
Boplats

NY2 +19,40
Ristningar

NY3 +23,10
Groppar

1435-P30
1435-94/114
1435-424.1
1435-424.2

Planering för Västra vägen med gc-väg

ANTAGANDEHANDLING 2009-05-05
REV. 2010-02-14

ILLUSTRATIONSKARTA

DETALJPLAN FÖR DEL AV ULMEKÄRR, GISSLERÖD & KUSERÖD

GREBBESTAD TANUMS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad av VästArkitekter AB

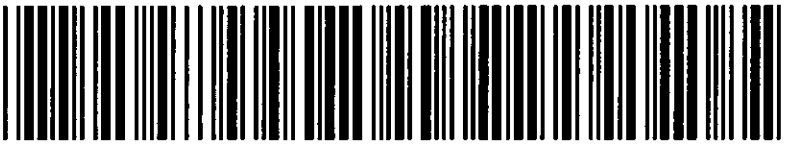
Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR/MSA

Cecilia Lindsten
Landskapsarkitekt LAR/MSA

SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 100 150

1435-P123 ps 2





Akt nr:

1435-P123

AU$1435-P123

Upprättade år	Ärendenummer
2010	O103264

Ärende
Detaljplan för del av Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd

Kommun
Tanum

Län
Västra Götaland

Till akten hör

...1..... band

8 s numrerade sidor

— inneliggande kartor

2 andra kartor

1435-P123

2 ps

TANUMS
KOMMUN

LAGAKRAFTBEVIS

Beträffande Tanums kommunfullmäktiges beslut 2009-09-14 § 74 att anta detaljplan för för del av Tanums-Gissleröd 1:6 och Ulmekärr 1: 4 med flera.

Länsstyrelsen har 2009-10-13 beslutat att inte pröva planen enligt 12 kap 2 § PBL.

Antagandebeslutet överklagades.

Länsstyrelsen biföll överklagandet 2010-05-31 och ändrade beslutet att anta detaljplanen enligt reviderad plankarta.

Enligt länsstyrelsens meddelande 2010-07-27 har vid överklagandetidens utgång 2010-07-22 inget överklagande inkommit.

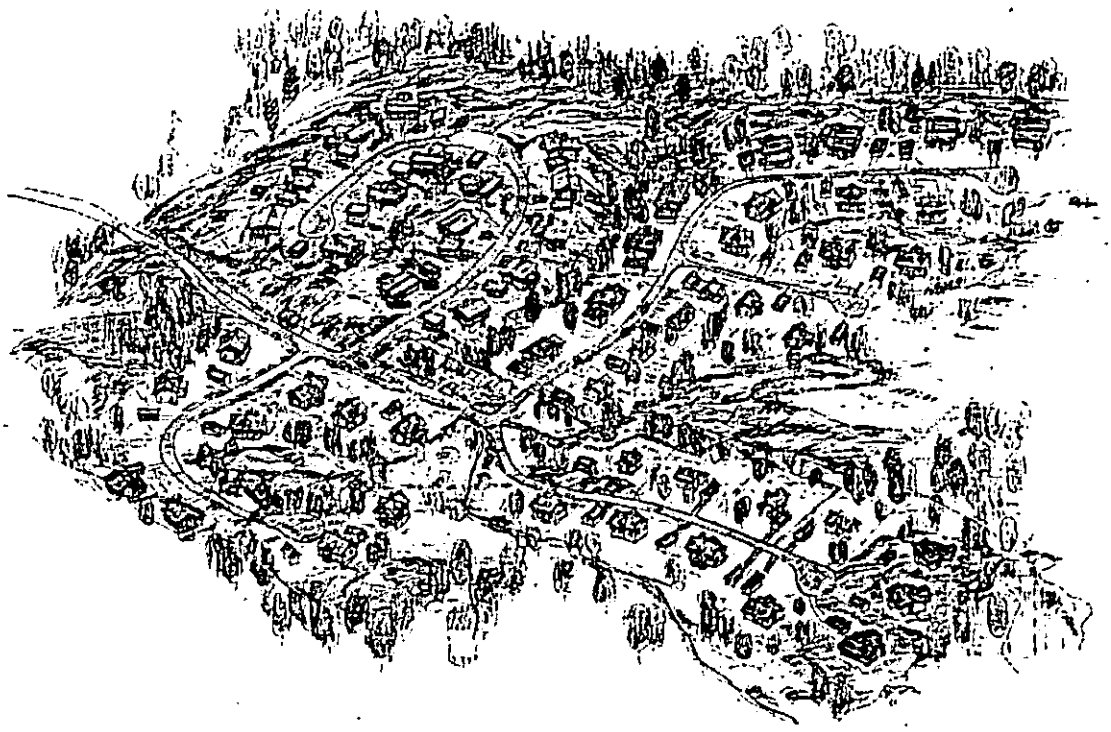
Planbeslutet har till följd härav vunnit laga kraft den 23 juli 2010.

Tanumshede den 11 augusti 2010

TANUMS KOMMUN
Plan- och byggavdelningen

Susanne Holmström
Susanne Holmström

Kopia till
Lantmäterimyndigheten, Fastighetsregistret, Box 2234, 403 14 GÖTEBORG
Lantmäterimyndigheten i Västra Götalands län Strömstad, Södra Hamngatan 4,
452 30 STRÖMSTAD
Länsstyrelsen Västra Götaland, Samhällsbyggnadsenheten, 462 82 VÄNERSBORG
+ pärmen



ANTAGANDEHANDLING 2009-05-05

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för delar av

Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd

Tanums kommun, Västra Götalands Län

Upprättad av VästArkitekter AB

REVIDERAD ENLIGT LÄNSSTYRELSENS BESLUT 2010-05-31
LAGA KRAFT 2010-07-23

detaljplan för delar av
Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd
Tanums kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Grundkarta
Illustrationskarta, skala 1:1000
Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utställningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Kvalitetsprogram
VA-karta

INLEDNING/BAKGRUND

Det aktuella området berör delar av Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd väster om Grebbestads centrum. Det utgörs i huvudsak av ett delvis skógsbeklätt bergsområde och gränsar i väster, söder och nordost till befintlig bostadsbebyggelse. I öster finns i nära anslutning till det aktuella området ett verksamhetsområde.

Inom det aktuella planområdet föreslås en utbyggnad av bostäder, huvudsakligen i form av avstyckade tomter för enbostadshus, men även i form av tätare exploatering av bostäder i bostadsrättsform.

Kommunstyrelsen medgav 2005-06-01 planprövningstillstånd.
Ett förslag till planprogram godkändes för samråd av miljö- och byggnadsnämnden 2006-02-28 §55 och sändes ut 2006-03-20 till samtliga sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till kommunala och statliga myndigheter, med begäran om synpunkter senast 2006-05-05

Med ledning av framkomna synpunkter utarbetades ett planförslag, som godkändes för samråd av miljö- och byggnadsnämnden 2007-01-23 §16. Detta planförslag sändes 2007-01-30 ut på samma sätt och till samma samrådskrets som planprogrammet, med begäran om synpunkter senast 2007-03-19.

Länsstyrelsen har uttryckt att planen inte kan antas förrän vatten- och avloppsfrågorna är lösta på ett godtagbart sätt. Ett nytt reningsverk kommer att kunna tas i bruk senast 2011-09-30. Därmed har detta hinder undanröjts på ett tillfredsställande sätt. Mark finns reserverad och projekteringen pågår.
Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år. Tiden börjar löpa från 2011-09-30 efter det att planen vunnit laga kraft.

Efter smärre redaktionella ändringar föreligger nu en antagandehandling av planförslaget.

PLANOMRÅDET

PLANDATA

Läge
Området är beläget strax väster om Grebbestads centrum. Det omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Grebbestad och beskrivs där som område för bostäder.



Översiktsbild över planområdet från öster

Areal
Planområdet omfattar i sin helhet ca 23 ha.

Markägare
Marken inom det aktuella området är både i kommunal och enskild ägo.

MARK OCH VEGETATION
Det aktuella utredningsområdet utgörs huvudsakligen av ett högländ bergsområde med karaktäristisk hällmark. Inom hällmarken är den högre vegetationen sparsam, vilket innebär att området bildar ett vidsträckt, öppet landskapsrum. Den trädvegetation som finns utgörs främst av tall med inslag av bl a björk. P g a mark- och vindförhållanden är trädvegetationen låg och knotig. Enar är vanligt

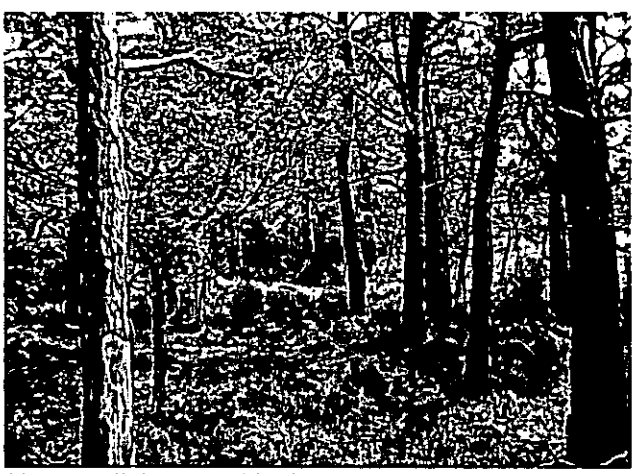
förekommande och markvegetationen domineras av ljung, ris och lavar. Hällmarken, som är relativt flack, har ett stort inslag av berg i dagen.



Hällmark

Ett antal större och mindre dalsänkor löper genom bergsområdet. Här är jordlagret tjockare, vilket i kombination med ett mer vindskyddat läge innebär goda växtförutsättningar. Dalsänkorna utgör därför täta, frodiga skogsområden som bildar slutna landskapsrum. Högre tallskog förekommer inom vissa delar och inslaget av lövträd bl a ek och björk ökar. Dalgångsområdena, liksom lägre delar av hällmarken, innehåller sanka partier. Utbredningen av sank mark är som störst inom låglänta partier i den norra delen av planområdet. Det aktuella planområdet gränsar i norr till en vidsträckt myr-/mossmark, som tidigare utnyttjats som torvtäkt.

Strax norr om planområdet har ett våtmarksområde, på privat initiativ, kompletterats och förbättrats inom myr-/mossmarksområdet. Området har iordningställts med gångstigar, vilket innebär att området kring våtmarken är allmänt tillgängligt. Det utgör ett värdefullt tillskott till landskapsbilden och ger stora rekreationsmöjligheter.



Högre tallskog med inslag av ek

Inom hela området finns rester efter stenbrytning i form av stenbrott och skrotsten. I den nordöstra delen av planområdet finns bl a ett vattenfyllt, mindre stenbrott som utgör ett attraktivt inslag i landskapet. Ett antal stengärdesgårdar löper även genom området.



Vattenfyllt stenbrott i den nordöstra delen av planområdet

I områdets södra del finns ett mindre, låglänt område som utgörs av öppen ängsmark.

BEFINTLIG BYGGNATION I ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDET

Planområdet ligger inom samhällsområde Grebbestad. Utbyggnaden av bostäder är en utveckling av samhällets befintliga bebyggelsestruktur. Planområdet gränsar mot söder, väster och nordost mot befintlig bostadsbebyggelse. Strax öster om området finns ett industriområde med lättare industriverksamhet, där en utvidgning med två industritomter mot väster kan bli aktuell. I nära anslutning till den sydöstra delen av området finns en ny förskola och ny skola planeras. Den befintliga bebyggelsen regleras i detaljplaner.



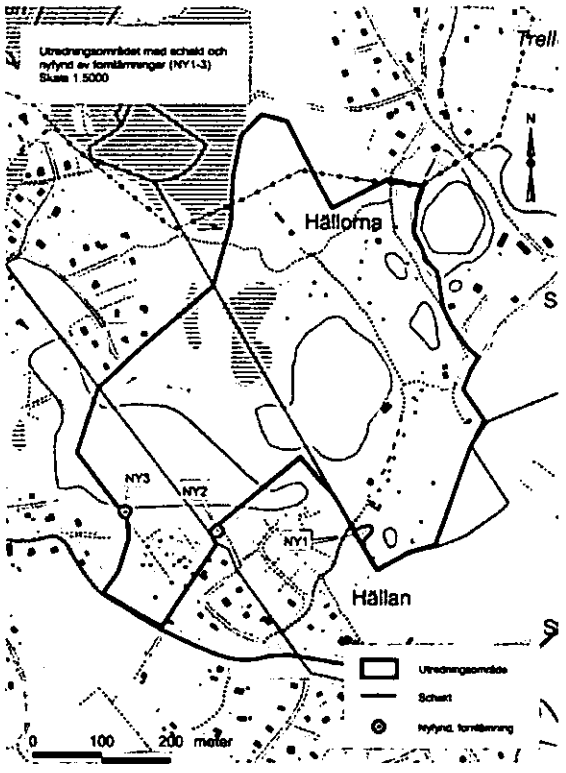
Befintlig bebyggelse i anslutning till områdets södra delar

FORNLÄMNINGAR

I början av 2007 genomförde Bohusläns Museum en särskild arkeologisk utredning med provgrävning inom delar av fastigheterna Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd. Inom planområdet finns inga sedan tidigare kända fornlämningar. Närområdet är dock rikt på fornlämningar. Bohusläns Museum har utfört en arkeologisk undersökning inom och i anslutning till planområdet.

Undersökningen föregicks av en inventering av utredningsområdet varvid två tidigare okända hällristningslokaler påträffades (NY2 och NY3). Ny2 låg strax utanför planområdets gräns inom den angränsande detaljplanen intill ett pumphus. Lokalen innehöll tre skepp och ett antal skålgropar inom ett 3x5 m stort område. Skeppen antyder att ristningen härrör till bronsålder period IV. Det är i så fall den västligaste bronsåldersristningen i Tanum. NY3 låg i planområdets västligaste del. Lokalen låg i hällmarken i en sluttning mot sydväst och innehöll minst 2-3 skålgropar inom minst 2x2 m stort område.

I områdets södra del påträffades en eventuell boplats (NY1) inom ett cirka 19x24 m stort område. I ett schakt påträffades rikligt med slagen flinta och eventuella bergartsavslag. Området ligger cirka 20 m ö.h.



Karta upprättad av Bohusläns museum redovisande nya fornminnesfynd

I en smal sänka i områdets nordöstra del påträffades totalt tre avslag av flinta i två schakt och intill påträffades diabasförekomst i berget. I denna del av utredningsområdet finns tecken på förhistorisk närvaro. Fyndmängden är dock liten och området är tidigare stört av en va-ledning.

I området finns lämningar av stenbrytning i form av ett stenbrott och huggen sten. I enlighet med Bohusläns Museums rekommendationer genomförs en översiktlig kulturhistorisk dokumentation av de stenbrott som finns inom området.

Planförslaget redovisar att NY1 ligger inom naturområde i planen och ej påverkas exploatering. NY2 ligger utanför det aktuella planområdets gräns och påverkas ej heller av ny exploatering. NY3 ligger inom naturmark och utanför kvartersmark för bostadsbebyggelse i det nu föreliggande planförslaget. Lämningarna av stenbrytning ligger inom naturmark i detaljplanen och görs tillgängliga för allmänheten genom befintliga gångstigar anslutna till planens vägsystem.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

GÄLLANDE REGELVERK

Enligt MB 3 kap 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Det aktuella området ingår inte i områden av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt miljöbalken (MB) 3 kap. Däremot omfattas området i sin helhet av hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap. Hushållningsbestämmelserna omfattar hela kustområdet från riksgränsen mot Norge till Lysekil, som därmed är av riksintresse p g a de samlade natur- och kulturvärdena. Det innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt skall beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag inom kustområdet och skärgården.
Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelsen utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Det aktuella området omfattas ej av strandskydd.

Enligt PBL 2 kap 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt PBL 2 kap 3 § skall bebyggelse förläggas till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till:
- de boendes och övrigas hälsa,
- jord- berg- och vattenförhållanden,
- möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice,
- möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.
- Enligt PBL 3 kap 1 § skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och

kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Vidare skall enligt PBL 3 kap 2 § byggnader placeras och utformas så att deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerhet eller på annat sätt medför fara eller olägenheter för omgivningen.

KOMMUNALA BESLUT

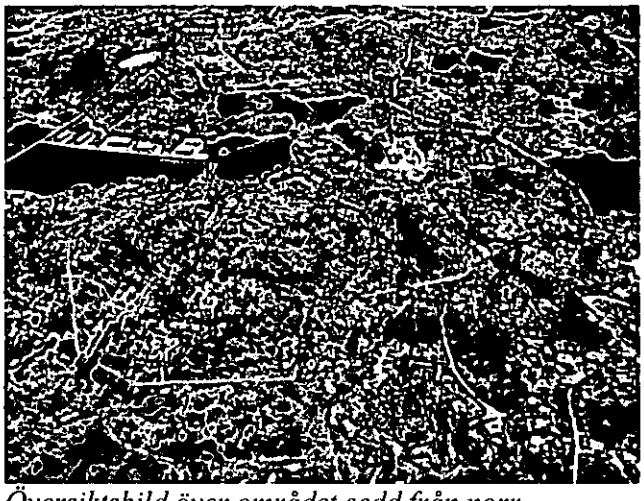
Kommunstyrelsen medgav 2005-06-01 planprövningstillstånd.
Ett förslag till planprogram godkändes för samråd av miljö- och byggnadsnämnden 2006-02-28 §55 och sändes ut 2006-03-20 till samtliga sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till kommunala och statliga myndigheter, med begäran om synpunkter senast 2006-05-05

Med ledning av framkomna synpunkter utarbetades ett planförslag, som godkändes för samråd av miljö- och byggnadsnämnden 2007-01-23 §16. Detta planförslag sändes 2007-01-30 ut på samma sätt och till samma samrådskrets som planprogrammet, med begäran om synpunkter senast 2007-03-19.
Totalt inkom 28 st yttranden.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2009-01-18 § 67, att ställa ut planförslaget. Detta har därefter hållits utställt under tiden 2009-02-17 till 2009-03-16, i entrén till kommunhuset, Tanumshede och på Grebbestads infocenter.
Underrättelse om utställning har tillsänts samtliga kända sakägare enligt fastighetsförteckningen.
Totalt har 16 yttranden inkommit under utställningstiden (se utställningsutlåtandet).

ÖVERSIKTSPLAN, ÖP 2002

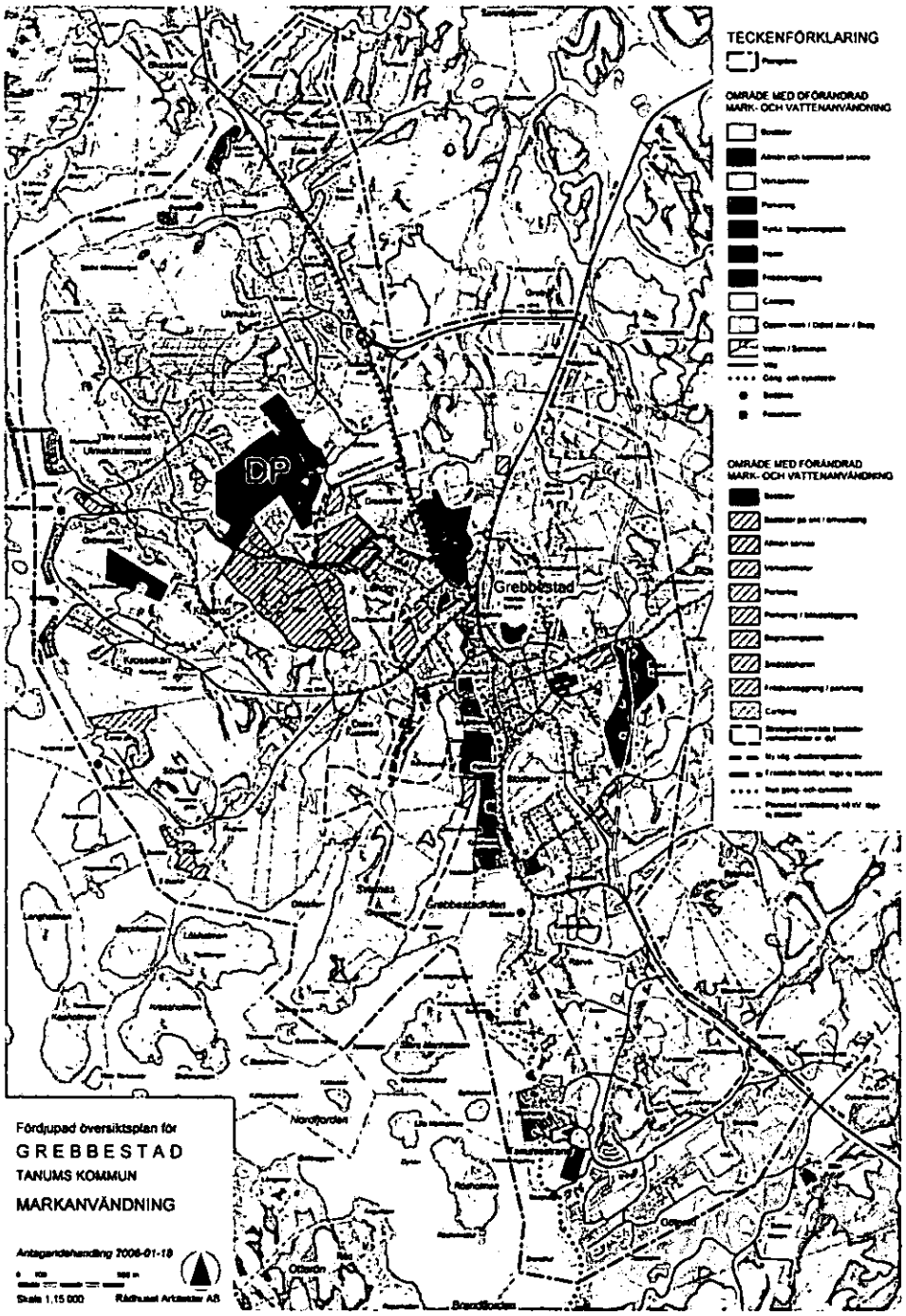
I översiktsplanen för Tanums kommun (ÖP 2002), aktualitetsförklarad 2004, beskrivs delar av det aktuella utredningsområdet som ett utvecklingsområde för bostäder. En fördjupad översiktsplan för Grebbestad antogs av kommunfullmäktige i Tanums kommun 2006-01-18.
I den fördjupade översiktsplanen omfattas det aktuella utredningsområdet av vad som beskrivs som område för utbyggnad av bostäder.



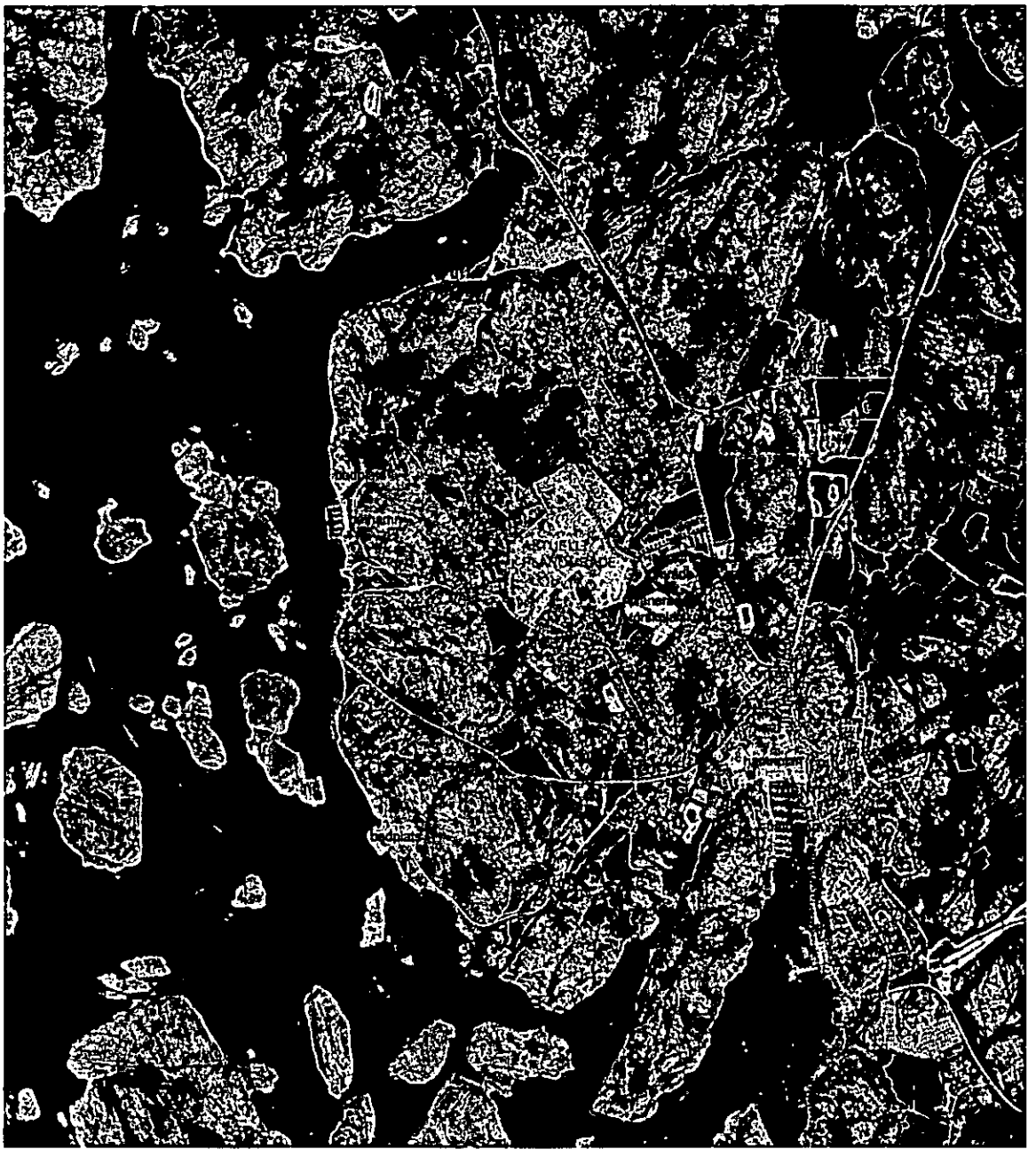
Översiktsbild över området sedd från norr

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN FÖR GREBBESTAD (FÖP)

Planområdet ingår i den nyligen antagna fördjupade översiktsplanen för Grebbestad (2006-02-06 §2). Utbredningen och omfattningen av detaljplaneområdet har stöd i den översiktliga planen. I FÖP:en redovisas även den planerade nya vägen, Västra vägen med en gång och cykelväg, som skall ansluta till det aktuella planområdet.



Markanvändningskarta från fördjupad översiktsplan för Grebbestad (antagandehandling) Aktuellt område utgörs av brunt område markerat DP.



TECKENFÖRKLARING

Förslag till sträckning *Västra vägen*

Infartsvägar till planområdet

Planerade G/C-vägar

Befintliga G/C-vägar

N

ÖVERSIKTLIG ILLUSTRATION

Detaljplan för
Ulmekärr, Gisseröd och Kuseröd

Upprättad av VästArkitekter AB

Översikt med planområdets läge i Grebbestad

DETALJPLANER

Det aktuella planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan. Planområdet gränsar mot söder, väster och nordost till detaljplanelagda områden för bostadsbebyggelse. Den aktuella plangränsen ligger i konnektion (kant i kant) med gränsen till dessa områden. Mot öster skall detaljplanen vara i konnektion med den vägplan som skall upprättas för ny infartsväg till Grebbestad, den s k *Västra vägen*.

PLANERINGSMÅL

Enligt PBL 5 kap 18 § skall detaljplaner grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Nedanstående mål är vägledande för den föreslagna planläggningen:

- Att tillskapa nya byggrätter för bostadsändamål uppdelade mellan tomter för friliggande enbostadshus och flerbostadshus

- En disponering av området där bebyggelsegrupper, gatustrukturer och naturmark tillsammans bildar en attraktiv och funktionell boendemiljö

- En utformning av bebyggelsen där byggnader anpassas för att samspela med det omgivande landskapet

- Att inom området utforma ett grönstråk med rekreativa och visuella värden som fungerar som passage till omgivande naturområden

- Reglering av infarter och gatustruktur för att hålla hög trafiksäkerhet och för att begränsa störningar

PLANFÖRSLAG

Samtliga tomter och kvarter inom planområdet är för bostadsändamål. För att planområdet skall bli utformat på ett tillfredsställande sätt, finns det i detaljplanen bestämmelser som ligger till grund för detaljutformning av byggnationen.

MARKANVÄNDNING

I enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Grebbestad föreslås bostäder inom utredningsområdet. Det aktuella förslaget innebär en gruppvis byggnation av bostäder där huvuddelen av bebyggelsen utgörs av friliggande enbostadshus på avstyckade tomter. Inslag finns dock även av tätare exploatering av bostäder i bostadsrättsform inom det låglänta markområdet i den sydöstra delen.

Bebyggelsen bryts upp i två huvuddelar av ett genomgående, brett bälte av naturmark. Naturmarken utgörs i denna del både av flack hällmark och ett trädbeväxt dalgångsstråk. Trädvegetationen utgör en visuell barriär mellan huvudområdena,

vilket innebär att en exponering av området som helhet undviks. Bebyggelsestrukturen uppfattas därmed som mer småskalig. En uppdelning inom varje huvudområde i mindre bebyggelseområden genom smalare passager av naturmark, obebyggda mindre höjdpartier samt en variation i bebyggelseutformning utifrån de landskapliga förutsättningarna gör bebyggelsen mindre kompakt och kontakten med omgivande naturlandskap tydligare.

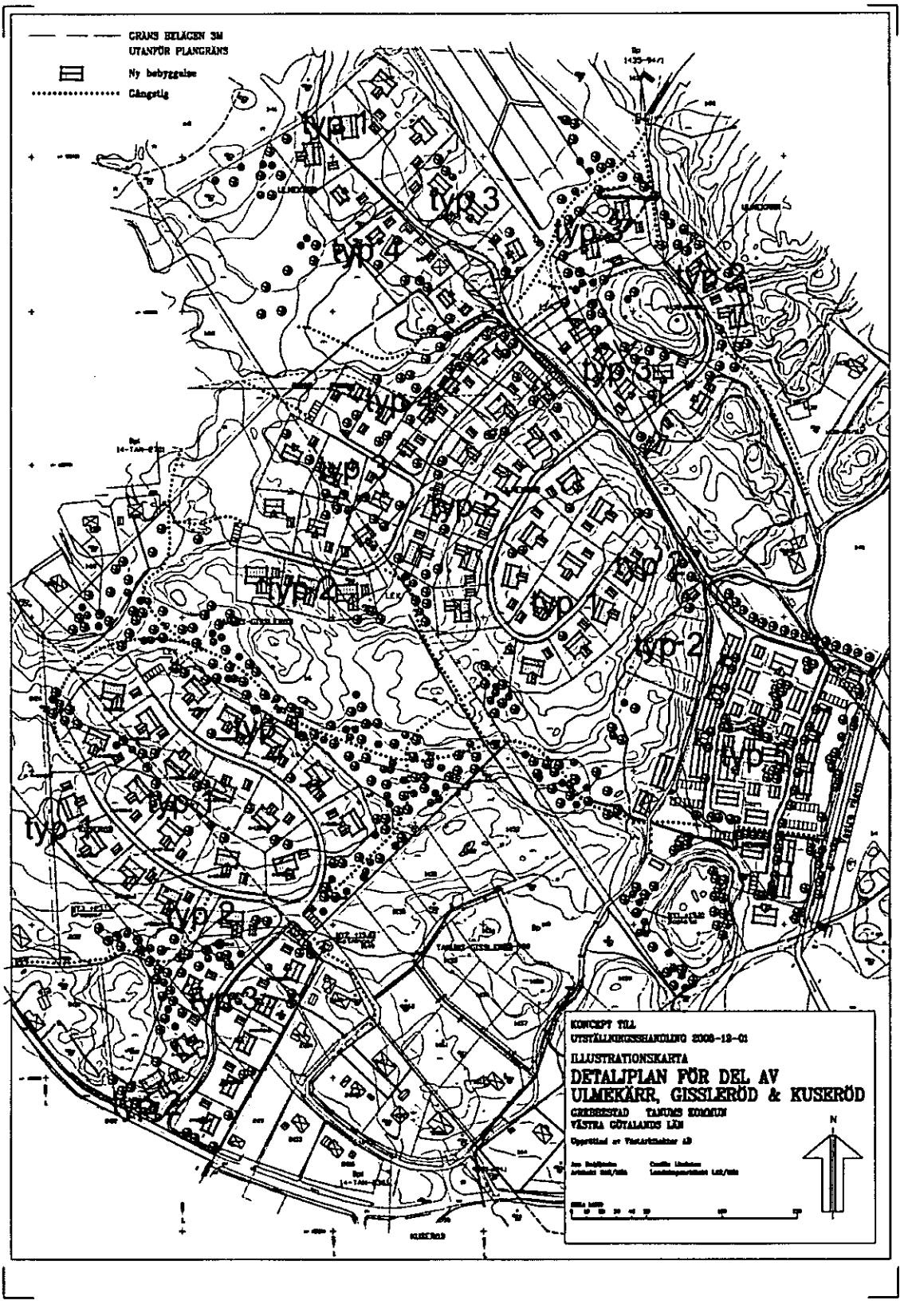
Exploateringsgraden inom planområdet är relativt hög för att utnyttja den exklusiva mark som tas i anspråk. Tomterna för friliggande enbostadshus begränsas i storlek, främst inom områden med hällmark. En minsta tomtstorlek finns dock generellt, vilken anges nedan under respektive tomttyp.
Inom det område som ligger närmast centrum och serviceutbud föreslås en utformning med tätare exploatering av bostäder i bostadsrättsform, vilket innebär en annorlunda bebyggelsestruktur i jämförelse med de friliggande enbostadshusen, vilket tillför en valmöjlighet i boendet.



Ett äldre befintligt bostadshus inom planområdet med karaktär av gammal stenhuggarbostad

BYGGNADSUTFORMNING

Stor vikt skall läggas vid att anpassa bebyggelsen till det landskap den byggs i. En reglering av bl a byggnadshöjd, byggnadsmaterial, typ av tak m m görs därför i planbestämmelserna. Generellt gäller att nivåskillnader överstigande 0,5 m ska tas upp i sockel. Uppfyllnad får endast göras i ringa omfattning. Den varierande karaktären i landskapet ger upphov till varierande planbestämmelser för bebyggelsen, vilket beskrivs utförligare i det kvalitetsprogram som utgör en del av planhandlingarna. Variationerna har i förslaget delats upp i fem bebyggelsetyper.

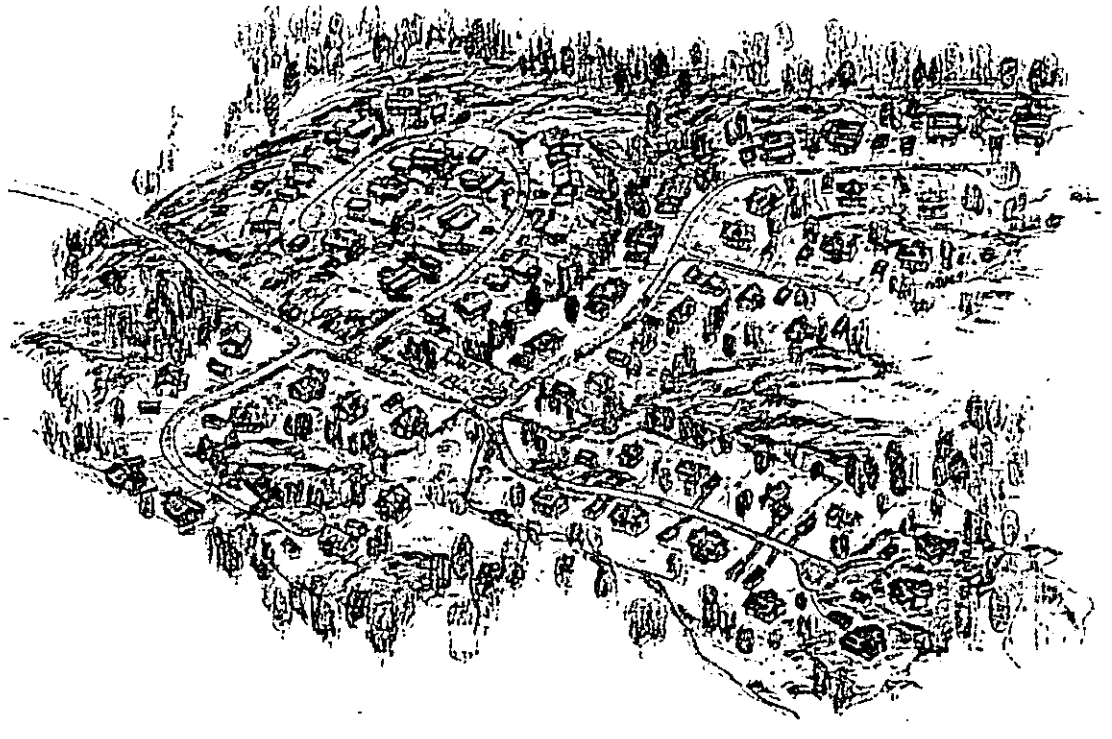


Planillustration med områden med olika hustyper markerade

bebyggelsetyp 1
Denna bebyggelsetyp omfattar enbostadsbebyggelse inom höglänt, flack hällmark. Områdena utgör inte karaktäristiska lägen vad gäller byggnadstradition i bohuslänska kustsamhällen. Bebyggelsen bör i dessa lägen inte utformas enligt denna tradition utan istället anpassas till det omgivande landskapet vad gäller form och färgsättning. Inom områden med hällmark har landskapet generellt ett högt visuellt värde. Det flacka, höglänta läget ger en exponering både utifrån och inom området som är större än den för bebyggelse i låglänt terräng.

Bebyggelsen skall i dessa lägen därför utformas med en lägre byggnadshöjd, flackare takvinkel, mindre än 22°, och med fasader som utgörs huvudsakligen av trä och med en mörkare färgsättning för att anpassas till och underordnas de landskapliga värdena. Husen får byggas i max 1 plan, vilket kompenseras med en relativt stor byggnadsyta, 150m^2.

Huvuddelen av den planerade bebyggelsen ligger inom höglänt terräng med hällmarkskaraktär.



Flygperspektiv över de norra och mellersta bebyggelsegrupperna

bebyggelsetyp 2
Denna bebyggelsetyp omfattar enbostadsbebyggelse som är belägen inom hällmarksområden, men inom sluttningspartier. Detta läge föranleder en bebyggelse som i huvudsak följer utformningsförutsättningarna för bebyggelsetyp 1. Skillnaden ligger i att den sluttande terrängen skapar förutsättningar för att utforma byggnader

med ett souterrängplan. Därmed utnyttjas markytan mer effektivt som boyta samtidigt som omfattande sprängning/schaktning och utfyllnader undviks.

bebyggelsetyp 3 och 4
Bebyggelsetyperna omfattar enbostadsbebyggelse inom tomter på låglänt mark. Detta läge i randzonen mellan berg och ängs-/jordbruksmark har större likheter med karakteristiska lägen enligt bohuslänsk byggnadstradition för kustsamhällen, och kan därför i större utsträckning utformas i likhet med denna.

Bebyggelsen föreslås därför utformas som 1 ½-planshus med brantare takvinkel 27-35°. Fasaderna föreslås utföras huvudsakligen i trä och få en ljus färgsättning. Bebyggelsetyperna 3 och 4 skiljer sig åt genom största tillåtna byggnadsyta där typ 3 föreslås få en tillåten byggnadsyta på 100m^2, och typ 4 en tillåten byggnadsyta på 70m^2. Typ 4 föreslås i karaktär knyta an till traditionen för stenhuggarbebyggelse. Den är belägen kring ett område med lämningar efter tidigare stenbrytning. Inom området finns ett befintligt bostadshus av stenhuggarbostadskaraktär som slår an tonen för utformning av omgivande bebyggelse.

bebyggelsetyp 5
Bebyggelsetypen omfattar det låglänta markområdet i den sydöstra delen av planområdet. Inom detta område föreslås en tätare exploatering av bostadsbebyggelse i bostadsrättsform. Lättillgängligheten och närheten till centrum med service m m innebär att området är attraktivt för en bred grupp av människor. Genom att variera storleken på, och typen av, bostäder breddas denna attraktivitet ytterligare.

De landskapliga förutsättningarna innebär dels att området har en tydlig avgränsning, vilket gör det till en separat boendeenhet, dels att den plana ängsmarken ger en stor valmöjlighet i disponering och utformning av boendemiljön. Planförslaget innebär en relativt tät bebyggelse som inspireras av gårdsbebyggelsens disponering och storleksmässiga variation av byggnader. En variation mellan parhus, radhus och mindre enbostadshus kan relateras till gårdens mangårdsbyggnader, uthus och ladugårdslängor.

Med hänsyn till den föreslagna utformningsprincipen föreslås byggnader i 1-1½-plan, som i byggnadsarea varierar mellan 50 och 180 m^2. Taken föreslås anknyta till bohuslänsk byggnadstradition genom ett utförande med röda, matta takpannor och en taklutning på 27-35°. Fasaderna föreslås ett utförande med träpanel och med en variation i färgsättning som redovisas i kvalitetsprogrammet.

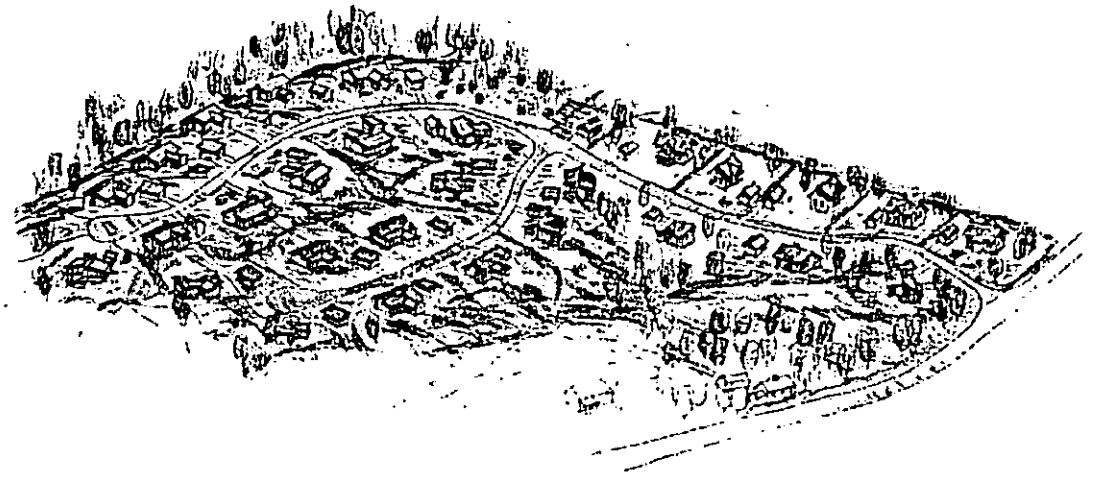
De geotekniska förutsättningarna inom området kräver att mer omfattande geotekniska utredningar utförs i samband med projektering och grundläggning av bebyggelsen.

Då indelningen i de olika bebyggelsetyperna syftar till att knyta an bebyggelsen till omgivningen föreslås liknande utformningsprinciper för utemiljön inom tomt-

/kvartersmark. Tillsammans skall tomt-/kvartersmark och byggnader därmed utgöra en enhet som samspelar med det omgivande landskapet.

Ny byggnation skall utgöras av sunda hus där man vid byggnationen använder säkra tekniska lösningar (tex radonskydd) och material för att undvika risk för ohälsa. Stor miljöhänsyn skall även tas beträffande drift och underhåll samt framtida återanvändning, återvinning eller deponi. Miljöriktiga och återanvändbara material skall användas.

Vad gäller terrasser och uteplatser i anslutning till bostadshus skall dessa anpassas till omgivande tomtmark och ligga i marknivå. Terrassen/uteplatsen skall i storlek ej överstiga 25% av bostadshusets byggnadsarea.



Flygperspektiv över bostadsbebyggelsen i den sydvästra delen av planområdet

UTEMILJÖ

Det slutna landskapsrum som löper i nordvästlig/sydostlig riktning centralt inom planområdet och som utgörs av ett tätt, frodigt dalgångsområde bevaras och utgör en viktig del i det grönstråk som delar planområdet i två huvudsakliga bebyggelseområden. Stråket, som även omfattar delar av den vidsträckta, flacka hällmarken, bryter den visuella kontakten mellan huvudområdena, vilket medverkar till en mer småskalig upplevelse av bebyggelsen. Mindre passager av naturmark mellan tomter, obebyggda höjdpartier samt vägstrukturen inom området medverkar till en uppdelning i bebyggelseområden där varje grupp blir en definierad och avgränsad enhet.

Grönstråket har utöver den avgränsande funktionen ett stort värde för attraktiviteten i boendemiljön och fungerar både som tilltalande blickfång inifrån bostaden och som värdefullt närrekreationsområde.

Stråket blir dessutom viktigt ur tillgänglighetssynpunkt. Människors och djurs tillgänglighet till naturmarken norr om planområdet säkerställs genom passagen, som bildar en länk genom området mellan Grebbestads centrum och omgivande rekreationsområden. Naturstigar med anslutning till vägar, bebyggelsegrupper och befintliga stigar skall iordningställas. Då området inom vissa delar är sankt kan stigarna genom dessa partier lämpligen anpassas utan några större åtgärder i naturen.




Naturmiljöer i anslutning till den planerade bebyggelsen

Tillgängligheten till naturområden norr om planområdet säkras även genom den östra tillfartsvägen, även om denna passage i sig inte utgör ett grönstråk. Tillfartsvägen förses vid infarten med gångbana som längre in i området ansluter till en befintlig promenadväg ut i naturområdet norr om den planerade bebyggelsen.

Inom området finns ett flertal leklekytor lokaliserade. Lekytorna placeras i nära anslutning till bebyggelse och är lokaliserade så att samtliga boende har ett område för lek inom rimligt gångavstånd.



Naturmark och tillgängliga vägar/stigar inom planområdet som skapar tillgänglighet till omgivande naturområden utan några större åtgärder.



Grönområde med visuella och rekreativa värden

Vid uppbyggnad av bostadsområdet bör stor hänsyn tas till den befintliga vegetationen inom hällmarksområdena. Vindpinade tallar, enar, ljung, ris, mossor och lavar är element som tillsammans med det kala berget har stor betydelse för karaktären och områdets visuella attraktivitet. Dessa element skall därför bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Mellan tomterna bildar de skärmar och passager med höga visuella och rekreativa kvaliteter.

Inom tomt-/kvartersmark bör hänsyn tas till det omgivande landskapet på samma sätt som bebyggelsen skall knyta an till sin omgivning och dess karaktär. I det aktuella området kommer bebyggelsen att fördelas på tomtmark med tre huvudsakliga karaktärer. Nedan beskrivs dessa som tomttyp 1, 2 och 3.

tomttyp 1
Tomttyp 1 omfattar tomter för enbostadshus belägna i höglänt terräng på hällmark. Inom det aktuella planområdet utgör detta huvuddelen av tomterna. Som beskrivits ovan har hällmarken stora visuella kvaliteter. Det kala berget med sparsamma inslag av hällmarksvegetation utgör en attraktiv karaktär som bör bevaras så långt det är möjligt. Tomterna skall därför utformas som naturtomter. I planbestämmelserna begränsas tillåtligheten för sprängning/schaktning och uppfyllnad till grundläggning av byggnader samt iordningställande av infart och uppställningsplats för bil. Stora anlagda gräsmattor är exempel på element som kräver omfattande ingrepp i landskapet och som innebär stora förändringar i landskapsbilden, och som därmed inte är lämplig inom tomtmark belägen på hällmark. Tomttyp 1 omfattar tomter med motsvarande bebyggelsetyp 1 och 2. Tomterna har en minimistorlek på 900 m^2

tomttyp 2
Denna tomttyp omfattar tomter för enbostadshus inom låglänta områden. Delar av de aktuella områdena utgörs idag av ängsmark. Inom de centrala, norra och östra delarna av planområdet utgörs de av mer eller mindre sanka, delvis trädbeväxta

dalgångsområden. För att möjliggöra bebyggelse inom dessa delar krävs viss utfyllnad för grundläggning av byggnader samt för dragning av vägar och VA. Utfyllnaderna innebär att landskapet kommer att förändras.
Gemensamt för samtliga tomter inom tomttyp 2 är att de till skillnad från hällmarksområdena omfattar områden med ett relativt mäktigt jordlager, vilket underlättar etablering av vegetation. Gemensamt är även den tydliga mänskliga påverkan på områdena, dels i samband med genomförandet av planen och dels genom tidigare hävd och skogsbruk.

Trädgårdstomter lämpar sig väl inom dessa områden, vilket ger varje, enskild tomtägare en större valfrihet i utformningen av utemiljön inom tomtmark. Tomttyp 2 omfattar tomter med motsvarande bebyggelsetyp 3 och 4. Tomterna har en minimistorlek på 900 m^2 med undantag för tomterna med stenhuggarbebyggelse där minimistorleken är 650 m^2.

tomttyp 3
Denna tomttyp omfattar området med tätare exploatering av bostadsbebyggelse i den sydöstra delen av planområdet. Förutsättningarna för detta område är i huvudsak desamma som för tomttyp 2. Området utgörs idag av ängsmark. Skillnaden ligger i typen av bebyggelse och områdets planerade karaktär. Området planeras ej att avstyckas i tomter utan skall utgöra en varierad gruppbebyggelse i bostadsrättsform. Trädgårdar och enskilt ägd tomtmark förekommer därför inte.

Bebyggelse och utemiljöer inom området skall disponeras så att de utemiljöer som bildas har förutsättningar att fungera som gemensamma grönytor med visuella och rekreativa värden. Då markområdet idag inte besitter sådana värden krävs en utformning av utemiljöerna. Områdets utemiljöer skall förutom rekreativt och visuellt värdefulla grönytor även innefatta lek- och parkeringsytor. Möjlighet bör även finnas för de boende att inom områden närmast bostaden utnyttja marken för odling eller liknande.

Ett stråk på cirka 10 m längs den sydöstra plangränsen utgör parkmark. Inom detta område skall det befintliga dagvattendiket ligga kvar som ett öppet dike. Det föreslås även en breddning som ger en mer meandrande form, i enlighet med planillustrationen. Breddningen föreslås dels för att öka kapaciteten för dagvattenflödet, dels för att öka dess visuella värde. I anslutning till diket föreslås gruppvisa planteringar med träd för att ge området en förstärkt karaktär och en ökad attraktivitet (se vidare under rubriken *vatten och avlopp*).

SERVICE

Grundskola, förskolor och övrig kommunal och kommersiell service finns i Grebbestads centrum.

I nära anslutning till det aktuella planområdet finns en ny förskola och ny skola planeras.

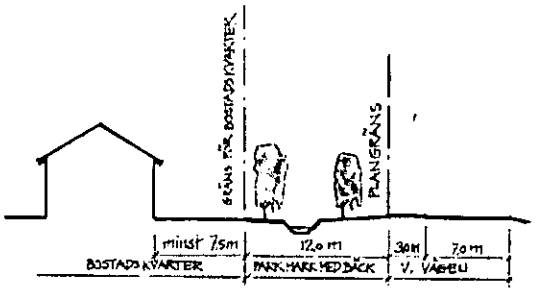
VÄGAR, TRAFIK OCH PARKERING

Ett förslag för avlastning av centrumtrafiken via en väg väster om centrum med anslutning till väg 163 i den norra delen av samhället har studerats i den fördjupade översiktsplanen. Delar av vägsträckningen för den s k "Västra vägen" gränsar till planområdet.

"Västra vägen" är en kommunal trafikled med även gång- och cykelväg och skall regleras i en annan detaljplan, som är under upprättande av Tanums kommun. Denna detaljplans avgränsning skall ligga i konnektion med planen för bostadsområdet gräns i öster.

En första etapp av vägutbyggnaden omfattar sträckningen från väg 163 fram till Grönemadsvägen, väg 1011. Fortsatt vägsträckning mot centrum förväntas enligt Vägverket konsult inte vara aktuell inom de närmsta 10-15 åren. Vägens anslutning till Grönemadsvägen har planerats utifrån detta scenario.

Fullt utbyggd beräknas trafikmängden för Västra vägen till maximalt ca 3000 fordon/dygn. Väghållningsmyndigheten avser att behålla Grönemadsvägen som allmän väg. Vägavsnittet fram till Grönemadsvägen föreslås av Vägverket utföras med en bredd på 7m. Gång- och cykelbanan skall utföras med 3m bredd i direkt anslutning till vägen, men avskiljd med en kantsten. Vägen dimensioneras för hastigheten 50 km/h och skall uppfylla kraven i Vägverkets regelsamling, VGU, för att eventuellt kunna upptas som allmän väg vid ett senare tillfälle.



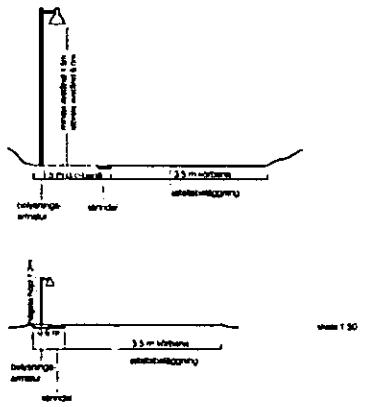
PRINCIPSEKTION GENOM BOSTÄDER - DIKE - G/C - VÄG OCH VÄSTRA VÄGEN

Det exakta läget och utförandet av Västra vägen regleras alltså i en annan detaljplan. Området vid den befintliga stenbron bedöms dock vara en lämplig plats för övergångsställe gång- och cykelväg för vidare sträckning mot skola/förskola och centrum.

Planområdet planeras med två tillfartsvägar. Dels för att undvika för tät trafikering, vilket är av stor betydelse både för säkerheten och för att reducera störningar, dels för att underlätta för en etappindelning av området. Uppdelningen med två

infartsvägar innebär dessutom att det grönstråk som löper genom hela planområdet i nordvästlig-sydostlig riktning lämnas fritt från genomkorsande bilvägar. Den infart som föreslås mata de östra delarna av området planeras leda in i området från öster. Den andra infarten planeras i den sydvästra delen, strax väster om befintlig bostadsbebyggelse och matar därmed den västra delen av området. De två tillfartsvägarna föreslås ansluta till mindre lokalgator, till vilka utfarterna från bostäderna i huvudsak sker. Därmed undviks utfarter direkt till de mer trafikerade infartsvägarna.

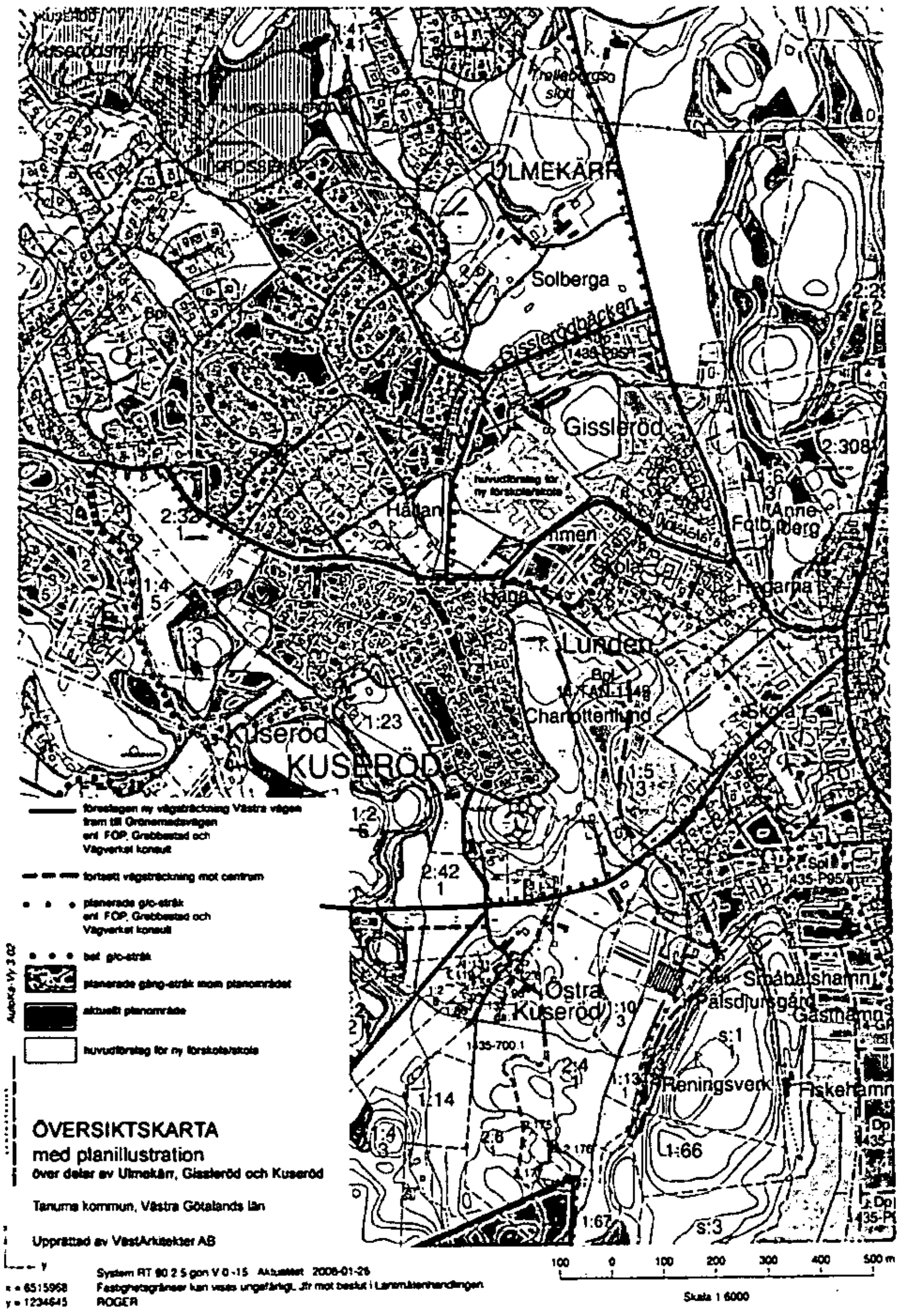
Från infarterna och fram till de första avstickande lokalgatorna, d v s inom de mest trafikerade vägavsnitten, planeras vägarna med en bredd på 3,5 m samt en gång- och cykelväg med 1,5 m bredd i direkt anslutning till vägen. Körbana och g/c-bana föreslås utformas i ett och samma plan med samma ytskikt. En markering med målad linje kan tydliggöra vilket område som utnyttjas av gående och cyklister samtidigt som g/c-området vid möte mellan två bilar kan utnyttjas som mötesplats. Trafiken inom det aktuella planområdet bedöms vara så begränsad att denna lösning är lämplig, vilket innebär att vägbredderna kan hållas nere med lägre hastighet och reducerat behov av sprängning som följd. G/c-vägarna inom planområdet ansluter till planerad g/c-väg längs Västra vägen. De mindre lokalgatorna planeras med en bredd på 3,5 m utan separata g/c-vägar.



Principsektioner för infartsväg typ 1 respektive lokalväg typ 2

Inom varje tomt planeras utrymme för två uppställningsplatser för bilar, varav den ena i garage. För området i den sydöstra delen av planområdet planeras för 1.2 biluppställningsplatser/hushåll. Uppställningsplatserna ligger här inom ett antal gemensamma parkeringsområden. Inom planområdet planeras dessutom för ett antal parkeringsytor med plats för besökare till de boende samt till de omgivande naturområdena.

Längs samtliga körvägar skall belysning finnas. Belysningen föreslås variera i höjd inom olika delar av planområdet. Belysningsarmaturernas karaktär skall dock vara enhetlig för att fungera som ett sammanhållande element. Utformning av vägområden, inklusive belysning, beskrivs kvalitetsprogrammet.



Översiktskarta med planområdet och planerade bilvägar och g/c-stråk

KOLLEKTIVTRAFIK

Busstation med kollektivtrafik mot Strömstad och Göteborg finns vid hamnplan i Grebbestads centrum. Busslinjen *GRETA* trafikerar även en slinga inom Grebbestad.

TILLGÄNGLIGHET

Samtliga bostäder inom det aktuella planområdet skall göras tillgängliga för rörelsehindrade.

Några av de allmänt tillgängliga parkeringsplatser som skall finnas inom området kommer att utföras som handikapplatser.

Vägarnas bredd och övriga utformning sker med hänsyn till tillgänglighet för räddnings- och renhållningsfordon.

Sammanlänkningen av nya och befintliga promenadvägar med körvägar och g/c-vägar innebär att tillgängligheten för människor till omgivande naturmark säkerställs. Grönstråket genom området fungerar även som passage och spridningskorridor för djur och växter.

GEOTEKNIK

En geoteknisk utredning har utförts av Tellstedts AB, Göteborg 2006-09-20 med en komplettering daterad 2009-03-26 . Utredningen visar att den mark som utgörs av berg och fast morän inte medför några problem i form av otillfredsställande stabilitet där den planeras utnyttjas för bostadsbyggnation. De områden som däremot kan kräva åtgärder eller noggrannare geotekniska studier i samband med byggnation omfattar dels ängsmarken i den sydöstra delen av planområdet, dels det låglänta, sanka området centralt inom planområdet. Osäkerheten kring stabilitet i dessa områden beror på att avståndet till fast grund är stort eller att det varierar kraftigt inom området.

För det förstnämnda området, ängsmarken, kan den nuvarande marknivån anses kunna ligga i samma nivå vid nybyggnation, utan uppfyllnader och utan risk för översvämning eller att släntstabilitet mot bäcken äventyras. Man föreslår dock att en mer detaljerad geoteknisk utredning utförs med utgångspunkt i mer precist fastslagna huslägen i samband med bygglovsskedet.

För det sistnämnda området, den sanka dalgången, kommer en uppfyllnad av marknivån att göras med hänsyn till väg och VA-sträckningar. Uppfyllnader skall utföras i samråd med sakkunniga inom det geotekniska området för att säkerställa en tillfredsställande stabilitet. Säkerställandet av dessa åtgärder regleras i planbestämmelserna genom skrivning om att den geotekniska utredningen skall beaktas vid planens genomförande.

RADON

Stora delar av kustområdet i Bohuslän utgörs av högradonmark. Eftersom markstrålning kan ge upphov till förhöjda radonhalter i byggnader finns det i detaljplanen en bestämmelse, som anger att bostadshus skall utföras radonsäkert, såvida inte gränsvärdet 200 Bq radongas / m^3 inomhusluft kan erhållas med lägre radonskydd.

Rätt grundläggning tillsammans med tätning runt rör m m alternativt ventilations-åtgärder i husgrund / platta tillsammans med tätning runt rör m m bör tidigt övervägas.

VATTEN OCH AVLOPP

En utredning pågår angående eventuella förändringar kring omfattningen av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Idag ligger planområdet utanför kommunalt verksamhetsområde. Vatten- och avloppsnät inom det planerade bostadsområdet byggs ut av exploatören och VA-utredningen redovisar lägen för anslutningar till det kommunala VA-nätet. Vid den östra infarten till området finns idag en brandpost.

Enligt Tanums kommuns Vatten- och avloppspolicy av 2002-01-28 ställs vid detaljplaneläggning av nybyggnation krav på urinseparering. Sedan den 1 juli 2008 är det frivilligt med urinseparering vid anslutning till det kommunala avloppsnätet. Om en sådan separering ska vara möjlig behövs gemensamma urintankar med tömningar 2 ggr/år. Ledningar för urinseparering kommer att anläggas i huvudsak i samma sträckning som spillvattenledningar. Utrymmen för eventuella urintankar säkerställs inom E2-områden inom planområdet.

En separat dagvattenutredning har utförts av Aqua Canale AB med beräknade flöden, avrinningsriktningar och lägsta golvhöjder på nybyggnader.

Dagvatten omhändertas lokalt och avledes till öppna dagvattendiken inom såväl naturmark och parkmark som kvartersmark. Generellt gäller att befintliga öppna diken/bäckar med dagvattentillförsel inom planområdet bör hållas öppna. Specifikt gäller det diket längs plangränsen mot det befintliga bostadsområdet i den södra delen av planområdet, bäcken som leder ner i bostadsrättsområdet norrifrån samt det större diket längs den sydöstra plangränsen. Bevarandet av det förstnämnda diket säkerställs genom att ett u-område läggs in genom kvartersmark längs dikets sträckning. Den befintliga bäcken som leder ner i bostadsrättsområdet behåller sin nuvarande sträckning och föreslås en förlängning genom bostadsrättsområdet dels som en slingrande bäckfåra och dels som en hårdgjord ränndal längs en av de planerade gångvägarna. Även denna bäckfåra säkras genom ett u-område genom bostadskvarteret. Bäcken föreslås därefter mynna ut i det större befintliga diket. Det större diket föreslås förläggas inom ett område med parkmark. Det redovisas även en breddning som ger det en mer meandrande form, dels för att öka kapaciteten för dagvattenflödet och dels för att förstärka dess visuella kvaliteter. Diket är grävt som ett dagvattendike och omfattas inte av strandskydd. Den norra delen av diket föreslås breddas och fördjupas och som därvid kan utnyttjas som en reserv för brandvatten. Våtmarksområdet i anslutning till den västra delen av planområdet utgör också en reserv för brandvatten.

VÄRME

Bostadsbebyggelsen skall uppvärmas med vattenburet system.

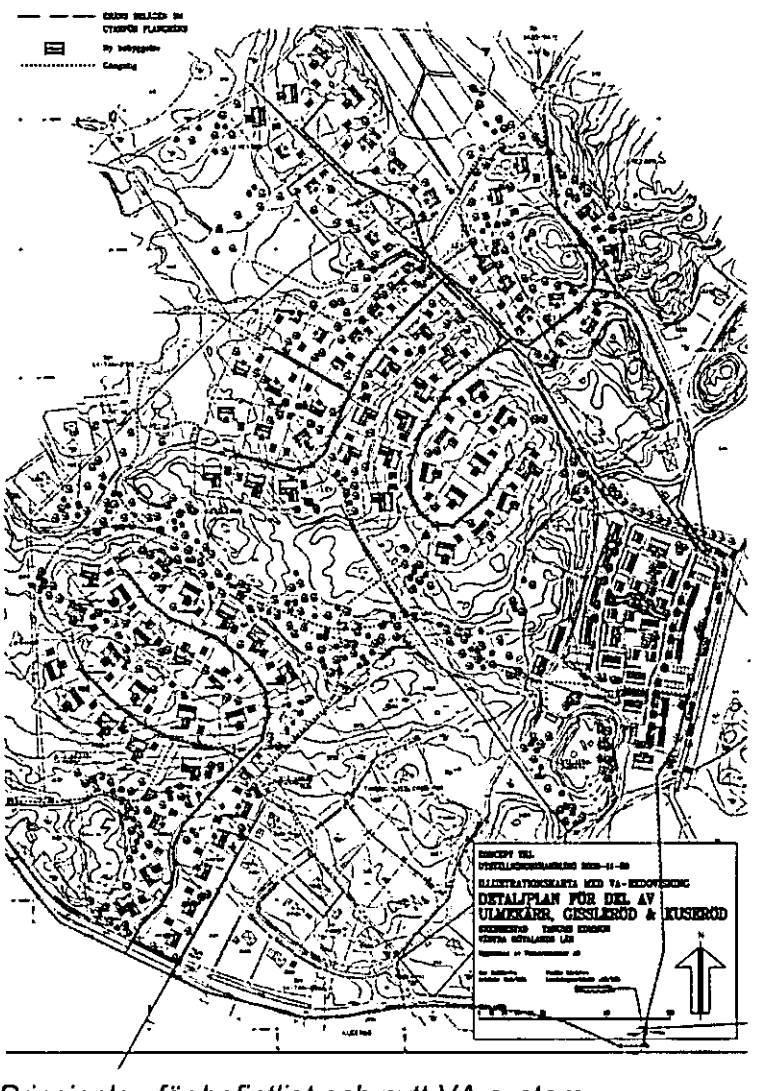
AVFALL

I området skall olika typer av avfall omhändertas enligt kommunens anvisningar och på ett ekologiskt riktigt sätt.

I detaljplanen finns i anslutning till tillfartsvägarna tre områden reserverade för hantering av hushållsavfall.

EL

Komplettering med transformatorstationer kommer att ske inom planområdet. Lokaliseringen av dessa har skett i samråd med eldistributör och bör om möjligt samlokaliseras med byggnader för avfallshantering. Befintlig luftledning genom den norra delen av planområdet kommer att förläggas i kabel.



Principplan för befintligt och nytt VA-system

FÖRESLAGEN EXPLOATERINGS FÖRENLIGHET MED GÄLLANDE REGELVERK

TURISM OCH FRILUFTSLIV

Det aktuella planområdet redovisas i den fördjupade översiktsplanen, FÖP, för Grebbestad som område för bostäder. Det är beläget inom samhällsområdet och i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Bebyggelsen planeras för helårsboende vad gäller storlek och standard. Den planerade bostadsbebyggelsen anses därmed vara en utveckling av den befintliga tätorten.

Detaljplanen säkerställer ett stråk av naturmark som dels fungerar som närrekreationsområde för boende i området, och dels som en passage till de vidsträckta naturområdena norr om planområdet både från det planerade bostadsområdet och från Grebbestads centrum.

Det nyligen iordningsställda våtmarksområdet norr om planområdet utgör ett betydande tillskott till naturmiljön. Från planområdet är denna miljö tillgänglig som rekreationsområde genom kombinationen av befintliga och nya vägar och stigar.

Planförslaget bedöms inte strida mot bestämmelserna i MB 3 kap. 1 § och 4 kap. 1-2 §§.

NATURVÅRD

Området har genom sitt läge, sina geotekniska förutsättningar, närhet till service, befintlig bebyggelse och infrastruktur förutsättningar för utveckling av en god och hälsosam boendemiljö. Begränsningen i tomtstorlekar, relativt tät exploatering av tomter samt inslag av flerbostadshus syftar till ett effektivt utnyttjande av den exklusiva mark som tas i anspråk. Planbestämmelser reglerar utformning och placering av bebyggelsen. Bestämmelserna skall säkerställa en fortsatt attraktiv landskapsbild och förhindra att bebyggelsen får en negativ exponering i känsliga lägen. Bestämmelserna syftar även till att begränsa ingrepp i naturmiljön vid byggnation.

Grönstråken tillsammans med det sammanhängande systemet av vägar och stigar innebär dels möjligheter till närrekreation och vackra utblickar från bostaden, dels tillgänglighet till de vidsträckta naturområdena norr om planområdet. Grönstråket fungerar som passage och spridningskorridor för djur och växter.

Förslaget bedöms inte strida mot bestämmelserna i PBL 2 kap. 1 och 3 §§ eller PBL 3 kap 1-2 §§.

Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen genom sitt genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

STÖRNINGAR

Planen föranleder inga restriktioner angående störningar. Gällande miljökvalitetsnormer enligt MB för svaveldioxid, svävande partiklar och bly i luften kommer inte att överskridas. Gränsvärden för kvävedioxid kommer inte att överskridas.

Strax öster om det planerade bostadsområdet finns ett industriområde. Det omfattar dock bara lättare industriverksamhet och bedöms inte medföra någon betydande störning.

Bullerstörningar som överskrider rekommenderade gränsvärden bedöms inte uppkomma p g a bostadsbebyggelsens närhet till den planerade "Västra vägen". Hastigheten på denna väg kommer att begränsas till 50 km/tim. Minsta avståndet mellan bostadsbebyggelse och planerad körbana för biltrafik överstiger 20 m.

MILJÖKONSEKVENSER

Kommunen och Länsstyrelsen har tidigare gjort bedömningen att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning följer därför inte detaljplanen. Under denna rubrik tas däremot planens behandling av dagvattenhantering och landskapsbild upp, vilket är områden där stor omsorg lagts ner i planarbetet för att skapa goda, hållbara lösningar.

Dagvattenhantering

En utredning av dagvattensituationen har gjorts av Aqua canale. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande förändring av den rådande dagvattensituationen. Det nuvarande förslaget, vilket redovisas mer utförligt under rubriken *vatten och avlopp* ovan, innebär att dagvattnet kommer att avledas enligt samma princip som idag. Det innebär infiltration och avledning till dagvattendiken. Avledningen via diken sker i huvudsak i tre riktningar. Förslag för säkerställande och förbättrande av avledning i dessa riktningar beskrivs för de tre dikena under rubriken *vatten och avlopp*. Det största diket föreslås få en utvidgning för att öka kapaciteten. Detta dike ligger i direkt anslutning till bostadsrättsområdet, vilket p g a den relativt täta exploateringen jämfört med dagens situation, där området utgör ängsmark, är det område som kommer att generera den största volymen dagvatten jämfört med dagsläget. I anslutning till infartsvägen föreslås att diket breddas och fördjupas för att därigenom kunna utnyttjas som reserv för brandvatten i denna del av området.

Det område i den mellersta delen av planområdet som berörs av större markuppfyllnader bedöms inte innebära några betydande miljökonsekvenser för omgivande områden. Marken kommer inte att sänkas på någon del, vilket innebär att markarbetena inte medför någon förändring i dikesnivå för omgivande diken. Någon risk för att uppfyllnaderna skulle medföra en förändring av grundvattennivån inom den närliggande moss-/myrmarken bedöms därför inte föreligga.

Landskapsbild

Exploatering av det aktuella planområdet genom byggnation av bostäder kommer att innebära en förändring av landskapsbilden. Förändringen har dock stöd i den översiktliga planeringen och området har goda förutsättningar för tillskapandet av goda, attraktiva och hållbara boendemiljöer. Det omfattas inte av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt MB 3 kap., däremot av det generella riksintresset för norra Bohusläns kustområde som helhet enligt MB 4 kap. Stödet i den översiktliga planeringen tillsammans med det centrumnära läget, de planerade förbättringarna i infrastruktur i anslutning till planområdet m m bedöms som viktiga kriterier för att området kan ses som en del i en lämplig utveckling av den befintliga tätorten.

Stor vikt har i planförslaget lagts vid att utforma planbestämmelser som innebär att bebyggelsen anpassas till landskapet och den lokala byggnadstraditionen. Som ett komplement och ett underlag för framtida tomtköpare, bygglovshandläggare m fl har ett kvalitetsprogram tagits fram. Kvalitetsprogrammet illustreras och förtydligar de ambitioner som ryms i planbestämmelserna. Det beskriver de utformningspriciper och de karaktärsdrag som är viktiga för planförslaget både vad gäller bebyggelse, natur-/parkmark och tomtmark.



Delar av våtmarksområdet norr om planområdet

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 15 år efter att planen har vunnit laga kraft.

Efter utställningen har följande redaktionella justeringar gjorts i samband med upprättandet av antagandehandlingar:

Grundkartan har ajourförts

Plankartan har kompletterats med:
- en planbestämmelse om lägsta golvhöjd i förbindelse med VA

- en planbestämmelse om att tillstånd krävs för markarbeten inom skyddsavstånd från fornlämning
- ett mindre område på kvartersmark i söder prickas bort (ingen byggrätt här) med hänsyn till fornlämning och närboendes önskemål
- två infarter till befintliga bostäder förtydligas

Planbeskrivningen har kompletterats med:

- på sidan 23 under *Geoteknik* med att: Tellstedts AB har kompletterat texten avseende bostadsområdet i den sydöstra delen av planområdet med att nuvarande marknivå anses kunna ligga i samma nivå vid nybyggnation, utan uppfyllnader och utan risk för översvämning eller att släntstabilitet mot bäcken äventyras. Man föreslår dock att en mer detaljerad geoteknisk utredning utförs med utgångspunkt i mer precist fastslagna huslägen i samband med bygglovsskedet.

- på sidan 24 under *Vatten och avlopp* med att : en separat dagvattenutredning har utförts av Aqua Canale AB med beräknade flöden, avrinningsriktningar och lägsta golvhöjder på nybyggnader.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med:
- på sidan 5 med fastighetsrättsliga frågor

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Martin Kvarnbäck	Plan- och byggchef
Ann-Sofie Jeppson	Planarkitekt
Rolf Lundholm	Projektledare

Upprättad av VästArkitekter AB

Jan Dahlhielm	Cecilia Lindsten
Arkitekt SAR/MSA	Landskapsarkitekt LAR/MSA

65



ANTAGANDEHANDLING 2009-05-05

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för delar av

Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd

Tanums kommun, Västra Götalands Län

Upprättad av VästArkitekter AB

REVIDERAD ENLIGT LÄNSSTYRELSENS BESLUT 2010-05-31
LAGA KRAFT 2010-07-23

Detaljplan för delar av
Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd
Tanums kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är, att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut i MBN om programsamråd	2006-03
Beslut i MBN om samråd	2006-08
Beslut i MBN om utställning	2009-01
MBN:s beslut om godkännande och antagande	2009-06
Laga kraft	2009-09

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år. Tiden börjar löpa räknat från den dag planen har vunnit laga kraft och 2011-09-30.

Efter det att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Tanums kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Detta innebär att det är ägarna till fastigheterna, inom planområdet, som ansvarar för utbyggnad och förvaltning av allmänna platser (lokalgator, naturmark mm) i planen.

Fastighetsägarna kommer även genom gemensamhetsanläggning att vara huvudman för VA-anläggningarna inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Exploatören (ägarna till fastigheterna Kuseröd 2:24, 2:27, 2:32, Tanums-Gissleröd 1:6, Ulmekärr 1:4, 1:9, 1:41) ansvarar för att vägar och erforderliga VA-anläggningar byggs ut och att de nya områdena för bostäder iordningsställs. Se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

För underhåll och drift av planområdets allmänna platser och gemensamma anläggningar (vägar, grönområden och VA-system) kommer samtliga ägare till fastigheter inom planområdet att ansvara. Se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Vatten och avlopp

Området, som ligger utanför kommunalt verksamhetsområde föreslås därför anslutas till kommunens ledningsnät för VA. Exploatören ansvarar för utbyggnaden av alla VA-anläggningar som erfordras för att försörja planområdet fram till tomtgräns. Inom tomtgräns anläggs VA- ledningar inklusive dagvattenledningar av fastighetsägarna.

En pumpstation skall anordnas vid en lågpunkt inom området för att pumpa avloppet till kommunens nät.

Renvattenförsörjningen löses också genom anslutning till kommunens ledningsnät.

Dagvatten föreslås omhändertagas lokalt genom avledande via diken till naturmark. VA-anläggningen dimensioneras så att befintlig och annan planerad bebyggelse inom närområdet kan anslutas. Genom detta underlättas även en VA-sanering av befintlig bebyggelse.

Genom planområdet går en befintlig VA-ledning som försörjer området nordväst om Tanums-Gissleröd 1:6. VA-ledningen är inrättad som gemensamhetsanläggning (Tanums-Gissleröd ga:1) och förvaltas av Gissleröds vatten och avlopp samfällighetsförening. Ledningen är ansluten till kommunens ledningsnät. Denna ledning kommer att utnyttjas och ingå i ledningsnätet för det nya planområdet.

Enligt Tanums kommuns Vatten- och avloppspolicy av 2002-01-28 ställs vid detaljplaneläggning av nybyggnation krav på urinseparering. Sedan den 1 juli 2008 är det frivilligt med urinseparering vid anslutning till det kommunala avloppsnätet. Eventuella ledningar för urinseparering kommer att anläggas i huvudsak i samma sträckning som spillvattenledningar. Anläggningar för urinseparering skall införlivas i och förvaltas av befintlig gemensamhetsanläggning.

Vägar

Lokalgator (LOKALGATA)

För lokalgatorna föreslås körbanebredden vara 3.5m. Utrymme för dessa anläggningar upplåtes utan ersättning.

Gångvägar

Utmed de två lokalgator som fungerar som tillfartsvägar föreslås en 1.5m bred gång- och cykelbana anläggas. G/c-vägen skall ligga i nivå med, och i direkt anslutning till körbanan. Utrymme för dessa anläggningar upplåtes utan ersättning.

Grönområden (NATUR)

Förvaltningen av dessa områden ligger på fastighetsägarna genom samfällighetsförening. Naturmark inom planen behöver ej iordningställas men väl skötas. Iordningställande av naturmark genom gallring, kompletteringsplantering och anläggning av gångstigar, samt anläggning av lekytor och besöksparkeringar skall utföras av exploatören. Utrymme för naturområden upplåtes utan ersättning.

El

För områdets elförsörjning svarar lokalt eldistributionsföretag. På beställning dras ledning fram till mätarskåp innanför tomtplatsgräns.

Avtal

Ett planavtal finns undertecknat mellan Tanums kommun och ägarna till fastigheten Ulmekärr 1:4 som bland annat reglerar kommunens kostnader i samband med planarbetet.

Avtal angående utförande och kostnadsfördelning av vägar, gång- och cykelvägar och VA inom planområdet regleras i ett exploateringsavtal, alternativt en överenskommelse om gemensamhetsanläggning (enligt anläggningslagen) mellan berörda fastighetsägare.

Ett exploateringsavtal skall även upprättas mellan exploatören och kommunen för att reglera VA-hanteringen inom planområdet samt utförande och kostnadsfördelning av vägar och gång- och cykelvägar utanför planområdet.

Bygglov / marklov

Bygg- och marklov prövas av Miljö- och byggnadsnämnden, Tanums kommun, enligt Plan- och Bygglagen (PBL). Om den sökta åtgärden inte strider mot detaljplanen lämnas bygglov under förutsättning att genomförandetiden börjat löpa och att de allmänna villkoren i 3 kap PBL är uppfyllda.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållande

Marken inom planområdet är i både kommunal och enskild ägo. Kommunal mark utgör drygt 5 ha av totalt ca 22 ha.

Fastighetsregleringar

Inom planområdet finns följande fastigheter i privat ägo – Ulmekärr 1:4, Ulmekärr 1:9, Ulmekärr 1:41, Ulmekärr 1:97, Kuseröd 1:24, Gissleröd 2:27 och 2:32 samt i Tanums kommuns ägo - Gissleröd 1:3 och 1:6.

För att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning i samband med genomförandet av detaljplanen för området, skall markområden genom fastighetsreglering överföras mellan fastigheterna.

Förslag till överenskommelser mellan de berörda fastigheterna är diskuterade och godkända i form av ansökningar om fastighetsregleringar.

Fastighetsbildningar och gemensamhetsanläggningar

Genom detaljplanen skapas nya byggrätter för bostadsändamål vilket innebär att nya fastigheter kan bildas genom avstyckning inom planområdet.

Nya gemensamhetsanläggningar skall inrättas för grönområden samt vatten och avloppsledningar inom planområdet. De aktuella anläggningarna inom planområdet ligger både på enskilt och kommunalt ägd mark. Utrymme för dessa anläggningar upplåtes utan ersättning.

För naturområdena inom planområdet är utgångspunkten att fastighetsägarna själva skall förvalta områdena. Förutsättningar för denna förvaltning skapas genom att en gemensamhetsanläggning (ga) tillskapas vilken erhåller nyttjanderätt för detta ändamål inom planområdet. Då bestämmer fastighetsägarna t.ex. vilka träd som skall fällas men virket tillhör markägaren.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Samfällighetsföreningen förvaltar även den samfällighet, som kan bildas för planens grönområden.

Gemensamhetsanläggningarna inrättas i en lantmäteriförrättning, som söks och betalas av fastighetsägarna. I förrättningen säkerställs utrymme för anläggningarna samt beslutas om deltagande fastigheters delaktighet och kostnadsansvar.

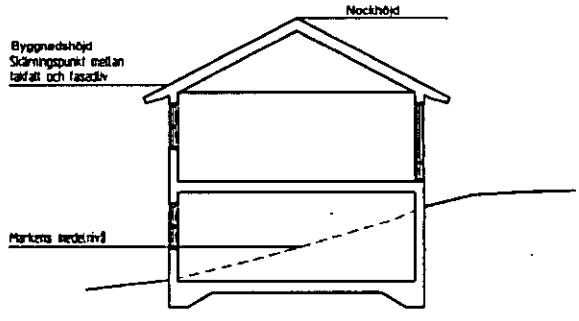
TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN

Användningen (t ex **B** för bostadsändamål) av ett område avgränsas med användningsgränser. Så långt möjligt har användningsgränserna lagts i befintliga fastighetsgränser för att undvika onödiga fastighetsbildningar. Det område som får bebyggas på tomterna avgränsas av egenskapsgräns på plankartan. Prickad mark får inte

bebyggas.

Det finns dock ytterligare begränsningar genom en bestämmelse om minsta avstånd mot tomtgräns mot annan bostadstomt. I övrigt finns det flera egenskapsbestämmelser som reglerar detaljutformningen av husen. För att underlätta tolkningen av planen har, så långt möjligt, egenskapsgränserna lagts parallellt med användningsgränserna.

Utformning av bebyggelse, vägområden och utemiljöer (inklusive tomtmark) beskrivs i det kvalitetsprogram som följer planhandlingarna.



Byggnadshöjd är höjden från skärningspunkten mellan takfall och fasadliv och till den omgivande marken
Nockhöjd är höjden mellan byggnadens nock och den omgivande markens medelnivå
Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören skall betala alla med detaljplanearbetet förenade kostnader (se avtal mellan Tanums kommun och exploatören) samt för genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal som reglerar fördelning av kostnader skall upprättas dels mellan berörda fastighetsägare och dels mellan exploatören och kommunen.

Planområdet ligger utanför kommunens VA-verksamhetsområde. Exploateringsavtalet mellan exploatören och kommunen skall även omfatta kostnader och utförande av anslutning till kommunens ledningsnät.

Erforderliga lantmäteriförrättningar betalas av fastighetsägarna.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för att vägar och erforderliga VA-anläggningar byggs ut och att de nya områdena för bostäder iordningsställs.

För underhåll och drift av planområdets allmänna platser och gemensamma anläggningar (vägar, grönområden och VA-system) kommer en samfällighetsförening att bildas. I denna skall också de inom planområdet befintliga fritidshusen ingå.

Ansvarsfördelningen kan sammanfattas enligt nedanstående:

Anläggning	Genomförande	Drift
LOKALGATA	Exploatören	Samfällighetsförening
NATUR	Exploatören	Samfällighetsförening
B, bostäder	Fastighetsägarna	Fastighetsägarna
lek	Exploatören	Samfällighetsförening,
diken, bäckar	Exploatören	Samfällighetsförening
parkering (lokalgata)	Exploatören	Samfällighetsförening
avfallsstationer	Exploatören	Samfällighetsförening
VA-anläggningar fram till tomtgräns	Exploatören	Samfällighetsförening
VA-anläggningar inom tomt	Fastighetsägarna	Fastighetsägarna

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning av ny byggnad, utformning med hänsyn till radonrisk samt utformning av eventuella enskilda avloppslösningar redovisas i samband med bygglovsansökan. Vid grundläggning av ny bostadsbebyggelse skall den geotekniska utredningen beaktas.

I ansökan om bygglov skall finnas med en nybyggnadskarta där gatunivå, befintliga marknivåer och höjd på färdigt golv finns angivet.

Färdigt golv i byggnader skall ligga minst 0,3 m över anslutningsnivån för VA.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Martin Kvarnbäck	Plan- och byggchef
Ann-Sofie Jeppson	Planarkitekt
Rolf Lundholm	Projektledare

Genomförandebeskrivningen är upprättad av VästArkitekter AB i samarbete med ovannämnda tjänstemän.

Jan Dahlhielm
Arkitekt SAR/MSA

Cecilia Lindsten
Landskapsarkitekt LAR/MSA