PLAN.2019.168

2021-06-23

Ärendeinformation

Ärendemening	Ansökan om planbesked 2019	
Handläggare	Andrea Johansson	
Fastighet	KUSERÖD 1:153	
Objekt		
Status	Avslutad	
Skede		
Diarieplan	313	313 - Planbesked KS
Kommentar 1		
Kommentar 2		
Akt hos		
Delegation		

Fastighet

KUSERÖD 1:153
140867722

Initierare

Kommunstyrelsen

Handlingar

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2019-02-01	Kommunstyrelsen	1055277

Beskrivning
För tjänsteyttrande - Ansökan om planbesked, Kuseröd 1:153 med flera - Huvudmail med: 4 st filer

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2019-02-01	Kommunstyrelsen	1055278

Beskrivning
För tjänsteyttrande - Ansökan om planbesked Kuseröd 1:153 med flera, e-post - Filnr: 1 av 4

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2019-02-01	Kommunstyrelsen	1055279

Beskrivning
För tjänsteyttrande - Ansökan om planbesked Kuseröd 1:153 m fl, Illustrationskarta - Filnr: 2 av 4

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2019-02-01	Kommunstyrelsen	1055280

Beskrivning
För tjänsteyttrande - Ansökan om planbesked Kuseröd 1:153 m fl, Beskrivning - Filnr: 3 av 4

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2019-02-01	Kommunstyrelsen	1055281

Beskrivning
För tjänsteyttrande - Ansökan om planbesked Kuseröd 1:153 m fl, Ansökan - Filnr: 4 av 4

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2019-06-20	Kommunstyrelsen	1076466

Beskrivning
Kommunstyrelsens beslut 2019-06-19 § 173 - Huvudmail med: 1 st filer

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2019-06-20	Kommunstyrelsen	1076467

Beskrivning
Kommunstyrelsens beslut 2019-06-19 § 173 - Filnr: 1 av 1

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2019-09-09		1089089

Beskrivning
Yttrande planbesked, Kuseröd 1:153 med flera - 2019-04-05

-----Ursprungligt meddelande-----
Från: ks.diarium@tanum.se [mailto:ks.diarium@tanum.se]
Skickat: den 1 februari 2019 15:40
Till: Mbndiarium, Miljö&Byggnad <mbn.diarium@tanum.se>
Kopia: Ericsson, Ulf <ulf.ericsson@tanum.se>
Ämne: För tjänsteyttrande i ärende - Ansökan om planbesked Kuseröd 1:153 m fl

Hej!

Översänder ansökan om planbesked Kuseröd 1:153 för tjänsteyttrande. Jag vet inte när/var ärendet ska beslutas, därav inget stoppdatum

Till Ulf E för kännedom

Med vänlig hälsning
Marie-Louise Svensson
Kommunkansliet
Tel 181 07

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055277

Från: Kundcenter <kommun@tanum.se>
Skickat: den 31 januari 2019 15:12
Till: Ksdiarium, kansli
Ämne: VB: Ansökan om planbesked, Kuseröd 1:153 [2019KS6334]
Bifogade filer: Illustration_Kuseröd 1-153_2019-01-31.pdf; Bilaga_Kuseröd 1-153_2019-01-31.pdf; Blankett_Kuseröd 1-153_2019-01-31.pdf

Från: Anna Kulginova <anna@wernerarkitekter.se>
Skickat: den 31 januari 2019 15:00
Till: Kundcenter <kommun@tanum.se>
Ämne: Ansökan om planbesked, Kuseröd 1:153

Hej!

Sänder i och med detta mail in ansökan om planbesked gällande verksamhet/kiosk på fastighet Kuseröd 1:153.
Tidigare kontaktperson på planavdelningen har varit Andrea Johansson.

Handlingar som bifogas är:

- Signerad blankett ansökan om planbesked
- Illustrationskarta
- Bilaga innehållande beskrivningar och illustrationer

MVH Anna

Anna Kulginova
Werner Arkitekter AB
Mobil: 0708-36 25 00
Kontor: 031-13 42 56
anna@wernerarkitekter.se
Sven Källfelts Gata 203
426 71 Västra Frölunda
www.wernerarkitekter.se

ILLUSTRATIONSKARTA & SECTION A-A

SKALA 1:500 i A3

0m 50m

TECKENFÖRKLARING:

- Exempel planansökansområde
- Exempel ny byggnad för serveringsverksamhet/kiosk
  Byggnadsyta 100 kvm
  Byggnadshöjd 4 m
  Taklutning ≤ 30 grader
- Exempel hårdgjord yta
- Exempel uteservering
- Exempel entré
- PRH — Parkering för rörelsehindrade
- P — Parkering

ORIENTERING:

SKALA 1:1750 i A3

ILLUSTRATION ANSÖKAN PLANBESKED

för fastigheten

KUSERÖD 1:153 med flera

Tanums kommun

Upprättad av Werner Arkitekter AB, 2019-01-31

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055279

ANSÖKAN PLANBESKED

för fastigheten Kuseröd 1:153 med flera, Tanums kommun

Upprättad av Werner Arkitekter AB
2019-01-31

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055280

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HUVUDDRAG 2
BEFINTLIG BEBYGGELSE. 2
FÖRESLAGEN BYGGNATION 3
FÖREKOMMANDE ÖVERSIKTLIGA PLANER. 5
FÖREKOMMANDE DETALJPLANER. 5
FÖREKOMMANDE INTRESSEN 6
NATUR & MARKENS BESKAFFENHET. 7
INFRASTRUKTUR 7
SERVICE & REKREATION 8
RISKER & STÖRNINGAR. 8
TEKNISK FÖRSÖRJNING 9
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 9
KONTAKT 10

HANDLINGAR

Utöver denna handling innehåller ansökan planbesked följande:

- Signerad blankett, ansökan planbesked
- Illustration ansökan planbesked, skala 1:500 i A3

HUVUDDRAG

Ansökan om planbesked görs för att pröva möjligheten för att utöka en befintlig byggrätt för verksamhet med kiosk/servering i ett område i direkt närhet till ett befintligt bostadsområde samt nära ett flertal bostadsområden som är under utveckling. Området ligger även i närhet till rekreationsområden i form av hamn och badplats.

Detta dokument har upprättats för att ge en översikt över nu kända förutsättningar för området, belysa frågor som kommer behandlas vid eventuellt upprättande av detaljplan samt underlätta bedömning.

Område som omfattas av ansökan är markerat med röd alternativt svart linje inom illustrationerna i denna handling.

Översikt orter i Tanums kommun.

Översikt fastigheter i området.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Grusplanen som önskas bebyggas med verksamhet för kiosk/servering används nu för vändning med lastbil och renhållningsfordon. Utöver detta används gräsplan i söder av områdets boende som samlingsplats vid till exempel midsommarfirande.

Runt grusplanen finns bostadsbebyggelse i form av 1,5- och 2 plansvillor med främst träfasader målade i ljusa kulörer med röda tegeltakpannor. Några kulörer och hustyper avviker med kontrasterande och mörkare färgval. Vägarna utöver Grönemadsvägen är grusbelagda, tomter är avgränsade med trästaket eller häckar och området har en lantlig karaktär.

Befintliga byggnader i området.

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055280

Befintliga byggnader i området.

FÖRESLAGEN BYGGNATION

Ansökan om planbesked önskar pröva en utökad byggrätt för servering/kiosk i anslutning till fastighet Kuseröd 1:153. Nuvarande byggrätt och fastighetsstorlek anses inte räcka till storleksmässigt för att rymma en välfungerande verksamhet för kiosk/servering.

I nuläget finns det ett utvecklingstryck med många nya planerade åretrunt bostäder i närområdet. Tillsammans med befintliga åretrunt- och fritidsbostäder samt det närliggande rekreationsområdet finns det ett bra underlag för att utöka service och uppföra en verksamhet med kiosk/servering som kan nyttjas av både de boende och turister.

Tillfart föreslås främst ske via Månkullevägen. Planansökansområdet avser ej omfatta någon del av Trafikverkets väg 1011 (Grönemadsvägen) och föreslås angränsa till dess körbanekanter. Parkering och inlastning föreslås ske utmed Månkullevägen. 5 stycken parkeringar föreslås ihop med verksamheten, 2 av dessa kan slås ihop för att möjliggöra en parkering för rörelsehindrade vid behov. Plats för angöring 25 meter från entré finns utmed Grönemadsvägen eller Månkullevägen.

Lastbil och renhållningsfordon vänder i dagsläget i området. En motsvarande vändyta kan exempelvis säkerställas längre västerut inom planansökansområdet. Placering, storlek och behov för vändplats utreds vid upprättande av detaljplan. I ansökan om planbesked illustreras en vändyta som medger backvändning för fordonstyper tung lastbild och buss (LBn) enligt VGU.

Ny byggnad för kiosk/servering önskas utföras större än befintlig byggrätt (cirka 49,5 kvadratmeter byggnadsyta och 3 meter totalhöjd). Begränsning i byggnadsarea önskas utökas till 100 kvadratmeter med en byggnadshöjd om 4 meter över medelmarknivå. Taklutning om maximalt 30 grader föreslås för att minska påverkan på utblickar för bakomliggande villor. Bestämmelser för kringliggande bostäder varierar med byggnadshöjder mellan 3,5 och 4,5 meter över medelmarknivå, taklutningar mellan 22 och 45 grader för sadeltak och byggnadsareor från 100 till 170 kvadratmeter per bostadsbyggnad. Nuvarande detaljplan anger att verksamhetens fasad ska utföras av trä och målas i täckande ljusa kulörer. I vidare detaljplan bör det utredas ifall föreslagen storlek och placering för verksamheten är lämplig på platsen och utformningsbestämmelser kan studeras ihop med detta.

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055280

Föreslagen verksamhetslokal för kiosk/service kan exempelvis få en placering med en entreprenadyta om minst 4 meter från närliggande körbanekanter. Utomhusservering önskas ingå i verksamheten med plats för exempelvis 50 gäster.

Verksamheten ska uppfylla tillgänglighetskrav och övriga krav på publika lokaler enligt Boverkets byggregler. I det fall entréplan uppförs med höjdskillnad mot marknivå krävs en tillgänglig ramp med lutning 1:12 som åtkomst till entré och uteservering. Källare önskas eventuellt uppföras under entréplan för möjlighet till förvaring och logistik.

Planansökansområdet föreslås bli cirka 1150 kvadratmeter. Åtkomst av mark föreslås ske antingen via tillköp av mark från fastighet Kuseröd 1:3 till fastighet Kuseröd 1:153 alternativt via arrende eller servitut. Vid vidare detaljplanearbete kommer lämplig placering av funktioner och fastighetsrättsliga lösningar för planansökansområdet kunna fastställas.

Sektion A-A genom exempel kioskbyggnad och närliggande bostadsbyggnad.

Illustrationskarta, ansökan planbesked.

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055280

FÖREKOMMANDE ÖVERSIKTLIGA PLANER

Kommunens översiktliga planering återfinns i översiktliga planer som regelbundet upprättas av kommunen. I översiktsplan 2030, Tanums kommun (ÖP 2030) rekommenderas att nya enstaka hus ska placeras så att de får stöd i landskapet och befintlig bebyggelsestruktur. Samt att ny verksamhet ska etableras med koppling till befintlig bebyggelsestruktur.

I fördjupad översiktsplan för Grebbestad 2006 (FÖP 2006) visas flertalet områden i närheten som utpekade för utveckling av bostäder. Närmaste områdena finns i nordväst där bostäder planeras på sikt och i söder där det finns ny detaljplan för ett nytt bostadsområde.

Vid upprättande av detaljplan kommer konsekvenser på kommunens översiktliga planer studeras närmare.

Utdrag FÖP 2006.

Utdrag detaljplan 1435 - P19.

FÖREKOMMANDE DETALJPLANER

Detaljplan 1435 - P19

Området omfattas av nu gällande detaljplan för Grönemad Kuseröd 1:25 med flera, detaljplanen vann laga kraft 2000-12-07. Detaljplanens genomförandetid om 15 år löpte ut 2015-12-07.

Bestämmelser i nu gällande detaljplan som kan beröras av ansökan är:

- NATUR - Naturområde.
- LOKALGATA - Gata som ingår i lokalnätet.
- H_1 - Kiosk, verksamheten får inte vara störande för omgivningen.
- e_5 - Högst hälften av fastighetens areal får bebyggas (49,5 kvm får bebyggas).
- f_4 - Högsta totalhöjd för kiosk är 3,0 meter, fasader skall utföras av trä och målas i ljusa täckande färger (totalhöjd tillåts vara 3,0 meter över medelmarknivå).
- n_1 - Vegetation som kan störa utsikten för fastighetsägare inom området, får inte överstiga 2,0 meter, bestämmelsen gäller ej övrig vegetation.

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055280

Konsekvenser detaljplan 1435 - P19

Del av allmän plats NATUR önskas tas i anspråk och överföras delvis till kvartersmark för verksamhet kiosk/servering och delvis för LOKALGATA. Delar av ytor som föreslås bli hårdgjorda i form av vändplats och inlastning ligger redan på mark som är detaljplanerad för LOKALGATA. Yta som tidigare var detaljplanerad för kiosk föreslås få liknande användning i ny detaljplan med justerade begränsningar i yta, höjd och utformning samt med justering i placering. Bestämmelse H, detaljhandel kan tillämpas. Denna användningsbestämmelse är förenlig med gällande plan- och bygglagen.

Vid upprättande av detaljplan kommer avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen att genomföras och konsekvenser för genomförande av förslaget att studeras närmare.

FÖREKOMMANDE INTRESSEN

Miljöbalken (MB)

Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv (MB kap 4). Detta innebär att turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömning av exploatering och ingrepp i miljön.

Området omfattas också av särskilda hushållningsbestämmelser och riksintresse obruten kust (MB kap 4). För båda gäller att exploatering enbart får ske om det inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Vid upprättande av detaljplan kommer avvägningar beträffande förslagets förenlighet med MB gällande riksintressen och bestämmelser att genomföras.

Området ligger i närheten av men omfattas inte av riksintresse naturvård (MB kap 3), riksintresse friluftsliv (MB kap 3) och riksintresse Natura 2000 habitatdirektivet (MB kap 4).

Slutrecipient för dagvatten i området är vattenförekomsten Grebbestad inre skärgård. Vattenförekomsten omfattas av miljökvalitetsnormer som ska uppnås 2027 (MB kap 5). Området kommer tillföra en ringa ökning av dagvattenflöden mot vattenförekomsten. Vid upprättande av detaljplan kommer avvägningar att genomföras gällande påverkan på miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten. Verksamheten berörs inte av bullerförordning eller bullerriktlinjer. Preliminär bedömning är att förslaget inte kommer att påverka miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller eller för luftkvalitet av utomhusluft.

Området omfattas inte av strandskydd (MB kap 7) enligt Länsstyrelsens beslut 2017-01-12 med diarienummer 511-24153-2016.

Kulturmiljö

Området ligger i närheten av, men omfattas inte av område för kulturmiljö med kulturminnesvårdsprogram, Krossekärr - Kuseröd, skärgårdsbebyggelse och småindustri. För närvarande finns inga kända fornlämningar inom eller i direkt närhet av planerad byggnad upptagna i Riksantikvarieämbetets arkiv. Närmsta kända fornlämning är Tanum 1695:1 vilken finns 50 meter norrut, på andra sidan Grönemadsvägen.

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055280

Strandskydd.

Kulturmiljöer och fornlämningar.

Natur

Området ligger i närheten av, men omfattas inte av Naturvårdsområde Tanumskusten. Området omfattas inte av de grönstråk som har identifierats av kommunen och finns upptagna i FÖP 2006.

NATUR & MARKENS BESKAFFENHET

Områdets vegetation består av gräs och ljung, i övrigt är marken kal och består av delvis grus och delvis morän.

Del av området är för närvarande planlagt som naturmark och föreslås övergå till kvartersmark. Områdets utveckling inverkar inte på Grebbestads identifierade grönstruktur och det finns inga nu kända naturvärden i området.

INFRASTRUKTUR

Vägnät

Vägar som trafikmatar området från Grebbestad centrum är de statliga vägarna Grönemadsvägen 1011 och väg Sörvallsvägen 1010. Båda vägar berörs till viss del av planering i Grebbestads centrum och Västra vägen.

Väg 1011 har skyltad hastighet 50 km/h och hade vid 2016 ett trafikflöde om cirka 630 fordon per årsmedeldygn (ÅDT). Vid upprättande av detaljplan kommer trafikökning som sker till följd av uppförande av verksamhet identifieras och konsekvenserna för denna beskrivas.

Gång- och cykelvägnät

Cykeltrafik till och från området sker via blandtrafikvägar.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns cirka 1,5 kilometer bort och är Grebbestadsskolan med avgångar till Tanumshede, Grebbestad, Hamburgsund, Havstenssund med mera.

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055280

SERVICE & REKREATION

Planansökan avser utreda möjligheten att tillföra en större lokal för verksamhet kiosk/servering än vad som medges i nuvarande byggrätt. Nuvarande byggrätt för kiosk är för närvarande inte nyttjad för byggnation.

Övrig rekreation i närheten är hamn, badplats samt turism- och restaurangverksamheter som bedrivs väster om planansökansområdet, intill havet.

RISKER & STÖRNINGAR

Förorenad mark

Det finns ingen sedan tidigare känd förorenad mark i området.

Buller

Det finns ingen bullerförordning eller vägledning som omfattar restaurang-, kiosk- eller serveringsverksamhet. Verksamhetsutövare bär ansvaret för att bullervärden för kringliggande bostadshus inte blir en olägenhet eller överstiger värden som anges i bullerförordning SFS 2015:216. Kiosk/servering planeras inte att bli av störande art och kommer ligga med avstånd till omgivande bostadshus.

Geoteknik & berg

Mark som planeras att bebyggas är en slät grusplan. Stabiliteten bedöms vara god och grundläggning kan anpassas till byggnadens storlek och utformning.

Berg i dagen eller bergsblock finns inte inom eller i närheten av planansökansområdet.

Risk höga vattenstånd och översvämning

Planansökansområdet ligger cirka +13 meter över nollplanet och kommer inte att beröras av problematik med stigande havsvattennivåer. Eventuella konsekvenser vid extrema väder undersöks vid upprättande av detaljplan.

Översiktlig geoteknisk markbeskaffenhet.

Kommunala ledningar i området.

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055280

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA & dagvatten

Serveringsverksamheten kan anslutas till kommunens spilledningsnät. Det finns även kommunala vattenledningar intill fastigheten. Vatten kan även anslutas via avtalsområde (vattenförening) där föreningen ansvarar för ledningarna. Anslutning till avtalsområde för vatten undersöks vid upprättande av detaljplan.

Dagvattenmängden kan öka marginellt vid uppförande av ny byggnad, servering och parkering, även föroreningsmängden i dagvattnet kan öka marginellt. Området ska tillämpa dagvattenhantering enligt Tanums kommuns vatten- och avloppspolicy och inte tillföra föroreningar i vattenförekomsten Grebbestad inre skärgård. Dagvatten ska omhändertas på ett godtagbart sätt med hänsyn till människors hälsa och miljön. Eventuellt kan en dagvattenutredning behöva genomföras vid upprättande av detaljplan.

El & Tele

Ellevio och Skanova har el- och telenät i området.

Energi

Förekomst av fjärrvärmenät och verksamhetens uppvärmning undersöks vid upprättande av detaljplan.

Avfall

Avfall genererad av verksamheten kan hämtas av avfallshämtningsfordon med enkel åtkomst och med exempelvis backvändning enligt VGU på föreslagen flyttad vändplats för tung lastbil och buss.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Verksamhetsområdet föreslås få enskild huvudmannaskap. Hårdgjord yta för vändplats bör utredas och huvudmannaskap fastställas i vidare detaljplanearbete. Huvudmannaskap för delar av lokalgata som ingår i planansökansområde bör förbli densamma som i nuläget.

Tillköp av mark från fastighet Kuseröd 1:3 till Kuseröd 1:153 önskas, alternativt löses åtkomst av mark via arrende eller servitut. Ytor som i dagsläget omfattas av bestämmelse LOKALGATA och som inte behöver tas i anspråk för verksamheten berörs ej.

Idag finns servitut för parkering på fastighet Kuseröd 1:3 till fördel för fastighet Kuseröd 1:153 gällande 2 parkeringsplatser i direkt anslutning till nuvarande fastighet. Detta servitut kan vid upprättande av detaljplan upplösas och parkering istället lösas via tillköp av mark alternativt arrende av mark eller nytt servitut inom ny detaljplan. Servitut finns i nuläget för fastighet Kuseröd 1:153 som ger möjlighet att ansluta till områdets vattenförening.

Ledningsrätt 1435-101.1 samt gemensamhetsanläggning Kuseröd ga:13 kan beröra planansökansområdet.

Vidare undersökningar gällande gemensamhetsanläggningar, föreningar, övriga servitut samt fastighetsreglering och eventuell inlösen av allmän plats sker vid upprättande av detaljplan.

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055280

KONTAKT

Denna handling har upprättats av Werner Arkitekter AB på uppdrag av den sökande.

Kontaktuppgifter:
Anna Kulginova
anna@wernerarkitekter.se
Sven Källfelts Gata 203
426 71 Västra Frölunda
www.wernerarkitekter.se

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055280

TANUMS KOMMUN

Kommunkansliet
457 81 TANUMSHEDE
0525 180 00, ks.diarium@tanum.se

ANSÖKAN **Planbesked**

Datum
2019-01-31

Skickas till (kommunen)

Fastighet och sökande

Fastighetsbeteckning ★ Kuseröd 1:153 med flera		**Fastighetens adress** ★ Sandbacken, 457 95 Grebbestad
Sökande: Förnamn ★ Per	**Efternamn** ★ Karlsson	**Organisations-/Personnummer** ★ 19601124-4818
Utdelningsadress (gata, box etc) Alexis väg 18		**Telefon dagtid** (även riktnr) 0706-85 63 63 / **Telefax** (även riktnr)
Postnummer 457 95	**Postort** Grebbestad	**E-postadress** pergrebbestad@gmail.com

Kontaktperson

Förnamn Anna	**Efternamn** Kulginova	
Utdelningsadress (gata, box etc) Sven Källfelts gata 203		**Telefon dagtid** (även riktnr) 0708-36 25 00 / **Telefax** (även riktnr)
Postnummer 426 71	**Postort** Västra Frölunda	**E-postadress** anna@wernerarkitekter.se

Fastighetsägare/Tomträttsinnehavare (om annan än sökanden)

Förnamn	**Efternamn**

Ärendet gäller planläggning av område

- ☐ Enbostadshus
- ☐ Enbostadshus i grupp
- ☐ Rad-, par-, kedjehus
- ☐ Tvåbostadshus
- ☐ Fritidshus
- ☐ Flerbostadshus
- ☐ Studentbostadshus
- ☐ Hus för äldre eller funktionshindrade
- ☐ Annat specialbostadshus
- ☒ Handel
- ☐ Kontor
- ☐ Lager, industri och hantverk
- ☐ Annan byggnad eller anläggning, ange vilken

Planerad upplåtelseform för eventuella bostadslägenheter

- ☐ Hyresrätt
- ☐ Bostadsrätt
- ☐ Ägandelägenheter

Produktion

Antal månader -	**Sammanlagd byggnadsarea** cirka 100 kvm	**Därav bruttoarea bostäder**
Uppskattad sammanlagd produktionskostnad, inkl moms 1 000-tal kronor 0		**Byggnadsarbetena avses att påbörjas, datum** 2021-01-01

Beskrivning och motivering av projektet

Ansökan om att upprätta en detaljplan för ett utökande av befintlig byggrätt för versakmhet med kiosk/servering vid fastighet Kuseröd 1:153. Tillhörande utservering och parkering önskas. Verksamheten kommer att utöka serviceutbudet för närliggande bostadsområden och turism. Mark vid befintlig vändyta för lastbilar och renhållningsfordon önskas tas i anspråk och behov av samt ny placering för dessa funktioner bör utredas i vidare detaljplanearbete. Se Bilaga och Illustrationskarta för utförligare information.

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 105281

SKL Kommentus © Copyright P-330 212 sv 3 K003 11-05

TANUMS KOMMUN

Bilagor

☒ Situationsplan eller karta över området (obligatoriskt)	☒ Geoteknisk undersökning (översiktlig)	☒ VA-lösning	☒ Trafiklösning
☒ Översiktlig miljöbedömning	☒ Energi- och hushållning	☒ Tillgänglighet	☒ Hälsa och säkerhet
☒ Avfall	☒ Exploateringsgrad/BTA	☐ Modell, fotomontage eller liknande	
☒ Riskanalys	☐ Upphävande av strandskydd	☒ Hustyper	

Avgift

Avgift betalas enligt av kommunen fastställd taxa

Ovanstående personuppgifter kommer att behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL).

Sökandens underskrift **Namnförtydligande**

Per Karlsson

INFORMATION

NPBL 5 kap. Att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan och områdesbestämmelser upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda ett sådant planläggningsarbete.

Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda ett sådant planläggningsarbete.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.

Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda ett planläggningsarbete.

Om kommunen avser att inleda ett planläggningsarbete, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då arbetet enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Om kommunen inte avser att inleda ett planläggningsarbete, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det. Prop. 2009/10:170

Ankom: 2019-02-01 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1055281

SKL Kommentus © Copyright P-330 212 sv 3 K003 11-05

-----Ursprungligt meddelande-----
Från: ks.diarium@tanum.se <ks.diarium@tanum.se>
Skickat: den 20 juni 2019 11:50
Till: Mbndiarium, Miljö&Byggnad <mbn.diarium@tanum.se>
Ämne: KS §173 - planbesked Kuseröd 1:153

Hej! Bifogar KSs beslut enligt expeditionslistan

Med vänlig hälsning
Marie-Louise Svensson
Registrator

Ankom: 2019-06-20 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1076466

Nämnd/Styrelse
Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum
2019-06-19

KS § 173 KS 2019/0138-313

Ansökan om planbesked Kuseröd 1:153 med flera

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser planläggning för en kioskverksamhet på en plats som är planlagd och redan omfattar en byggrätt för en kiosk. Ansökan om planbesked görs för att pröva möjligheten att utöka den befintliga byggrätten för en verksamhet med kiosk och tillhörande servering, då nuvarande byggrätt inte anses vara tillräcklig för att rymma en väl fungerade kioskverksamhet med servering.

En byggrätt för en kiosk på platsen är redan prövad lämplig i gällande detaljplan. Det måste dock prövas om en större kiosk med tillhörande servering är lämplig på platsen. En avvägning har gjorts mellan det allmänna intresset att det i området finns en kiosk som kan erbjuda viss service, det allmänna intresset att ytan bevaras som naturmark, det enskilda intresset att bedriva verksamheten samt det enskilda intresset från närboende vad gäller omgivningspåverkan från en kiosk. Bedömningen är att kiosken kommer att kunna medföra en service i området som inte finns idag. En så stor del som möjligt av naturmarken (gräsytan) ska dock bevaras för att tillgodose intresset från boende i området att kunna nyttja ytan för sammankomster. En verksamhet får inte vara störande för omgivningen, men åtgärden bedöms kunna utgöra ett lämpligt inslag i det befintliga bebyggelseområdet, utan att det blir en för stor omgivningspåverkan. Det måste dock utredas i ett planarbete.

Åtgärden enligt ansökan bedöms i detta inledande skede inte innebära någon betydande miljöpåverkan och det krävs inga stora investeringar med avseende på infrastruktur.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden kan vara lämplig och att den därför kan prövas i en detaljplan.

Det finns redan idag en byggrätt som kan nyttjas, men enligt sökanden är det önskvärt med en större byggrätt och en yta för en uteservering, vilket den gällande detaljplanen inte medger. Planavdelningens bedömning är att det är lämpligt att inleda ett planarbete men frågor som berör trafik och parkering måste utredas. En kiosk på platsen kan vara betydelsefull för besökare och boende i området. Dock ska den befintliga gräsytan till stor del bevaras, då den fyller en viktig funktion för boende i området. En verksamhet får inte vara störande för omgivningen, men åtgärden bedöms kunna utgöra ett lämpligt inslag i det befintliga bebyggelseområdet, utan att det blir en för stor omgivningspåverkan. Det måste dock utredas i det

Ankom: 2019-06-20 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1076467

kommande planarbetet.

Samråd har skett med berörda avdelningar inom miljö- och byggnadsförvaltningen, tekniska förvaltningen samt mark- och exploateringsavdelningen.

Beslutsunderlag

Yttrande från planavdelningen
Tjänsteskrivelse daterad 19 juni 2019

Yrkanden

Hans Schub (M) föreslår bifall till beredningsförslaget.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att bevilja planbesked,

att arbetet med detaljplanen ska utgå från miljö- och byggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, samt

att planavtal ska vara tecknat inom två år från kommunstyrelsens beslut att bevilja planbesked

Ansökan bedöms avse en enkel åtgärd i kommunens taxa för prövning av planbesked.

Beslut om att anta detaljplanen bedöms tidigast kunna tas under år 2022. Tidsplanen kan dock ändras beroende på när arbetet med detaljplanen startar, behov av eventuella utredningar och oförutsägbara händelser

Ankom: 2019-06-20 Ärende: PLAN.2019.168 Handling: 1076467

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Datum
2019-04-05

Vår referens
MBN 2019/168-313
Er referens
KS 2019/138

Till Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked för Kuseröd 1:153 m fl

Sammanfattning

Ansökan avser planläggning för en kioskverksamhet på en plats som är planlagd och redan omfattar en byggrätt för en kiosk. Ansökan om planbesked görs för att pröva möjligheten att utöka den befintliga byggrätten för en verksamhet med kiosk och tillhörande servering, då nuvarande byggrätt inte anses vara tillräcklig för att rymma en väl fungerade kioskverksamhet med servering.

En byggrätt för en kiosk på platsen är redan prövad lämplig i gällande detaljplan. Det måste dock prövas om en större kiosk med tillhörande servering är lämplig på platsen. En avvägning har gjorts mellan det allmänna intresset att det i området finns en kiosk som kan erbjuda viss service, det allmänna intresset att ytan bevaras som naturmark, det enskilda intresset att bedriva verksamheten samt det enskilda intresset från närboende vad gäller omgivningspåverkan från en kiosk. Bedömningen är att kiosken kommer att kunna medföra en service i området som inte finns idag. En så stor del som möjligt av naturmarken (gräsytan) ska dock bevaras för att tillgodose intresset från boende i området att kunna nyttja ytan för sammankomster. En verksamhet får inte vara störande för omgivningen, men åtgärden bedöms kunna utgöra ett lämpligt inslag i det befintliga bebyggelseområdet, utan att det blir en för stor omgivningspåverkan. Det måste dock utredas i ett planarbete.

Åtgärden enligt ansökan bedöms i detta inledande skede inte innebära någon betydande miljöpåverkan och det krävs inga stora investeringar med avseende på infrastruktur.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden kan vara lämplig och att den därför kan prövas i en detaljplan.

Inledning

Bakgrund och syfte

Syftet med ansökan om planbesked är att pröva möjligheten att i en detaljplan utöka befintlig byggrätt med användningen kiosk med en verksamhet för kiosk och servering.

Läge

Det aktuella området är beläget i Grönemad, väster om Grebbestad. I ansökningshandlingarna finns kartor över och bilder av området.

Ägoförhållanden

Området enligt ansökan omfattar en fastighet som har bildats för kioskändamål, Kuseröd 1:153, och omkringliggande mark inom fastigheten Kuseröd 1:3. Båda fastigheterna har samma ägare, men ägs inte av sökanden. Avsikten är att sökanden ska få rådighet till marken, exempelvis genom markförvärv.

Förutsättningar och bedömning

Gällande planer

Förutsättningar

Området är beläget inom det område som har pekats ut som ett samhällsområde för Grebbestad. Rekommendationerna i kommunens översiktsplan 2030 anger att den fördjupade översiktsplanen från 2006 gäller inom det område som omfattas av planen. I den fördjupade översiktsplanen är området utpekat som ett detaljplanelagt område, och några ytterligare rekommendationer för området finns inte. För området gäller en detaljplan, *Detaljplan för Grönemad Kuseröd 1:25 med flera*, och detaljplanen vann laga kraft 2000-12-07. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Området som ansökan omfattar är planlagt med en byggrätt för en kiosk och allmän plats med användningarna NATUR och LOKALGATA. Planbestämmelsen för användningen kiosk anger att verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Bedömning

Ansökan anses inte strida mot den fördjupade översiktsplanen för Grebbestad.

Det har tidigare funnits en kiosk på platsen och det har bildats en fastighet för ändamålet, men sedan många år är fastigheten obebyggd. Åtgärden enligt ansökan innebär att allmän plats behöver tas i anspråk till förmån för kvartersmark för kioskverksamheten. Den gällande planen har inte genomförts på så vis att det har bildats gemensamhetsanläggningar för den allmänna platsmarken som området enligt ansökan omfattar. Dock nyttjas gräsytan intill av boende i området som en plats där människor samlas och exempelvis firar midsommar och området är av betydelse för de boende i området och har prövats lämpligt som allmän plats i detaljplanen. En del av den allmänna platsmarken bör kunna tas i anspråk för en kioskverksamhet och tillhörande servering, men så lite som möjligt av naturmarken bör tas i anspråk för att tillgodose att boende i området fortsatt kan nyttja ytan för sammankomster.

Riksintressen

Förutsättningar

I miljöbalkens fjärde kapitel *”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”* listas en rad områden som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Det aktuella området omfattas av riksintresse *Obruten kust* samt riksintresse för *Turism och rörligt friluftsliv*, enligt 4 kap 2, 3 §§ miljöbalken. Utmärkande för riksintressena är de samlade natur- och kulturvärdena. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas. Det rörliga friluftslivets intressen kan i allmänhet sammanfattas som möjligheten att röra sig fritt i orörd natur. Inom detta område får exploatering och andra ingrepp enbart komma till stånd om det kan ske på sätt som inte påtagligt skadar riksintresset. Bestämmelserna ska dock inte utgöra ett hinder för utveckling av befintliga tätorter eller lokalt näringsliv.

Området ligger i närheten av områden som omfattas av grundläggande hushållningsbestämmelser, riksintressen för *Naturvård* och *Friluftsliv* (3 kap 6 § MB). Recipienten (havet) ligger på ett avstånd om cirka 270 meter från området och omfattas av Natura 2000-område (art- och habitatdirektivet).

Bedömning

Det finns en byggrätt i den befintliga planen, och en utökning av byggrätten medför inga stora förändringar i förhållande till gällande plan vad gäller påverkan på riksintressen. Det aktuella området ligger i anslutning till ett bebyggelseområde, och värden för turism och rörligt friluftsliv bedöms inte påverkas negativt av en åtgärd enligt ansökan. Det måste säkerställas i detaljplanearbetet att det inte sker någon form av påverkan på recipienten och Natura 2000-området med anledning av dagvatten från området. Eventuellt krävs en dagvattenutredning.

Strandskydd

Området omfattas ej av strandskydd. Eftersom planområdet är beläget mer än 100 meter från vattnet, inträder inte det generella strandskyddet om en del av den befintliga detaljplanen ersätts av en ny plan.

Natur- och kulturmiljö

Förutsättningar

Området består av gräs- och grusytor. Vegetationen utgörs av gräs och ljung.

Området ligger i närheten av bebyggelse som omfattas av kulturminnesvårdsprogram, *Krossekärr-Kuseröd, skärgårdsbebyggelse och småindustri*. Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till området.

Bedömning

Inom området finns inte några naturvärden av betydelse, och det bedöms inte nödvändigt att genomföra en naturvärdesinventering. Området är redan planlagt med en byggrätt och en utökning av byggrätten föranleder inte någon större påverkan på naturmiljön i området.

Området omfattas inte av kulturminnesvårdsprogrammet, men hänsyn bör tas till omgivningen vad gäller utformningen av en byggnad.

Bebyggelse

Förutsättningar

Runt omkring den obebyggda yta som ansökan omfattar finns villabebyggelse. Husen har röda tegeltak och träfasader målade i ljusa kulörer. Bostadstomterna är avgärdade med häckar och staket.

Fastigheten som har bildats för kioskändamål, Kuseröd 1:153, är 99 kvadratmeter och den har bedömts överensstämma med gällande detaljplan. Hela fastigheten kan nyttjas för kioskändamål, men nuvarande planbestämmelse anger att hälften av fastigheten får bebyggas, vilket ger en byggrätt om cirka 50 kvadratmeter med en totalhöjd om 3 meter.

Bedömning

Hänsyn ska tas till omgivningen vad gäller material och färgval för en kioskbyggnad, och i ett detaljplanearbete bör utgångspunkten vara att reglera material och färgval utifrån traditionen på platsen.

Sökanden önskar en större byggrätt om 100 kvadratmeter, och en uteservering som omfattar cirka 140 kvadratmeter enligt illustrationen tillhörande ansökan, samt att en

högre byggnad ska tillåtas på platsen, fyra meter i byggnadshöjd. Det innebär att en ombildad fastighet för kioskändamål skulle omfatta 240 kvadratmeter, vilket kan jämföras med de 100 kvadratmeter som fastigheten idag omfattar. En utökad byggrätt bedöms i detta inledande skede som lämplig, men byggnadens storlek och höjd måste studeras och prövas i ett planarbete, exempelvis med hänsyn till den befintliga bebyggelsens utblick mot havet. Att byggrätten flyttas något söderut är lämpligt, då bebyggelsen får en lämpligare placering i förhållande till vägen.

Vilken användning som ska regleras i detaljplanen behöver utredas. En planbestämmelse som medger användningen kiosk är möjlig, men det kan även prövas om det är möjligt med användning som även medger café/restaurang, så länge det går att visa att omgivningspåverkan inte blir för omfattande.

Vatten och spillvatten

Förutsättningar

Det finns kommunala vatten och spillvattenledningar i närheten av det aktuella området, som omfattas av kommunalt verksamhetsområde för spillvatten. Det finns även en enskild vatten- och avloppsanläggning (gemensamhetsanläggning), vilken är ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Bedömning

Samråd har skett med VA-avdelningen och det är möjligt att ansluta till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Befintlig fastighet för kioskändamål har andel i gemensamhetsanläggningen, Kuseröd ga:13, som är ansluten till kommunalt vatten och spillvatten, och fastigheten kan få sin vattenförsörjning via gemensamhetsanläggningen. Det finns tillräcklig med kapacitet i ledningsnätet och i de kommunala vatten- och reningsverken.

Dagvatten

Förutsättningar

I området sker lokalt omhändertagande av dagvatten och det finns inget verksamhetsområde för dagvatten.

Bedömning

Dagvatten bedöms kunna omhändertas lokalt inom planområdet. Hårdgjorda ytor ska i möjligaste mån undvikas och ytor med genomsläppligt material är att föredra så som gräs- och grusytor. Det finns en byggrätt som skulle kunna utnyttjas idag med dagens förutsättningar. En större byggrätt medför en större hårdgjord yta, men åtgärden bedöms inte medföra att dagvatten från området skulle riskera att påverka omgivningen eller recipienten negativt. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att en exploatering på fastigheten inte medför sådana förändringar i dagvattenflödet att det riskerar att bli en olägenhet för nedströms belägna fastigheter. Eventuellt krävs en dagvattenutredning.

Trafik

Förutsättningar

Området nås via allmän väg och via befintliga enskilda vägar. Allmän väg (1011) slutar i anslutning till planområdet. Årsdygnsmedeltrafiken är enligt Trafikverkets mätningar och beräkningar 630 fordon per dygn, men sommartid är flödet sannolikt betydligt högre. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Idag används en grusad yta inom området

som vändplats för vändning med lastbil och renhållningsfordon. Det finns ingen busshållplats i närheten och det finns ingen gång- och cykelväg i området.

Bedömning
Samråd har skett med Trafikverket, som har meddelat att de inte har något att invända eftersom det finns en befintlig byggrätt på platsen. Trafikverket påpekar att det dock kan skapa målpunkter som ytterligare bidrar till köproblematiken i området. Planavdelningens bedömning är att en kiosk på platsen till största delen kommer att besökas av människor som redan befinner sig på platsen, exempelvis boende i området och människor som besöker stranden och andra naturmiljöer i området. Kiosken borde inte generera en ökad trafik i någon större omfattning.

Frågan om planområdet ska omfatta en vändplats, eller om befintligt vägnät kan nyttjas i kombination med en yta för avlastning får utredas vidare i arbetet med detaljplanen. In- och utfart kan ske från befintliga vägar, men var anslutningen till befintlig väg ska placeras får utredas vidare.

Parkering

Förutsättningar
Det finns ytor i direkt anslutning till befintlig väg som används för parkering av besökare i området. I närheten av badplatsen finns en parkering som förvaltas av en samfällighetsförening, där besökare till badplatsen kan parkera. Sommartid är den ofta fullt utnyttjad, och då parkeras det på andra platser i området.

Bedömning
Det bör vara möjligt att anordna parkeringsplatser för verksamheten inom planområdet. Frågan om hur många parkeringsplatser verksamheten behöver samt var dessa ska placeras får utredas vidare i arbetet med detaljplanen. Eftersom parkeringssituationen i området är något ansträngd sommartid, måste behovet av parkering utredas. Troligtvis är kiosken inte ensam målpunkt utan människor som besöker området eller bor i området kommer att besöka kiosken, och det är troligt att många som parkerar på andra platser i området går till kiosken.

Huvudmannaskap

Förutsättningar
Gällande detaljplaner i området har enskilt huvudmannaskap, och förutom den allmänna vägen som förvaltas av Trafikverket, ingår flertalet vägar i gemensamhetsanläggningar och förvaltas av samfällighetsföreningar. Vissa vägar omfattas inte av någon ordnad förvaltning, men sköts av fastighetsägarna i området.

Bedömning
Om planområdet utöver kvartersmark ska innehålla allmän plats, kommer den att få enskilt huvudmannaskap, med anledning av att omkringliggande allmänna platser också har enskilt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Förutsättningar
Det aktuella området omfattas av fastigheterna Kuseröd 1:3 och Kuseröd 1:153. Fastigheterna belastas av en ledningsrätt och en gemensamhetsanläggning med

ändamålet vatten- och avlopp.

Bedömning
Om en ny detaljplan vinner laga kraft, kommer den befintliga fastigheten, Kuseröd 1:153, för kioskändamål att behöva ombildas och utökas med kvartersmark från fastigheten Kuseröd 1:3.

Rättigheter för nya spillvattenledningar för verksamhetens behov kan behöva bildas.

Det finns en befintlig vattenledning belägen i den norra delen av fastigheten Kuseröd 1:153 och den sträcker sig vidare österut över Kuseröd 1:3. Om byggrätten flyttas något söderut, bör ledningen inte påverkas. Även en ledningsrätt som omfattar kommunala vatten- och spillvattenledningar belastar de båda fastigheterna Kuseröd 1:3 och 1:153, men inte heller den bedöms påverkas om byggrätten flyttas.

Det finns en gemensamhetsanläggning som bland annat omfattar en vattenledning ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet, och gemensamhetsanläggningen belastar fastigheterna 1:3 och 1:153. Vid en eventuell planläggning måste det tas hänsyn tas till anläggningen, som försörjer flera bostäder med vatten. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Myrstigens samfällighetsförening. Kuseröd 1:153 har andel i gemensamhetsanläggningen, och kan därmed få sin vattenförsörjning via gemensamhetsanläggningen.

Det har inte bildats gemensamhetsanläggning för vägarna som omringar det aktuella området, men enligt tidigare gjorda lantmäteriförrättningar i området är det fastighetsägarna i området som förvaltar vägarna genom en ideell förening.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar
Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning utgörs området av morän och svallsediment grus. Området utgörs av en plan yta, och stabiliteten bedöms vara god. Inga bergsblock finns i närheten.

Området är beläget cirka 270 meter från havet och marknivån är mellan 13–15 meter över havet.

Bedömning
Det bedöms inte föreligga någon risk för ras eller skred och en geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig. I den gällande detaljplanen bedömdes de geotekniska förutsättningarna som tillfredsställande för tillkommande bebyggelse.

Området är beläget på en marknivå som innebär att det inte föreligger risk för översvämning.

Verksamhetsutövaren kommer att ansvara för att buller inte blir en olägenhet för kringliggande bostadshus, och det är därför viktigt att det inte medges en åtgärd i detaljplanen, som riskerar att störa omgivningen. I gällande plan har det redan prövats lämpligt med en kiosk på platsen, om än i något mindre omfattning. Den verksamhet som kommer att tillåtas på platsen bedöms inte bli mer störande än att den kan tålas av omgivningen, men det måste utredas vidare i ett planarbete.

Sammanfattningsvis bedöms det inte föreligga några förhållanden som kan påverka människors hälsa och säkerhet negativt, men det får slutgiltigt prövas i en detaljplan.

Allmänna och enskilda intressen

Allmänna intressen

Den befintliga gräsytan används av boende i området och det är en yta för lek och umgänge, som används vid sammankomster, exempelvis på midsommarafton. Det är av allmänt intresse att den allmänna platsmarken bevaras. Området nyttjas även som en vändplats samt för parkering i mindre omfattning.

Det kan även vara av allmänt intresse att det finns en kiosk i området, då den kan erbjuda en viss service som saknas i området.

Enskilda intressen

Boende i omgivningen kan uppleva en större kiosk med uteservering och ökad trafik som störande. Avståndet till befintliga bostäder är cirka 20 – 30 meter.

För den blivande verksamhetsutövaren utgör möjligheten att bedriva en kiosk på platsen ett enskilt intresse.

Bedömning

Den intilliggande ytan som används för sammankomster ska vara kvar i så stor omfattning som möjligt. Enbart de ytor som avgränsas av ansökan kan bli aktuella att pröva i en detaljplan.

Området har tidigare varit bebyggt med en kiosk, och eftersom byggrätten finns i gällande plan har det redan prövats att det är lämpligt med en kiosk på platsen. Dock avser ansökan en kiosk i något större skala med en uteservering, och det får i detaljplanen utredas om det finns risk för störningar, och vilka åtgärder som kan krävas för att undvika eventuella störningar.

Det ska även utredas hur området kan trafikeras, om det behövs en vändplats inom området eller om befintligt vägnät kan nyttjas och hur många parkeringsplatser som verksamheten kräver. Dock bedöms många av kioskens besökare komma till fots eller till cykel, och påverkan från trafiken bedöms därför inte riskera att bli störande för omgivningen.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Fastigheten kommer att anslutas till kommunalt spillvatten.

Bedömningen är att det inte blir någon påverkan på recipienten och Natura 2000-området. Det tänkta planområdet är begränsat till sin yta. Det har redan prövats i plan att området kan bebyggas med en kiosk. En utökad byggrätt bedöms inte innebära ökade dagvattenflöden i någon större omfattning. Ytor bör dock i möjligaste mån inte hårdgöras med exempelvis asfalt. Eventuellt får det tas fram en dagvattenutredning.

Området har sin avrinning till vattenförekomsten Grebbestads inre Skärgård. Miljökvalitetsnormerna för vatten, luftkvalitet av utomhusluft och omgivningsbuller bedöms inte överskridas.

Detaljplanen bedöms inte leda till någon betydande miljöpåverkan, då projektet är begränsat, och delvis redan prövat i en detaljplan. En undersökning om betydande miljöpåverkan görs i alla planarbeten, och det kommer även att genomföras i denna plan. Samråd kommer att ske med länsstyrelsen och därefter fattar kommunen beslut om detaljplanen anses medföra betydande miljöpåverkan eller ej.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Kiosken kan bidra till utökad service och till att skapa en mötesplats i området. Idag finns det ingen liknande verksamhet i området och man får ta sig till någon av campingarna eller till Grebbestad för att uppsöka en kiosk. Underlaget för en kiosk bedöms vara bra, eftersom det finns gott om bostäder i området och sommartid besöker många området.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser för kommunen. Närheten till befintlig infrastruktur såsom vägar, vatten- och spillvattenledningar är en positiv aspekt.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader för framtagande och genomförande av detaljplanen. Exempel på kostnader som det översiktligt kan behöva redogöras för i ett detaljplanearbete:

- Kostnader för planarbete
- Kostnader för genomförandet av byggnation och andra anläggningar
- Förrättningskostnader, ombildning av befintlig fastighet, eventuell hantering av rättigheter.
- Ersättning för markåtkomst
- Utbyggnad av anläggningar för vatten och spillvatten och anslutningsavgifter

Måluppfyllelse

Tanums kommun har ett prioriterat verksamhetsmål för fysisk planering som säger att kommunen ska ha en god planeringsberedskap som möjliggör en långsiktigt hållbar utveckling i hela kommunen och som stärker Tanums identitet med livskraftiga samhällen och levande landsbygd. Översiktsplanen har en koppling till detta mål, och eftersom detaljplanen inte strider mot några rekommendationer i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen, bedöms ett planförslag enligt ansökan kunna bidra till måluppfyllelse. En kiosk i området kan bidra till att göra området mer attraktivt, livskraftigt och till att det skapas en mötesplats.

Miljö- och byggnadsnämnden har specifika mål för planering inom samhällsområden när det kommer till planering av bostäder. Dock omfattar ansökan om planbesked inte bostäder, och målen berörs därför inte.

Yttrande

Det finns redan idag en byggrätt som kan nyttjas, men enligt sökanden är det önskvärt med en större byggrätt och en yta för en uteservering, vilket den gällande detaljplanen inte medger. Planavdelningens bedömning är att det är lämpligt att inleda ett planarbete men frågor som berör trafik och parkering måste utredas. En kiosk på platsen kan vara betydelsefull för besökare och boende i området. Dock ska den befintliga gräsytan till stor del bevaras, då den fyller en viktig funktion för boende i området. En verksamhet får inte vara störande för omgivningen, men åtgärden bedöms kunna utgöra ett lämpligt inslag i det befintliga bebyggelseområdet, utan att det blir en för stor omgivningspåverkan. Det måste dock utredas i det kommande planarbetet.

Samråd har skett med berörda avdelningar inom miljö- och byggnadsförvaltningen, tekniska förvaltningen samt mark- och exploateringsavdelningen.

Miljö- och byggnadsförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att

att bevilja planbesked,

att arbetet med detaljplanen ska utgå från miljö- och byggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, samt

att planavtal ska vara tecknat inom två år från kommunstyrelsens beslut att bevilja planbesked

Ansökan bedöms avse en enkel åtgärd i kommunens taxa för prövning av planbesked.

Beslut om att anta detaljplanen bedöms tidigast kunna tas under år 2022. Tidsplanen kan dock ändras beroende på när arbetet med detaljplanen startar, behov av eventuella utredningar och oförutsägbara händelser.

Andrea Johansson
Planeringsarkitekt

Moa Leidzén
Planchef