

## SAMRÅDSHANDLING

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>2</b>
<b>PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE</b> .....	<b>2</b>
<b>AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN</b> .....	<b>2</b>
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kapitlet MB.....	2
Miljökvalitetsnormer, 5 kapitlet MB.....	2
<b>PLANDATA</b> .....	<b>4</b>
Lägesbestämning.....	4
Areal .....	4
Markägoförhållanden .....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>4</b>
Översiktliga planer.....	4
Detaljplaner, förordnanden och Natura 2000.....	4
Riksintressen.....	4
Planprogram.....	4
Kommunala beslut.....	4
Planförfarande.....	4
<b>DETALJPLANEÄNDRINGEN</b> .....	<b>5</b>
Förutsättningar .....	5
Förändring och konsekvenser.....	6
<b>TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER</b> .....	<b>7</b>
Ändringen .....	7
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b> .....	<b>8</b>
Allmänt.....	8
Genomförandetid.....	8
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	<b>8</b>
<b><u>Bilaga A</u>      SAMMANSTÄLLNING AV BESTÄMMELSER</b> .....	<b>9</b>

## HANDLINGAR

Till planändringen hör följande handlingar:

- Gällande detaljplan för Kville-Bräcke 2:19, 2:70, 2:18, 2:21 m fl, fastställd 1970-11-13
- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Va-utredning 2003, SWECO VIAK, dat 2003-09-11, u-nr 1310563

## PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Vid upprättande av gällande plan anpassades byggrätter och exploateringsgrad till förhållanden som var gängse under aktuell tidsperiod. Gällande plan fastställdes 1970-11-13. Fram till idag har bl a kravet på boende förändrats vilket bl a innebär att gällande plan till vissa delar inte uppfyller de önskemål som ställs.

Huvudsyftet med planändringen är att tillgodose dagens krav på utrymmesstandard i hus som till stor del kommer att bebos året runt. Planen och dess bestämmelser ändras därför vad avser bl.a. den tillåtna maximala byggnadsarean och byggrätternas begränsning vad avser prickmark och avstånd till angränsande markområden.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kapitlet MB

Det aktuella området ligger inom det område närmast kusten, som från norska gränsen till Lysekil, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1 och 4 §§. Dessa områden är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Ingrepp får göras endast om de inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna skall dock inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Förändringen jämfört med gällande plan består i huvudsak av utökad exploateringsgrad inom gällande planområde. Den föreslagna ändringen bedöms inte stå i strid mot vad som föreskrivs i 4 kapitlet vare sig det gäller syftet med lagen eller bestämmelserna om påtaglig skada på riksintresset.

### Miljö kvalitetsnormer, 5 kapitlet MB

Enligt miljöbalkens 5 kap. skall säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljö kvalitetsnormer i utomhusluft överskrids. Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljö kvalitetsnormen ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

### ***Miljö kvalitetsnormer forts.***

Normerna ska i dagsläget vara uppfyllda för halterna i utomhusluft av kväveoxid, svaveldioxid och bly. Vid årsskiftet 2004/2005 krävs även att normerna ska vara uppfyllda för halten av kolmonoxid och partiklar (PM10) i utomhusluft. Av förekommande föroreningskällor har de största utsläppen sitt ursprung från biltrafiken. Normer har även meddelats för vissa utpekade områden för fisk och musselvatten.

Ökningen av exploateringsgraden medför en möjlighet till utökning av nuvarande byggnadsstorlekar, vilket i sin tur sannolikt kommer att leda till att viss del av sommarboendet övergår till boende året runt eller i alla fall till större del av året. Det utökade boendet förväntas medföra en ökning av biltrafiken inom och till planområdet liksom även ett utökat behov av uppvärmning av de bostäder som övergår till förlängt boende.

Halterna av kvävedioxid, bly, kolmonoxid och partiklar (PM10) härrör huvudsakligen från biltrafiken. Utefter vissa hårt trafikerade vägar i våra större tätorter kan t ex halterna av kvävedioxid överträda gällande norm. Genom effektivare avgasrening och införandet av blyfri bensin har utsläppshalterna av bly och kolmonoxid reducerats till en nivå som innebär att halterna numera ligger långt under gällande normer. PM10 består i huvudsak av uppvirvlande partiklar som bildats bl a genom bromsar, däck och sand på vägar och gator. Den minsta partiklarna kommer bl a från utsläpp av bilavgaser, vedeldning och energianläggningar. Eftersom planförslaget endast förväntas medföra en ytterst liten ökning av biltrafiken bedöms ökningen av utsläppshalterna härrörande från trafiken som marginella och försumbara i detta sammanhang.

Utsläppen av svaveldioxid har huvudsakligen sitt ursprung från eldning och utsläpp från eldstäder. Uppvärmningen av de befintliga husen inom planområdet sker idag huvudsakligen med el. Ett eventuellt permanentat boende kan medföra ett utökat behov av värme och kanske även installation av annat värmesystem. Möjlighet till uppvärmning med alternativa energikällor som t ex bergvärme och värmepump bör i sådana fall förordas före traditionell uppvärmning med exempelvis olja.

Vad avser miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten så är planområdet beläget i närheten av det utpekade vattenområdet Fjällbacka skärgård. Förutom två fastigheter är avloppet för samtliga fastigheter inom planområdet anslutna till det kommunala avloppsnätet. I övrigt omfattas planområdet av kommunens gällande va-policy. Den förändring som föreslås av gällande plan med bl.a. utökad byggnadsyta bedöms inte medföra någon försämring av vattenkvaliteten i utanförliggande vattenområde.

Den föreslagna ökningen av exploateringsgraden innebär således en liten förändring jämfört mot nuvarande situation och bedöms inte medföra någon påtaglig ökning av de störnings- eller föroreningsnivåer som är hänförliga till gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Utökningen bedöms inte heller ge någon påverkan på utpekade fisk- och musselvatten. Normerna kommer inte i något fall att överskridas.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

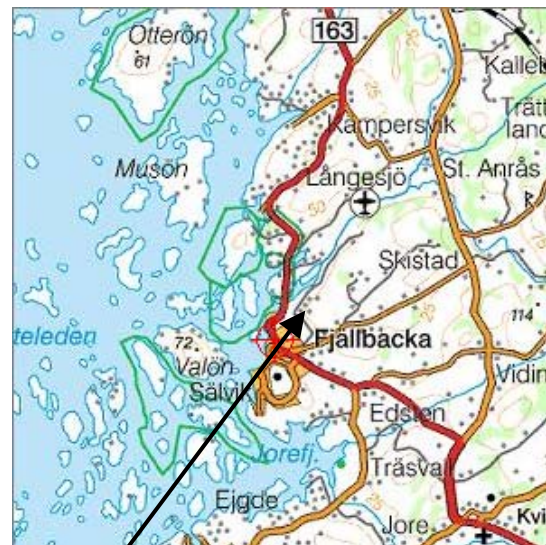
Gällande planområde är beläget c:a 1,5 km nordöst om Fjällbacka samhälle. Översikt, se vidstående karta.

### Areal

Gällande plan omfattar c:a 18.5 ha.

### Markägoförhållanden

Avstyckade tomter och obebyggda tomter samt allmän platsmark är i enskild ägo. En fullständig sammanställning av de fastigheter som berörs av ändringen redovisas i tillhörande fastighetsförteckning.



Planområdets unq. läge

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Gällande planområde omfattas av översiktsplan för Tanum, ÖP 2002 (antagen 2002-05-27 § 62). Det aktuella området är beläget strax norr om det som i översiktsplanen redovisas som fördjupningsområde för Fjällbacka.

I översiktsplanen redovisas den aktuella planen som område med gällande detaljplan.

Den framlagda ändringen strider således inte mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

### Detaljplaner, förordnanden och Natura 2000

Gällande plan utgörs av detaljplan för delar av fastigheterna Bräcke Nedre 2:3, 2:4, 2:7 2:12, 2:17 m fl i Kville socken fastställd 1970-11-13. Genomförandetiden för planen har utgått.

Planen berörs ej av strandskyddsförordnande.

Området berörs inte i övrigt av särskilda förordnanden enligt miljöbalken eller områden som omfattas av Natura 2000 (nätverk av skyddade naturområden som är under uppbyggnad inom EU).

### Riksintressen

Det aktuella området omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1 och 4 §§.

### Planprogram

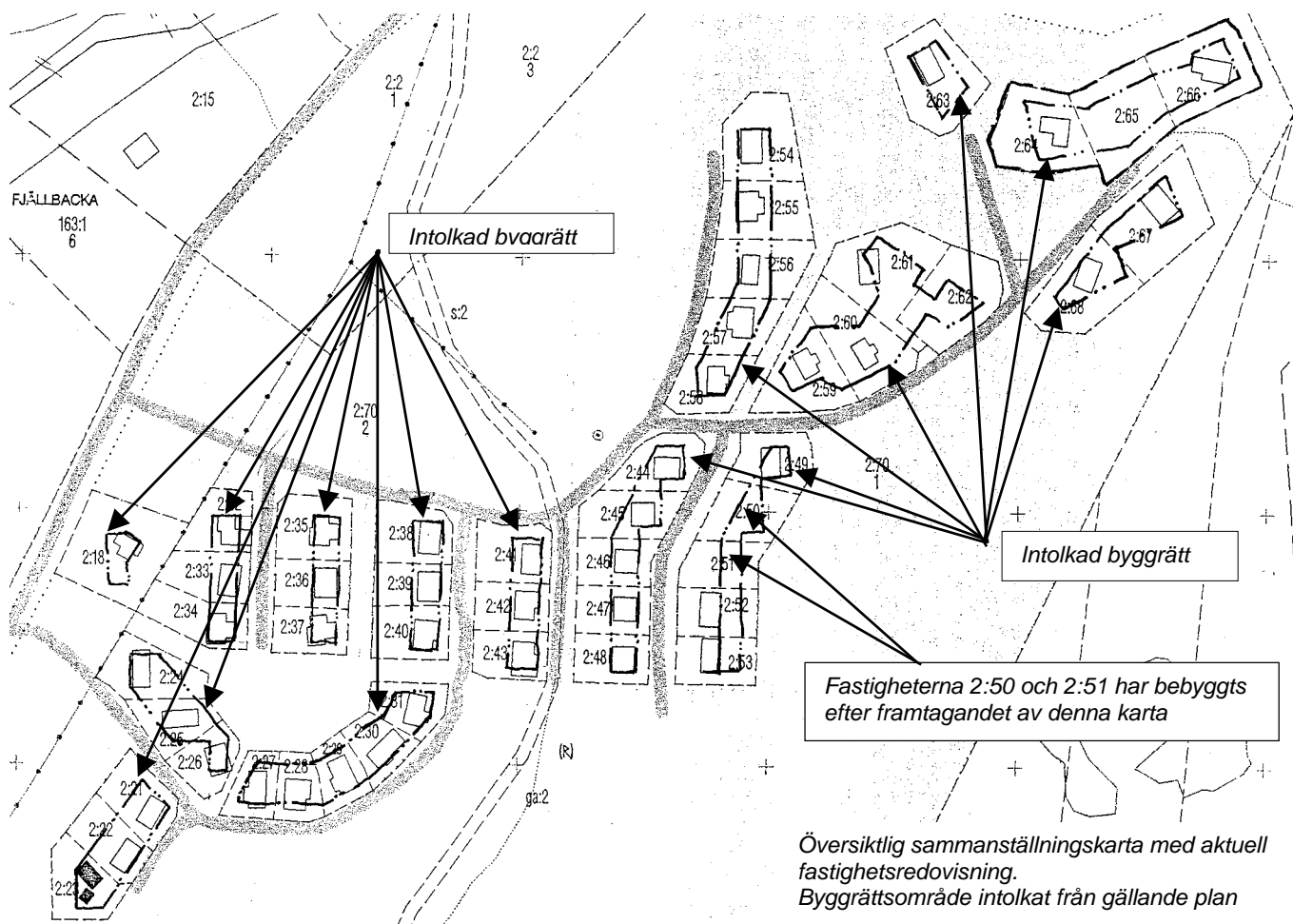
Planändringen har inte föregåtts av ett programskede.

### Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt 2001-10-03, § 275, att medge planändring för Bräcke Fritidsby, Fjällbacka och att planändringen bekostas av sökanden.

### Planförfarande

Planarbetet ska drivas enligt reglerna för enkelt planförfarande som tillägg till gällande plan.



## DETALJPLANEÄNDRINGEN

### Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av traditionell fritidsbebyggelse samlad kring en huvudväg och ett antal mindre lokalvägar. Omgivningen utgörs av omfattande inslag av fria grönytor.

Området är i huvudsakligen bebyggt för 20-30 år sedan. Ett hus är något äldre och fyra hus är uppförda sedan området anslöts till kommunens avloppsnät i början av 1990-talet. Något hus utnyttjas redan i dag för helårsboende. Efter hand har området kommit att bebyggas i en utsträckning som i något fall överskrider den i planen medgivna. Tomterna varierar i storlek och några är relativt små.

För det aktuella området gäller idag detaljplan från 1970. Inom området finns idag sammanlagt 49 tomtplatser, varav två obebyggda (Kville-Bräcke 2:62 och 2:65).

Gällande plan medger att tomterna bebyggs med en byggnad innehållande bostadsdel om lägst 40 m<sup>2</sup> och högst 75 m<sup>2</sup> byggnadsyta och en uthusdel om högst 15 m<sup>2</sup> byggnadsyta. Efter medgivande från byggnadsnämnden kan uthusdelen få uppföras som friliggande byggnad. Förutom "punktprickad" och "korsbetecknad" mark regleras minsta tillåtna avståndet mellan uppförda huvudbyggnader till 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Inom med "Bfa" (huvuddelen av planen) betecknat område kan byggnadsnämnden medge att huvudbyggnad uppförs närmare eller i gräns mot grannfastighet under villkor att motsvarande förskjutning sker för samtliga huvudbyggnader inom berört område och att avståndet till huvudbyggnad å angränsande tomtplats ej understiger 6,0 meter.

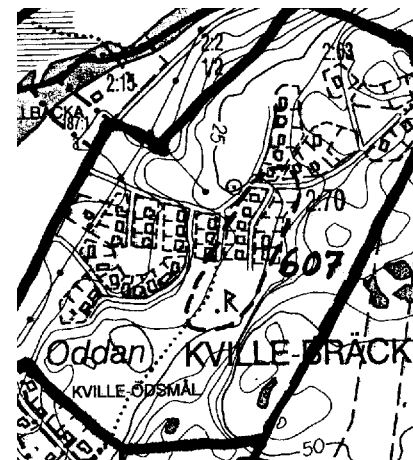
### Förutsättningar, forts

Gällande planområde ligger i direkt anslutning till kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området har eget vattensystem med djupborrad brunn och en 12 m<sup>3</sup> stor vattenreservoar. Dricksvattnets eventuella påverkan av radon har avhjälppts med tekniska metoder. Dricksvattnet är ett s.k. "förordnandevatten" och kontrolleras regelbundet av kommunen. Tekniska möjligheter finns att förse området med kommunal vattenförsörjning.

Avloppet är anslutet till kommunens avloppsnät. Två fastigheter inom området har egna avloppsreningsanläggningar och är inte anslutna till det gemensamma nätet.

Inom planområdet ligger fornlämning Raä 607, en stenåldersboplats, se vidstående kartutdrag.

På uppdrag av samfällighetsföreningen utförde SWECO VIAK en utredning av va-frågorna som redovisas i rapport dat 2003-09-11.



### Förändring och konsekvenser

Följande förändringar föreslås av gällande plan:

- Eftersom huvudsyftet med planändringen är att tillgodose dagens krav på utrymmesstandard föreslås exploateringsgraden förändras så att den tillåtna byggnadsytan inom område betecknat med "Bf" (hela planområdet) utökas till 120 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen om minsta tillåtna byggnadsytan tas bort.
- Inom område betecknat med "Bf" (hela planområdet) och där terrängen så medger tillåts att suterrängvåning anordnas utöver angivet våningstal.  
Eftersom terrängen inom planområdet bitvis är relativt kraftigt kuperad så har vissa hus redan i dagsläget försetts suterrängvåning varför ett medgivande till suterrängvåning endast innebär en anpassning till rådande förhållanden.
- Eftersom fastigheter och byggrättsområden inom gällande plan är relativt små har det medfört att bebyggelsen inom framförallt kvartersmark med beteckningen "Bfa" redan i nuläget i huvudsak "fyller" den tillåtna byggrätten. Med gällande planbestämmelser skulle en utökning av byggnadsytan till 120 m<sup>2</sup> inom områden med beteckningen "Bfa" bli mycket kostsam - och/eller knappast kunna genomföras för flera fastigheter. På grund därav tas bestämmelsen bort om mark som ej får bebyggas (punktprickad mark) och mark avsedd endast för uthus (korsmarkerad mark), inom område betecknat med "Bfa".
- Område "Bfa" förses med ny bestämmelse som reglerar att avståndet mellan byggnad och fastighetgräns mot allmän platsmark skall uppgå till minst 1,5 meter. I de fall där fastighet angränsar mot vad som i gällande plan betecknas med körbart gångstråk skall avståndet mellan byggnad och fastighetsgräns uppgå till minst 0,5 meter. Avståndet mäts mellan fastighetsgräns och takfot.  
Begränsningarna i avstånd innebär i flertalet fall en anpassning till rådande förhållanden och en möjlighet för vissa fastigheter att kunna genomföra en utbyggnad av befintliga hus till en storlek av 120 m<sup>2</sup> byggnadsyta.
- Område "Bfa" förses med ny bestämmelse som reglerar minsta tillåtna avstånd mellan garage och gräns mot vägmark samt körbart gångstråk till 6 meter. Avståndet mäts mellan fastighetsgräns och takfot. Avståndet 6 meter gäller även i de fall där garage ingår som del i huvudbyggnad.
- Eftersom befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar inte är belägna inom mark som i gällande plan betecknats med u och att u-området i vissa fall utgör en begränsning av möjligheten till byggnation så föreslås att de två u-områdena som finns redovisade i gällande plan utgår.

### **Förändring och konsekvenser, forts**

En utökad byggrätt kan innebära att fler hus kan komma att bli utnyttjade för helårsboende. Gällande planområde ligger i anslutning till Fjällbacka och helårsboende inom området har därför setts som förenligt med kommunens intentioner för bebyggelseutveckling (ÖP 2002).

Den föreslagna byggrätten kan utnyttjas t.ex. för en huvudbyggnad om 100 kvm och en komplementbyggnad om 20 kvm. Det har dock inte ansetts som motiverat att närmare reglera fördelningen av byggrätten på olika byggnader.

Borttagandet av punktprickad och korsbetecknad mark innebär större möjligheter till lämplig husplacering inom fastigheten samtidigt som det även kan innebära större konsekvenser för kringboende i form av t. ex försämrade utsiktsförhållanden.

## **TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER**

### **Ändringen**

Ändringsbeslutet avser gällande plan för Bräcke Nedre 2:3, 2:4, 2:7 2:12, 2:17 m fl i Kville socken fastställd 1970-11-13. Beslutet hänvisar till gällande planbestämmelser och karta. Vad avser den förändring som skett av fastighetsbilden från 1970 och fram till dagens datum redovisas denna på den översiktliga sammanställningskartan (sid 5) och den till planändringen hörande fastighetsförteckningen.

#### Nuvarande planbestämmelse som upphävs inom hela planområdet:

- § 3. "Å med u betecknat område får icke vidtagas anordningar, som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska, allmänna ledningar."
- § 5. "Inom tomtplats å med Bf betecknat område får uppföras endast en byggnad innefattande bostadsdel om lägst 40 och högst 75 kvm:s byggnadsyta och uthusdel om högst 15 kvm:s byggnadsyta. Byggnadsnämnden må dock medgiva, att uthusdelen uppföres som friliggande byggnad, därest detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av området."

#### Del av nuvarande planbestämmelse som upphävs inom användningsområde med beteckningen Bfa:

- § 2, mom. 1. "Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas."
- § 2, mom. 2. "Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus eller till huvudbyggnad hörande uthusdel."

#### Planbestämmelser som tillkommer:

- "Å med Bf betecknat område får byggnadsytan uppgå till högst 120 m<sup>2</sup>. På en tomtplats får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras."  
Bestämmelsen ersätter 5 § i planbestämmelser tillhörande gällande plan fastställd 1970-11-13.
- "Utöver angivet våningstal och byggnadshöjd får suterrängvåning anordnas å med Bf betecknat område där terrängen så medger och miljö- och byggnadsnämnden finner det lämpligt."  
Bestämmelsen förs in som tillägg till 1 § i planbestämmelser tillhörande gällande plan fastställd 1970-11-13.

### Ändringen, forts

- *"Inom användningsområde med beteckningen Bfa ska avståndet mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns mot allmän platsmark uppgå till minst 1,5 meter. I de fall där fastighet angränsar mot vad som betecknas med körbart gångstråk skall avståndet mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns uppgå till minst 0,5 meter. Avståndet mäts mellan fastighetsgräns och takfot."*

Bestämmelsen förs in som tillägg till 6 § i planbestämmelser tillhörande gällande plan fastställd 1970-11-13.

- *"Inom användningsområde med beteckningen Bfa ska avståndet mellan garage (sammanbyggt med huvudbyggnad eller fristående) och den fastighetsgräns mot vilken utfart sker uppgå till minst 6 meter. Avståndet gäller även i de fall där garage ingår som del i huvudbyggnad. Avståndet mäts mellan fastighetsgräns och takfot."*

Bestämmelsen förs in som tillägg till 6 § i planbestämmelser tillhörande gällande plan fastställd 1970-11-13.

Sammanställning av planbestämmelser som kommer att gälla efter att föreliggande tillägg till planbeskrivning och bestämmelser vunnit laga kraft, se bilaga A.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Allmänt

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska ange ändringens syfte och förklara dess innehåll.

Genomförandefrågor är belysta i tillägg till genomförandebeskrivning.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen börjar att löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar sedan i 5 (fem) år.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För Tanums kommun: Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan- och byggavdelningen genom Elin Andersson

För Rådhuset Arkitekter AB, konsult för planarbetet: Sören Mannberg

Tanum 2004-16-14

Tanums kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och byggavdelningen

Uddevalla 2004-12-14

Rådhuset Arkitekter AB  
Samhällsplanering & miljö

/Elin Andersson/

/Sören Mannberg/



## **SAMMANSTÄLLNING AV BESTÄMMELSER**

För att underlätta den fortsatta hanteringen av detaljplanen har en sammanställning gjorts av de planbestämmelser som kommer att gälla efter att föreliggande tillägg till planbeskrivning och bestämmelser vunnit laga kraft. Den löpande paragrafnumrering som förekommer i bestämmelserna tillhörande plan fastställd 1970-11-13 har ändrats efter § 2 eftersom § 3 utgår.  
Byggnadsplaneområdet, byggnadsnämnden

### § 1

#### PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING, BYGGNADSSÄTT OCH VÅNINGSTAL

Med Bf betecknat område får användas endast för bostadsändamål och får bebyggas endast med hus, som uppföres fristående och i högst en våning.

Utöver angivet våningstal och byggnadshöjd får suterrängvåning anordnas å med Bf betecknat område där terrängen så medger och miljö- och byggnadsnämnden finner det lämpligt.

### § 2

#### MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas inom område betecknat med Bfb. Miljö- och byggnadsnämnden må dock efter grannes hörande medgiva, att uthusdel eller medgivet friliggande uthus uppföres å punktprickad mark inom med inom med Bfb betecknat område där så med hänsyn till ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av området kan ske utan olägenhet.

### § 3

#### TOMTPLATS STORLEK

Å med Bfb betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 m<sup>2</sup>.

### § 4

#### ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS

Å med Bf betecknat område får byggnadsytan uppgå till högst 120 m<sup>2</sup>. På en tomtplats får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

### § 5

#### BYGGNADS LÄGE

Inom med Bf betecknat område skall huvudbyggnad uppföras på ett avstånd av minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Miljö- och byggnadsnämnden må dock medgiva att huvudbyggnad inom med Bfa betecknat område uppföres närmare eller i sådan gräns under villkor att motsvarande förskjutning sker för samtliga huvudbyggnader inom berört byggnadsmarksområde och att avståndet till huvudbyggnad å angränsande tomtplats ej understiger 6,0 meter.

Inom användningsområde med beteckningen Bfa ska avståndet mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns mot allmän platsmark uppgå till minst 1,5 meter. I de fall där fastighet angränsar mot vad som betecknas med körbart gångstråk skall avståndet mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns uppgå till minst 0,5 meter. Avståndet mäts mellan fastighetsgräns och takfot.

Inom användningsområde med beteckningen Bfa ska avståndet mellan garage (sammanbyggt med huvudbyggnad eller fristående) och den fastighetsgräns mot vilken utfart sker uppgå till minst 6 meter. Avståndet gäller även i de fall där garage ingår som del i huvudbyggnad. Avståndet mäts mellan fastighetsgräns och takfot.

**Sammanställning av bestämmelser, forts**

§ 6

ANTAL LÄGENHETER

Inom med Bf betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en lägenhet. Uthusdel eller medgivet friliggande uthus får icke inredas för bostadsändamål.

§ 7

BYGGNADS HÖJD

Å med Bf betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter och friliggande uthus icke till större höjd än 2,5 meter.

§ 8

TAKLUTNING

Byggnads yttertak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.