



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Antagandehandling

2024-05-28

Diarienummer: PLAN.2018.1674



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för HEE 1:60 m.fl. HEESTRAND

Detaljplanen upprättas i enlighet med PBL SFS 2010:900 (m. ändringar fr. 2015-01-01)

Antagen av MBN: 2024-06-18 § 138

Laga kraft: 2024-10-14

Plannummer: 06:322

Postadress
457 81 Tanumshede

Besöksadress
Storemyrsvägen 2

Telefon
0525-180 00 vx

E-post
mbn.diarium@tanum.se

Webb
www.tanum.se

I DETALJPLANEN INGÅR FÖLJANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1000 i A3
- Planbeskrivning

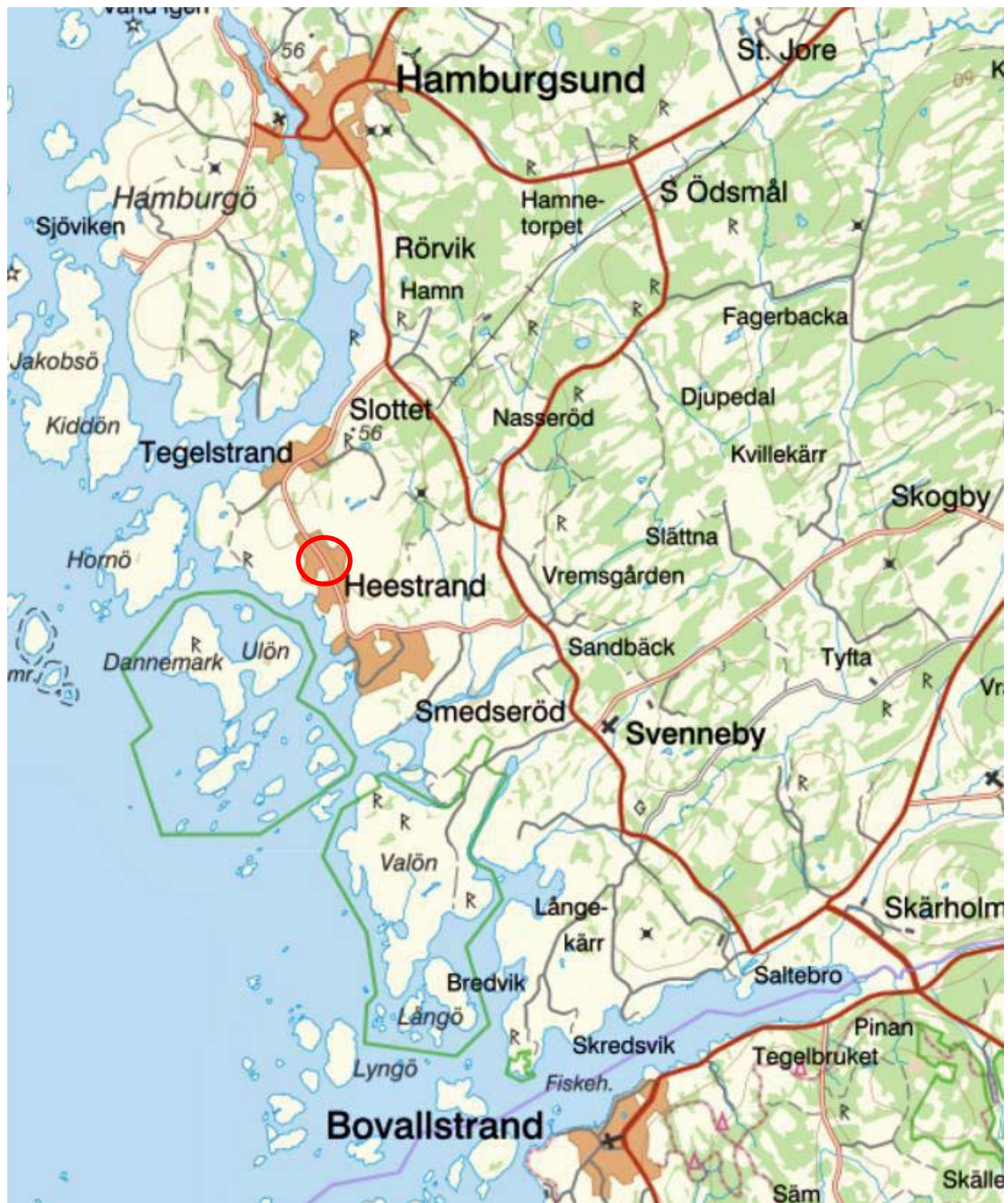
Utredningar

- Miljöteknisk markundersökning, Relement Miljö Väst AB, 2019-05-05
- Provtagning av verksamhetsrelaterade föroreningar i byggnad inom Hee 1:60, Relement Miljö Väst AB, 2019-12-16
- Hantering av påvisade föroreningar inför ny detaljplan inom fastigheterna Hee 1:60 och Hee 1:16, Relement Miljö Väst AB, 2023-09-07
- Kompletterande provtagningar av PCB och porluft inom Hee 1:16, Relement Miljö Väst AB, 2024-02-26
- Geotekniskt utlåtande, ÅF Infrastructure AB, 2019-02-11
- Fotodokumentation berg Hee 2018
- Solstudie för detaljplan för Hee 1:60 m fl., Rådhuset Arkitekter AB, 2024-04-24

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning, 2022-08-31
- Grundkarta upprättad av HMK AB, 2018-11-26, rev. 2022-06-09

ÖVERSIKTSKARTA



Planområdets läge markerat med röd ring

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	1
Bakgrund	1
Planens syfte	2
Planens huvuddrag.....	2
Planprocessen	2
Plandata.....	3
Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer.....	6
Kommunala program med mera	7
Detaljplaner	9
Förordnanden enligt byggnadslagen.....	10
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.....	10
Kommunala beslut.....	11
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	12
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap miljöbalken.....	12
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap miljöbalken	12
Natura 2000.....	12
Miljökvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken	12
Sveriges miljömål.....	13
FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG och konsekvenser	15
Natur.....	15

Bebyggelseområden	15
Service och mötesplatser	25
Arkeologi	25
Kulturmiljö	25
Trafik.....	25
Friytor	28
Tillgänglighet	29
Teknisk försörjning	29
Hälsa och säkerhet	32
Administrativa bestämmelser	36
Organisatoriska frågor.....	37
Fastighetsrättsliga frågor.....	37
FORTSATT PLANARBETE	42
Preliminär tidplan för planarbetet	42
Medverkande i planarbetet.....	42
Justeringar efter granskning.....	42

INLEDNING

Bakgrund

Denna detaljplan upprättas för att möjliggöra en succesiv förändring från verksamheter med industrikaraktär till boende, både för besöksnäringen och permanent boende.

Aktuellt område omfattas av byggnadsplan för Rådalen – Heestrand från 1974. Gällande byggnadsplan medger markanvändning för industriändamål, till viss del allmän plats PARK samt tillåter att bevakningsbostad uppförs. Inom området finns en f.d. verkstad numera lagerhall för säsongsförvaring av båtar och husvagnar, en liten lagerhall där verksamhet upphört, ett vandrarhem, ett fritidshus samt tillhörande uthus. Vandrarhemmet, lagerhallen och fritidshuset följer inte byggnadsplanens bestämmelser varför en ny detaljplan behövs.



Flygfoto med ungefärlig avgränsning för planområdet markerat med röd streckad linje.

Vandrarhemmet har funnits på platsen sedan 1980-talet. Bygglov för vandrarhemmet kan inte beviljas eftersom det strider mot byggnadsplanen. Tidsbegränsat bygglov finns i avvaktan på att denna detaljplan ska antas. Fritidshuset och byggnaden där vandrarhem bedrivs fanns redan när byggnadsplanen upprättades.

Ägaren av fastigheten Hee 1:60, vandrarhemmet, ansökte om planbesked 2015. Kommunstyrelsen tillstyrkte ansökan och föreslog även att intilliggande fastigheter Hee 1:16 respektive 1:9 inkluderas i planarbetet. Motiveringen att inkludera grannfastigheterna var att det då finns större möjligheter att använda ändamålsenliga bestämmelser. Vid ett planarbete bör man också undvika att inkludera områden med 113§-förordnande samt se över en eventuell justering av fastighetsgränserna inom planområdet utifrån gällande förhållanden. 2017 förlängdes planbeskedet av Kommunstyrelsen.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ändrad användning av området från lättare industri till vandrarhem och andra tillfälliga boenden för besöksnäringen, bostäder för permanent bruk både lägenheter och friliggande villor samt att under en övergångstid på fem år behålla pågående verksamhet för uppställning av båtar och husvagnar.

Planens huvuddrag

Planförslaget ger möjlighet att behålla de verksamheter och byggnader som finns idag, vandrarhem, bostäder och lagerhall. Lagerhall endast under en övergångstid. Planen tillåter olika typer av besöksboende såsom vandrarhem, hotell och campingstugor samt bostäder av permanent karaktär, både lägenheter och villor.

Befintlig lagerhall på fastigheten Hee 1:16 används för säsongsförvaring av båtar och husvagnar och planförslaget tillåter en fortsatt användning i fem år efter det att planen vunnit laga kraft. Därefter gäller samma planbestämmelser, tillfällig vistelse (O) och bostäder (B), inom större delen av planområdet. I norr och i söder föreslås markanvändning bostäder (B) i anslutning till angränsande fastigheter vilket möjliggör för fastigheterna att genom fastighetsreglering förvärva ett markområde som olovligen tagits i anspråk.

Planprocessen

Detaljplanen upprättas och handläggs med ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) eftersom den följer rekommendationerna i översiktsplanen, inte medför någon betydande miljöpåverkan eller har något påtagligt större allmänintresse.



Pilarna visar planprocessen. Vi befinner oss i antagandeskedet.

Planbeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I dokumentet redovisas även motstående intressen samt överensstämmelsen med kommunens översiktsplan. Hur planen är avsedd att genomföras med tanke på organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor behandlas också i planbeskrivningen.

Detaljplanen samråds med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Samrådet genomförs med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planeringsprocessen.

Plandata

Geografiskt läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger i Heestrand, ca 5 km söder om Hamburgsund. Planområdet avgränsas i väster mot väg 889, i öster mot obebyggd naturmark och i söder och norr mot befintlig bostadsbebyggelse. Planområdet har en yta på ca 7 000 kvm.

Markägförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheterna Hee 1:9, 1:16 och 1:60 samt en mindre del av den angränsande fastigheten Ytterby 1:156. Delar av Ytterby 1:156 ingår i gemensamhetsanläggningen Hee ga:2. Fastigheterna Hee 1:9 och 1:16 ägs av en privatperson medan Hee 1:60 ägs av ett bolag. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Heestrands norra samfällighetsförening. Exploatörerna för denna detaljplan äger fastigheterna Hee 1:16, 1:60 och 1:9.

För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Allmänna intressen

Allmänna intressena för turism och det rörliga friluftslivet tillgodoses genom planförslagets möjlighet att permanenta befintligt vandrarhem men också utöka och utveckla olika former av besöksboende.



Pilarna visar vägen till naturområdet i öster

Planförslaget medger att mark som är allmän plats/park omvandlas till kvartersmark.

Naturmarken i öster nås från gång- och bilväg söder om planområdet.

Enskilda intressen

Enskilda intressen är de fastighetsägare som bedriver verksamheter i planområdet, säsongsförvaring av båtar och husvagnar, vandrarhem och deras olika utvecklingsmöjligheter samt fastighetsägarna angränsande planområdet som ges möjlighet att förvärva markområden som de tagit i anspråk.

Planförslaget ger olika möjligheter att förändra planområdet, på kort och lång sikt. Det mest troliga scenariot på kortare sikt är att befintlig verksamhet på Hee 1:16 är kvar i några år, att vandrarhemmet på Hee 1:60 är kvar och utökas med några boenden på vinden samt att lagerhallen på Hee 1:9 rivs och ersätts med en villa. På kort sikt är det även troligt att fastighetsregleringar genomförs i enlighet med planförslagets fastighetsrättsliga frågor. (Se sid 29.) På längre sikt är scenariot att lagerhallen på Hee 1:16 rivits och ersatts av 3-4 villor eller något flerbostadshus samtidigt som vandrarhemmet har utvecklats med t.ex. konferensverksamhet eller liknande. Möjligheten finns också att hela planområdet ändras till antingen villatomter, flerbostadshus, eller boenden för besöksnäringen.

Verksamheten i lagerhallen ska avvecklas inom fem år men kan under tiden förändras så att t.ex. fler transporter till och från lagerhallen uppstår.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Tillgängligheten för allmänheten till naturområden i närheten inskränks inte till följd av planförslaget.

Marken som är allmän plats/park och omvandlas till kvartersmark bedöms inte fylla någon funktion för det gemensamma, allmänna intresset. I planområdets östra del är berget så brant att passage till naturområdet i öster inte är möjlig. Mot norr och söder är den allmänna platsen delvis bevuxen med gräs och buskar och till en mindre del även bebyggd.

Transporter, särskilt med tunga fordon, kan ge störningar för närboende och kan då påverka enskilda intressen negativt.

Olika boenden; permanentboende, säsongboende, tillfälligt boende bedöms kunna samexistera utan störningar mellan enskilda intressen.

Risken för konflikter mellan enskilda intressen bedöms sammantaget minska genom detta planförslag jämfört med dagens förhållanden där industriverksamhet tillåts samtidigt som boende kan pågå.

Exploatörens intresse av att bygga ut området med högre bebyggelse väger tyngre än den påverkan angränsande fastigheter norr om planområdet kan få vid ett genomförande. Påverkan på angränsande fastigheter bedöms som acceptabel.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan (ÖP)

Enligt kommunens översiktsplan från 2017 ingår planområdet i "Slottet-Tegelstrand-Heestrand". Rekommendationer för området är:

- Vid all förändring ska hänsyn tas till identiteten för Slottet-Tegelstrand-Heestrand.
- 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.

Under temat "Besöksnäring" anges bl.a. att det för besöksnäringen är viktigt att det finns attraktiva boendeanternativ samt en mångfald av boendeformer för att attrahera olika målgrupper.

Rekommendationer för besöksnäringen är:

- Åtgärder för besöksnäringen ska i första hand bidra till att utveckla det som gör att människor reser till Tanums kommun, så kallade reseanledningar.
- Upplåtelseformer som innebär att gränsen mellan tillfälligt och varaktigt boende är otydlig kan tillkomma på platser där varaktigt boende är lämpligt. I den yttre kustzonen, där de allmänna intressena för turism och det rörliga friluftslivet är höga, prioriteras tillfälliga boenden.
- Lokalisering av ställplatser för husbilar ska studeras när fördjupade översiktsplaner för kommunens samhällen omarbetas.

Temat "Kulturmiljöer" är aktuellt, eftersom planområdet ligger inom en utpekad kulturmiljö. Rekommendationer för kulturmiljöer är:

- Nya byggnader ska anpassas till kulturmiljön så att dess läsbarhet bevaras.
- Ny bebyggelse ska anpassas till skalan på omgivande bebyggelse och landskap.
- Rekommendationerna i Kulturminnesvårdsprogrammet och de kulturhistoriska bebyggelseinventeringarna ska utgöra grund för bedömning av bebyggelsens kulturhistoriska värde.

Översiktsplanen innehåller också generella rekommendationer. För detta planförslag berörs bebyggelsens placering och utformning, samhällsområden, infrastruktur, stabilitet, naturvärden, kulturvärden och miljö kvalitetsnormer.

Detta planförslag ger möjlighet till olika boendeformer för besöksnäringen såsom vandrarhem och uthyrningsstugor. Skalan är anpassad till platsens förutsättningar, landskapsbilden och omgivande bebyggelsestruktur. Planförslaget följer rekommendationerna i översiktsplanen.

Kommunala program med mera

Kulturminnesvårdsprogram

Planområdet ingår i kommunens kulturminnesvårdsprogram från 1984. För Heestrand anges följande: "Stenbrottet och bebyggelsen i Heestrand är ett stycke modern bohushistoria. Inom Tanums Kommun finns ingen motsvarighet till detta område. Bostadshusen bör underhållas så att deras karaktär bibehålls. Utrymme för förtätning av bebyggelsen finns inte".

Då platsen redan är bebyggd med stora byggnader bedöms planen generellt inte medföra att den upplevs som tätare exploaterad än idag.

Planområdet ingår också i "Kulturhistorisk bebyggelseinventering" från 2010. Inventeringen beskriver miljöer och byggnader.

Miljöer

Planområdet ingår i den inventerade miljön Heestrand, Rådalen.

Heestrand växte fram framför allt under stenindustriperioden i början av 1900-talet. Nuvarande vandrarhem (Hee 1:60) benämns i inventeringen som "Bracka" som flyttades till Heestrand för att användas som bostadshus åt stenhuggare i början av 1900-talet.

Värde att bevara enligt inventeringen: "Bracka", d.v.s. vandrarhemsbyggnaden samt övriga industribyggnader omkring denna. I de centrala delarna av Rådalen vittnar villastrukturen med husens placering och de omgivande trädgårdarna om Heestrands storhetstid.

Motivering: Heestrand växte fram i samband med stenindustriperioden och var under dess glanstid ett mycket aktivt samhälle. Förtätning har sedan skett konstant under hela 1900-talet vilket bidragit till att miljön visar exempel på byggnation från flera olika tidsepoker.

Kulturhistorisk bedömning av miljön är: Klass III. Endast klass I och II redovisas i inventeringen.

Planförslaget: Planförslaget ger möjlighet att förändra bebyggelsen inom planområdet och att industriverksamhet upphör. Bedömningen är att planförslaget smälter väl in i byggelsemiljön.

Byggnader

Byggnaderna i inventeringen är indelade i 3 olika klasser enligt följande:

KLASS I - Mest bevarandevärda

Alla klass I -byggnader är kulturhistoriskt särskilt välbevarade hus, som är synnerligen goda representanter vad gäller gångna tiders byggnadskultur och som på ett bra sätt speglar sociala förutsättningar, näringsfång mm i trakten.

Byggnader som bedömts som mest bevarandevärda får inte förvanskas. Deras exteriör ska bibehållas och får därför enbart restaureras. En vårdplan bör upprättas i samråd med fastighetsägaren. Klassningen ”mest bevarandevärda” är en värdering som gjorts i denna inventering och skall ses som ett förslag. Länsstyrelsen kan besluta om byggnadsminnes-förklaring av en enskild byggnad eller byggnadsmiljö enligt lagen om kulturminnen (SFS 1998:950). Ett skydd som motsvarar det skydd som byggnadsminnesförklaring ger kan även tillskapas genom planbestämmelser i detaljplan. För båda skyddsformerna krävs samsyn mellan fastighetsägare och berörd myndighet i frågan.

I övrigt gäller PBL §3:12: Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.

KLASS II -Särskilt värdefulla byggnader

Alla klass II-byggnader skall vid byggnadslovsprövning anses vara sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i PBL §3:12 (nya PBL 8 kap 13§) enligt ovan och får inte förvanskas.

KLASS III - Övriga värdefulla byggnader

Klass III-byggnader visar goda exempel på kulturhistoriskt intressanta hus och skall vid bygglovsprövning av till- och ombyggnader m.m uppfylla varsamhetskravet som avses i PBL 3:10, så att byggnadens särdrag beaktas: *Tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.*

Hee 1:60 – Vandrарhemmet kallat ”Bracka”

Byggnaden flyttades till nuvarande plats omkring 1912-13. Byggnaden har använts som bostadshus åt elever på lantbruksskola och för stenhuggarfamiljer. Därefter har huset använts som syfabrik och andra verksamheter fram till tidigt 1980-tal då det ändrades till vandrарhem.

Värde att bevara: Husets volym och proportioner, den grova utformningen som minner om husets verksamhetshistoria.

Motivering: Huvudbyggnaden präglas i huvudsak av ombyggnader/renoveringar gjorda under 1900-talets senare del, men

PLANBESKRIVNING 2024-05-28

Detaljplan för HEE 1:60 m.fl.

Diarienummer: PLAN.2018.1674

byggnaden har ett starkt samhällshistoriskt värde i och med dess historik och verksamhetsinnehåll. Byggnaden har också ett stort miljömässigt värde för området.

Kulturhistorisk bedömning: Klass II.

Planförslaget: I plankartan har en bestämmelse införts för att skydda byggnadens kulturhistoriska värde så länge byggnaden finns kvar; k - *byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, material och färgsättning ska bibehållas.*

Hee 1:9 – fritidshus

Huset uppfördes 1880 och var ursprungligen en stenhuggarbostad och vid senare tillfälle polishus. Huset renoverades/byggdes till under åren 1998-2003. Numera används huset som fritidsbostad. Byggnaden är uppförd i 1 plan i enkel bredd med en liten vind samt källare.

Värde att bevara: Bostadshusets ursprungliga huskropps volym och proportioner, fönstrens utformning, granitgrunden.

Motivering: Bostadshuset är relativt välbevarat. Huset är ett av flera äldre karaktärsskapande byggnader i Heestrand samt har ett visst miljömässigt värde för området. Det har även ett samhällshistoriskt värde i och med att det inrymt polis.

Kulturhistorisk bedömning: Klass II (bostadshuset)

Planförslaget: Inga särskilda bevarandebestämmelser föreslås på Hee 1:9 i detaljplanen. Vid bygglovsprövning gäller plan -och bygglagens regler om förbud mot förvanskning (8 kap 13§), vilket också följer rekommendationen för klass II-byggnader.

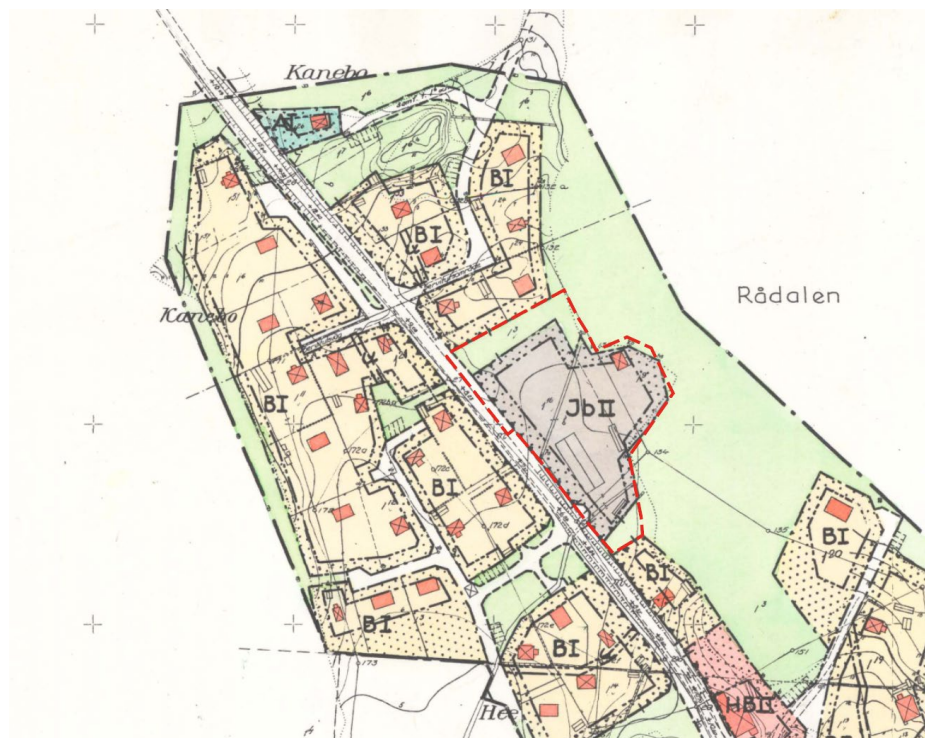
Detaljplaner

Planområdet ingår i detaljplan 14-SVE-716, en byggnadsplan från 1974. Enligt planens bestämmelser får området användas för industriändamål (**Jb**) av ”sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får anordnas om det behövs för tillsyn och bevakning av anläggning inom området”.

Vidare får området bebyggas till ¼, byggnader får uppföras i 2 våningar och ha en högsta byggnadshöjd på 7,4 meter. Punktprickad mark får inte bebyggas och utfartsförbud mot allmän väg finns.

Förordnanden enligt byggnadslagen

Planläggningen berörde markområden som omfattades av ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (grönt område i byggnadsplanen). Lagen har upphört att gälla vid årsskiftet 2018/2019 varför särskilt förfarande om upphävande inte behövs.



Gällande byggnadsplan med ungefärlig avgränsning för planområde markerat med röd, streckad linje

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av planen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan.

Om ett genomförande av detaljplanen kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Länsstyrelsen ska ges tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Den ändrade användningen som föreslås i detaljplanen, från industri till vandrarhem, boende och lager under en övergångstid, ger inte upphov till någon skada på riksintressen eller ett överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer. Planförslaget överensstämmer med rekommendationerna i kommunens översiktsplan.

Föroreningar i mark kommer att tas bort innan startbesked kan lämnas. Detta innebär att markmiljön kan förbättras både inom och utanför planområdet.

Kommunens ställningstagande

Kommunen bedömer att projektet inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska därmed inte upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslut om planbesked, 2015-12-14 § 326.

Kommunstyrelsen beslut att förlänga planbeskedets giltighetstid med ytterligare ett år, 2017-12-13 § 240.

Miljö- och byggnadsnämnden beslut om **att** godkänna planhandlingarna för samråd, 2019-09-16

Miljö- och byggnadsnämndens beslut om samrådsredogörelse, 2022-06-21 § 128.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut om ej betydande miljöpåverkan, 2022-06-21 § 128.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut om att godkänna planförslaget för granskning, 2022-06-21 § 128.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut om att godkänna granskningsutlåtandet, 2024-02-06 § 20.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap miljöbalken

I miljöbalkens tredje kapitel finns bestämmelser som syftar till att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål de är mest lämpade till. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Bland annat föreskrivs att områden som är av riksintresse för till exempel naturvård, kulturmiljövård eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet berör inga riksintressen enligt 3 kap miljöbalken. Riksintresse 3 kap 6 § för natur- och friluftslivet råder utmed kuststräckan väster om planområdet.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap miljöbalken

I miljöbalkens fjärde kapitel "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet" listas geografiska områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet ligger inom kustområde som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser i miljöbalken (MB 4 kap) och är av riksintresse. Där ska turismens och friluftslivets intressen, främst det rörliga friluftslivets, särskilt beaktas.

Planförslaget innebär inga ingrepp i oexploaterade områden samt ger möjlighet att utveckla det lokala näringslivet, framförallt besöksnäringen. Planförslaget strider inte mot de särskilda hushållningsbestämmelserna.

Natura 2000

Planområdet ligger inte inom ett Natura 2000-område, inte heller inom avrinningsområde till ett Natura 2000-område.

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.

Miljökvalitetsnormerna för luft och omgivningsbuller berör främst tätbebyggda och högt trafikerade miljöer som exempelvis större städer och trafikleder och bedöms inte beröra eller påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormerna för kustvattnet ”Heestrand området” är god ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Vad avser god ekologisk status är motiveringen att god ekologisk status med avseende på näringsämnen inte kan uppnås 2021 på grund av att över 60% av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Åtgärderna för denna vattenförekomst behöver emellertid genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

God kemisk ytvattenstatus har undantag/mindre stränga krav för Bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Motiveringen är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Planområdet är anslutet till kommunens ledningsnät för vatten och spillvatten. Havet i väster är avrinningsområde för planområdet. Markföroreningar kommer att tas bort och kommer inte att påverka havsmiljön negativt. Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte förhindrar att vattenförekomsten kommer att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

Sveriges miljömål

I både plan- och bygglagens och miljöbalkens 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 stycken miljömål.

Här beskrivs vilka av Sveriges 16 nationella miljömål som kan beröras av planförslaget (både positivt och negativt).

Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget innebär att ett redan bebyggt område ges möjlighet att ändra användning. Befintlig infrastruktur såsom vägar och VA-nät används och ingen orörd natur exploateras.

Planförslaget ger möjlighet att utveckla besöksnäringen och/eller bygga bostäder, vilket kan innebära en ökning av biltrafiken. Utsläpp från biltrafik påverkar klimatet negativt.

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att ett verksamhetsområde kan förändras till en inriktning på besöksnäring men även permanent boende.

Boendemiljön både inom och i anslutning till planområdet har förutsättningar att förbättras. Områdets närhet till orörd natur och havet ger en god miljö som stöder människans behov av skönhetsupplevelser i ett vackert landskap och

närhet till rekreation. Störningar, såsom buller och utsläpp från tung industri förekommer inte. Störningar från trafikbuller är generellt små men varierar över året. Sommartrafiken kan troligtvis upplevas störande för boende närmast vägen.

Hav i balans samt levande kust och skärgård

Planområdet är anslutet till kommunens VA-nät. Markföreningar kommer att tas bort och kommer inte att påverka havsmiljön negativt.

Planen möjliggör olika typer av besöksboende och även permanentboende. Ett större utbud av boendalternativ medför att verksamheten kan pågå en större del av året vilket medför att kust- och skärgården hålls levande året runt.

Kust- och skärgårdsmiljön påverkas inte eftersom planförslaget inte ianspråktar orörd naturmark. Planförslaget möjliggör också en ökning av boendalternativ vilket är positivt för en levande kust- och skärgårdsmiljö större delen av året. Föreningar som eventuellt rinner ut till havet minskar.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Heestrand ligger i ett mosaiklandskap med kala berg, sprickdalar och jordslätter. Samhället breder ut sig i en långsträckt dalgång, på båda sidor om allmän väg, väg 889.

Planområdet är relativt flackt med en svag lutning från +8 i norr till + 7 i söder.

I den inre delen av planområdet, fastigheten Hee 1:9, finns uppvuxen trädgård medan övrig mark i planområdet i huvudsak är ianspråktagen för bebyggelse samt kör- och parkeringsytor. Inga naturvärden är kända inom planområdet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Inga förändringar avseende mark och natur föreslås.

Bebyggelseområden

Omgivande bebyggelse

Förutsättningar

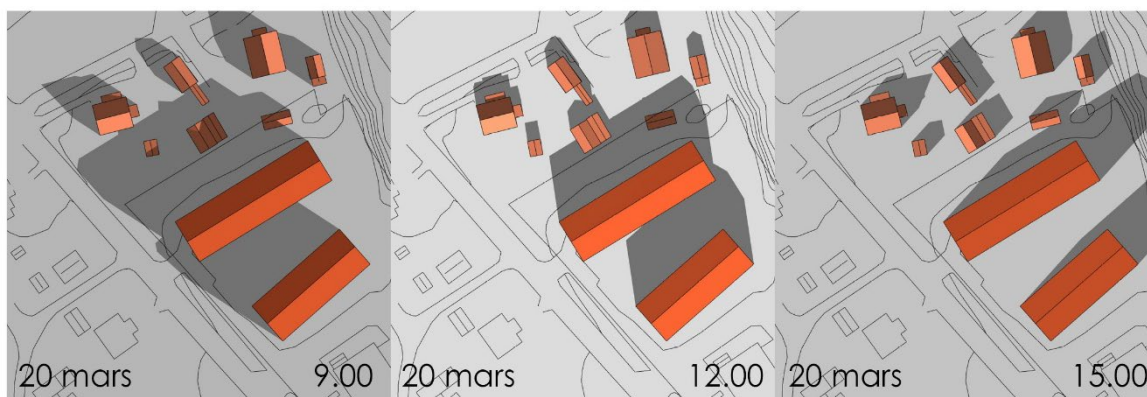
Bebyggelsen i Heestrand utgörs i huvudsak av mindre enbostadshus/fritidshus varvat med mindre grupper av centrumbebyggelse och verksamhetsområden. Den ursprungliga samhällsbildningen är väl bevarad.

Planförslaget och dess konsekvenser

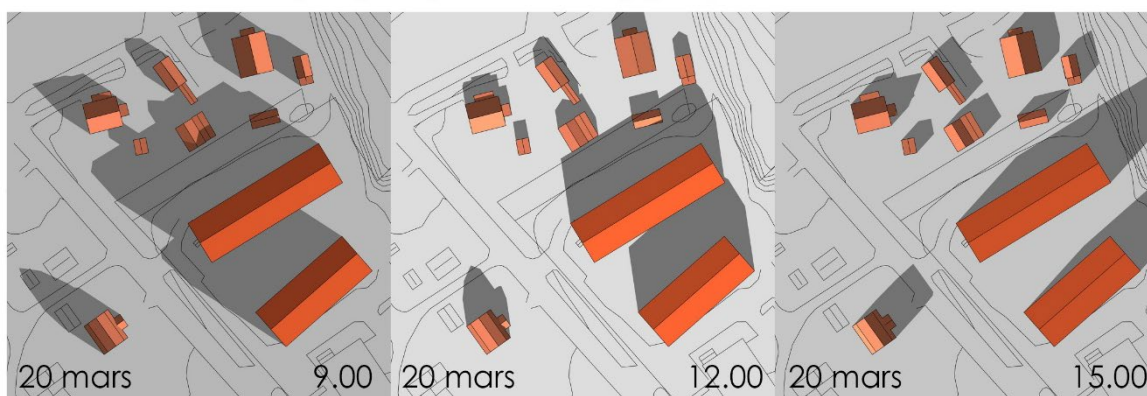
Planförslaget har omarbetats efter granskningen med hänsyn till inkomna synpunkter från fastighetsägare för omkringliggande fastigheter. Synpunkter har inkommit vad gäller bland annat påverkan i form av insyn och skuggbildning. En solstudie har tagits fram för att undersöka skuggbildning och olika sätt att minska skuggpåverkan har testats inom ramen för solstudien. Den förändring av planförslaget som ger störst minskning av skuggpåverkan är att öka avståndet mellan de befintliga fastigheterna och ny bebyggelse inom planområdet. Därför införs en ny placeringsbestämmelse, p₃ inför antagandet av detaljplanen. Bestämmelsen innebär att det minsta avståndet mellan de befintliga fastigheterna och den nya bebyggelsen inom planområdet ökar med 4 meter (från 4 till 8 meter från fastighetsgräns eller användningsgräns).

Skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter är begränsad i sin omfattning och i tid (till delar av året och dygnet), därför bedöms den som acceptabel.

Tidigare förslag
+12 meter höjd
4 meters avstånd till fastighetsgräns (eller användningsgräns)



Nuvarande förslag
+12 meter höjd
8 meters avstånd till fastighetsgräns (eller användningsgräns)



Bilderna ovan visar ett utdrag ur solstudien. Under våren och hösten är påverkan som störst på fastigheterna norr om planområdet. Påverkan minskar i och med justeringen av planbestämmelserna med ett längre avstånd till fastighetsgräns. Ingen nämnvärd skuggpåverkan finns på fastigheter väster om planområdet. Eftersom skuggningpåverkan är begränsad i sin omfattning och i tid (till delar av året och dygnet) så bedöms den som acceptabel.

Tidigare förslag
+12 meter höjd
4 meters avstånd till fastighetsgräns (eller användningsgräns)



Nuvarande förslag
+12 meter höjd
8 meters avstånd till fastighetsgräns (eller användningsgräns)



Bilderna ovan visar ett utdrag ur solstudien. Under sommaren är påverkan som minst. Bilderna visar skillnaden mellan maximalutbyggnad vid 4 meters avstånd respektive 8 meter, där påverkan minskar från liten till marginell sommartid.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Förutsättningar

Planområdet består huvudsakligen av tre fastigheter som har använts på olika sätt och därmed har olika förutsättningar. Fastigheten Hee 1:16 är bebyggd med en stor lagerhall som i huvudsak används för säsongsförvaring av båtar och husvagnar. Fastigheten Hee 1:60 är bebyggd med ett vandrarhem (har tidigare varit bostadshus och syfabrik) och en förrådsbyggnad. Fastigheten Hee 1:9 är bebyggd med ett litet fritidshus, två uthus och en lagerhall.

Planområdet innehåller också tilläggsmark från fastigheten Ytterby 1:156. En komplementbyggnad, tillhörande en fastighet utanför planområdet (Hee 1:25), ligger delvis på den tilläggsmark som denna detaljplan omfattar. Aktuell mark är också allmän plats/park i gällande detaljplan. Konsekvenser och förslag till åtgärder beskrivs under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.



Lagerhall på Hee 1:16



Vandrarhem på Hee 1:60



Förrådsbyggnad på Hee 1:60



Fritidshus och lagerhall på Hee 1:9



20 mars kl. 09



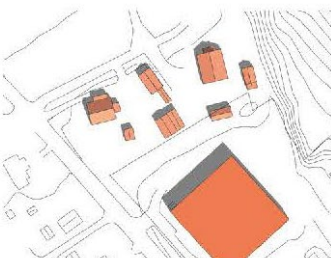
20 mars kl. 12



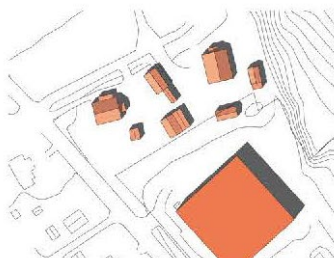
20 mars kl. 15



20 juni kl. 09



20 juni kl. 12



20 juni kl. 15

Bilderna ovan visar utdrag ur solstudien för befintlig lagerhall på fastighet Hee 1:16.

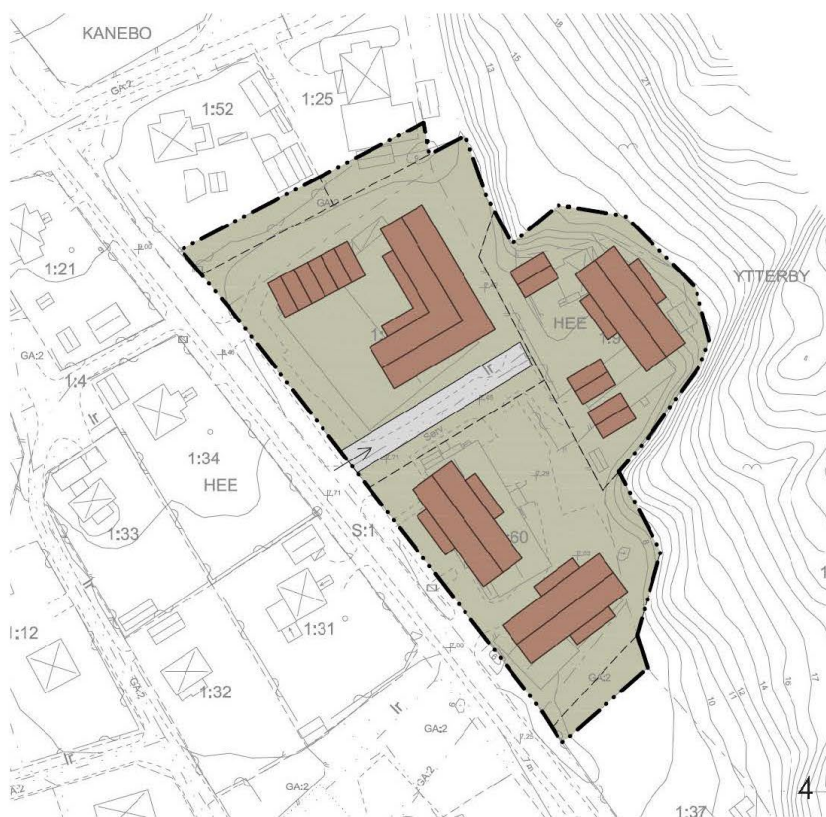
Planförslaget och dess konsekvenser

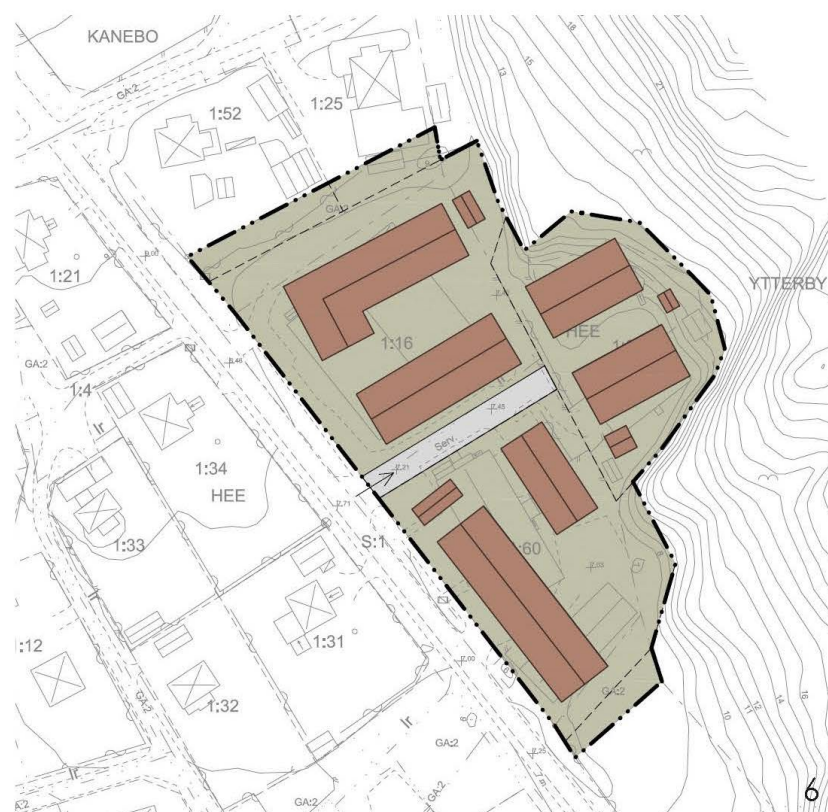
Planförslaget är utformat så att befintlig lagerhall på Hee 1:16 ska avvecklas inom fem år. Under tiden kan vandrarhemmet utvecklas och bostäder byggas på Hee 1:60 och 1:9. När verksamheten i lagerhallen avvecklats kan hallen rivas och ge plats för bostäder eller tillfälligt boende. Hela planområdet kan också ändras till endast bostäder och villatomter eller anläggningar för tillfälligt boende. Planen ger även möjlighet att blanda de tillåtna användningarna inom respektive fastighet, se illustrationer på nästa sida. Lagerhallen på fastigheten Hee 1:16 planeras att tas bort inom fem år. Bygglov på fastigheten Hee 1:16 kan inte ges för bostäder (B) och tillfälligt boende (O) förrän lagerhallen tagits bort. Planbestämmelsen för den tidsbegränsade användningen är *Verksamheter: lager [Z₁]* i högst fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Pågående markanvändning, lager, får fortgå efter fem år men bygglov kan då inte lämnas varken för användningarna bostäder eller tillfälligt boende eller för ändringar och komplement till lagerverksamheten. Beteckningen Z innebär verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. I användningen ingår även komplement såsom kontor och parkeringsplatser.

Illustrationerna på kommande sido visar alternativ till exploatering i enlighet med detaljplanen:

- 1) Ny villa på Hee 1:9 medan lager- och vandrarhemsverksamhet pågår.*
- 2) Villor byggs på Hee 1:16, befintligt vandrarhem och ny villatomt på Hee 1:60*
- 3) Hela planområdet bebyggs med villatomter.*
- 4) Vandrarhem, hotell eller campingbebyggelse i hela planområdet*
- 5) Villor byggs på Hee 1:16, befintligt vandrarhem och ny byggnad på Hee 1:60*
- 6) Hela planområdet maximalt utbyggt till 1/3 med flerbostadshus.*







PLANBESKRIVNING 2024-05-28
 Detaljplan för HEE 1:60 m.fl.
 Diarienummer: PLAN.2018.1674

Vandrarhemmet på fastigheten Hee 1:60 ges bestämmelsen *Tillfällig vistelse (O)* vilket innebär att befintligt vandrarhem och tillhörande förrådsbyggnad vara kvar, men även att nya vandrarhem, hotell, campingstugor och liknande kan byggas. Beteckningen O innebär alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. I användningen ingår även sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, t.ex. parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

Fritidshuset på fastigheten Hee 1:9 får vara kvar. Fastigheten ges bestämmelserna O och *Bostäder (B)*. Beteckningen B innebär bostäder med varaktig karaktär t.ex. en- och tvåbostadshus, fritidshus och flerbostadshus. I användningen ingår även komplement. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. På fastigheten Hee 1:9 finns också en lagerhall vars verksamhet upphört. Planförslaget tillåter ingen annan verksamhet än tillfällig vistelse respektive boende på fastigheten.

De anläggningar som uppförts olovligt på mark för allmän plats/park i anslutning till fastighet Hee 1:25 bekräftas inte i planförslaget. Möjlighet ges dock att fastighetsägarna genom markköp kan få rådighet över marken.

Storlek och utformning på de olika byggnadstyperna anges med egenskapsbestämmelser i detaljplanen. Byggnadernas höjder är inmätta på plats av HMK AB medan areorna är inmätta från grundkartan.

Totalt får respektive fastighet bebyggas till 1/3. Exploateringsgraden styrs därmed av fastighetsindelningen av planområdet. De olika byggnadstyperna som detaljplanen medger har getts olika bestämmelser för byggnadshöjd, byggnadsarea och placering enligt följande:

Lager (tillfällig användning) får ha en byggnadsarea på högst 1000 kvm (e_2), vilket är ungefär 30 kvm större än befintlig lagerhall samt en högsta nockhöjd på 7,6 meter, vilket är ungefär det samma som idag. Bestämmelserna gäller endast fastigheten Hee 1:16 där lager endast får finnas i fem år. Byggnaden kan stå kvar även efter fem år men den blir då planstridig vilket medför att bygglov inte kan beviljas på fastigheten så länge byggnaden finns kvar. Om lagerhallen skulle förstöras av t.ex. en brand inom fem-årsperioden kan den få återuppföras i ungefär samma storlek som nuvarande. Något större byggnadsarea än befintlig lagerhall tillåts för eventuella tillbyggnader eller dylikt.

Vandrarhem/hotell får ha en byggnadsarea på högst 500 kvm per byggnad (e_3), vilket är ca 50 kvm mer än befintligt vandrarhem. Syftet är att ge utrymme för mindre tillbyggnader på befintligt vandrarhem men också att ge möjligheter att bygga fler byggnader för besöksnäringen.

Högstanockhöjd får vara 12 meter, vilket är ca 0,9 meter högre än på befintligt vandrarhem. Höjden är tilltagen så att man i framtiden kan lägga nytt tak med annan utformning och tjockare isolering på befintligt vandrarhem. Högsta nockhöjden 12 meter ger utrymme för ca tre våningar. Denna bestämmelse gäller även området där befintlig lagerbyggnad finns, vilket innebär att en utbyggnad av vandrarhem eller flerbostadshus med högsta tillåtna höjd blir cirka 4 meter högre än dagens lagerbyggnad.

Vandrarhem, hotell och flerbostadshus ska placeras med minst 8 meter från fastighetsgräns mot vägen i väster, samt minst 8 meter från användningsgräns i norr (p₃). Detta för att minska påverkan i form av skuggbildning och insyn för omkringliggande fastigheter.

För vandrarhemmet har en varsamhetsbestämmelse införts som anger att *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, material och färgsättning ska bibehållas*. Bestämmelsen gäller för den befintliga byggnaden och upphör att gälla om byggnaden rivs.

Campingstugor får ha en byggnadsarea på högst 50 kvm (e₅) och en högsta nockhöjd på 6 meter. Syftet är att kunna uppföra olika typer av campingstugor både enklare eller mer utrustade. Nockhöjden är tilltagen så att ett sovloft får plats.

Flerbostadshus och hotell har samma bestämmelser om byggnaders storlek och omfattning som vandrarhem. Syftet är bland annat att det befintliga vandrarhemmet ska kunna byggas om till lägenheter men också att nya hus med lägenheter eller hotell ska kunna uppföras. Husen kan också innehålla både vandrarhemsrum och lägenheter för mer permanent boende.

Enbostadshus får ha en byggnadsarea på högst 150 kvm (e₄), vilket är större än befintligt fritidshus som har en byggnadsarea på ca 70 kvm. I bestämmelsen ingår också komplementbyggnader såsom uthus, garage och dylikt. Nockhöjden på enbostadshus får vara 7 meter vilket är ungefär 1,5 meter högre än befintligt fritidshus. Syftet med bestämmelserna för enbostadshus är att relativt traditionella hustyper i Heestrand ska kunna byggas inom planområdet, ett och ett halvt plan med förhöjt väggliv.

Komplementbyggnader är alla typer av uthus eller byggnader som tillhör huvudverksamheten. Två olika storlekar föreslås i detaljplanen. För enbostadshus en högsta nockhöjd på 4 meter och för flerbostadshus, lager, hotell och vandrarhem en högsta nockhöjd på 6 meter. Byggnadsarean är inte angiven utan ingår i den del som får bebyggas på varje fastighet, en tredjedel (1/3), eller för enbostadshus den del som inryms inom de tillåtna 150 kvm.

Syftet med olika nockhöjder är att enbostadshus ofta behöver mindre uthus, garage eller carportar, medan flerbostadshus, vandrarhem, hotell och lager kan behöva något högre rumshöjder för att t.ex. kunna inrymma större arbetsredskap, butik, café eller olika typer av servicefunktioner.

Alla nya byggnader och tillbyggnader ska placeras minst 4 meter från gräns till grannfastigheter utom komplementbyggnaderna till enbostadshus, som får ligga 2 meter från gräns, (**p₁**) *Minsta avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns är 4 meter, förutom komplementbyggnader tillhörande enbostadshus som får placeras 2 meter från fastighetsgräns. P₁ gäller för nya byggnader och tillbyggnader.* Planbestämmelsen **p₁** säkerställer att befintliga byggnader som ligger närmre gräns än 4 meter kan byggas om eller ändras inom ramen för den nya detaljplanen.

Huvudbyggnader inom gemensam fastighet ska placeras minst 8 meter från varandra (**p₂**).

Service och mötesplatser

Förutsättningar

Närmsta servicecenter är Hamburgsund ca 5 km norr om planområdet. Där finns matbutik, bibliotek, bank, skola (Hamburgsundsskolan F-9) och förskolor (Lisabacken, Hogane och Hornbore). Gymnasieskola finns i Tanumshede ca 3 mil norr om planområdet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Detaljplanen ger utrymme för service inom ramen för de egna besökarna. Detaljplanens bestämmelse för tillfällig vistelse (**O**) tillåter komplement såsom butiker, restaurang, spa, gym och liknande.

Arkeologi

Förutsättningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Beskrivs under rubrikerna *Översiktliga planer* samt *Kulturminnesvårdsprogram*.

Trafik

Biltrafik

Förutsättningar

Heestrand ligger ca 20 km väster om E6 och nås via väg 174 eller 163 som båda ansluter till allmän väg 889 genom Heestrand. Planområdet har tre utfarter mot väg 889. Skyltad hastighet förbi planområdet är 40 km/h.

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB på webb) trafikeras vägen förbi planområdet, väg 889, av 251 – 500 fordon per årsmedeldygn (ÅDT totaltrafik, aktuell data 2022-07-14). Under sommarmånaderna alstras mer trafik än under resten av året.

Befintliga verksamheter inom planområdet är säsongsberoende. Under sommaren är det fler besökande än övriga året, framförallt boende på vandrarhemmet.



Vägnätet mellan planområdet och E6

En uppskattad trafikallstring med dagens förhållanden, under sommartid när vandrarhemmet är fullbelagt, är ca 66 trafikrörelser per dygn. (*vandrarhemmet har 20 uthyrningsrum samt 2 personal, beräknas 1 bil per rum och 2 bilar för personal, beräknas 3 trafikrörelser per dygn och bil. Övriga fastigheter inom planområdet beräknas ha försumbar trafikallstring*).

Gällande byggnadsplan har bestämmelser om utfartsförbud mot väg 889 och medger endast en gemensam utfart i områdets södra del.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget gör det möjligt för antingen villatomter, flerbostadshus, eller boenden för besöksnäringen. Om planområdet byggs ut med enbart villor beräknas det ge upphov till en trafikallstring på ca 45 trafikrörelser per dygn medan en maximal utbyggnad med flerbostadshus eller hotell kan ge ca 300-400 trafikrörelser per dygn (*beräknas 5 trafikrörelser per bostad och dygn respektive 3 trafikrörelser per hotellrum och dygn*).

Den beräknade maximala utbyggnaden förutsätter att all byggrätt används till huvudbyggnader utan komplement, varför den maximalt beräknade trafikallstringen får betraktas som teoretisk. Det är sannolikt att de faktiska trafikmängderna blir betydligt lägre.

I planförslaget föreslås utfartsförbud i planområdets norra del gentemot vägområde för väg 889. För att säkerställa utfartsförbudet har en mindre del av vägområdet tagits med i detaljplanen. Väg 889 bedöms ha en låg trafikintensitet och siktförhållandena är goda. Eftersom det i dagsläget är okänt hur fastighetsbildning kommer att se ut i framtiden så bedöms det rimligt

att det finns en flexibilitet för placering av utfarter i planområdets södra del. Troligtvis kommer de befintliga två utfarter som finns för fastigheterna i den mellersta och södra delen fortsatt utgöra in- och utfart för området.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Ingen vägren eller gångbana finns utmed väg 889.

Planförslaget och dess konsekvenser

Inga förändringar.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Buss 872 trafikerar sträckan Fjällbacka – Dingle förbi planområdet. Närmsta hållplats, Heestrand norra, ligger ca 150 meter söder om planområdet. Linjen har cirka 6 turer varje vardag mellan planområdet och Hamburgsunds centrum.

Planförslaget och dess konsekvenser

En utökning av verksamheterna i planområdet kan ge ett större underlag för kollektivtrafiken men bedöms inte enskilt kunna påverka turtätheten.



Väg 889 genom Heestrand. Planområdet till vänster i bild.

Parkering

Förutsättningar

På fastigheten Hee 1:60, där vandrarhemmet ligger, finns plats för 20-25 biluppställningar. Fastighetens behov idag är 15-20 p-platser under högsäsong. På Hee 1:16, där lagerhallen ligger, finns uppställningsytor för både personbilar och arbetsfordon. I dag är fastigheten inte i behov av mer än 2-3 besöksparkeringar. Bakomliggande fastighet, Hee 1:9, har en parkeringsplats i anslutning till lagerhallen. Inget behov av parkeringsplatser finns idag.

Kommunen har ingen parkeringsnorm, så planerat behov av parkeringsplatser ska beräknas för varje enskilt fall. En uppskattning är att villatomter behöver 2 p-platser per bostad, flerbostadshus 1 p-plats per lägenhet, lagerhall 2 platser per 1000 kvm bruttoarea och hotell 20 p-platser per 1000 kvm bruttoarea.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget ger olika möjligheter att förändra planområdet, på kort och lång sikt. Begränsningen av byggnadsarean till 1/3 av fastigheternas ytor bedöms ge utrymme för att kunna lösa parkeringsbehovet inom respektive fastighet. I samtliga utbyggnadsalternativ ska plats för parkering på egen tomt säkerställas, vilket ska redovisas i samband med bygglovsprövning.

Friytor

Lek och rekreationsområden

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag uteplatser för vandrarhemmets gäster samt trädgård för fritidshuset. Utanför planområdet finns stora, oexploaterade naturområden med stigar över bergen. Området ligger också nära havet med möjlighet till bad- och båtliv.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget ger möjlighet att fortsätta bedriva vandrarhem, att utöka besöksboendet men också ett renodlat bostadsområde med blandade boendeformer. Planen ger inte några negativa konsekvenser för lek- och rekreationsområden då huvuddelen av planområdet redan är bebyggt och ianspråktaget. Den parkmark som enligt planförslaget kan tas i anspråk bedöms sakna betydelse som rekreationsområde. Närheten till natur och hav gör området attraktivt både för boende och besöksnäringen.

Vid utbyggnad av bostäder ska möjligheten till friyta och rekreation för barn och unga säkerställas genom att friyta ska anordnas, vilket bevakas i bygglovet enligt PBL 8 kap. 9 §. Friytan bör anordnas inom respektive fastighet.

Planförslaget säkerställer att möjlighet att anordna friyta finns genom att begränsa andelen av fastigheten som får bebyggas. Detaljplanen styr dock inte upp utformning eller placering av friytan utan detta blir fastighetsägarens ansvar. Tillgänglighet och säkerhet för barn ska beaktas vid utbyggnad och iordningställande av tomterna. Eventuella åtgärder som exempelvis staket ska också ansvaras för av fastighetsägaren.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Marken inom planområdet är relativt flack, förutom intill fritidshuset på fastighet Hee 1:9. Förutsättningar för god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga finns.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget innehåller både permanenta bostäder och besöksboende. Krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga finns vid ändringar av befintliga byggnader och nybyggnader vilket hanteras i samband med bygglov. Om det behövs ska hiss installeras i byggnaderna. Marken kan anordnas så att framkomligheten för t.ex. rullstol förbättras. Goda förutsättningar finns att förbättra tillgängligheten i planområdet såsom avjämning av marken, plattsättning eller dylikt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Planområdet är anslutet till kommunens ledningsnät för vatten och spillvatten.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget ger möjlighet till viss utökning av befintliga verksamheter. Kapaciteten i kommunens VA-nät bedöms räcka till för den föreslagna detaljplanen.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten men dagvattnet omhändertas lokalt. Gemensamhetsanläggningen Hee ga:2 omfattar öppna diken och underjordiska ledningar för dagvatten, och försörjer fastighetsägare i området. Dagvatten från planområdet rinner under vägen i diken och ledningar som ingår i områdets gemensamhetsanläggning. Dagvatten från planområdet påverkar således inte vägdiket.

Planförslaget och dess konsekvenser

Inga kända problem finns med översvämningar inom planområdet vid skyfall. Planförslaget medger att 1/3 av planområdet får bebyggas vilket i huvudsak ger oförändrad andel hårdgjorda ytor och dagvattenflöden från planområdet bedöms inte öka. Markföroreningar ska tas bort vilket minskar risken att föroreningar läcker ut i dagvattnet. Det är möjligt att åstadkomma åtgärder för fördröjning inom planområdet om det behövs.

Värme och energi

Förutsättningar

Befintliga byggnader värms upp genom egna anläggningar, fjärrvärme finns inte utbyggt i området.

Planförslaget och dess konsekvenser

Ingen förändring planeras.

El, tele och elektronisk kommunikation

Förutsättningar

El och fiber är framdraget till planområdet. Ellevio har servisledningar inom planområdet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Detaljplanen medger ett markreservat för ledningar (u-område) i mitten av planområdet. Detta markreservat kan nyttjas för befintliga och nya ledningar. Befintliga ledningar i andra delar av planområdet planeras flyttas till u-området. Flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploitören.

Avfallshantering

Förutsättningar

Rambo AB ansvarar för kommunens renhållning. Hushållssopor hämtas vid respektive fastighet. Grovsopor lämnas på återvinningscentraler. Närmsta återvinningscentral ligger i Hamburgsund.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget möjliggör uppförande av komplementbyggnader, vilket kan vara sophus. Plats för sopbil att stanna finns vid plangränsen på väg 889. Sopkärl för fastigheten Hee 1:9 behöver troligtvis tas ut till vägen för hämtning om sopbilen inte kan backa in till fastigheten. Plats för vändning för sopbil finns inte på tillfartsvägen till Hee 1:9.

Brandsäkerhet

Förutsättningar

Närmsta brandstation finns i Hamburgsund. Tillstånd krävs om en viss mängd brandfarliga varor ska användas inom någon verksamhet. Utrymningstrappor finns från vandrarhemmet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget anger att huvudbyggnader ska placeras minst 8 meter från varandra, vilket motverkar brandspridning mellan byggnader.

Utryckningsfordon kan köra in i planområdet via tillfartsväg till Hee 1:9 (ga:1)

Hälsa och säkerhet

Buller

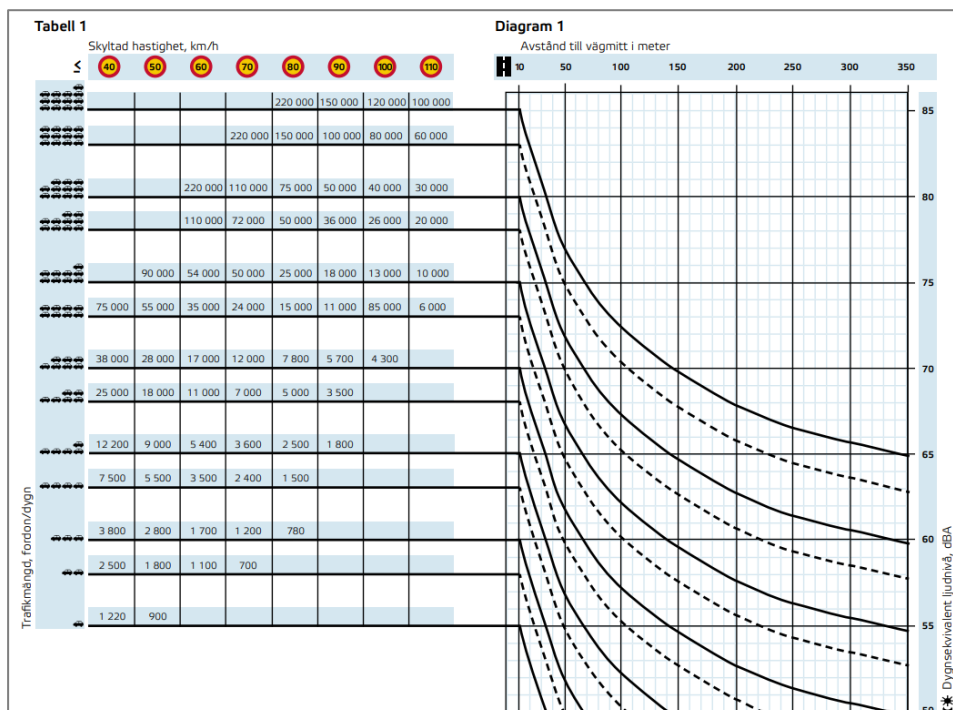
Förutsättningar

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB på webb) trafikeras vägen förbi planområdet, väg 889, av 251 – 500 fordon per årsmedeldygn (ÅDT totaltrafik, aktuell data 2022-04-14). Under sommarmånaderna alstras mer trafik än under resten av året, vilket ska vara inräknat i årsmedeldygn som är ett medelvärde per dygn under ett år (se *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, SFS 2015:216).

Planförslaget och dess konsekvenser

Enligt Boverkets beräkningsmodell är buller från trafiken långt under gällande riktvärden för bostäder, 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Utifrån antagen trafikmängd och skyltad hastighet om 40 km/h kan den ekvivalenta ljudnivån beräknas till under 55 dBA 10 meter från vägmitt (ca 2 meter från befintlig fasad på vandrarhemmet). För att uppnå ljudnivån 60 dBA ska trafikflödet vara 3800 fordon per årsmedeldygn.

Uteplatser för bostadsändamål får inte utsättas för högre ekvivalenta ljudnivåer än 50 dBA. Uteplatser för bostäder kan förläggas i bullerskyddade lägen t.ex. bakom plank eller byggnader.



Beräkningstabell från "Information från Boverket och Sveriges kommuner och Landsting om hur du enkelt och snabbt kan beräkna utbredningen av buller från vägtrafik". Röd streckad linje visar aktuella förhållanden.

Förorenade områden

Förutsättningar

Relement Miljö Väst AB har utfört miljötekniska markundersökningar och provtagning i vandrarhemsbyggnaden i planområdet. Följande utredningar ingår i underlaget:

- Miljöteknisk markundersökning, Relement Miljö Väst AB, 2019-05-05
- Provtagning av verksamhetsrelaterade föroreningar i byggnad inom Hee 1:60, Relement Miljö Väst AB, 2019-12-16
- Hantering av påvisade föroreningar inför ny detaljplan inom fastigheterna Hee 1:60 och Hee 1:16, Relement Miljö Väst AB, 2023-09-07
- Kompletterande provtagningar av PCB och porluft inom Hee 1:16, Relement Miljö Väst AB, 2024-02-26

Av den miljötekniska markundersökningen från 2019 framgår att lätt förorenade halter av tungmetaller har återfunnits i den ytliga jorden vid ytan framför den tidigare mekaniska verkstaden, lagerhallen på Hee 1:16 (mellan provgroparna 1903 och 1904), samt bakom det nuvarande vandrarhemmet på Hee 1:60 (provgrop 1908), se nästa sida. Aktuella fastigheter bedöms inte vara påverkade av några allvarliga föroreningar så som klorerade lösningsmedel eller andra spridningsbenägna och hälsofarliga ämnen.

Blyhalterna i äldre markytor som använts för verksamheter/upplag mm. överskrider dock hälsoriskbaserade riktvärden för bostäder.

Relement Miljö Väst AB har 2019 genomfört en inventering och miljöteknisk undersökning av verksamhetsrelaterade föroreningar i vandrarhemsbyggnaden på fastigheten Hee 1:60 i syfte att utreda om det finns risk för människors hälsa att vistas och bo i vandrarhemmet. Även det befintliga magasinet har undersökts genom kompletterande provtagning 2024. Provtagning utfördes genom samlingsprovtagning av ytliga jordlager runt magasinet avseende PCB samt provtagning av flyktiga föroreningar i porluft i fyra punkter inne i lagerbyggnaden. Provtagningen påvisade inga flyktiga föroreningar eller några halter av PCB över rådande generella riktvärden för bostäder.

Det har tidigare funnits en syfabrik och mekanisk verkstad med maskiner i källardelen av byggnaden. Några verksamhetsrelaterade föroreningar överskridande aktuella hälsoriskbaserade jämförvärden har inte påvisats i betong eller luft. Det bedöms inte finnas några hälsorisker relaterat till tidigare miljöfarliga verksamheter för de som vistas och bor inom aktuell fastighet.



Översikt provgropar från markundersökningen, Relement Miljö Väst AB

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget tillåter bostäder, både för tillfälligt och permanent boende. Bostäder motsvarar känslig markanvändning där marken ska kunna användas av barn och vuxna utan några restriktioner. Vid ändring till bostadsändamål där barn kan vistas och leka heltid utan några restriktioner behöver därför markytorna åtgärdas. Detta kan ske genom att skifta ut de översta decimetrarna inom äldre verksamhetsytor. Markarbeten inom fastigheterna bedöms vara anmälningspliktiga och ska föregås av en anmälan till miljömyndigheten.

Vid eventuell schaktning klassas överskottsmassor som lätt förorenade så kallade MKM-massor vid ytan framför lagerhallen samt vid ytan mellan vandrarhemmet och de gamla uthusen upp mot berget med avseende på koppar, bly, zink och arsenik.

I samband med exploatering krävs att ytliga markytor innehållande bly och andra metaller inom Hee 1:16 samt Hee 1:60 åtgärdas. Markytorna som berörs är i ett värsta fall ca 2 000 m², vilket innebär ca 400 m³ massor (snittdjup 0,2 m), motsvarande 680 ton.

Innan startbesked får lämnas för ny- eller ändring av byggnad måste marken saneras från föroreningar. En administrativ bestämmelse införs på plankartan (a) ”Startbesked för nybyggnad eller ändring av befintlig byggnad får inte ges förrän markförorening avhjälpes” (PBL 4 kap 14§).

Klimatförändringar

Förutsättningar

Planområdet ligger i en dalgång på en höjd mellan +7 - +8 meter. Avrinning sker mot havet i väster.

Planområdet ligger på betryggande höjd vad avser stigande havsnivåer.

Tomterna ligger idag så att markvatten rinner ut från tomterna mot diken.

Planförslaget och dess konsekvenser

Inga särskilda bestämmelser för att förhindra översvämning behövs. Nya byggnader ska placeras så att markvatten rinner ut från byggnaderna. Allmän väg ligger på höjder ovanför beräknad högsta havsnivå (+2,3 meter) vilket innebär att man kan ta sig till och från planområdet vid höga havsnivåer.

Geoteknik

Förutsättningar

Ett geotekniskt utlåtande har upprättats av ÅF Infrastruktur AB, 2019-02-11. Enligt utlåtandet är stabilitetsförhållandena inom planområdet tillfredsställande. Laster från blivande konstruktioner samt lovpliktiga uppfyllnader anses inte påverka eller begränsa utformningen eller framtida exploatering. Marken inom planområdet bedöms inte vara sättningsbenägen och inga betydande sättningar förväntas inom områden där uppfyllnader eller andra belastningar planeras.

Området klassas preliminärt som högradonmark. Befintliga fyllningar ska inte användas för grundläggning eller motfyllning av nya byggnader.

Byggnader bedöms kunna grundläggas med en platta på mark på en packad fyllning. Innan grundläggning utförs ska bortschaktning av organiska jordlager samt fyllnadsmassor ske inom bostadsytor samt inom anslutande hårdgjorda ytor. Återfyllning utförs med friktionsjord eller sprängsten.

Planförslaget och dess konsekvenser

Inga åtgärder behöver vidtas inom ramen för planarbetet.

I samband med projektering av nya byggnader bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i läge för blivande byggnad för att i detalj bedöma slutligt grundläggningssätt.

Med hänsyn till risken för skadliga vibrationer i samband med byggnadsarbetena föreslås att syn utförs av närliggande byggnader samt att vibrationsövervakning utförs inom närliggande byggnader i samband med arbetena. Grundvattensänkning får inte ske utan att omgivningspåverkan utretts.

Bergteknik

Förutsättningar

Ingen bergteknisk utredning är utförd. Bedömningen är att det inte finns någon risk för nedfallande sten eller block inom planområdet. Se bilaga Fotodokumentation berg Hee.



Bilden visar vilka bergsslänter inom planområdet som är dokumenterade i bilaga.

Planförslaget och dess konsekvenser

Inga åtgärder behöver vidtas inom ramen för planarbetet.

Administrativa bestämmelser

Administrativ planbestämmelse (**u**) föreslås där Tanums kommun har ledningar för vatten och spillvatten över Hee 1:16 till Hee 1:9.

Ändrad lovplikt (**a**) föreslås för fastigheterna Hee 1:16 och 1:60, så att markföroreningar måste tas bort innan startbesked lämnas för ny- eller ändring av byggnad.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år. Syftet är att planområdet kan fortsätta med respektive verksamheter och successivt förändras till bostäder, både tillfälliga och permanenta. Begränsning finns för verksamheten på Hee 1:16 som måste avvecklas innan bostäder eller tillfälligt boende får uppföras på fastigheten.

Genomförandetiden innebär att det som planen tillåter ska vara genomfört inom 10 år, därefter fortsätter planen att gälla men kommunen kan ändra eller upphäva planen utan att särskild ersättning utgår till de fastighetsägare som inte hunnit använda sina byggrätter.

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha ett huvudmannaskap i detaljplanen, enskilt eller kommunalt. En mindre remsa för allmän plats VÄG finns med i detaljplanen. Huvudmannaskapet är enskilt i enlighet med befintlig byggnadsplan.

Ansvarsfördelning

Fastigheterna inom detaljplanen ägs av privatpersoner och ett aktiebolag. Vardera fastighetsägare är ansvarig för genomförande, drift och skötsel inom sina respektive fastigheter. Kommunen har en VA-ledning genom planområdet som kommunen är drift- och skötselansvarig för (ledningsrätt finns).

Avtal

Planavtal

Planavtal finns mellan ägaren och exploatören till Hee 1:60 och kommunen.

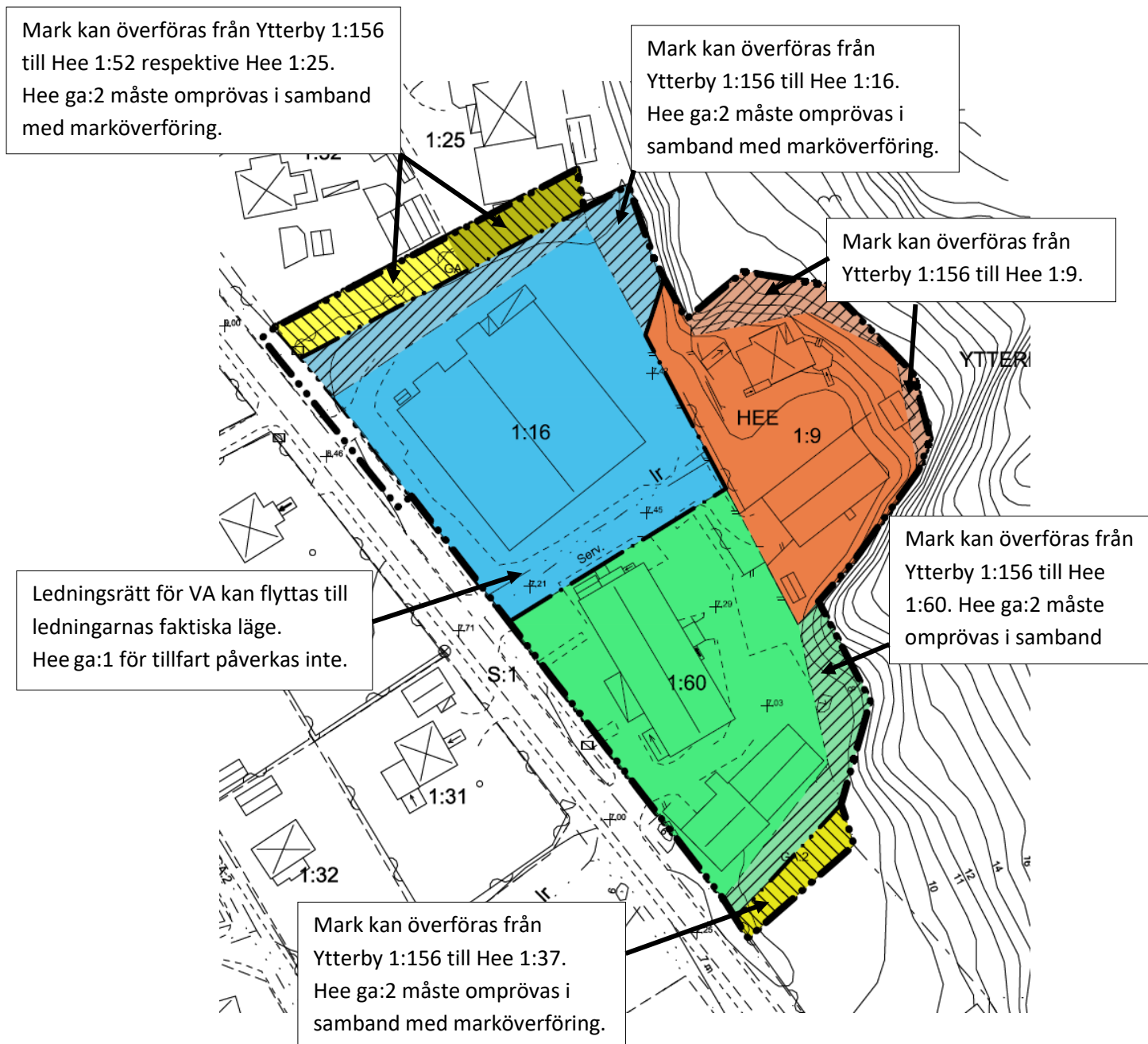
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att mark tillförs fastigheterna inom och angränsande planområdet, från fastigheten Ytterby 1:156.

De delar av fastigheten Ytterby 1:156 som föreslås införlivas i detaljplanen är i gällande byggnadsplan allmän plats, park, och i planförslaget ändras användningen till kvartersmark med användning bostäder (B) och/eller tillfällig vistelse (O). Planförslaget ger därmed stöd för en överföring av mark till fastigheter inom och angränsande planområdet. Ägarna till fastigheterna Hee 1:9, 1:16 och 1:60 inom planområdet samt Hee 1:25, 1:52 och 1:37 angränsande planområdet ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsreglering och överföring av marken, och fastighetsägarna har för avsikt att upprätta överenskommelser om marköverföring med ägaren till Ytterby 1:156. För att

marken ska kunna överföras behöver även befintlig gemensamhetsanläggning, Hee ga:2, omprövas, läs mer under rubriken gemensamhetsanläggningar.



Karta som visar fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser för fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar, Hee ga:1 och Hee ga:2. Hee ga:1 omfattar en väg för in och utfart till fastigheterna Hee 1:9, Hee 1:16 och Hee 1:60, och vägen är belägen inom Hee 1:16.

Gemensamhetsanläggningen bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande, och det säkerställs genom att det utrymme som är upplåtet för gemensamhetsanläggningen föreslås omfattas av prickad mark, vilket innebär att området inte får bebyggas.

Planförslaget möjliggör att mark som ingår i en gemensamhetsanläggning kan överföras från Ytterby 1:156 till Hee 1:16, Hee 1:60, Hee 1:25, 1:52 och 1:37. Marken utgörs av allmän plats, park, i gällande plan, och ingår i Hee ga:2. I samband med fastighetsreglering måste Hee ga:2 i en lantmäteriförrättning omprövas till att inte längre omfatta de områden som är aktuella att fastighetsreglera.

Fastighetsägarna ansvarar själva för att ansöka om fastighetsreglering samt omprövning av Hee ga:2. Om en gemensamhetsanläggning minskar i omfattning och det leder till att de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen förlorar i värde och om det samtidigt uppkommer en vinst för den fastighet som blir av med belastningen (den mark som gemensamhetsanläggningen tidigare tagit i anspråk), ska ersättning utgå vilket framgår av 40 a § anläggningslagen. Om det uppstår en sådan situation vid omprövning av Hee ga:2, prövas av lantmäteriet i en framtida lantmäteriförrättning, och det är lantmäteriet som fattar beslut om en eventuell ersättning.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Om detaljplanen inte genomförs och mark inte läggs till fastigheterna inom planområdet kommer bygglov inte att kunna lämnas för nybyggnader, tillbyggnader och vissa ändringar av befintliga byggnader eftersom fastigheterna inte stämmer överens med detaljplanen (*PBL 9 kap 30§*).

Lagerhallen på Hee 1:16 upptar en större area än 30% av fastigheten. Det innebär att den bara får byggas till om planen genomförs med den föreslagna tilläggsmarken.

Konsekvenser för fastigheter utanför planområdet

Fastigheten Hee 1:25 har del av anläggning och komplementbyggnad delvis förlagd innanför den norra plangränsen, på fastigheten Ytterby 1:156, som i gällande detaljplan är allmän plats/park.

Fastigheten Hee 1:52 ser ut att ha häck och del av trädgård innanför den norra plangränsen, på fastigheten Ytterby 1:156, som i gällande detaljplan är allmän plats/park.

Fastigheten Hee 1:37 har del av trädgård innanför den södra plangränsen, på fastigheten Ytterby 1:156, som i gällande detaljplan är allmän plats/park.

Detta planförslag ger möjlighet till de tre fastigheterna ovan att utökas så att deras respektive anläggningar helt eller delvis kan införlivas i de egna fastigheterna. Planförslaget innebär att marken angränsande de tre fastigheterna ändras från allmän plats/park till markanvändning bostäder (B). Marken föreslås omfattas av prickmark för att möta gällande detaljplan inom fastigheterna och ge dem en enhetlig användning.

	Åtgärd/konsekvens	Övrigt
Hee 1:9	Mark kan överföras från Ytterby 1:156, fastighetsreglering	
Hee 1:16	Mark kan överföras från Ytterby 1:156, fastighetsreglering förutsätter en omprövning av Hee ga:2	
Hee 1:60	Mark kan överföras från Ytterby 1:156, fastighetsreglering förutsätter en omprövning av Hee ga:2	
Hee 1:25	Mark kan överföras från Ytterby 1:156, fastighetsreglering förutsätter en omprövning av Hee ga:2	
Hee 1:52	Mark kan överföras från Ytterby 1:156, fastighetsreglering förutsätter en omprövning av Hee ga:2	
Hee 1:37	Mark kan överföras från Ytterby 1:156, fastighetsreglering förutsätter en omprövning av Hee ga:2	

Ytterby 1:156	Kan avstå/sälja mark till Hee 1:9, Hee 1:16, Hee 1:60, Hee 1:25, Hee 1:52 och Hee 1:37, fastighetsreglering	
Hee ga:1	Gäller tillfartsväg till Hee 1:9, Hee 1:16 och Hee 1:60. Säkerställs i detaljplanen med punktprickad mark	Befintlig gemensamhetsanläggning som förvaltas av ägarna till Hee 1:9, Hee 1:16 och Hee 1:60
Hee ga:2	Ska omprövas i en lantmåteriförrättning om mark ska läggas till fastigheterna Hee 1:16, Hee 1:60, Hee 1:25, Hee 1:52 och Hee 1:37.	Befintlig gemensamhetsanläggning som förvaltas av Heestrands norra samfällighetsförening
Ledningsrätt för vatten och avlopp (1435-234)	Ledningshavare är Tanums kommun. Ledningsrätten stämmer inte med ledningarnas faktiska läge. Ledningarnas faktiska läge säkerställs i detaljplanen med (u). Ledningsrätt bör upplåtas där ledningarna har sitt faktiska läge.	Till förmån för Tanums kommun Belastar Hee 1:16

Ekonomiska frågor

Fastighetsägarna till Hee 1:9, Hee 1:16, Hee 1:60, Hee 1:25, Hee 1:52 och Hee 1:37 bekostar markköp, lantmåteriförrättningar, som exempelvis fastighetsreglering och omprövning av Hee ga:2, samt eventuell ersättning till delägare i gemensamhetsanläggningen Hee ga:2.

FORTSATT PLANARBETE

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900/SFS 2014:900) och planarbetet bedrivs med så kallat standardförfarande, vilket innebär både ett samrådsskede och ett granskningsskede innan detaljplanen kan tas upp för beslut om antagande.

Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd	Kvartal 4 2019
Granskning	Kvartal 2 2022
Godkännande i miljö- och byggnadsnämnden	Kvartal 1 2024
Antagande i miljö- och byggnadsnämnden	Kvartal 2 2024
Laga kraft tidigast	Kvartal 3 2024

Om ingen överklagar kommunens beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft cirka en månad efter antagande.

Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom samhällsplanerare Eva Frennered och arkitekt Hanna Persson.

Representant från plan- och kartavdelningen, Tanums kommun har handlagt ärendet.

Justeringar efter granskning

Inför antagande har nedanstående justeringar gjorts av planhandlingarna. Justeringarna genomförs med anledning av synpunkter inkomna under granskningen i skriftliga yttranden eller med anledning av identifierade nya förutsättningar.

- Planområdesgränsens manér justeras i plankartan.
- Plankartan kompletteras med planbestämmelse om varsamhet, (k1).
- Plankartan justeras i planbestämmelse e4 från, enbostadshus till småhus.
- Plankartan kompletteras med en planbestämmelse för placering (p3).
- Planbeskrivningen förtydligas med information om att servisledning till fastigheten Hee 1:9 planeras flyttas till u-område centralt i området, detta bekostas av exploatören
- Planbeskrivningen förtydligas med beskrivning av konsekvenser för barn med anledning av planförslagets genomförande

- Planbeskrivningen kompletteras med illustration som visar ytterligare alternativ för byggnation av flerbostadshus med alternativ placering för fastighet Hee 1:16.
- Planhandlingarna kompletteras med ytterligare PM rörande markmiljö som kompletterar med information samt sammanfattar resultat från genomförda undersökningar samt ger rekommendationer för hantering av föroreningar.
- Planhandlingarna har kompletterats med en solstudie som bilagts handlingen.
- Planhandlingarna kompletteras med bilaga för fotodokumentation av bergsslänter.

Utöver ovanstående har även redaktionella ändringar gjorts.

Justeringarna enligt ovan bedöms inte innebära någon väsentlig ändring av förslaget och föranleder ingen ny granskning av detaljplanen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Plan- och kartavdelningen
Miljö- och byggnadsförvaltningen

Eva Frennered
Planförfattare