

# DETALJPLAN FÖR DEL AV

# FÅRABY 1:5

SÖNNEBERGET

TANUMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN



## ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING 2004-01-27

Antagen av KF      2006-06-19 § 52  
Laga kraft        2009-04-08

## DETALJPLAN FÖR DEL AV

# FÅRABY 1:5

## SÖNNEBERGET

## TANUMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

### PLANBESKRIVNING

#### PLANHANDLINGAR

PROGRAM  
GRUNDKARTA  
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER  
PLANBESKRIVNING  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING  
ILLUSTRATION  
MODELL  
BILAGA OM FÄRGSÄTTNING  
FASTIGHETSFÖRTECKNING

#### PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

I hela Tanums kommun finns en efterfrågan på attraktiva tomter. Kommunen strävar efter att i de olika samhällena kunna erbjuda kommunala tomter för åretruntboende i attraktiva lägen. Attraktiva lägen kan skilja från ort till ort och kommunen har som målsättning att kunna erbjuda ett varierat boende, i varierade lägen och storlekar. I inledningen av arbetet med kommunens översiktsplan studerades flera områden för boende i kommunen, däribland det aktuella planområdet på Sönneberget.

Syftet med detaljplanen är att kunna erbjuda attraktiva kommunala tomter i Havstenssund.

#### AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom kommunens kustzon, som i sin helhet är av riksintresse. Enligt miljöbalken 4 kap 2§ skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp inom denna kustzon.

Bestämmelserna skall dock inte utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Det rörliga friluftslivets intressen kan i allmänhet sammanfattas som möjligheten att röra sig fritt i orörd natur.

Det aktuella planområdet ligger även inom riksintresse för naturvård, "Fjällbacka och Grebbestads kust och skärgård". Riksintresseområdet präglas av alltifrån extremt exponerad ytterskärgård i väster till skyddade grunda vattenområden i öster. För att skydda värdena i riksintresseområdet omfattas större delen av reservatsbestämmelser. Äldre naturreservat är Trossö-Kalvö-Lindö, Tanumskilen, Tjurepannan, Otterön, Veddö, Jorefjorden, Ulön-Dannemark samt Valön. Dessa kompletteras av senare reservatsbildningar (f d naturvårdsområden enligt NVL) för större delen av området. Större delen av strand- och vattenområden inom riksintresseområdet omfattas av strandskydd. De största värdena inom riksintresseområdet är således skyddade genom olika bestämmelser.

I närheten av det nu aktuella planområdet finns det flera speciella naturvärden såsom möjligheter till fina utblickar, bergshällarna och den speciella "Målarklövan". Den nya bebyggelsen i området kommer ha en begränsad inverkan på dessa värden. Delar av bergshällarna kommer försvinna och förändras. Både "Målarklövan" och de högsta partierna av berget med de fina utsiktsmöjligheterna kommer bli lättillgängliga genom att väg anläggs en bit upp på berget och släpp lämnas mellan tomterna.

En utbyggnad av det aktuella planområdet får ses som en utveckling av den befintliga tätorten då det ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och nära den service som finns i orten, t ex kollektivtrafik.

Den nu tänkta exploateringen bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintressena.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet ligger i södra delen av Havstenssund på söderslutningen av Sönneberget. Området avgränsas i öster och söder av befintlig bebyggelse och i norr och väster av otillgängligare bergspartier.

Norr om Sönneberget ligger den äldre bebyggelsen i Havstenssund. Det finns ingen visuell kontakt mellan det

aktuella planområdet och den gamla samhällskärnan, men kontakt finns genom "Målarklövan" som går genom berget och är en smal promenadstig mellan de olika områdena.

## **Areal**

Utvecklingsområdet omfattar ca 1 ha.

## **Markägoförhållanden**

Marken är idag i privat ägo men förhandlingar pågår om ett kommunalt markförvärv.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSG- TAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

I kommunens översiktsplan markeras området som utvecklingsområde för bostäder. Översiktsplanen anger för Havstenssund två möjliga utvecklingsområden för bostäder varav det nu aktuella är det som anses rimligast att utveckla i första skedet. I arbetet med kommunens översiktsplan har de olika områdena analyserats och diskuterats för att få sin slutliga form.

### **Detaljplaner och förordnanden**

För området gäller en byggnadsplan från 1943 där området markeras som allmän plats. I söder gränsar planområdet till byggnadsplan fastställd 1953. Dessa planer fortsätter att gälla tills de ändras eller upphävs.

Havstenssund är ett relativt litet samhälle med ca 185 invånare. Överallt i tätorten är det nära till natur och rekreationsområden. I och kring tätorten finns flera bergspartier och grönområden som ej är bebyggda, dessa kan verka som viktiga spridningskorridorer och rekreationsområden. Enligt PBL skall de gröna inslagen i tätorter tas tillvara. I en mindre tätort som Havstenssund finns även intresset att kunna tillskapa boendemiljöer centralt i samhället. För det aktuella planområdet väger intresset att ta fram tomter tyngst, men inom området bör även så mycket som möjligt av naturens karaktär bevaras.

Väster om planområdet finns ett naturreservat enligt 7 kap 4§ miljöbalken (tidigare naturvårdsområde enligt 19§ NVL).

Planområdet berörs inte av strandskydd.

### **Kommunala beslut**

Tekniska nämnden beslutade 2002-09-19, § 176, att påbörja planarbetet för del av Fåraby 1:5, Badberget (Sönneberget).

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

I närheten av det nu aktuella planområdet finns det flera speciella naturvärden såsom möjligheter till fina utblickar, bergshällarna och den speciella "Målarklövan". Den nya bebyggelsen i området kommer ha en begränsad inverkan på dessa värden. Delar av bergshällarna kommer försvinna och förändras. Både "Målarklövan" och de högsta partierna av berget med de fina utsiktsmöjligheterna kommer bli lättillgängliga genom att väg anläggs en bit upp på berget och släpp lämnas mellan tomterna.

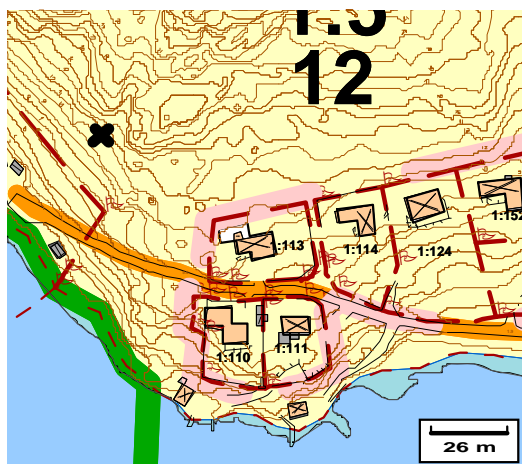


*Målarklövan i norra delen av berget.*

I västra delen av planområdet har provbrytning av berget gjorts vilket gör att det finns brottytor och en del skrotsten liggande inom området.

Vattenområdena söder och väster om det aktuella planområdet ingår i nätverket Natura 2000 och är av riksintresse.

Hela planområdet består av berg i dagen med endast mindre inslag av växtlighet, t ex ljung och rönn. Inom området har inga rödlistade eller andra skyddsvärda arter påträffats. Strax väster om det nu aktuella planområdet har däremot en Finnoxel påträffats, denna bör skyddas.



Krysset visar platsen för Finnoxeln

De högsta partierna av berget nord och nordväst om planområdet ligger på en höjd av 35-40 meter över havet. Från de högsta partierna har man en storslagen utsikt över skärgården och Skagerack, samt även över Sannäsfjorden och inlandet. Inom planområdet ligger de högsta partierna på ca 22 meter över havet. Detta innebär att ny bebyggelse inte kommer bli siluettverkande från havet eller från bebyggelsen vid Viken. Endast i östra delen av området där den nya bebyggelsen möter den befintliga kommer bebyggelsen från vissa vinklar sticka upp över bakomliggande berg liksom befintlig bebyggelse i denna delen delvis gör.

Geotekniska  
förhållanden

Området består av berg i dagen. Den nya byggnationen bedöms ej innebära några stabilitetsproblem.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

## Bebyggelseområden

Efterfrågan på tomter är stor i Havstenssund och kommunen är positiv till att tillmötesgå denna efterfrågan. Så långt det är möjligt önskas helårsboende men även ett delårsboende bidrar till samhällets utveckling. Att kunna ta fram tomter på Sönneberget är en del i Tanums kommuns ambition att kunna erbjuda attraktiva tomter i centrala lägen i kommunens olika orter.

Bebyggelsen planeras på bergets sydsluttning med bra ljusförhållanden och vacker utsikt från samtliga tomter.

## Bostäder



En exploatering i detta exklusiva läge bör göras relativt tät. Kringliggande tomter är små och detta mönster bör följas. Tomterna och byggrätterna skall dock få en storlek så att åretruntboende möjliggörs. Husen söder om det aktuella planområdet är i stor utsträckning fritidshus och är relativt låga hus, men byggrätterna i gällande plan medger en byggnadshöjd på 7,5 meter i detta område. För att inte den nya bebyggelsen skall sticka upp över berget och bryta mot det bebyggelsemönster som finns i området idag regleras byggrätterna med en total plushöjd som kommer göra det möjligt att bygga enplanshus eller där detta är möjligt souterränghus. För att ytterligare reglera höjden på husen finns en bestämmelse om högsta höjd på den i terrängen lägst placerade fasaden, höjden regleras till 7,5 meter. Tomterna skall dock ges en sådan byggrätt att åretruntboende möjliggörs. För att anpassa den nya bebyggelsen till landskapet i området finns en bestämmelse om att husen skall utföras med träfasader. Även färgsättningen av husen skall följa naturens färgskala i matta färger som t ex järnvitriol. Färgsättning av husen skall ske i

samråd med Miljö- och byggnadsnämnden, genom bygglovet, och färgskalan på husen skall följa färgskalan som bifogas planhandlingarna i bilaga 1. Även omfärgning av husen är bygglovpliktigt. Även taken bör anpassas till naturens färger men även till den färgsättning som väljs på fasaderna. Röda tegeltak kan bli iögonfallande på bergsslutningen vilket inte harmoniserar med tanken på en färgsättning som är anpassad till naturen i området. Detta gör att andra taktyper kan passa bättre i området.

Placeringen av husen visas också i den modell som tillhör planhandlingarna. Foton på modellen billäggs också planbeskrivningen.



*Dagens utseende från havet.*



*Möjligt framtida utseende från havet.*

Bergets karaktär bör i största möjliga mån bevaras och sprängning och utfyllnad skall minimeras för byggandet. Tomterna skall till största del vara bergstomter och inte täckas med gräsmattor.





*Hällarna skall i största möjliga mån bevaras.*

Offentlig och  
kommersiell service

Närmsta skola ligger i Grebbestad ca 9 km bort, där finns årskurs 1-6. Årskurs 7-9 finns i Tanumshede. Även daghem och fritidsgård finns i Grebbestad.

I Havstenssund finns en sommaröppen butik. Övrig kommersiell service som livsmedelsbutik, bank och post m m finns i Grebbestad.

Tillgänglighet

Byggherren ansvarar för att byggnader och tomter blir handikappanpassade. För att klara tillgänglighetskraven krävs att sprängnings och utfyllnadsarbeten görs för infarter till garage och bostäder. I samband med planarbetet har varje tomt studerats för att visa att det är möjligt att bebygga tomterna samtidigt som kraven på tillgänglighet tillgodoses.

Kulturhistoriskt  
värdefull bebyggelse

Området tangerar riksintresseområdet för kulturmiljövård i Havstenssund. Riksintresset berör de äldre delarna i Havstenssund, den norra delen av samhället, som har en välbevarad bebyggelse inkluderande gatumiljö och trädgårdar.

**Friytor**

Lek, rekreation och naturmiljö

Stora delar av berget kommer även fortsättningsvis vara allmänt tillgängligt för närrekreation. På norra delen av berget finns en klyfta i berget (Målarklöva) på ca 50 meters längd och 10 meters djup. Denna är en välbesökt attraktion i Havstenssund både för boende och besökare.

De norra delarna av berget samt klyftan nås från sydost via de passager som lämnas mellan tomterna i det nya området.

**Vattenområden**

Badstrand

Ca 100 meter från det aktuella planområdet finns en välbesökt badplats. Denna närhet till bad är en tillgång för de nya tomterna.

**Gator och trafik**

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området kommer trafikmatas närmsta vägen från väg 1013. Utformningen av korsningen ska vara förenlig med VU 94. Inom området direkt söder om det aktuella planområdet finns flera mindre vägar upp mot berget. I deras förlängning ska passager mellan de nya tomterna lämnas för att underlätta för allmänheten att även fortsättningsvis ta sig upp på berget. Dessa passager skall endast lämnas mellan tomterna och inga anlagda gångvägar är tänkta.

Gatan inom området skall ha en standard som klarar större fordon så som sopbil och räddningstjänstens tunga fordon.

Inom området blir trafiken begränsad och med låga hastigheter vilket gör att olika trafikslag kan utnyttja samma vägområde. Beläggningen skall möjliggöra för en god framkomlighet för funktionshindrade med rullstol eller rullator.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det knappt 200 meter till närmsta busshållplats.

Parkering, angöring och utfart

Parkering löses enskilt på varje tomt men inom planområdet föreslås även ett antal besöksparkeringar.

**Störningar**

Ljud och luft m m

Planens genomförande innebär att miljön kommer förändras med mer ljud och rörelse samt även fler ljuspunkter under årets mörka timmar. Men detta bedöms inte medföra några betydande störningar för de kringboende.

**Radon**

Eftersom markstrålning kan ge upphov till förhöjda radonhalter i byggnader har det i detaljplanen införts en bestämmelse, som anger att bostadshus skall utföras radonsäkert, såvida inte gränsvärdet 200 Bq radongas/m<sup>3</sup> inomhusluft kan erhållas med lägre radonskydd. Rätt grundläggning tillsammans med tätning runt rör m m alternativt ventilationsåtgärder i husgrund/platta tillsammans med tätning runt rör m m bör tidigt övervägas.

**Teknisk försörjning****Vatten och avlopp**

Området kommer ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. För att slippa pumpa avloppsvatten och dagvatten kommer kommunen lösa in den befintliga föreningens VA-ledningar söder om det aktuella planområdet och koppla på det nu aktuella området på dessa ledningar.

Kommunen kommer anlägga ledningar, inklusive separat urinledning, fram till tomtgräns samt tank/-ar för urin inom området. Kommunen ansvarar för omhändertagandet och avsättning av urinen. Inom området ges plats i planen för en urintank i anslutning till den föreslagna parkeringen. För att undvika pumpning kommer den andra urintanken hamna utanför det aktuella planområdet.

**Dagvatten**

Vattnet som samlas på berget rinner idag ner över befintliga tomter. Med nya tomter högre upp än befintliga kommer istället dagvattnet från de nya tomterna samlas upp vid varje tomt och ledas i dagvattenledningar till havet. Detta innebär att befintliga tomter kommer få mindre vatten rinnande över sina tomter.

**Värme**

En bestämmelse har införts att husens uppvärmningssystem skall vara vattenburna och utformas så att de enkelt kan omkopplas för användning av alternativa energislag.

**EI**

De nya tomterna ansluts till det befintliga elnätet.

**Avfall**

Allt avfall skall behandlas utan risk för olägenhet för människors hälsa och miljö. Hushållsavfall och därmed jämförligt avfall skall borttransporteras och omhändertas i kommunens försorg.

Närmsta källsorteringsstation finns ca 200 meter norr om planområdet.

Brandpostnät  
Närmsta brandpost finns ca 300 meter norr om planområdet.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Enligt miljöbalken 5 kap skall gällande miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

De gällande miljö kvalitetsnormerna finner man i förordningen 2001:527. Normerna innehåller information om tillåtna halter av kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar i luften.

Planens genomförande bedöms inte innebära att gränsvärdena överskrids.

### **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Inom planen gäller enskilt huvudmannaskap.

Bygglovplikt fortsätter att gälla inom området.

Tanumshede 2004-01-27

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och byggavdelningen

Elin Andersson  
Fysisk planerare