



**TANUMS
KOMMUN**

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

ANSÖKAN
Datum

Planbesked

Skickas till (kommunen)

Tanums Kommun
Kommunstyrelsen

2015 -06- 09

Dnr. _____

Fastighet och sökande

Fastighetsbeteckning *		Fastighetens adress *	
Tanum Kuseröd 1:111		Lambsv. 2	
Sökande: Förnamn	* Efternamn	* Organisations-/Personnummer *	
JIBA AB		556467-7118	
Utdelningsadress (gata, box etc)		Telefon dagtid (även riktnr)	Telefax (även riktnr)
Lambsv. 2		0525- 66266	
Postnummer	Postort	E-postadress	
45795	GREBBESTAD	nina@jiba.se	

Kontaktperson

Förnamn		Efternamn	
Nina		Jansson	
Utdelningsadress (gata, box etc)		Telefon dagtid (även riktnr)	Telefax (även riktnr)
Lambsv. 2		0525- 66266	0525- 61616
Postnummer	Postort	E-postadress	
45795	GREBBESTAD		

Fastighetsägare/Tomträttsinnehavare (om annan än sökanden)

Förnamn	Efternamn
JANSSONS Immunbiologiska AB, JIBA, 556254-7124	

Ärendet gäller planläggning av område

☐ Enbostadshus	☐ Enbostadshus i grupp	☐ Rad-, par-, kedjehus	☐ Tvåbostadshus
☐ Frilidshus	☐ Flerbostadshus	☐ Studentbostadshus	☐ Hus för äldre eller funktionshindrade
☐ Annat specialbostadshus	☐ Handel	☐ Kontor	☐ Lager, industri och hantverk
☒ Annan byggnad eller anläggning, ange vilken verksamheter & bef. bostad eul. bif. skiss			

Planerad upplåtelseform för eventuella bostadslägenheter

☐ Hyresrätt	☐ Bostadsrätt	☐ Ägandelägenheter
------------------------------------	--------------------------------------	---

Produktion

Antal månader	Sammanlagd byggnadsarea	Därav bruttoarea bostäder
Uppskattad sammanlagd produktionskostnad, inkl moms 1 000-tal kronor		Byggnadsarbetena avses att påbörjas, datum

Beskrivning och motivering av projektet

--



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

KRISTER JANSSON

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

Hej!

Tack för skisserna. Jag tycker det är bra att de tydligt visar den huvudsakliga inriktningen mot verksamheter och tydligt anger det allmänna gångstråket. Jag tycker också att utformningen och skalan känns bra i illustrationerna med tydlig koppling till äldre magasin. Kanske ska taken i detta sammanhang vara tegelröda?

Frågor som behöver belysas i ett planarbete är anpassning till stigande vatten. Här utgår vi från Länsstyrelsens handbok som anger +3,3 meter Rh 2000 (motsvarar ca + 3 meter i Rh 70) för bostäder och för service (restaurang etc). Under förutsättning att åtgärder kan vidtas för att anpassa platsen/byggnaden till risken för översvämning kan bostäder lokaliseras på + 2,8 meter Rh 2000 och service på + 2,3 meter Rh 2000.

Trafiksituationen behöver belysas ytterligare. Det går naturligtvis att undersöka om det är möjligt med samutnyttjande med befintliga parkeringsplatser, men det är under förutsättning att båthamnens och badplatsens behov också kan tillgodoses. Idag finns det ingen ordnad parkering vid Grönemadsvägen och det är tveksamt om det finns stöd för det antal parkeringar som nämns i texten inom gällande detaljplan. Tillfartsvägen ner mot hamnen är idag smal och beroende på hur mycket trafik som alstras kan det finnas behovs av åtgärder för att underlätta möten mellan bilar, eventuellt bör man också titta på möjligheten att vända med större fordon om det kan komma besökande med buss?

Jag tycker inte att en ansökan om planbesked behöver ha svar på frågorna enligt ovan, det material du har tagit fram visar tillräckligt idén och visionen med platsen. Men det kan vara bra att framledes fundera på hur frågorna kan lösas. För att få mer information om förutsättningarna för åtgärderna i vattnet kan du kontakta Länsstyrelsens vattenvårdsenhet.

Trevlig helg!

Vänliga hälsningar

Moa Leidzén

Planchef

Tanums Kommun

Planavdelningen

457 81 Tanumshede

Besöksadress: Apoteksvägen 6, 457 31 Tanumshede

Telefon direkt: 0525-183 42

Telefon växel: 0525-180 00

Fax: 0525-183 02

E-post: mbn.diarium@tanum.se

www.tanum.se

Från: Stefan Werner [<mailto:stefan@wernerarkitekter.se>]

Skickat: den 18 september 2014 18:49

Till: Leidzén, Moa

Ämne: Dykcenter

Hej Moa

Här är en Vision för Dykcenter i Grebbestad
Tacksam för synpunkter

Hälsningar

Stefan Werner



Verksamhetsplan Jiba

Försäljningskontor

Huvudkontor

Lambs väg 2 Tel: 0525-662 66
457 95 GREBBESTAD Fax: 0525-616 16

Bankgiro 386-6498
Reg. nr 556254-7124

Bolaget

Janssons Immunbiologiska AB, Jiba började som enskilt firma redan 1977 och ombildades 1984 till ett Aktiebolag.

Verksamhet

Agentur för Sverige och Finland för Immunbiologisk homeopatisk medicin, som är registrerad av Läkemedelsverket. Utbildning av yrkesverksamma terapeuter i Immunbiologi, i Sverige, Finland, Norge, USA och Portugal. Egen klinik med alternativ behandling sedan 1977 i Oxelösund och Nyköping och sedan 2001 i Grönemad.

Omsättning
5 miljoner

Sysselsättning
5 personer i dag

Ägandeförhållande
Krister Jansson 50 % och Nina Jansson 50 %.

Verksamhetsställen

Oxelösund 1977-1986
Nyköping sedan 1986
Grönemad sedan 2001

Fysiska förutsättningar i Grönemad

Se kartbilagor

Fastigheten Tanum Kuseröd 1:111

Fastigheten disponeras enligt tomträttsavtal sedan köp 4 maj 2001, inskrivningsbevis tomträttsinnehav, 15 maj 2001, vid Inskrivningsmyndigheten i Uddevalla Grupp 4.

Huvudbyggnaden uppfördes 1991. I nedre plan bedriver bolaget en alternativ medicinsk mottagning, sedan 2001.

Övervåningen används för en del av verksamheten och för tillsynsboende.

Komplementbyggnaden används som kontor, lager, förråd och hantering av medicin, från oktober 2014. Lokalen och verksamheten kontrolleras och innehar partitillstånd från Läkemedelsverket.

I tomträtten nedlagt kapital av bolaget är 3 miljoner för köp av huset, samt ca 4 miljoner kr för upprättandet av komplementbyggnad, samt ombyggnad och renovering av huset, inläggning av vatten och avlopp, samt bergvärme. Tomträtten är inte belånad.

Fastigheten Tanum Kuseröd 1:112

Fastigheten arrenderas av bolaget enligt anläggningsarrende av Tanums kommun. Den förra byggnaden som Dykcentret befanns i, blev riven sommaren 2013, eftersom det fanns ett rivningsbeslut på denna byggnad. Fastigheten är i dag obebyggd.

Fastigheterna ”klyvs” av upplåtet utrymme för samfälld mark. Delägende fastigheter är de två ovan nämnda.

Planförhållanden

Se bilaga

Utvecklingsplan

Nuvarande verksamhet på fastigheten Tanum Kuseröd 1:111 skall fortsätta oförändrad, fast med flera anställda. Kontorsverksamheten måste expandera pga. nedläggning av kontoret i Nyköping och flytten av kontoret till Grebbestad i oktober, samt den nya planerade verksamheten enligt nedan.

Bolagets planer är att utveckla och etablera en direkt havsanknuten verksamhet med:

- Dykcenter med utbildning, samt dykturer, dels i samarbete med bröderna Klemming och West Point Divers.
- Levandeförvaring och kvalitetssäkring av ostron och skaldjur. Även andra arter som alger och fisk kan på sikt komma ifråga. Med utvecklande av förvaring och odlingstekniker till gagn för fiske och havsodling. Detta projekt är i samarbete med Everts Sjöbod, Tjärnö Marinbiologiska, samt Göteborgs Universitet.
- Import och lagring av champagne, Ambassadörs porter och viner i havsvatten
- Restaurang verksamhet med övernattningsmöjlighet. Restaurang verksamheten kommer att vara i samarbete med Rökeriet i Strömstad, samt med olika kockar, bland annat kocklandslaget och andra intressenter.
- Arrendetomten Tanum Kuseröd 1:112 förses med två nya byggnader. Dessa kommer att ha utrymmen för beredning av ostron och annan fisk och skaldjur. Dykcenter, Café, snickeriverkstad, samt dusch och toalett. Toalett och duschanläggningen kommer även att utnyttjas av hamn och

gästhamn. Hotell och Restaurang verksamhet, med Ostron och Champagnebar. Restaurangen kommer att inrikta sig på vad fiskarna kallar "Bifångster", lite spännande rätter. Flera krögare har redan visat intresse för restaurangen.

- I ett tredje stadium har vi ambitionen att bygga en undervatten-restaurang. Intresse och kunskap om att bygga en sådan finns. Varför inte sätta Tanums Kommun ordentlig på kartan över sevärdheter och upplevelse möjligheter.

Marknadsanalys

Vi vill ta vara på den marina spetskompetens vad gäller marin biologi och fiskekunskap som finns i vårt närområde!

Platsen är unik för ändamålet med god vattenkvalitet, oftast isfritt, god tillgänglighet och få sötvattensutsläpp. Få platser längs kusten är bättre lämpade för detta projekt!

Att på detta sätt kunna medverka till tillvaratagande av havets möjligheter känns både spännande och meningsfullt!

Vår plan är att levandeförvaring och kvalitetssäkring skall ske i ett källarplan under byggnaderna och under den fallfärdiga betong kaj som ändå måste repareras.

En ny brygga måste byggas, då den befintliga är helt rutten och farlig. Där bör byggas en skyddad del för stormskydd. Bland annat efterfrågas en sådan av Everts Sjöbod som är helt oskyddad vid nordliga stormar.

Samverkan

Everts Sjöbod, Njord, Fiskarna Charles och Robert Olsson, Bröderna Klemming, West Point Divers Tanumstrand, Tjärnö Marinbiologiska och Göteborgs Universitet, Grönemads Hamn, Grönemads Samfällighet, Grönemads och Grebbestad Samhällsföreningar, Skärgårdsidyllen, Svensk Fisk, Västsvenska Turistföreningen, med flera.

Behov av mark

För den planerade verksamheten krävs:

- Tomterna 1:111, samt 1:112, samt S4
- Strandremsan mellan ovan nämnda fastigheter och havet. Här skall förvaringskassuner schaktas ned. Nivån för dagens betong-/trädeck behålls och allmänheten tillförsäkras rätt och möjlighet att passera

- Vattenområdet som framgår av bilaga. Befintlig brygga byggs ut och nya brygganordningar anläggs.

Investeringsnivå

De omedelbara investeringarna uppskattas i grova drag till X miljoner kr.

Finansiering

Egna medel, samt banklån

Planmässiga förutsättningar

Gällande detaljplan måste ändras

Fastighetsbildning

Tomträts- och arrendefastigheterna sammanläggs och tillförs strandremsan, vattenområdet och området för gemensamhetsanläggningen. Eventuellt fortsätter tomträtsfastigheten att vara egen fastighet (med tillförd mark från samfälld mark)

Civilrättsligt

Bolaget önskar köpa all ovan nämnd mark av Tanums kommun, samt vattenområdet som tidigare varit arrenderat av Dykcentret, för verksamheten.

Sysselsättningseffekter

10 årsarbetsplatser

PR för bygden och Tanums kommun

Projektet har stor samhällsnyttig substans och har goda ekonomiska muskler och som vi bedömer det med en betydande utvecklings potential. Initialt skall företaget arbeta med tillvaratagande och utveckling av outnyttjad potential av levandeförvaring av ostron för konsumtion året runt. Denna kunskap finns ännu inte i Sverige. Konsumtionen av ostron har sedan 10 år tillbaka ökat med 1000 % och ökningen fortsätter av denna välsmakande näringsbomb.

Även andra arter som alger och fisk kan på sikt komma ifråga med utvecklande av förvaring och odlingstekniker till gagn för fiske och havsodling.

Detta område är i sin linda och vi bedömer att det har goda och kanske nödvändiga framtidsutsikter .

Detta skall ske i samarbete med forskare och fiskare/odlare för att göra kunskap

och forskningsresultat till ekonomiska och miljövänliga produkter, livsmedel mm.

Platsen/lokalerna skall även kunna användas publikt och i undervisningssyfte både för skolklasser och även allmänheten.

Provkök och restaurang med förstklassiga gästköckar för utvecklande av goda recept av outnyttjade och "glömda" arter är ett lockande och spännande framtidsscenario.

En spetsanläggning och förebild i landet, vars resultat kan skapa fler arbetstillfälle på många områden exempelvis fiske, havsodling, fisketurism, livsmedel mm.

Vi vill ta vara på allmänhetens möjlighet att ta del av den unika miljö som finns runt i kring tomtarna. Även underlätta för de många badande, genom att helt intill tomtgräns och på tomten bygga nya badhyttor och omklädningsmöjlighet för allmänheten, samt att det skall finnas möjlighet att sitta och fika vid bryggan.

DYKCENTER

Vision

Anläggningen skall bli ett centrum för havsanknuten verksamhet med inriktning mot turism. Samarbete med Everts Sjöbod, Skärgårdsidyllen, båthamnen, fiskare på orten m fl skall stärka verksamheter och ort till att bli en populär målpunkt i kommunen.

Verksamhet

Anläggningen skall innehålla ett dykcenter med övningsbassäng och dykbåt, levandeförvaring av skaldjur, ostron mm i samarbete med forskare och odlare, provkök och restaurang, café och hotell. Lokal för undervisning och möten för ca 50 pers.

I södra delen av anläggningen skall patientvård, behandling och rehabilitering, fortsätta tillsammans med ett grossistföretag inom naturläkemedel som flyttar hit. Bostad på plan 1 trappa är kvar.

Samarbete

Samverkan, samarbete, samspel är nyckeln till framgång för fler besökare samt för lov och tillstånd för verksamhetsutveckling säger Anders Svedberg, Västsvenska Turistrådet.

Tydlighet

Tydlig arkitektur med tydlig utformning av verksamheter och samband.

I krocken mellan gångstråk, badplats, båthamn med gästplatser, restaurang, café och hotell, dykeri, verksamheter och boende. Där blandas allmänhet med elever, personal, boende gäster och patienter. Vissa verksamheter har specifika krav för säkerhet och avgränsning som dykverksamhet och restaurang. Patienter vill ha integritet o s v. En välstuderad situationsplan och byggnadsarkitektur kan öppna, bygga bort konflikter och stärka helhetsupplevelsen.

Restriktioner, gränser

Platsen ligger undantagen från Natura 2000, kulturmiljövårdsprogrammet samt strandskydd, se gränser på kartan. Konsekvenser av högsta vattenstånd skall diskuteras med kommunen.

Stråk

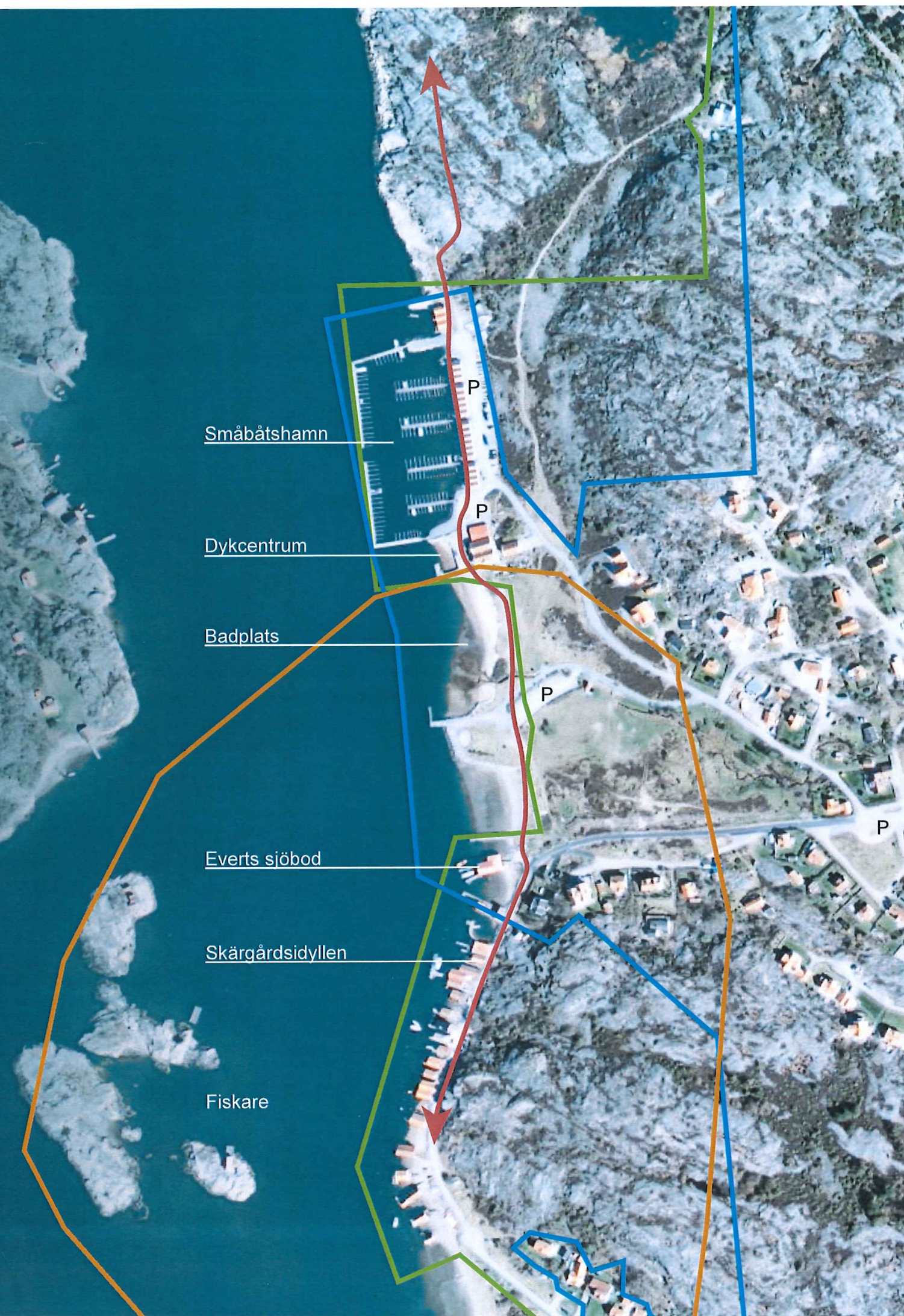
Ett allmänt gångstråk går från Krossekärr och förbi dykcentrum till småbåtshamnen och vidare mot Ulmekärssand. En smidig förflyttning längs kustremsan och verksamheterna som finns där. Stråket är fint som det är men kanske kan fler verksamheter etableras i befintliga eller nya bodar och magasin.

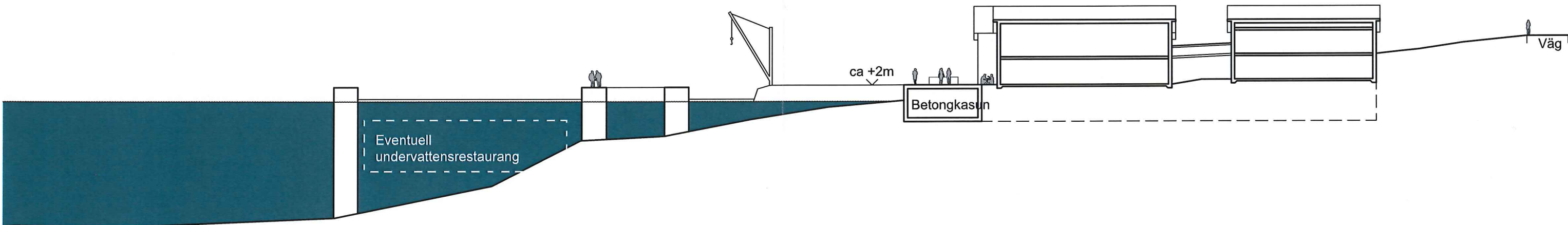
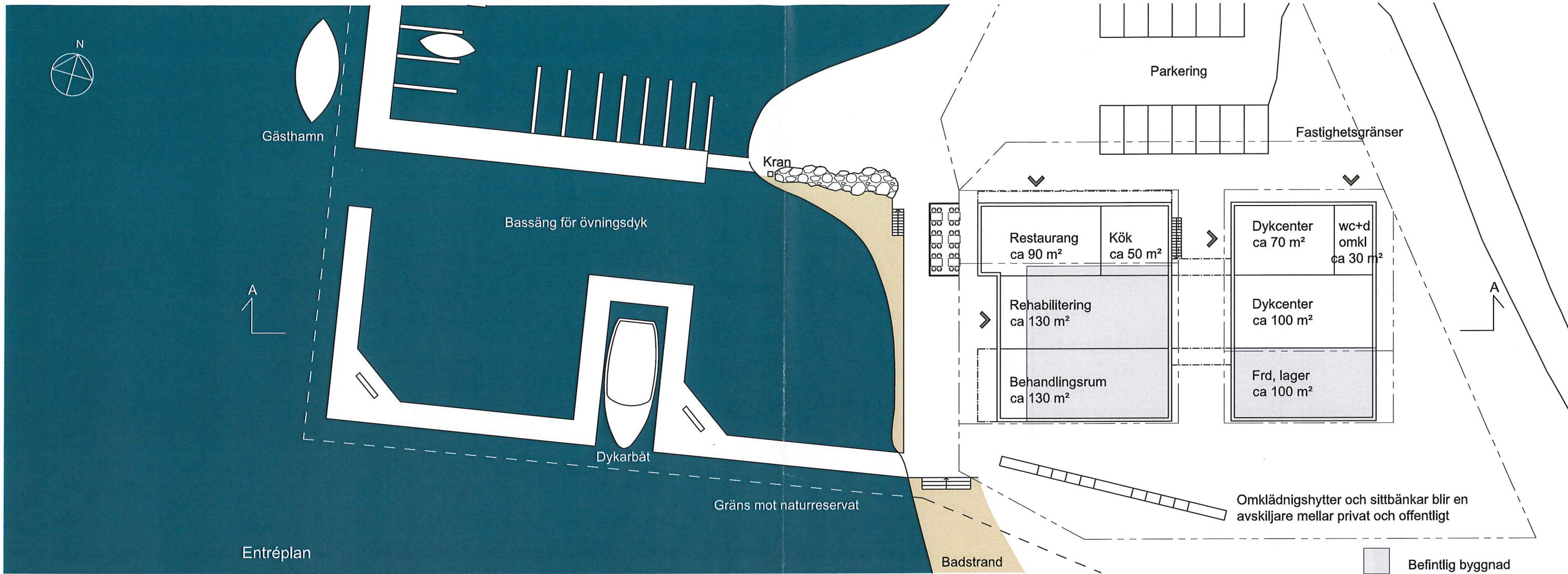
Trafik

Kustremsan trafikeras med fördel med båt. Det finns ca 140 fasta båtplatser och ett 25-tal gästhamnsplatser vid småbåtshamnen och Dykcentrum. Bilvägar till området blir mindre och slingrande närmast Dykcentret. Parkeringsplatser i området kan räknas till 45-60 vid sjöbodarna, 15-20 norr om Dykcenter, 45 på strandängen vid bryggan samt ytterligare ca 30 vid Y-korsningen. Dykcenter önskar samordning för att få nyttja parkeringsplatser vid sjöbodarna genom att erbjuda småbåtshamnen tillgång till wc, dusch och omklädning.

- Gräns Strandskydd
- Gräns Naturreservat
- Gräns Kulturmiljövårdsprogram
- Gångstråk

0 100 200 m

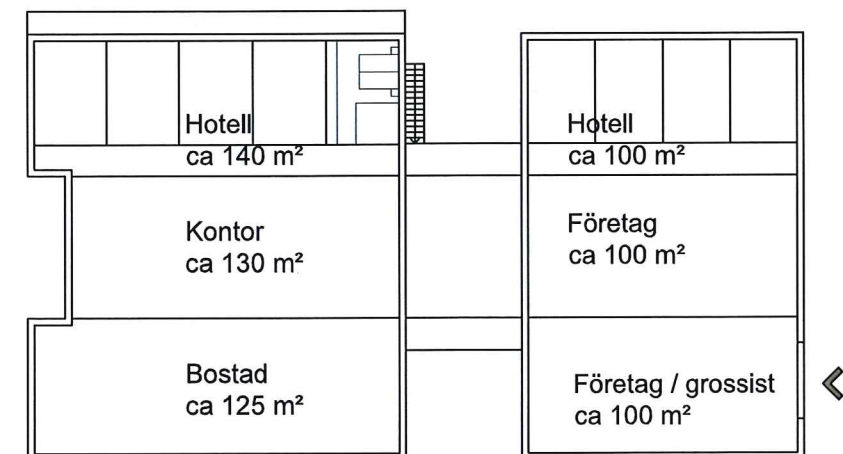
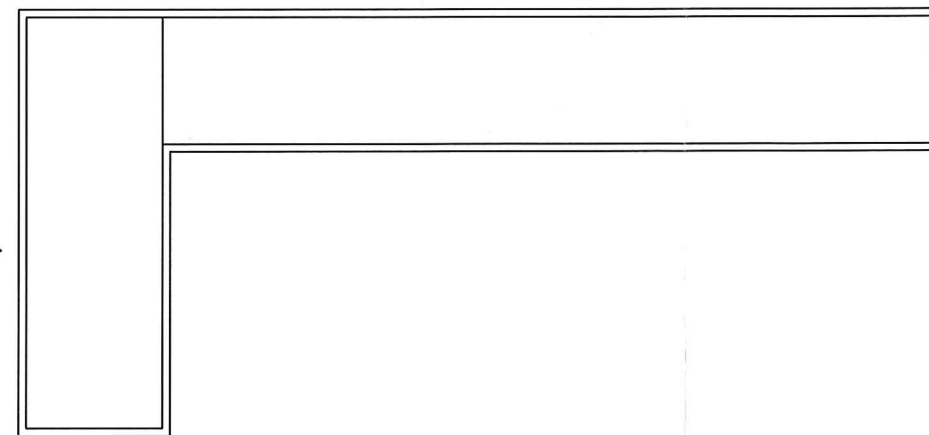




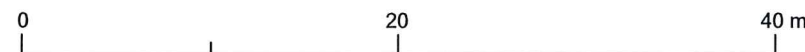
Werner Arkitekter AB 2014-10-02

Sektion A-A

Levande förvaring av
ostron, fisk och skaldjur
i betongkasun

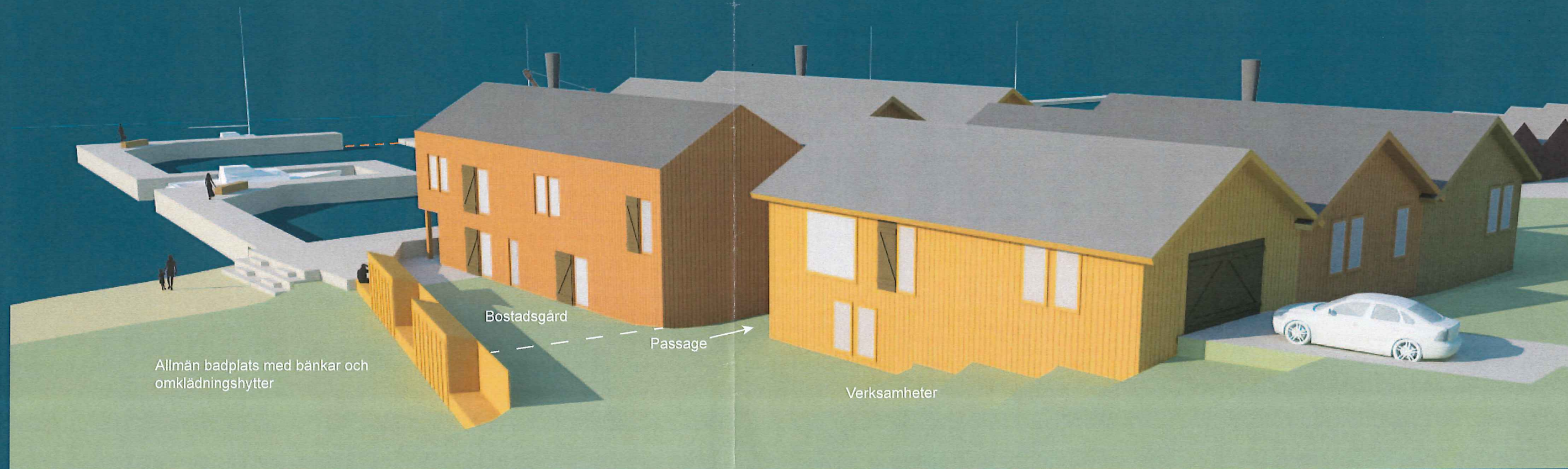
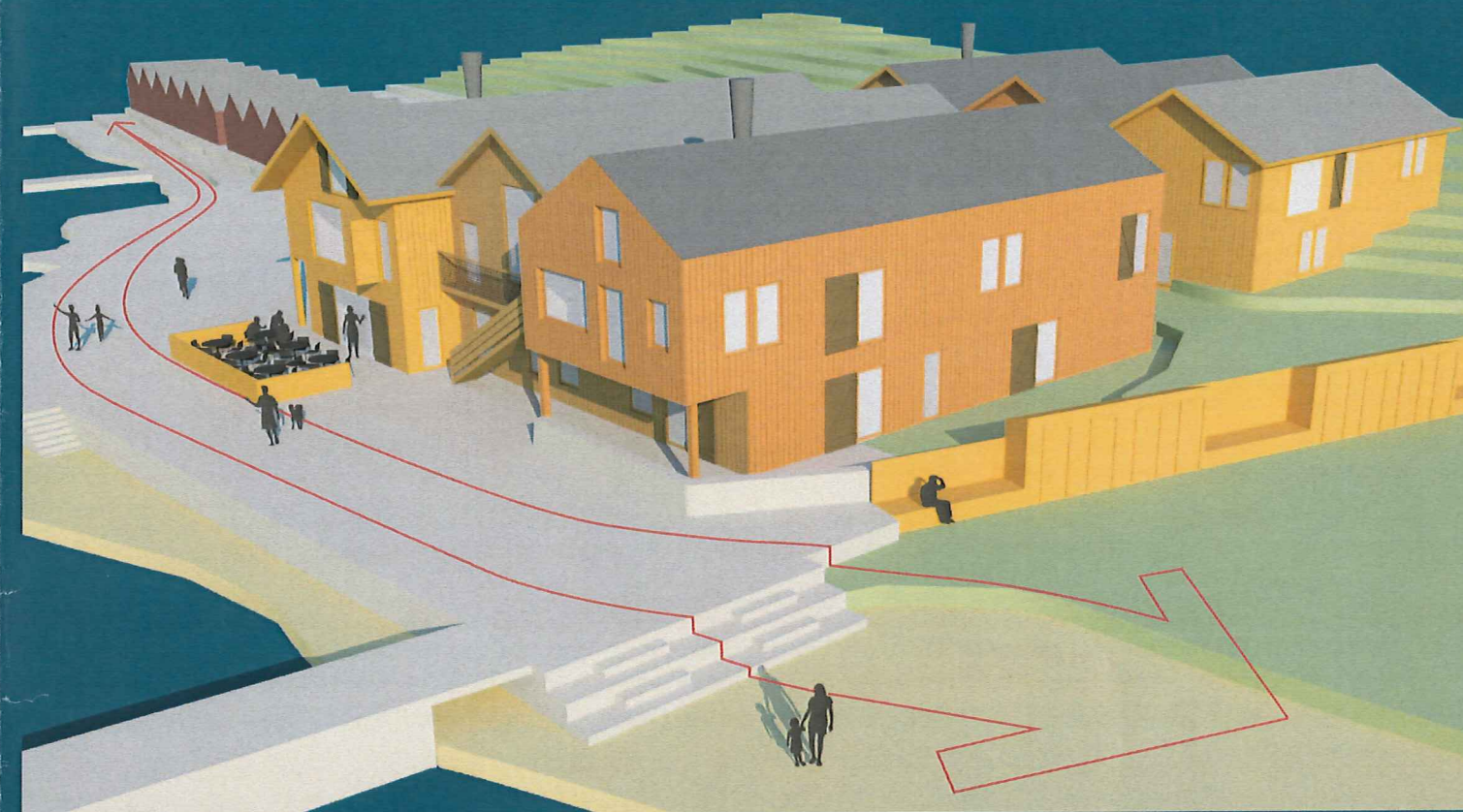
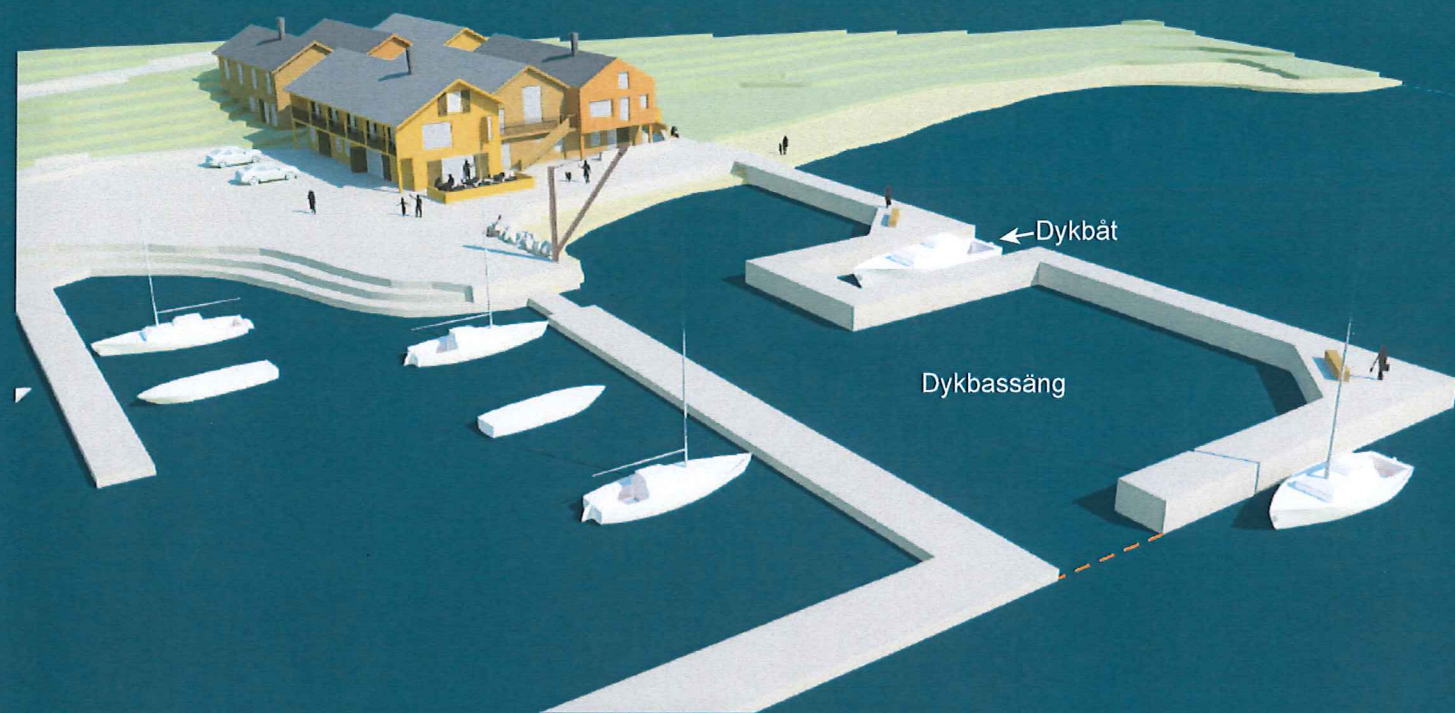


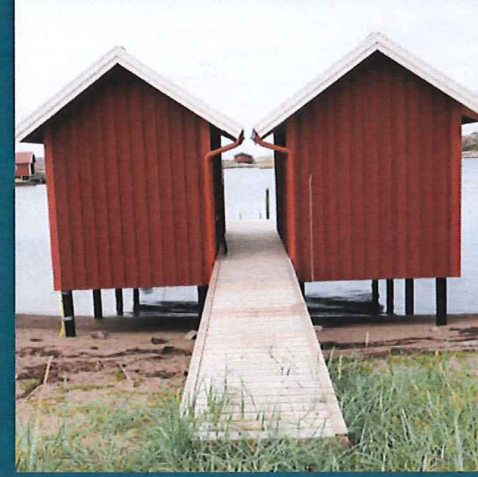
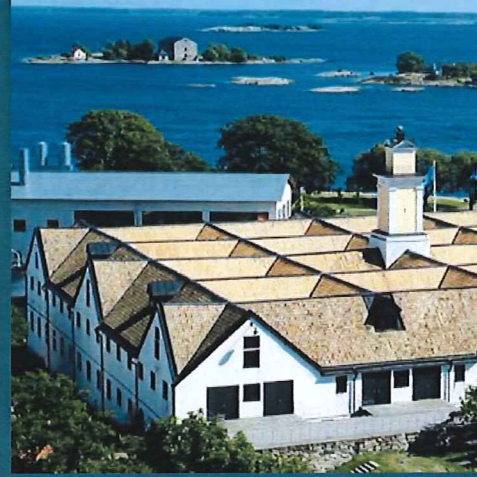
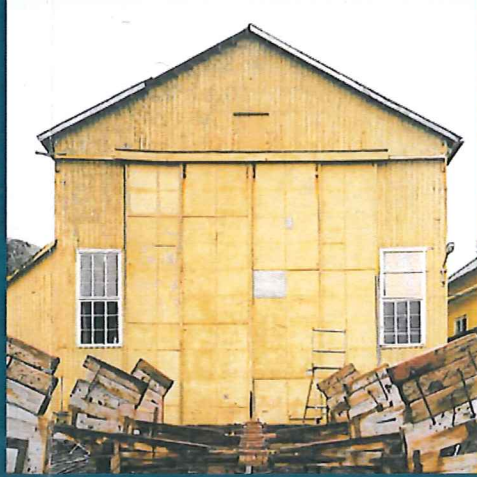
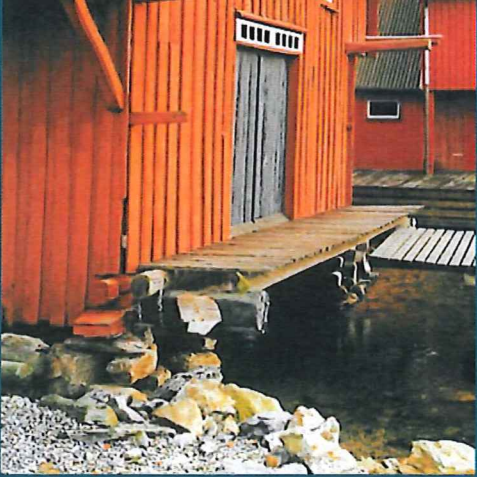
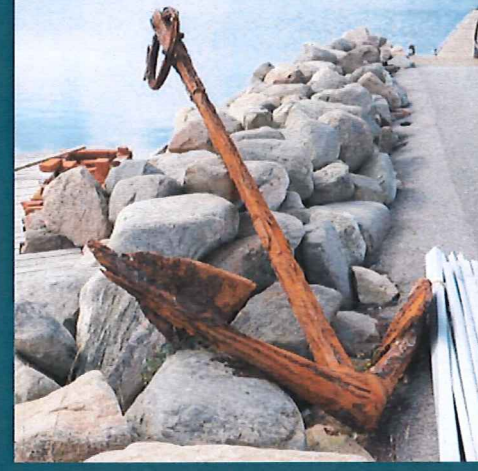
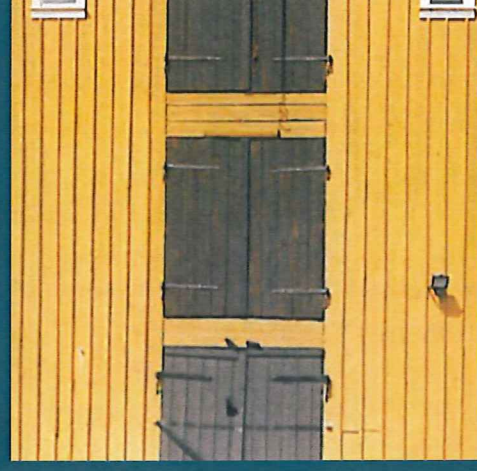
Skala 1:400



ca 10 hotellrum samt
restaurang/café







Leidzén, Moa

Från: Nina Jansson <nina@jiba.se>
Skickat: den 3 juni 2019 20:51
Till: Leidzén, Moa; Ksdiarium, kansli
Ämne: Planändring för Jiba AB i Grönemad

Hej, Moa,

Refererar till mötet den 20 Maj där vi (Krister och Nina Jansson) träffade dig, Linus, Ulf och Stefan Werner.

Till
Kommunstyrelsen i Tanums Kommun

Komplement till ansökan om planändring/besked.

Under mötet kom det fram att vi vill göra ett tillägg till tidigare ansökan planändring/besked.

Vi vill gärna att även äldreboende i ett senior boendekoncept också provas i planprocessen i tillägg till vår tidigare ansökan om planändring.

**senior
OK?**

Med vänlig hälsning,

JIBA AB

Nina Jansson

Lambsväg 2
457 95 GREBBESTAD
Tel: 0525-66266
Mobil: 070-53 83 006
E-post: nina@jiba.se

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked för Kuseröd 1:111 m.fl.

Sammanfattning

Ansökan avser planläggning för verksamheter (hotell, restaurang, dykcenter och medicinsk mottagning) och bostäder. Ansökan om planbesked görs för att pröva möjligheten att ändra användningssättet samt utöka byggrätten jämfört med gällande detaljplan.

Småindustri och hantverk är redan prövat lämpligt på platsen i gällande detaljplan. En avvägning har gjorts mellan det allmänna intresset för verksamheter som behöver ett vattennära läge och som kan erbjuda viss service, det allmänna intresset att bada och röra sig längs med vattnet, det allmänna intresset att tillgodose bostadsbehovet, det enskilda intresset att bo kvar i byggnaden samt det enskilda intresset från närboende vad gäller omgivningspåverkan från verksamheter.

Det som detaljplanen tillåter får inte vara störande för omgivningen men i förhållande till vad detaljplanen medger idag bedöms inte tillkommande användningssätt enligt ansökan innebära en ökad omgivningspåverkan. Om området ändrar inriktning från verksamheter med ett vattennära behov till hotell, restaurang och bostäder blir användningen mer extensiv vilket motiverar att badplatsen och gångvägen säkerställs långsiktigt i detaljplanen. Att blanda bostäder och verksamheter innebär en större risk för störningar och vilka åtgärder som kan krävas för att undvika eventuella störningar får utredas i planarbetet. Tillskapande av verksamheter kan medföra viss service i området som inte finns idag.

Mark till verksamheter med ett vattennära behov är svårt att tillskapa då de ofta har behov av att vara lokaliserade på platser med starka allmänna intressen för natur- och kulturmiljövård. Idag finns det nästintill inga platser i gällande detaljplaner, som inte redan är ianspråktaga, där denna typ av verksamhet är möjlig. Idag finns det en planberedskap för minst 140 bostäder i Grebbestad.

Åtgärden enligt ansökan bedöms i detta inledande skede eventuellt kunna innebära betydande miljöpåverkan beroende på närheten till Natura2000-område. Det krävs inga stora investeringar med avseende på infrastruktur.

Miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att inleda ett planarbete för verksamheter men är tveksam till lämpligheten av bostäder. I planarbetet måste frågor som berör strandskydd, geoteknik, trafik och parkering utredas.

Inledning

Bakgrund och syfte

JIBA AB (organisationsnummer 556467-7118) inkom 2015-06-09 med en ansökan om planbesked för att ändra den gällande detaljplanen. Syftet med planändringen är att möjliggöra en bostadslägenhet och verksamheter så som hotell, restaurang, dykcenter och medicinsk mottagning.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan 2015-08-25 och 2017-11-29. Kommunstyrelsen beslutade 2017-12-13 att återremittera ärendet för vidare utredning och komplettering.

Sökanden inkom 2019-05-21 med en komplettering som visar hur parkeringssituationen kan lösas inom området. Sökanden har 2019-06-03 meddelat att syftet med planändringen också är att möjliggöra bostäder i form av seniorboende.

Läge och omfattning

Det aktuella området är cirka 4000 kvadratmeter och är beläget 2 kilometer nordväst om Grebbestad centrum. I ansökningshandlingarna finns kartor och bilder över området.

Ägoförhållanden

Ansökan omfattar fastigheterna Kuseröd 1:111, 1:112, s:4 och del av Kuseröd 1:13. Samtliga fastigheter ägs av Tanums kommun, i samfälligheten ingår två av de nämnda fastigheterna. Fastigheten Kuseröd 1:111 är upplåten med tomträtt till Janssons Immunbiologiska Aktiebolag JIBA (organisationsnummer 556254-7124) och Kuseröd 1:112 arrenderas av samma bolag. Avsikten är att sökanden ska få rådighet till marken.

Vattenområdet anges som outrett område men tillhör sannolikt den kommunala fastigheten Kuseröd 1:13 och ingår i Tanum hamnars förvaltningsområde.

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 utpekad som ett detaljplanelagt område med oförändrad markanvändning (hamn och verksamhet).

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 omfattas av grundläggande hushållningsbestämmelser, riksintressen för Naturvård och Friluftsliv (3 kap 6 § MB). Området gränsar till (havet och stranden) Natura 2000-område (art- och habitatdirektivet).

Bedömning

I förhållande till vad gällande detaljplan medger innebär en planändring enligt ansökan inga stora förändringar vad gäller påverkan på riksintressen. Riksintressena för friluftsliv och naturvård kan starkt kopplas till badstranden söder om det aktuella området. Det måste säkerställas i en detaljplan att tillgängligheten till och vistelse på stranden inte begränsas med anledning av fler användningsområden i detaljplanen. I planarbetet behöver frågan om påverkan på recipienten och Natura 2000-området med anledning av dagvatten från området hanteras och eventuellt krävs en dagvattenutredning.

Strandskydd

Förutsättningar

Området omfattas inte av strandskydd. Eftersom det gällde strandskydd på platsen efter 1 juli 1975 och planområdet är beläget mindre än 100 meter från vattnet, inträder det generella strandskyddet om en del av den befintliga detaljplanen ersätts av en ny detaljplan. Den gröna linjen på kartan nedan visar inom vilket område som strandskydd inträder.

Strandskydd har två syften; att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl får man endast använda något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §.

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen

3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse



Bedömning

De skäl som bedöms aktuellt att pröva ansökan gentemot är punkt 1, samt för anläggningar i vatten och verksamheter som har ett vattennära behov, punkt 3.

Prövningen om marken är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften kommer att utgå från den markanvändning som kommit till i laga ordning och som finns på platsen idag. Det finns ytor som föreslås för byggnation som inte är ianspråktaga av byggnader idag; en grusad yta norr om befintlig huvudbyggnad samt en grässlätt norr om befintlig komplementbyggnad.

Strandskyddsprövningen skiljer på verksamheter och bostäder då bostäder till skillnad från verksamheter har en avhållande effekt då det finns en hemfridszon. Verksamheter som för sitt behov behöver vara lokaliserade vid vatten och/eller som kan underlätta allmänhetens tillgänglighet till området kan vid en prövning väga tyngre om platsen inte har höga värden för allmänheten eller för växt- och djurlivet. Samma prövningsgrund finns inte för bostäder.

Det är osäkert om strandskydd kan upphävas för att möjliggöra bostäder.

Natur- och kulturmiljö

Förutsättningar

Området på land är idag ianspråktaget av byggnader och anläggningar samt en anlagd trädgård. Mot vattnet finns en kaj/mur och i vattnet finns en pålad brygga.

Byggnaderna har tillkommit på 1990-talet och det finns inga dokumenterade kulturhistoriska värden. 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 inga kända naturvärden av betydelse, men för att pröva upphävande av strandskydd inom områden som inte är ianspråktaga kan en bedömning av områdets naturvärden behövas som underlag. För vattenområdet kan det behövas en bottenundersökning för att klargöra vilka naturvärden som finns idag. En kulturhistorisk inventering av nuvarande byggnader bedöms inte nödvändig.

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

Bebyggelse

Förutsättningar

Området ligger omgivet av byggnader som är placerade mot bergen som omsluter det öppna området mot väster. Bebyggelsen varierar i ålder och är i huvudsak enbostadshus i 1-1½ plan med röda tegeltak och träfasader målade i ljusa kulörer. Bostadstomterna är avgränsade med häckar och staket. Norr om platsen finns sjöbods förråd i längor samt en småbåtshamn.

I vattenområdet finns en pålad brygga som i huvudsak används av dem som besöker badstranden. Mellan byggnaden och vattnet finns en gångväg som nyttjas av allmänheten som rör sig mellan badstranden och bryggan samt av dem som promenerar längs med strandremsan.

Fastigheterna Kuseröd 1:111-2 samt Kuseröd s:4 har bildats för industriändamål, ursprungligen för ett dyk- och sportcenter och partihandel med fisk.

Fastigheterna är totalt 2000 kvadratmeter och bedöms stämma överens med gällande detaljplan. Fastigheten Kuseröd 1:111 nyttjas idag för patientvård, behandling och rehabilitering, samt bostad. Fastigheten Kuseröd 1:112 är obebyggd. Båda fastigheterna kan nyttjas för verksamheter som rymmer inom

användningen småindustri och hantverk. Totalt finns en byggrätt om cirka 950 kvadratmeter med en byggnadshöjd på 4,5 meter.

Bedömning

Sökanden har i ansökan redovisat en byggrätt om knappt 800 kvadratmeter med en maximal byggnadshöjd om cirka 5 meter ochnockhöjd om cirka 8 meter. I förslaget ingår att en del av ytan mellan befintlig byggnad och vattenområdet kan användas för uteservering.

Förslaget visar bebyggelse som tar avstamp i äldre magasin och bodar. Då det historiskt sannolikt inte har funnits magasin på platsen eller förekommer någon äldre bebyggelse som en ny byggnad behöver anpassa sig till kan ny bebyggelse på platsen med fördel ha en arkitektur som är samtida med avstamp i den äldre bebyggelsens skala och färgsättning.

De åtgärder som föreslås i vattenområdet är vattenverksamhet som kräver anmälan eller tillstånd enligt 11 kapitlet miljöbalken. Nya bryggor kan med fördel angöras norrifrån så att båtar undviks inom området för badplats.

Vatten- och spillvatten

Förutsättningar

Fastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten. Kuseröd 1:112 och Kuseröd 1:111 är anslutna till kommunalt vatten och spillvatten.

Bedömning

Samråd har skett med vatten- och avloppsavdelningen. Det finns möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp och kapaciteten bedöms tillfredsställande. Eventuellt krävs ny ledningsdragnings till kommunala ledningar som finns i närheten.

Dagvatten

Förutsättningar

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

Bedömning

Eftersom fastigheterna ligger nära recipienten finns det begränsade förutsättningar att fördröja dagvatten. Hårdgjorda ytor ska i möjligaste mål undvikas och ytor med genomsläppligt material är att föredra så som gräs- och grusytor. Det finns en byggrätt som skulle kunna nyttjas idag med dagens förutsättningar. Åtgärden bedöms inte medföra att dagvatten från området skulle

riskera att påverka omgivningen eller recipienten negativt men frågan ska utredas i planarbetet och eventuellt krävs en dagvattenutredning.

Trafik och parkering

Förutsättningar

Området nås via allmän väg och befintlig enskild väg, Lambs väg. Det finns ingen busshållplats i närheten och det finns ingen gång- och cykelväg i området.

Det finns ytor direkt norr om befintlig bebyggelse inom Kuseröd 1:12 som idag används som parkering av besökare till området. I närheten av badplatsen finns en parkering som förvaltas av en samfällighetsförening, där besökare till badplatsen kan parkera. Sommartid är parkeringarna ofta fullt utnyttjade och då parkeras det på andra platser i området. I ansökan föreslås parkeringsbehovet lösas inom Kuseröd s:4 och de kommunägda fastigheterna Kuseröd 1:12-13.

Bedömning

Infrastrukturen för trafik är bristfällig. Lambs väg är smal och beroende på hur mycket trafik som förslaget alstrar kan det bli aktuellt med åtgärder på vägen. Om större fordon, till exempel bussar med större sällskap, förväntas besöka anläggningen bör man studera möjligheterna till vändplats. Trafiksituationen kring avfallshanteringen behöver studeras.

Det bör vara möjligt att anordna parkeringsplatser inom planområdet. Frågan om hur många parkeringsplatser som behövs 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 verksamheter på platsen inte ensam målpunkt utan människor som besöker området eller bor i området kan komma att besöka verksamheterna och det är då troligt att många som parkerar på andra platser går till verksamheten. Innan parkeringsplatser inom Kuseröd 1:12 kan tillgodoräknas förslaget behöver båthamnens behov av parkeringsplatser inom denna yta klargöras.

Parkering till bostäder bör finnas i anslutning till bostäderna.

Kommunal service

Förutsättningar

Förskola och skola (F-6) finns knappt två kilometer väster om den aktuella platsen. Idag finns inget seniorboende i Grönemad.

Bedömning

Behov av förskola eller annan kommunal service bedöms inte påtagligt öka vid ett genomförande av ansökan.

Huvudmannaskap



TANUMS
KOMMUN

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

Som huvudregel ska detaljplaner ha kommunalt huvudmannaskap om det inte finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Ett särskilt skäl kan exempelvis vara att bostäder troligtvis kommer att bli fritidsbostäder.

För att långsiktigt säkerställa allmänhetens tillgänglighet till områden som har betydelse för allmänheten behöver dessa planläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det kan exempelvis gälla om området närmast vattnet ska vara allmänt tillgängligt som gångväg.

Att planlägga med kommunalt huvudmannaskap hör inte till traditionen i Grönemad men det kan ändå finnas skäl att planlägga områden med kommunalt huvudmannaskap om de är betydelsefulla för allmänheten. Detta är en fråga som bör utredas vidare i planarbetet.

På sikt kan huvudmannaskapet i den gällande detaljplanen behöva ses över eftersom den befintliga badplatsen och tillgängligheten till området är av allmänt intresse.

Fastighetsrättsliga frågor

Förutsättningar

Vägen till det aktuella området, Lambs väg, ingår i en gemensamhetsanläggning som heter Kuseröd ga:4 och gemensamhetsanläggningen förvaltas av Grönemads samfällighetsförening.

Inledningsvis har inga övriga rättigheter som kan påverkas av de förändringar som ansökan avser identifierats.

Bedömning

Om en ny detaljplan får laga kraft kan det krävas ombildande av de aktuella fastigheterna inom planområdet om gränser för kvartersmark ändras.

Sannolikt ingår vattenområdet utanför Kuseröd 1:13 i fastigheten men det behöver klargöras i planarbetet.

Fastigheterna som omfattas av planarbetet är delägare i gemensamhetsanläggningen, Kuseröd ga:4. Om fastigheterna kommer att nyttjas mer extensivt kan deras andelstal behöva ändras. Om det blir aktuellt med åtgärder på vägen, exempelvis breddning eller anläggande av mötesplatser, och åtgärderna inte inryms inom befintliga detaljplaner, kan även Lambs väg behöva

ingå i detaljplanen. I det fall vägen ska ingå i detaljplanen bör den få kommunalt huvudmannaskap.

I ett inledande skede av planarbetet kommer det att utredas om det finns några övriga rättigheter som kan påverkas.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Enligt jordartskartan för Sveriges geologiska undersökning utgörs området av morän. Området utgörs av en relativt plan yta som mot vattnet har fyllts ut mot en mur. Inga bergsblock finns i närheten.

Området är beläget i direkt anslutning till havet och marknivån är mellan 0-6 meter över havet. Nuvarande bebyggelse är grundlagt på cirka 2 meter respektive 4 meter över havet.

Fastigheten är inte utpekad som ett potentiellt område där föroreningar eventuellt kan förekomma.

Bedömning

För att klargöra de geotekniska förutsättningarna med tanke på en del av området är utfyllt behöver en geoteknisk utredning genomföras.

Området är beläget på en nivå som innebär att det finns risk för översvämning. Nya bostäder rekommenderas grundläggas högre än 3,2 meter över havet, med anpassning och åtgärder kan bostäder grundläggas över 2,8 meter över havet. Bostäder behöver vara tillgängliga via entréer som inte riskerar att svämmas över. Verksamheter kan grundläggas över 2,2 meter över havet men det rekommenderas i sådana fall att byggnaden utformas så att den tål att vara översvämmad.

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 detaljplan har det redan prövats lämpligt med småindustri och hantverk. De verksamheterna som kommer att tillåtas på platsen (restaurang, hotell) bedöms inte bli mer störande än att den kan tålas av omgivningen men det måste utredas vidare i ett planarbete.

Om bostäder också tillåts på platsen blir kraven på att verksamheterna kan förenas med boende högre. Förutsättningarna för att integrera den typ av verksamheter som föreslås i ansökan och bostäder är framförallt beroende av faktorer som buller och lukt. Om boende skulle uppleva verksamheterna som störande riskerar en prövning enligt Miljöbalken att få till följd att verksamheter på platsen begränsas.

Allmänna och enskilda intressen

Allmänna intressen

Den befintliga bryggan och gångvägen mellan bryggan och befintlig byggnad används av besökare till badplatsen. Det är av allmänt intresse att möjligheterna att bada på platsen inte försämras.

Besöksnäringen är betydelsefull för kommunens näringsliv och det finns begränsade markresurser för verksamheter som har behov av ett vattennära läge. Det kan vara av allmänt intresse att sådana verksamheter kan utvecklas.

Bostäder kan vara ett allmänt intresse om de behövs för bostadsförsörjningen.

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

Enskilda intressen

Boende i omgivningen kan uppleva fler verksamheter med ökad trafik och ljud som störande.

För den nuvarande tomträttsinnehavaren utgör möjligheten att bo på platsen ett enskilt intresse.

Bedömning

Det är sedan tidigare prövat lämpligt för småindustri och hantverk på platsen. I den gällande detaljplanen finns inte den badbrygga eller gångväg längs vattnet planlagd. Istället utgör denna yta hamn och tomtmark för verksamheter.

Om området ändrar inriktning från verksamheter med ett vattennära behov till hotell, restaurang och bostäder blir användningen mer extensiv vilket motiverar att badplatsen och gångvägen säkerställs långsiktigt i detaljplanen. Att blanda bostäder och verksamheter innebär en större risk för störningar och vilka åtgärder som kan krävas för att undvika eventuella störningar får utredas i detaljplanen.

Mark till verksamheter med ett vattennära behov är svårt att tillskapa då de ofta har behov av att vara lokaliserade på platser med starka allmänna intressen för natur- och kulturmiljövård. Idag finns det mycket få platser, som inte redan är ianspråktagna, i gällande i detaljplaner där denna typ av verksamhet är möjlig. Idag finns det en planberedskap för minst 140 bostäder i Grebbestad. Därför bedöms inte bostäder på platsen vara ett allmänt intresse då de inte nödvändigtvis behövs för att tillgodose behovet av bostäder.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och spillvatten.

Påverkan på recipienten och natura-2000 området kan främst härledas till åtgärder i vattnet. Det är redan idag prövat lämpligt för hamn. Dagvatten 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 Långebyområdet. Den ekologiska statusen bedöms vara god. Den kemiska statusen uppnår inte god status. Påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten kan framförallt härledas till dagvattenhantering i området. Förutsatt att dagvatten tas omhand och att eventuella utsläpp inte når vattenförekomsten bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte att påverkas.

Miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet av utomhusluft och omgivningsbuller bedöms inte överskridas.

Åtgärder som föreslås i vatten kan leda till betydande miljöpåverkan, då natura2000-område finns i närheten. 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

Verksamheterna kan bidra till utökad service och till att skapa en mötesplats i området. Idag finns det ingen liknande verksamhet i området.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören kommer att bekosta planarbetet och det bedöms inte nödvändigt med kommunala investeringar i exempelvis väg- och eller vatten- och avloppsutbyggnad för att genomföra projektet. Om huvudmannaskapet blir kommunalt kommer framtida drift- och underhållskostnader av allmän plats bekostas av kommunen.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Tanums kommun och exploatören. Syftet med ett exploateringsavtal är att så långt det är möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras enligt intentionerna i detaljplanen, och avtalet reglerar parternas åtaganden. Tanums kommun har upprättat Riktlinjer för exploateringsavtal (antagande av kommunfullmäktige 2019-04-01, § 45), och av riktlinjerna framgår vad som kan bli aktuellt att reglera i ett exploateringsavtal. Avtalet ska vara undertecknat och godkänt innan detaljplanen kan antas i kommunfullmäktige.

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. Verksamheter i området kan bidra till att göra området mer attraktivt, livskraftigt och till att det skapas en mötesplats. Bostäder kan möjliggöra ett större underlag för service.

Miljö- och byggnadsnämnden har ett specifikt mål för planering av bostäder inom samhällsområden som anger att bostäder ska ha trafiksäker tillgång, via gångväg eller lågintensivt trafikerad gata, till:

- Lekplats
- Busshållplats
- Samhällsnära naturområde
- Mötesplats (exempelvis torg, lekplats, möteslokal, bibliotek, skola, idrottsplats, butik)

Närmaste lekplats finns på torget i Grebbestad. Majoriteten av busslinjerna stannar vid Grebbestad busstation som ligger på hamnplanen, vissa busslinjer som kör skoltrafik stannar också vid busshållplats vid Grebbestadskolan. I direkt anslutning till platsen finns stora naturområden som är tillgängliga för allmänheten. Badplatsen och stranden är sommartid en viktig mötesplats i Grönemad,

För att gå eller cykla de knappa tre kilometrarna till Grebbestad centrum behöver man gå längs med Grönemadsvägen eller Krossekärsvägen/Sövallsvägen som idag saknar gång- och cykelväg. I den fördjupade översiktsplanen rekommenderas att en gång- och cykelväg byggs längs med Grönemadsvägen samt del av Sövallsvägen. Om den föreslagna gång- och cykelvägen genomförs får bostäderna en trafiksäker tillgång till beskrivna målpunkter.

Yttrande

Det finns redan idag en byggrätt för verksamheter på platsen, men för att möjliggöra den typ av verksamheter som sökanden önskar samt bostäder behöver detaljplanen ändras. Miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att inleda ett planarbete för verksamheter men är tveksam till lämpligheten av bostäder. I planarbetet måste frågor som berör strandskydd, geoteknik, trafik och parkering utredas.

Eftersom det är osäkert om strandskydd kan upphävas för att möjliggöra bostäder bör planarbetet inledas med att pröva upphävande av strandskydd för bostäder.

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 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 medelstor åtgärd i kommunens taxa för prövning av planbesked.

Beslut om att anta detaljplanen bedöms tidigast kunna tas under år 2024-25. Tidsplanen kan dock ändras beroende på när arbetet med detaljplanen startar, behov av eventuella utredningar och oförutsägbara händelser.

Moa Leidzén
Planchef