

Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av Korsnäs 2:6 m fl



Upprättad	2025-05-08
Senast reviderad	2025-09-01
Antagen av KF	2025-11-13
Laga kraft	2025-12-10



Planprocessen



Diagram som visar de olika skeden i arbetet med att ta fram en detaljplan, med eller utan program.



**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Detaljplan för del av Korsnäs 2:6 m fl

Upprättad: 2025-05-08, reviderad 2025-09-01

Ärende: MBN-2024-628 (tidigare MBN-2015-1729)

Ansvarig handläggare:

Leo Westlin, planeringsarkitekt

Plan- och byggavdelningen

Miljö- och byggförvaltningen

Strömstads kommun

Kontakt

Miljö- och byggförvaltningen

452 89 Strömstad

Telefon: 0526-190 00

E-post: mbn@stromstad.se

Besöksadress:

Stadshuset

Norra Bergsgatan 23

Strömstad

Planområdet



Bild som visar den geografiska avgränsningen för detaljplanen, ortofoto från 2024.

Lokalisering i kommunen

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Tjärnö, cirka 10 kilometer söder om Strömstad tätort. Området ligger utmed Lugnetvägen, 100 meter söder om 1029 Tjärnövägen och Tjärnö skola.

Planområdet omfattar cirka 1,3 hektar och består mestadels av skogsmark, samt en bebyggd bostadsfastighet.



Innehåll

1. Beskrivning av detaljplanen	6
Syfte	6
Huvuddrag	6
Genomförandetid	7
Allmän platsmark	8
Huvudmannaskap	8
Kvartersmark	8
Befintliga förhållanden	9
Ärendeinformation	10
Handlingar	10
2. Motiv till detaljplanens bestämmelser	11
Användningsbestämmelser	11
Allmän platsmark	11
Kvartersmark	11
Egenskapsbestämmelser	12
Allmän platsmark	12
Kvartersmark	13
3. Genomförande av detaljplanen	15
Mark- och utrymmesförvärv	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Förändrad fastighetsindelning	15
Rättigheter	16
Tekniska frågor	16
Tekniska åtgärder	16
Utbyggnad allmän plats	16
Utbyggnad vatten och avlopp	17
Geoteknik	17
Parkering	18
Ekonomiska frågor	18
Kostnader	18
Intäkter	18
Planavgift	18
Gemensamhetsanläggningar	18
Drift allmän plats	18
Drift vatten och avlopp	18
Organisatoriska frågor	19
Ansvarsfördelning	19
Markanvisning	19
Tidplan	19
Upplysningar	19
Rekommenderade skyddsåtgärder	19

4. Planeringsunderlag	20
Kommunala planeringsunderlag	20
Utredningar	20
5. Planeringsförutsättningar	21
Kommunala planeringsförutsättningar	21
Detaljplaner	21
Planbesked	21
Översiktsplan	22
Vision 2030	23
Bostadsförsörjningsplan 2025-2030	23
Strategi för fossiloberoende	24
Riksintressen	24
Riksintresse för naturvård	24
Riksintresse för friluftsliv	25
Riksintresse för rörligt friluftsliv	25
Riksintresse för obruten kust	26
Hushållning med mark och vatten	26
Jordbruksmark	26
Oexploaterade områden	26
Miljö	27
Naturmiljö	27
Dagvatten	29
Miljökvalitetsnormer	30
Hälsa och säkerhet	30
Risk för översvämning	30
Radon	30
Geotekniska förhållanden	30
Fysisk miljö och bebyggelse	31
Sociala förutsättningar	31
Tekniska förutsättningar	32
Service	32
Trafik	32
6. Konsekvenser	33
Fastigheter och rättigheter	33
Naturkonsekvenser	33
Natur	33
Landskapsbild	34
Konsekvenser för riksintressen	34
Miljökonsekvenser	35
Behovsbedömning	35
Dagvatten	35
Miljökvalitetsnormer	35
Sociala konsekvenser	36
Trafikkonsekvenser	37

1. Beskrivning av detaljplanen

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett fåtal småhus alternativt parhus i anslutning till samhällsbildningen på Tjärnö.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för upp till fem nya bostadstomter med friliggande småhus alternativt parhus i befintligt skogsområde öster om Lugnetvägen, samt planläggning av en befintlig tomt utmed vägen. Planen innebär möjlighet till en ny vägförgrening från Lugnetvägen för angränsning till de tilltänkta bostadstomterna, samt allmän platsmark för natur. Sträckningen för ny väg sammanfaller med befintlig stig utmed skogsbrynet innan den tar riktning söderut för att skapa en fortsatt framkomlighet för allmänheten mellan stigen i norr och skogsområdet i söder. Den allmänna platsmarken avses bedrivas med enskilt huvudmannaskap.

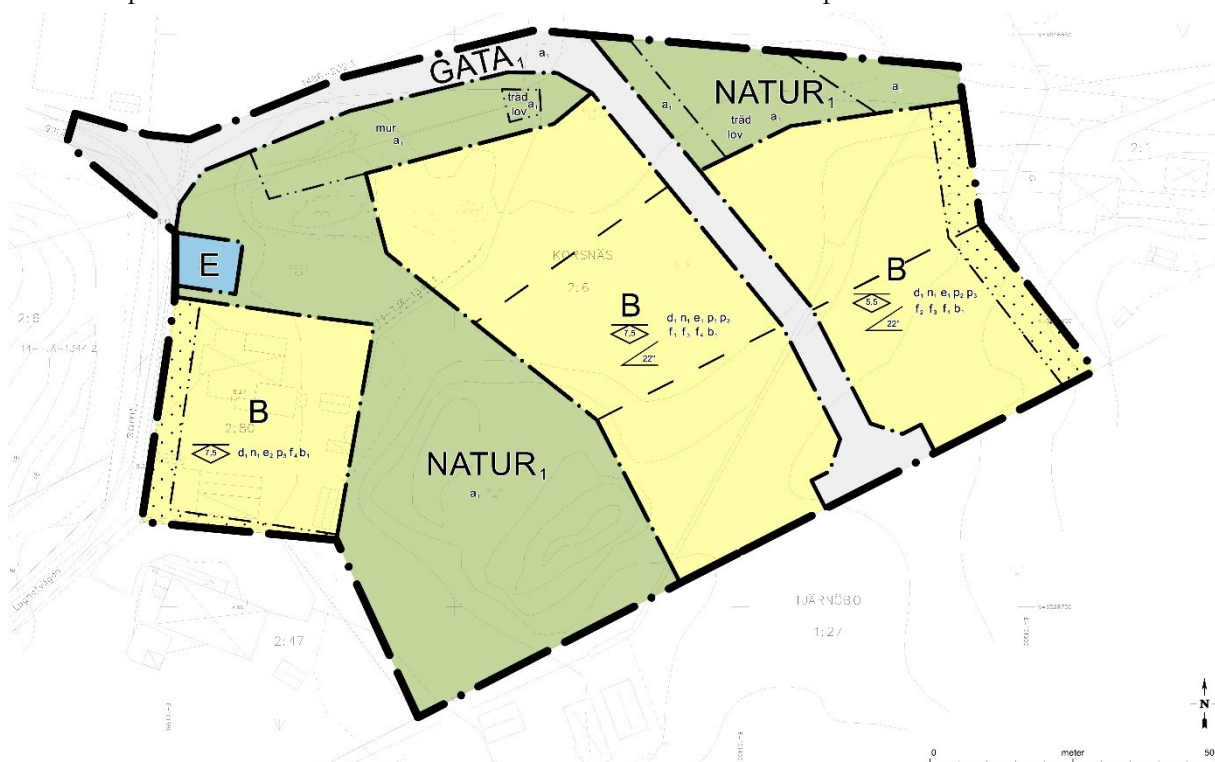
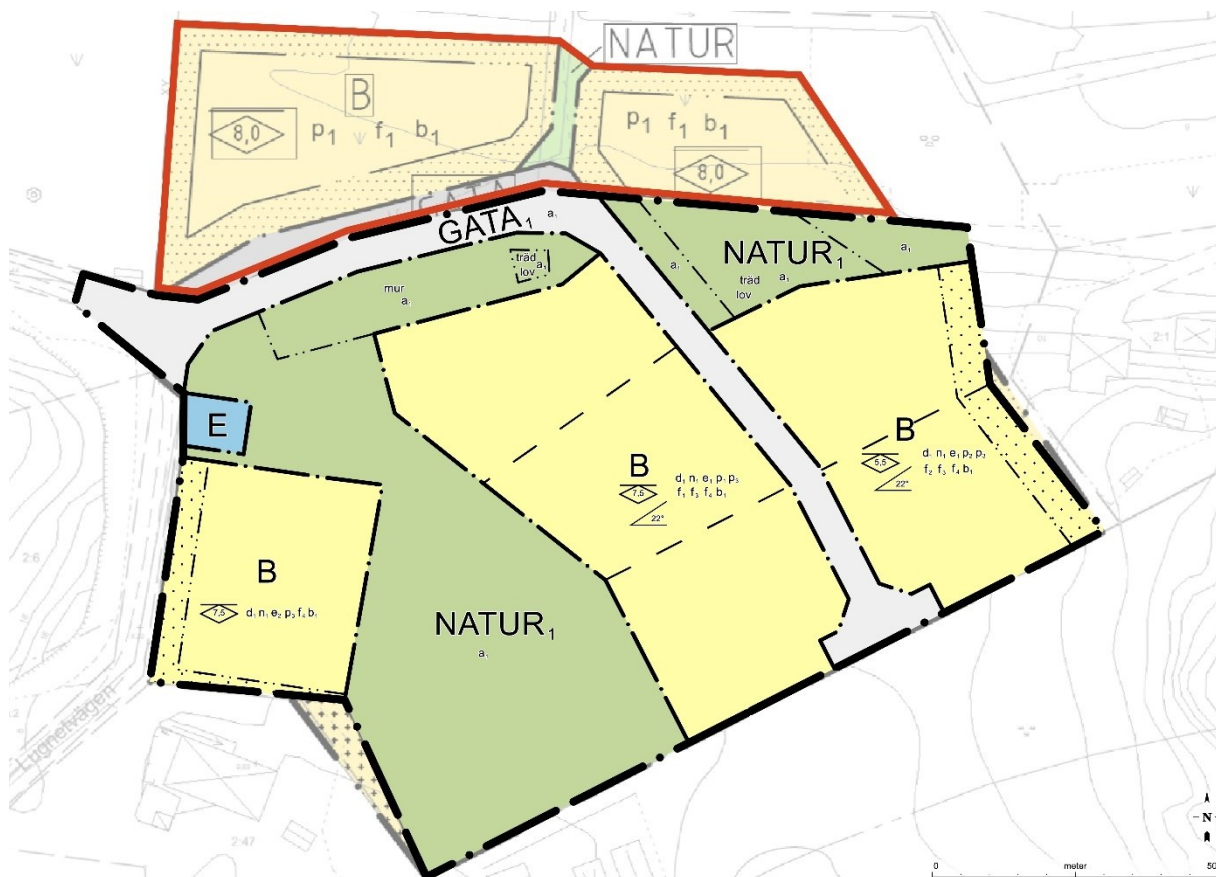


Bild som visar urklipp från plankartan.

Detaljplanen tas fram med Tekniska nämnden som exploatör. Planförslaget har i ett tidigare skede, då med ärendenummer MBN-2015-1729, omfattat ett större område inklusive knappt 4 000 kvadratmeter jordbruksmark norr om nuvarande planområde. Efter att planen antagits, överklagats och upphävt med anledning av exploatering av jordbruksmark, görs nu ett omtag där arealerna med jordbruksmark exkluderas från planområdet. Planförslaget innebär därmed inte

längre en avvikelse från den fördjupade översiktsplanen för södra kustområdet eftersom odlingsbar mark ej tas i anspråk för ny bebyggelse.



Plankarta med tidigare antaget och upphävt planförslag i bakgrunden, med delvis odlingsmark inom röd linje.

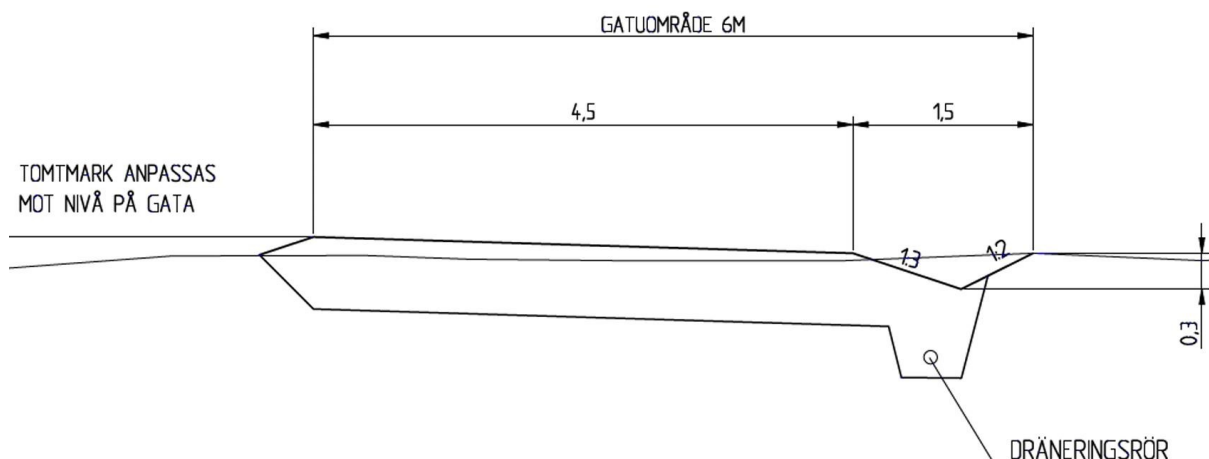
Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd, minst fem och högst 15 år, inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under genomförandetiden en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla och ge byggrätter som tidigare, men kommunen kan då ändra eller upphäva planen utan att outnyttjade byggrätter behöver beaktas.

Detaljplanen anger en genomförandetid på fem år. Valet av tidsrymd motiveras av att planens allmänna platsmark består av befintlig natur och en mindre vägsträcka för angöring till tomterna, samt dragning av allmännyttig infrastruktur. Kommunen bedömer att det finns tid att iordningställa allmän platsmark och allmännyttiga anläggningar inom den givna tidsramen.

Allmän platsmark

Detaljplanen möjliggör för en ny lokalgata från Lugnetvägen till bostadstomterna och avslutas med en vändplan mot skogen i söder. Vägen är nödvändig för angöring till de nya tomterna. Vägkorridoren är 6,0 meter bred och är avsedd att bestå av en 4,5 meter bred grusväg och ett 1,5 meter brett stenfyllt dike med dränering. Tekniska nämnden beslutade 2019-09-09 § 65 att godkänna avsteg från tekniska förvaltningens kravspecifikation avseende vägbredd. Vägsträckan är utformad med hänsyn till vatten och avlopp, renhållning, jordbruksmark, naturvärden och befintliga stigar.



Typsektion till ny grusväg enligt VA- och gatuutredning av Wikon, numera Norconsult.

Delar av befintligt skogsområde regleras i planen som allmän platsmark för natur, inklusive brynlandskapet med lövträd och stenmur, samt de två mindre bergspartierna mellan de befintliga och tilltänkta tomterna i området.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt. Skälet till enskilt huvudmannaskap är att huvudmannaskapet för allmän plats i regel är enskilt och drivs av samfällighetsföreningar för områden i kommunen som inte ligger i eller i anslutning till Strömstad centralort, vilket är fallet på Tjärnö. Kommunen ska vara huvudman för dricksvatten- och spillvattenanläggning inom planområdet.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet består av tre delområden för bostadsändamål (**B**), samt kvartersmark utmed Lugnetvägen för tekniska anläggningar (**E**) som säkerställer utrymme för och förvaltande av befintlig transformatorstation. Inom bostadskvarteren gäller generellt följande:

- Friliggande småhus och parhus
- Tomter på minst 1 000 kvadratmeter
- Maximal byggnadsarea per fastighet är 200 kvadratmeter respektive 20 procent
- Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från allmän platsmark och fastighetsgräns
- Parhus och komplementbyggnader får sammanbyggas över fastighetsgräns

- Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,5 respektive 5,5 meter
- Huvudbyggnad ska ha sadeltak
- Takvinkel är minst 22 grader
- Källare får inte finnas

Befintliga förhållanden



Bild som visar plankarta med ortofoto från 2022 i bakgrunden.

Den övervägande delen av planområdet är kommunalt ägd skogsmark. Området består mestadels av barrskog, samt lövskog i skogsbrynet utmed odlingsmarken norr om planområdet. I nordvästra delen inkluderas en del av Lugnetvägen för att möjliggöra angränsning till den planerade bebyggelsen. Befintlig skogsmark utmed skogsbrynet och på två höjder i söder och nordväst är reglerade som natur i planen, medan övrig skogsmark i planområdet är planerad för bostadstomter och gata. En befintlig transformatorstation bekräftas i detaljplanen.

Utmed skogsbrynet går en stig som används av många som rör sig mellan bebyggelsen i norr och Svallhagens badstrand i söder via Lugnetvägen. Stigen har även en förgrening söderut genom planområdet som bland annat används av barnen på Tjärnö skola när de gör utflykter i skogen. Delar av stigsystemet avses ersättas och kompletteras med den grusväg som är tänkt att anläggas för den planerade bebyggelsen och på så sätt behålla möjligheten att röra sig genom planområdet mellan skolan, skogen, omkringliggande bebyggelse, vägar och stigar.

I sydvästra hörnet av planområdet finns den privatägda bostadsfastigheten Korsnäs 2:80. Fastigheten ligger utanför den närliggande gällande byggnadsplanen (TJÄ-835) och ingår i aktuellt planförslag för att bekräfta den nuvarande användningen av fastigheten för bostadsändamål.

Ärendeinformation

Miljö- och byggnämnden beslutade 2016-01-21 § 19 att ge positivt planbesked och inleda arbetet med detaljplanen. Planen antogs av Kommunfullmäktige 12 december 2019 KF § 244. Beslutet att anta detaljplanen överklagades och upphävdes på grund av exploatering på jordbruksmark.

Kommunstyrelsen beslutade 28 februari 2024 § 29 att lämna positivt planbesked och att planarbetet omgående ska återupptas. Planen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen är förenlig med kommunens gällande översiktsplan och ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Kommun:	Strömstads kommun
Ärendenummer:	MBN-2024-628 (tidigare MBN-2015-1729)
Detaljplanens namn:	Del av Korsnäs 2:6 m fl
Påbörjad:	2016-01-21
Antagen av KF:	2025-11-13
Laga kraft:	2025-12-10

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 2019-10-01 (granskning 1)
- Granskningsutlåtande 2025-08-25 (granskning 2)
- Fastighetsförteckning 2025-04-22

Utredningar

- Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum 2017-06-22
- Utredning för gator och VA-anläggningar, Wikon 2017-05-24, reviderad 2019-06-12
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Bohusgeo 2017-09-20, reviderad 2019-06-03
- Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo 2017-09-20, reviderad 2019-09-25
- Häckfågelinventering samt artskyddsutlåtande om hasselsnok, Enviroplaning 2024-09-27
- Kompletterande underlag VA och gata, Norconsult 2025-06-23

2. Motiv till detaljplanens bestämmelser

Användningsbestämmelser

Allmän platsmark

Gata

Bestämmelsen **GATA₁** behövs för att möjliggöra en ny vägförgrening för angoring till den planerade bostadsbebyggelsen. Placeringen av gatan sammanfaller i hög grad med befintliga stigar och motiveras av befintlig landskapsbild i närområdet, dragning av ledningar, framkomlighet för renhållningsfordon, fortsatt och förbättrad framkomlighet med hänsyn till befintliga stigar och rörelse i området, samt bevarande av jordbruksmark i norr, stenmur, grövre träd och områden med visst naturvärde i anslutning till skogsbrynet.

Natur

Bestämmelsen **NATUR₁** innebär att delar av befintligt skogsområde regleras som natur. Detta i syfte att bibehålla den naturnära karaktären i området och säkerställa att de största naturvärdena i området bevaras. De trädbevuxna höjderna i väst skapar naturkontakt för befintlig och ny bebyggelse och ger ett rekreativt värde för de som rör sig i närområdet. Detsamma gäller för det bevarade skogsbrynet i norr som också ämnar skapa en skogsidå utmed det öppna odlingslandskapet söder om 1029 Tjärnövägen, samtidigt som en buffert av naturmark lämnas till befintlig stenmur. Ytterligare ett motiv till naturmarken är att upprätthålla en sammanhängande grönstruktur, där olika skogsområden och öppna jordbrukslandskap är fortsatt sammanlänkade.

Kvartersmark

Bostäder (B)

Bestämmelsen **B** styr användningen för kvartersmark i tre delområden i planen och medger befintlig och planerad bebyggelse för bostadsändamål, vilket ligger i linje med planens syfte att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i anslutning till samhällsbildningen på Tjärnö.

Tekniska anläggningar (E)

Bestämmelsen **E** medger befintlig transformatorstation och har som syfte att säkerställa att marken fortsatt finns tillgänglig för denna typ av markanvändning, med utrymme för förvaltande och utveckling av tekniska anläggningar.

Egenskapsbestämmelser

Allmän platsmark

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen (a₁)

Bestämmelsen **a₁** reglerar att huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet ska vara enskilt. Motiv till bestämmelsen är att huvudmannaskapet för allmän plats i regel är enskilt och drivs av samfällighetsföreningar för områden i kommunen som inte ligger i eller i anslutning till Strömstad centralort, vilket är fallet på Tjärnö.

Befintlig kallmur av sten ska bevaras (mur)

Bestämmelsen avser området kring en kallmur av sten i skogsbrynet. Bestämmelsen har som syfte att säkerställa att muren bevaras i sin nuvarande form eftersom muren bidrar till biologisk mångfald och livsmiljöer i brynlandskapet i anslutning till jordbruksmarken.

Fällning av träd (lov, träd)

Bestämmelsen **lov** innebär att det behöver sökas marklov för fällning av träd som är grövre än 30 centimeter i diameter i brösthöjd, det vill säga 130 centimeter ovanför marknivån. Huruvida ett sådant grovt träd får fällas eller ej ska därmed prövas av kommunen i ett marklov. Bestämmelsen **träd** reglerar i sin tur att marklov endast kan ges för fällning av trädet om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Diameter på flerstamigt träd med lägre förgrening än brösthöjd mäts under förgreningen. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att tre grova aspar, samt lövskog däribland grov sälg, skyddas i planen från att fällas med anledning av att träden har vissa naturvärden (klass IV). Särskild hänsyn bör tas till träden i samband med planens genomförande.



Foto från befintlig stigförgrening i riktning mot de tre grova asparna som skyddas med bestämmelser.



Foto från stigen öster om planområdet i västlig riktning mot skogsbrynet där grov sälg förekommer.

Kvartersmark

Minsta fastighetsstorlek (d_1)

Bestämmelsen d_1 innebär att fastigheter inom kvartersmark för bostadsändamål ska vara minst 1 000 kvadratmeter. Motivet till bestämmelsen är att skapa goda förutsättningar för åretruntboende på landsbygden inom kommunen, med utrymme för medgiven byggrätt med komplementbyggnader och trädgård, utan att tomterna upplevs för tätbebyggda i förhållande till omgivande bebyggelse.

Tillåten höjd för stödmur (n_1)

Bestämmelsen n_1 reglerar att högsta tillåtna höjd för stödmur är 1,0 meter mellan marknivå och murens överkant och gäller för all kvartersmark för bostäder i planen. Syftet med att begränsa höjden på stödmurar är att undvika drastiska nivåskillnader i området som kan upplevas onaturliga och påverka landskapsbilden negativt i förhållande till befintliga närmiljön. Terrängen i de områdena som regleras med bestämmelsen är så pass flack att det bör vara möjligt att få till en god bebyggd miljö med ändamålsenliga tomter utan att behöva anlägga högre stödmurar.

Marken får inte försees med byggnad (prickmark)

Bestämmelsen styr placering av byggnader för kvartersmarken i öst och för befintlig bebyggelse i väst. I öst ämnar bestämmelsen säkerställa ett avstånd mellan befintlig bebyggelse utanför planområdet och planerad bebyggelse i syfte att undvika negativ påverkan på befintlig bebyggelse öster om planområdet. Prickmarken i väst har som mål att skapa en bebyggelsefri buffert till Lugnetvägen i väst och angränsande grannfastighet utanför planområdet i söder.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad (angiven i meter)

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är reglerad till 7,5 respektive 5,5 meter med hänsyn till skala och höjd på omkringliggande bostadsbebyggelse, där den lägre höjden för den östligaste kvartersmarken motiveras av närheten till grannfastigheten Nyckleby 2:1 i öster.

Största byggnadsarea (e_1 , e_2)

Den planerade nya bebyggelsen regleras med bestämmelse om att största byggnadsarea är 200 m² per fastighet (e_1), vilket innebär att planen medger en sammanlagd byggnadsarea på 200 kvadratmeter inom respektive fastighet. Bestämmelsen syftar till att den planerade bebyggelsen passar in i den lantliga landskapsbilden, att tomterna inte blir för tätbebyggda och det finns utrymme på varje tomt för vistelsemiljöer utomhus.

Placering (p_1 , p_2 , p_3)

Bestämmelsen p_1 innebär att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från allmän platsmark och fastighetsgräns. Komplementbyggnad får dock sammanbyggas över fastighetsgräns eller placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark. Parhus får sammanbyggas över fastighetsgräns. Bestämmelsen har som syfte att se till att det lämnas en yta fri från bebyggelse närmast grannfastigheter och allmän platsmark som gata och natur, där det tydligt ska framgå att det är mark som inte är ianspråktagen och privat utan är tillgänglig för allmänheten.

Komplementbyggnader är av mindre storlek och höjd, därmed ges möjlighet att placera dessa närmare privata grannfastigheter. Det ges möjlighet att samordnat sammanbygga parhus respektive komplementbyggnader mellan grannfastigheter då det förutsätter att respektive fastighetsägare medger att grannfastighet får bygga i direkt anslutning till den delade fastighetsgränsen.

Bestämmelsen **p₂** har samma innebörd och syfte som **p₁** förutom att det inte är aktuellt att parhus från sammanbyggs över fastighetsgräns med hänsyn till att parhuset skulle kunna placeras för nära inpå bebyggelsen öster om planområdet på ett ofördelaktigt sätt.

Samtlig bostadsbebyggelse i planen regleras med bestämmelsen **p₃** som innebär att byggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata, mätt i rät vinkel från där utfart ansluter till gatan. Kravet gäller endast den del av fastigheten som ligger rakt innanför utfarten och motsvarar utfartens bredd. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme att parkera fordon helt inom den egna fastigheten utan att någon del av fordonet hamnar inom gatuutrymmet.

Minsta takvinkel (angiven i grader)

Bestämmelsen reglerar att minsta tillåtna takvinkel är **22** grader för byggnader inom berörda egenskapsområden. Avsikten med bestämmelsen om minsta takvinkel är att komplettera bestämmelsen om högsta nockhöjd med avseende på den inverkan som byggnaders höjd och volym får på upplevelsen av den byggda miljön.

Bostadstyp (**f₁**, **f₂**)

Bestämmelserna om endast friliggande småhus (**f₁**) och endast friliggande småhus och parhus (**f₂**) reglerar vilken typ av bebyggelse det planeras för i området. Avsikten med bestämmelserna är att tillgodose planens syfte om att möjliggöra för denna typ av bostadstomter.

Huvudbyggnad ska ha sadeltak (**f₃**)

Bestämmelsen **f₃** reglerar att huvudbyggnader inom de planerade nya tomterna ska ha sadeltak och ämnar säkerställa att upplevd höjd och volym på bebyggelsen i området inte blir alltför hög och storskalig i förhållande till landskapsbild och omkringliggande bebyggelse.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad (**f₄**)

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är reglerad till **4,0** meter för alla planerade tomter inom planen (**f₄**). Bestämmelsen ämnar säkerställa att upplevd höjd och volym på bebyggelsen i området inte blir alltför hög och storskalig i förhållande till landskapsbild och omkringliggande bebyggelse.

Källare får inte finnas (**b₁**)

Bestämmelsen **b₁** gäller för samtlig bostadsbebyggelse inom planen och motiveras av att det ska finnas möjlighet för fastigheter inom planområdet att anslutas till dagvattenledningsnät via självfall, som takavlopp och dräneringsledning kring byggnad kan anslutas till, i enlighet med framtagna utredningar för gator och VA-anläggningar.

3. Genomförande av detaljplanen

Mark- och utrymmesförvärv

Delar av allmän plats för gata och natur ligger inom fastigheten Korsnäs 2:8. Kommunen har träffat överenskommelse med fastighetsägaren beträffande övertagande av det aktuella markområdet. I övrigt föranleder inte planförslaget behov för några marköverföringar.

Fastighetsrättsliga frågor

Strömstads kommun äger fastigheten Korsnäs 2:6 och Strömstadsbyggen AB äger Korsnäs 2:8. En privatägd fastighet, Korsnäs 2:80, omfattas också av planen. I planområdets västra del berörs vägsamfälligheten Korsnäs ga:2 och delar av den privata fastigheten Korsnäs 2:11.

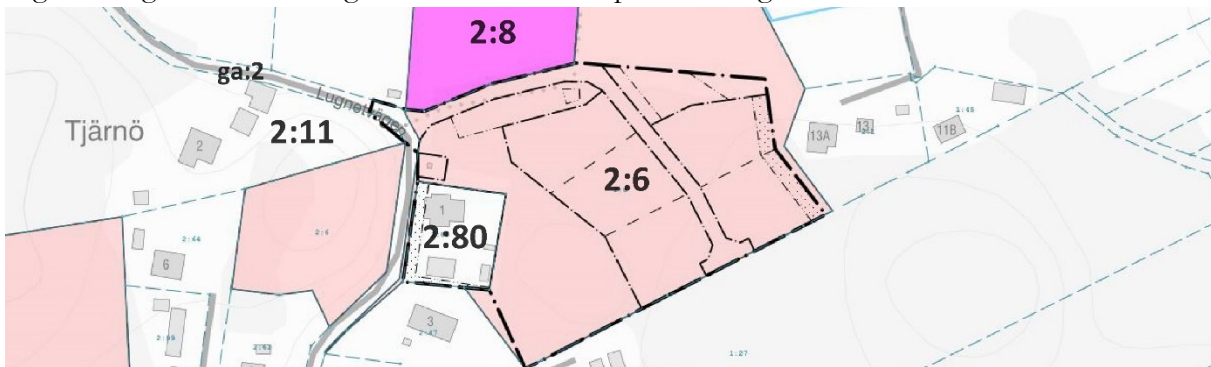
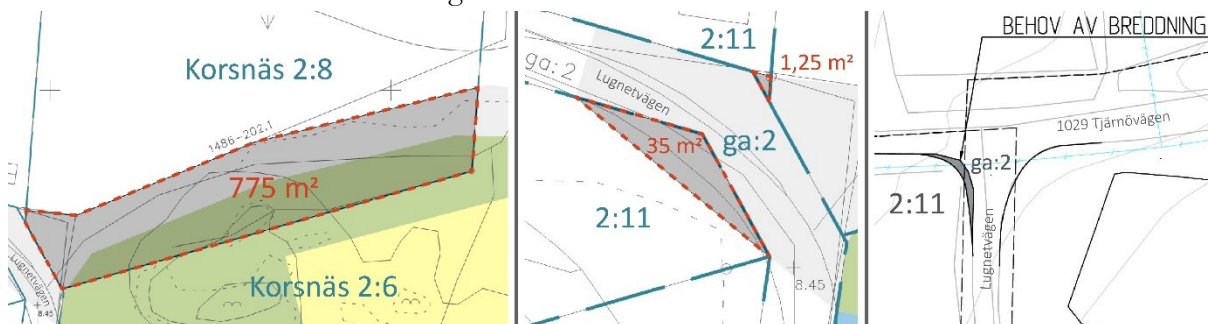


Bild som visar markägarförhållandena i området. Korsnäs 2:6 i ljusrosa, Strömstadsbyggens mark i rosa.

Förändrad fastighetsindelning

Inför antagande har kommunen förvärvat den mark inom planområdet som tidigare tillhörde Korsnäs 2:8. Den aktuella markytan omfattar cirka 775 kvadratmeter. Omprövning av befintlig vägsamfällighet, Korsnäs ga:2, bör genomföras så att utrymme erhålls för att möjliggöra en funktionell väganslutning i planområdets västra del och även för att kunna förstärka anslutningen till väg 1029, utanför planområdet. De aktuella ytorna för väg ligger alla på Korsnäs 2:11 och omfattar cirka 35 respektive 1,25 kvadratmeter, samt ytterligare cirka 6 kvadratmeter i anslutningen till väg 1029 vid kyrkan. Kommunen har tecknat en överenskommelse med ägare av Korsnäs 2:11 om aktuella förändringar.



Bilder som visar förändrad fastighetsindelning och avsedd omprövning av befintlig vägsamfällighet.

Bildande av nya fastigheter för de planerade bostadstomterna ska påbörjas så snart det är möjligt. Illustrationslinjer i plankartan visar exempel på möjlig fastighetsindelning enligt bestämmelserna.

Rättigheter

Nya ledningar för vatten och avlopp placeras i väg och avses säkras med ledningsrätt. Nya ledningar och tillkommande ledningsrätt ansluter mot befintligt läge för ledningar och ledningsrätt.

Den del av den befintliga dagvattenledningen, tillhörande Svallhagens vägförening, som är placerad inom planområdet avser kommunen att dra om utmed Lugnetvägen och skogsbrynet, likt de kommunala ledningarnas placering. Servitutet 14-TJÄ-1344.1 för befintlig ledning, som belastar Korsnäs 2:6 till förmån för Korsnäs 2:80, avses att justeras till ledningens nya läge.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El

För elledningar och elanläggningar ansvarar Ellevio. Lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut säkerställs. Befintlig transformatorstation i området kan vid behov ersättas eller byggas ut.

Tele

För teleledningar ansvarar nätägaren Skanova. Lämpliga anslutningspunkter för den nya bebyggelsen sker vid detaljprojekteringen i samråd mellan nätägaren och exploitören.

Fiber

För fiberkabel ansvarar nätägaren Södra Strömstad Fiber ekonomisk förening. Lämpliga anslutningspunkter förbereds i samband med att övrig infrastruktur anläggs i planområdet.

Utbyggnad allmän plats

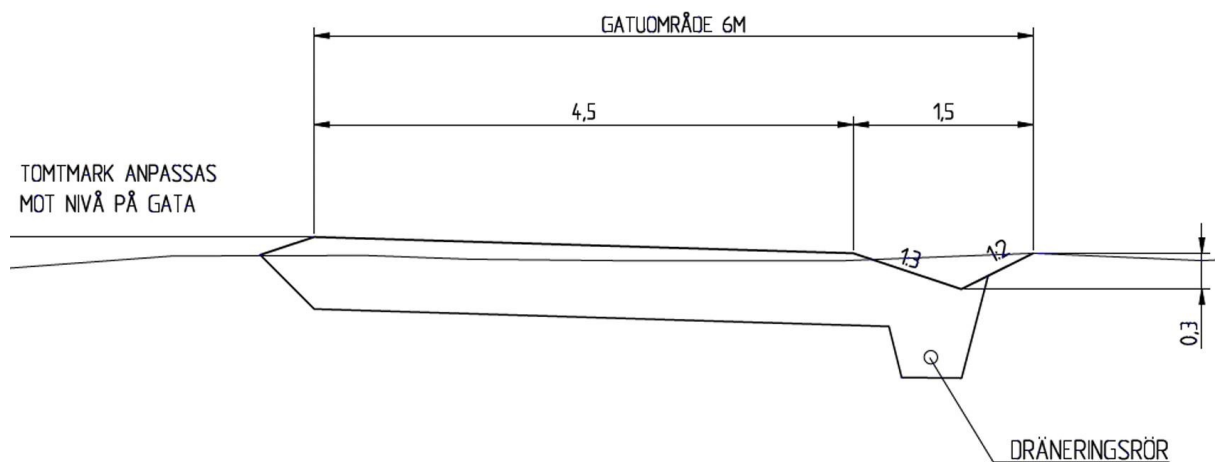
Natur

Inför utbyggnaden av området kommer kommunen att iordningställa allmän platsmark för natur och med eventuella åtgärder säkerställa att det inte finns träd inom naturmarken som kan utgöra hinder eller risk för gata, planerade tomter och allmänheten. Delar av allmän platsmark för natur regleras med skyddsbestämmelser för fällning av träd grövre än 30 centimeter i diameter i brösthöjd. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att tre grova aspar, samt lövskog däribland grov sälg, skyddas i planen från att fällas med anledning av att träden och dess delområden har vissa naturvärden (klass IV). I samband med planens genomförande bör hänsyn tas till träd och delområden med vissa naturvärden, särskilt de träden och områden som regleras med skyddsbestämmelser. Död ved från grova lövträd inom planområdet ska bevaras inom, eller flyttas till, allmän platsmark för natur eller annan lämplig plats för att bevara ekologiska värden.

Befintlig kallmur av sten längs skogsbrynet i norra delen av planområdet omfattas av skyddsbestämmelse och ska bevaras i sin nuvarande form, se motiv till detaljplanens bestämmelser. Sprängning i närheten av stenmuren bör undvikas vintertid (oktober–april) för att undvika att störa eventuella övervintrande djur. Delar av den stenmur som finns i planområdets östra del ska i möjligaste mån behållas eller återuppbyggas inom allmän plats för natur.

Gata

Kommunen kommer att anlägga en ny lokalgata inom planområdet som sedan förvaltas genom den gemensamhetsanläggning som ska bildas. Vägkorridoren är 6,0 meter bred och är avsedd att bestå av en 4,5 meter bred grusväg och ett 1,5 meter brett stenfyllt dike med dränering. Tekniska nämnden beslutade 2019-09-09 § 65 att godkänna avsteg från tekniska förvaltningens kravspecifikation avseende vägbredd. Sprängning i närheten av befintlig stenmur i skogsbrynet bör undvikas vintertid (oktober–april) för att undvika att störa eventuella övervintrande djur. Anslutningen till väg 1029 bör förstärkas enligt förslag från Wikon, efter Trafikverkets synpunkt.



Typsektion till ny grusväg enligt VA- och gatuutredning av Wikon, numera Norconsult.

Utbyggnad vatten och avlopp

I samband med genomförande av allmän platsmark och förberedelse för nya tomter kommer kommunen att anlägga ledningar för vatten och avlopp från befintlig anslutningspunkt direkt norr om planområdet fram till tomtgräns via den nya lokalgatan. Dagvatten och dränering från tomter, hustak och gata ansluts till dike och dräneringsrör där det leds till det befintliga diket norr om planområdet. Brandpost placeras på lämplig plats inom planområdet i samråd med Räddningstjänsten.

Den del av den befintliga dagvattenledningen, tillhörande Svallhagens vägförening, som är placerad inom planområdet avser kommunen att dra om utmed Lugnetvägen och skogsbrynet, liksom de kommunala ledningarnas placering i området, i enlighet med den kompletterande undersökningen för vatten, avlopp och gata.

Geotechnik

Geotekniska frågor och grundläggning beskrivs i Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo 2017-09-20, reviderad 2019-09-25. Markradonmätning ska göras i samband med exploateringen. Innan bergschakt påbörjas ska anmälan göras i god tid till miljö- och byggförvaltningen.

Parkering

Parkering sker på egen fastighet.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören bekostar fastighetsbildning, anläggande av allmän platsmark och VA-ledningar fram till tomtgräns. Exploatering inom kvartersmark inklusive utredningar och åtgärder som föranleds av dessa bekostas av respektive fastighetsägare. Ersättning för delar av Korsnäs 2:11, som upplåts till gemensamhetsanläggningen för väg tillhörande planområdet, betalas av kommunen enligt överenskommelse med fastighetsägare av Korsnäs 2:11. Inför antagande avser exploatören träffa överenskommelse med Svallhagens vägförening avseende den rättighetsupplåtelse inom Korsnäs 2:11 som krävs för planens genomförande och hur denna ska utformas och förvaltas.

Exploatören avser även träffa överenskommelse med vägföreningen avseende inträde i gemensamhetsanläggningen för de fem nya tomterna som planen medger.

Intäkter

Försäljning av tomter, avgifter för anslutning till det kommunala ledningsnätet och eventuella skatteintäkter från nya kommuninvånare.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov, eftersom denna reglerats i detaljplaneavtal.

Avgift för bygglov samt anslutningsavgifter för el, tele, fiber, värme, vatten och avlopp betalas av respektive fastighetsägare enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Gemensamhetsanläggningar

Enligt plan- och bygglagen får mark som ska användas för allmänna platser, för vilka kommunen inte ska vara huvudman, upplåtas till annan huvudman, vilket ofta är en samfällighetsförening.

Inrättande av gemensamhetsanläggning beslutas av lantmäterimyndigheten och kan genomföras så att befintlig gemensamhetsanläggning utvidgas till att även omfatta nya områden. Alternativt kan en eller flera nya gemensamhetsanläggningar bildas.

Drift allmän plats

Gemensamhetsanläggning ska bildas eller utvidgas för att förvalta ny lokalgata och naturmark samt dagvattenanläggning inom planområdet.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ligger inom, respektive i direkt anslutning till, kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten med ledningar som är placerade inom planområdet utmed

Lugnetvägen och skogsbrynet. Nya bostadsfastigheter kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Fastigheter inom planområdet föreslås anslutas till spillvattenledningsnät via självfall.

Det finns inte några kommunala dagvattenledningar på Tjärnö. Dagvattnet från gatan ska tas om hand och fördröjas, dels genom att gatan inte asfalteras, dels genom att ett stenfyllt dike med dränering anläggs med utlopp i befintligt dike norr om planområdet. Även dagvatten, takvatten och dränering från fastigheterna bedöms kunna anslutas till dagvattenanläggning med självfallsanslutning via gatuområdet, enligt framtagen VA- och gatuutredning.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Miljö- och byggförvaltningen ansvarar för detaljplan, bygglov, grundkarta och nybyggnadskarta. Exploatören ansvarar för att anlägga väg, upprätta anslutningspunkter för vatten och avlopp, samt fastighetsförsäljning. Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildning och bildande av ledningsrätter. Köpare av tomter ansvarar för exploatering av kvartersmark inom respektive fastighet.

Markanvisning

De planerade tomterna avses säljas genom kommunens tomtkö.

Tidplan

Tidplan för framtagande av detaljplanen (sedan beslut om att påbörja arbetet med planen igen) är:

- Granskning 2 Q2 2025
- Antagande Q3 2025
- Laga kraft Q4 2025

Upplysningar

Rekommenderade skyddsåtgärder

För att undvika risken att aktualisera förbudet i 4§ artskyddsförordningen, rekommenderas att röjningsarbeten inför exploatering av området (till exempel avverkning, avtäckning och stubbrytning) ej utförs under fåglars häcknings- och uppfödningstid (1 april – 15 augusti). Skyddsåtgärden innebär att risken att fåglar skadas eller dödas minskar, samt att man inte riskerar störa eller avbryta en pågående häckning.

Det finns inga kända förekomster av hasselsnok på Tjärnö idag, men om okända förekomster finns kan individer nyttja planområdet för spridning, vila och födosök. För att undvika risken att aktualisera förbudet i 4a § punkt 1 artskyddsförordningen rekommenderas att röjningsarbeten inför exploatering av området (till exempel avverkning, avtäckning och stubbrytning) utförs under perioden för artens övervintring (15 oktober – 1 april). Anläggnings- och byggarbeten kan efter röjningsarbetena utföras året om. För att minimera risken att skada eller döda eventuella individer av hasselsnok kan exploatering anpassas till perioden för då djuren övervintrar (oktober–april).

4. Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplaner

- **Byggnadsplan för fritidsbebyggelse för delar av Korsnäs Nedergården 2:6 m fl.** Antagen av KF i Tjärnö kommun 1962-07-28. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Grundkarta

- **Grundkarta.** 2024-05-02. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.

Översiktsplan

- **Översiktsplan för Strömstads kommun.** Antagen av KF 2013-10-24. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.
- **Fördjupad översiktsplan Södra kustområdet.** Antagen av KF 2013-10-24. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Andra kommunala planeringsunderlag

- **Vision 2030.** Antagen av KF 2017-04-27. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.
- **Bostadsförsörjningsplan 2025-2030.** Antagen av KF 2024-12-12. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.
- **Strategi för fossiloberoende.** Antagen av KF 2018-03-27. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.
- **Naturvårdsplan.** Antagen av KF 2009-03-26. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Behovsbedömning

- **Behovsbedömning.** 2017-09-29. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.

Utredningar

- **Naturvårdsutlåtande.** Naturcentrum 2017-06-22. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.
- **Utredning för gator och VA-anläggningar.** Wikon 2017-05-24, reviderad 2019-06-12. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.
- **Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik.** Bohusgeo 2017-09-20, reviderad 2019-06-03. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.
- **Projekterings-PM/Geoteknik.** Bohusgeo 2017-09-20, reviderad 2019-09-25. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.
- **Häckfågelinventering samt artskyddsutlåtande om hasselsnok.** Enviroplanning 2024-09-27. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.
- **Kompletterande underlag VA och gata.** Norconsult 2025-06-23. Lagrad i miljö- och byggförvaltningens diariesystem.

5. Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplaner

Direkt väster om planområdet gäller en byggnadsplan för fritidsbebyggelse för delar av Korsnäs Nedergården 2:6 m fl, antagen 1962. Förslaget till ny detaljplan överlappar nordöstra hörnet av byggnadsplanen där ny vägförgrening är planerad.

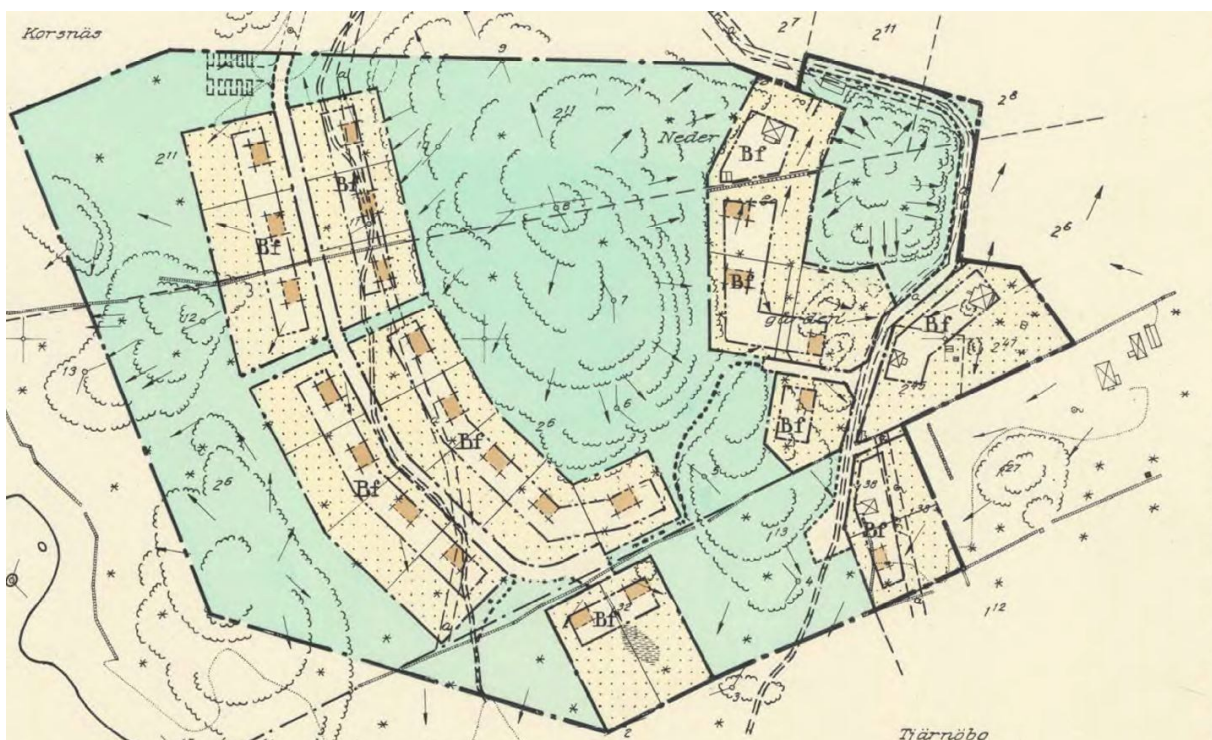


Bild som visar urklipp ur byggnadsplan för fritidsbebyggelse för delar av Korsnäs Nedergården 2:6 m fl, 1962.

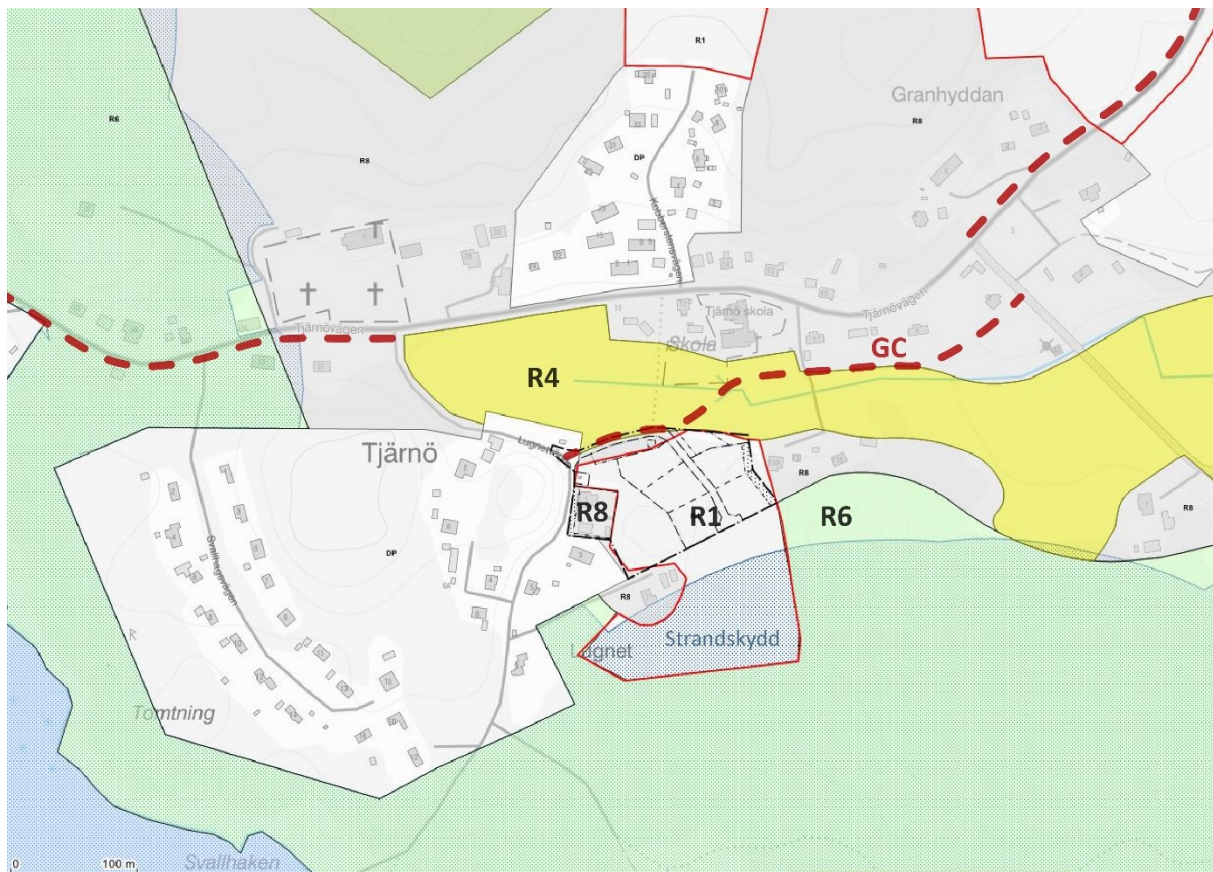
Planbesked

Tekniska förvaltningen ansökte i november 2015 om planbesked. Miljö- och byggnämnden beslutade 21 januari 2016 § 19 att lämna positivt planbesked. Planen antogs av Kommunfullmäktige 12 december 2019 KF § 244. Beslutet att anta detaljplanen överklagades och upphävdes på grund av exploatering på jordbruksmark.

Tekniska förvaltningen ansökte återigen om planbesked i december 2023. Kommunstyrelsen beslutade 28 februari 2024 § 29 att lämna positivt planbesked och att planarbetet omgående ska återupptas. Planen bedömdes då kunna antas senast 30 juni 2025. I nuläget bedöms planen kunna antas senast hösten 2025.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för södra kustområdet, vilket är ett komplement till kommunens översiktsplan. Ett av de främsta syftena med fördjupningen är att ge möjlighet till ökat åretruntboende i södra kustområdet. Ökat åretruntboende ger underlag till den nödvändiga service som behövs för att målet om levande samhällen ska uppnås.



Plankartans linjer i svart, samt strandskydd och FÖP Södra kustområdets områdesbundna rekommendationer.

I den fördjupade översiktsplanen ingår planområdet i ett av tre utpekade utredningsområden för bostäder på Tjärnö (R1), där utbyggnad av bostäder i samlad form får prövas. Strandskyddslinjen har ändrats sedan den fördjupade översiktsplanen antogs då strandskyddet har utökats för Tjärnö, vilket förklarar varför den södra delen av det aktuella R1-området nu omfattas av strandskydd. Delar av planområdet omfattas av bestämmelsen R8 – Övriga områden, vilket är områden med i huvudsak oförändrad markanvändning.

Utmed detaljplanens norra gräns pekar FÖP:en ut en möjlig framtida sträcka för gång och cykel mellan Lugnetvägen och 1029 Tjärnövägen. Direkt norr om planområdet omfattas marken av bestämmelsen R4 – Odlings- och betesmark, vilket beskrivs som öppna områden som är värdefulla för landskapsbilden och som är betydelsefulla att bevara för småskaligt jordbruk och betesmarker. Strax söder om planområdet pekas marken ut som R6 – Område av betydelse för friluftsliv och närrekreation.

Mål och strategier i FÖP Södra kustområdet som är särskilt relevanta för detaljplanen sammanfattas nedan.

Strategier för målet levande samhällen året om

- Ny bebyggelse ska i första hand placeras intill befintlig helårsbebyggelse i eller i anslutning till samhällena och i närheten av skola och annan samhällsservice.
- All ny sammanhållen bebyggelse (kräver detaljplan) ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.
- Kommunen behöver bedriva en aktiv mark- och bostadspolitik.

Strategier för höga naturvärden

- Ny bebyggelse ska placeras så att värdefulla naturområden inte skadas eller att odling och betesdrift förhindras.

Strategier för ett aktivt friluftsliv

- Bebyggelseutvecklingen ska i första hand ske genom att nya hus tillkommer i anslutning till befintliga grupper för att undvika splittring av naturområden för friluftslivet
- Etablerade gångstråk ska värnas vid detaljpaneläggning.

Strategier för landskapet och naturmiljön

- De öppna odlings- och betesmarkerna i området utgör viktiga och betydelsefulla delar av kulturlandskapet. Igenväxning och annan förändring får stora konsekvenser för upplevelsen och förståelse av hur landskapet utvecklats. Fortsatt hävd genom odling eller bete ska därför stödjas.
- Ny bebyggelse på eller i anslutning till odlings- och betesmarkerna och som kan försvåra möjligheterna till fortsatt brukande ska undvikas.
- I odlingslandskapet och i anslutning till detta bör ny bebyggelse och ändringar av befintlig anpassas till det traditionella bebyggelsemönstret.

Vision 2030

Vision 2030 är Kommunfullmäktiges vägvisning om hur Strömstads kommun ska utvecklas de närmaste åren. Etappmål och nämndernas egna mål styr mot visionen och dess övergripande mål om ökat antal invånare och fossiloberoende. Till visionen har två långsiktiga mål kopplats:

- Ett tillväxtmål där vi siktar mot att bli 15 000 invånare år 2030.
- Ett miljömål där Strömstad en fossiloberoende kommun år 2030.

Bostadsförsörjningsplan 2025-2030

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 2025–2030 har som syfte och mål att besvara frågorna; för vem planeras boenden, var bör boenden planeras, hur ska boendemålen nås?

I planen lyfts strategisk markpolitik som ett kommunalt redskap kopplat till planens mål och riktlinjer. Att kommunen äger mark är ett viktigt verktyg för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Kommunen har en stor markreserv för bostadsbyggnation, där flertal områden för

framtida bostäder finns utpekade i översiktsplanen och med dess fördjupningar. Kommunens markpolitik är en viktig faktor för bostadsbyggandet.

I bostadsförsörjningsplanen lyfts att i december står runt 60 personer i den kommunala tomtkön och att södra skärgården är det tredje mest efterfrågade området för villatomter i kommunen. Några faktorer som beskrivs öka attraktionen till bostadsområden är cykelvägar, närhet till förskola och skola, trafiksäkerhet, kommunalt VA, fiber, privat uteplats och lekplats.

I planens riktlinje om koncentrerad bebyggelseutveckling står det att det är av samhällsekonomisk vikt att bostadsbyggandet anpassas och etableras inom områden för åretruntboende. Detta bidrar till långsiktig kapacitet inom skola, förskola, teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik, samt bidrar till att skapa underlag för handel och service.

Under riktlinjen om bostäder för alla ska kommunen sträva efter ett allsidigt bostadsbyggande med blandade upplåtelseformer och hustyper för att möta efterfrågan för olika målgrupper och nå en balans i det lokala bostadsutbudet, där friliggande bostadshus med fördel kan medges på landsbygden. Kommunen har genom sin markpolitik och kommunalägd mark möjlighet att påverka bostadsutbudet. Vad gäller riktlinjen om god planberedskap bör kommunen i första hand prioritera detaljplaner som med stor sannolikhet kan komma att genomföras. Vidare beskrivs hur närheten till natur är en viktig del i riktlinjen om att utveckla boendemiljön i kommunen.

Strategi för fossiloberoende

Strömstads kommun har en strategi med mål om att kommunen ska bli fossiloberoende 2030. Kommunen har beslutat att prioritera hållbara transporter som ett fokusområde. Det betyder arbete för ökad cykelpendling, fler resor med kollektivtrafik, prioritering av gång och cykel i stadsmiljö och mellan orter, ökad tillgång till fler typer av fossilfria bränslen för transporter, premiering av fossilfria fordon, att besöksnäring och handel sker med minskat transportbehov och att resfria möten utvecklas samt att fiberutbyggnaden fortsätter.

Riksintressen

Riksintresse för naturvård

Hela kustområdet inom kommunen förutom Strömstads centralort omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. I beskrivningen av riksintresset redogörs för hur Tjärnös skärgård erbjuder stora värden för friluftsliv och att det finns vidsträckta strövmöjligheter i mångskiftande miljöer på de stora öarna, vilket även hänvisas till i kommunens naturvårdsplan. Befintliga stigar inom och i anslutning till planområdet kan ses som ett komplement till de strövområden och stigsystem som finns längs med kusten på södra Tjärnö. Den skog som ligger inom planområdet har inte några höga naturvärden enligt naturvårdsutlåtandet framtaget av Naturcentrum 2017-06-22.

Riksintresse för friluftsliv

Hela kustområdet inom kommunen förutom centrala Strömstad omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintressets huvudkriterier är följande:

- Områden med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer.
- Områden med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
- Områden med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Befintliga stigar inom och i anslutning till planområdet kan ses som ett komplement till de strövområden och stigsystem som finns längs med kusten på södra Tjärnö. Många som tar sig till Svallhagens badstrand, eller närliggande skog och stränder, passerar planområdet antingen på Lugnetvägen eller på de stigar som leder till Lugnetvägen från Tjärnövägen och omkringliggande bebyggelse.

Riksintresse för rörligt friluftsliv

Hela kustområdet inom kommunen omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploatering eller andra ingrepp i miljön, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området.

Stigar inom och i anslutning till planområdet kan ses som ett komplement till de strövområden och stigsystem som finns längs med kusten på södra Tjärnö. Många som tar sig till Svallhagens badstrand, eller närliggande skog och stränder, passerar planområdet antingen på Lugnetvägen eller på de stigar som leder till Lugnetvägen från Tjärnövägen och omkringliggande bebyggelse.



Bild som visar Svallhagens badstrand 400 meter söder om planområdet. Stranden nås via Lugnetvägen.

Riksintresse för obruten kust

Hela kustområdet inom kommunen omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 4 kap. 3 § miljöbalken. Riksintresset avser norra Bohusläns obrutna kust och dess samlade värden ur ett brett perspektiv på landskapet som helhet. Exploatering och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Detaljplanen omfattar upp till fem nya bostadstomter i direkt anslutning till tätare befintlig bebyggelse inom samhällsbildningen på Tjärnö och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på riksintresset för den obrutna kusten.

Hushållning med mark och vatten

Jordbruksmark

Planförslaget har i sin tidigare utformning omfattat knappt 4 000 kvadratmeter jordbruksmark. Planområdet har minskats och inkluderar inte längre de arealer odlingsbar mark som skulle tas i anspråk vid ett genomförande av tidigare planförslag. Planområdet är nu avgränsat till den naturstig som löper utmed skogsbrynet söder om jordbruksmarken. En avvägning har gjorts mellan jordbruksmark och skogsmark, där en del träd och buskage kommer att behöva tas ned i skogsbrynet för att jordbruksmark ska undvikas vid ett genomförande av detaljplanen och den grusväg som planeras gå utmed skogsbrynet till den nya bebyggelsen.



Foto i östlig riktning som visar stigen som går utmed skogsbrynet söder om den odlingsbara marken.

Oexploaterade områden

Stora delar av planområdet utgörs av naturskog med övervägande barrskog i söder och lövskog i norr i och kring skogsbrynet. Inom området finns träd och områden med vissa naturvärden (klass IV). Delar av naturskogen kommer att behöva tas i anspråk för att tillgodose planens syfte om att möjliggöra för friliggande småhus alternativt parhus.

Miljö

Naturmiljö

Planområdet utgörs mestadels av skogsmark, vilken hänger ihop med ett större skogsområde som sträcker sig ned till Tjärnös södra strandlinje. Möjliga naturvärden har utretts inom planområdet. Resultat och slutsatser från naturvårdsutlåtande, häckfågelinventering och hasselsnoksutlåtande sammanfattas nedan.

Naturvårdsutlåtande

Enligt naturvårdsutlåtandet finns det två delområden med vissa naturvärden (klass IV) inom planområdet i form av lövskog (delområde 1) och lövskogsbryn mot öppen mark (delområde 2). Utlåtandet pekar också ut fem punktojekt vilka utgörs av träd med visst naturvärde.



Bild som visar identifierade naturvärden i och kring planområdet under fältbesök i juni 2017, Naturcentrum.

Delområde 1 utgörs av lövskog med mestadels mycket unga träd, men också enstaka något grövre sälgar. Delområde 2 ligger i direkt anslutning till delområde 1 och utgörs av en brynmiljö med flera bärande trädslag. I delområde 2 finns en stenmur som kan vara en värdefull biotop. Norr om planområdet finns även ett tredje delområde med påtagliga naturvärden (klass III) i form av ett dike som öster om inventeringsområdet alltmer övergår till en bäck. Bedömningen är att diket omfattas av biotopskydd. Planområdet omfattar inte längre diket eller närliggande mark.



Bilder på stenmuren vid brynet och det öppna diket norr om planområdet, västerut och österut från stigen.

Häckfågelinventering

I häckfågelinventeringen identifierades 29 fågelindivider fördelade på 15 arter. Av dessa är spillkråka rödlistad. Inom detaljplaneområdet har äldre födosöksspår av spillkråka observerats och det är möjligt att området ingår i ett häckningsrevir. Ett ianspråktagande av delar av detaljplaneområdet bedöms dock inte resultera i att den kontinuerliga ekologiska funktionen för arten bryts, främst då det är osannolikt att arten häckar här i kombination med att det finns rikligt med livsmiljöer för arten på Tjärnö genom blandskogar och tallskogar.

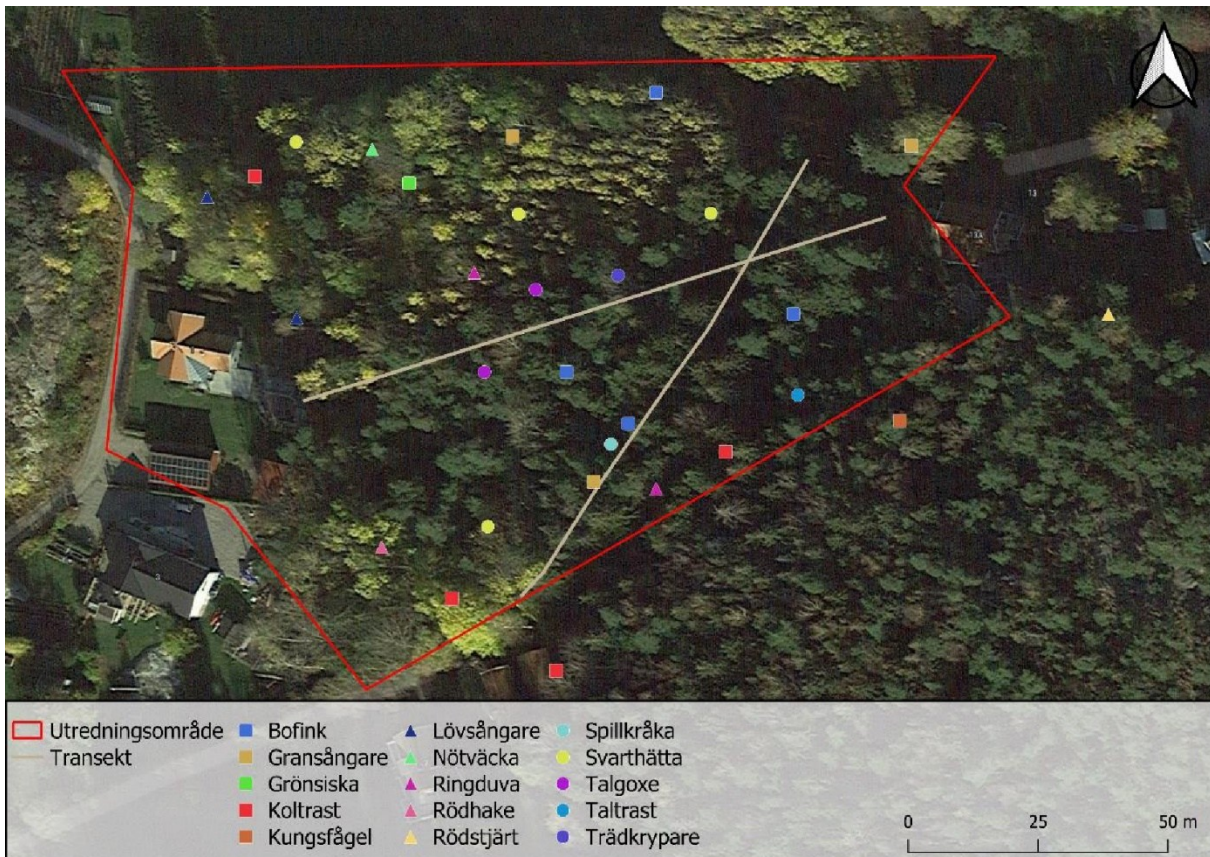


Bild som visar observerade fågelarter under fältinventeringar i maj 2023, Enviroplaning.

Detaljplanens genomförande bedöms inte riskera bryta den kontinuerliga ekologiska funktionen för förekommande fågelarter, men för att ej riskera aktualisering av vissa förbud i artskyddet rekommenderas att röjningsarbeten inför exploatering av området (till exempel avverkning, avtäckning och stubbrytning) ej utförs under fåglars häcknings- och uppfödningstid (1 april – 15 augusti). Skyddsåtgärden innebär att risken att fåglar skadas eller dödas minskar, samt att man inte riskerar störa eller avbryta en pågående häckning.

Hasselsnoksutlåtande

Inom planområdet finns sparsamt med lämpliga biotoper för hasselsnok. Stora delar av området saknar förhöjda naturvärden, även i förhållande till hasselsnoks biotopkrav. Stenmuren vid skogsbrynet kan nyttjas av hasselsnok i samband med spridning och möjligen för viloplatser. Då stenmuren ligger i norrläge nyttjas den sannolikt inte vid övervintring. I den sydvästra delen av planområdet finns även ett blockrikt parti. Stenblocken är tämligen utspridda och beskuggade av skog, men området skapar gömslen och potentiella övervintringsplatser och viloplatser till hasselsnoken. Fortplantningsområden för hasselsnok saknas inom detaljplaneområdet.

Det finns inga kända förekomster av hasselsnok på Tjärnö idag, men om okända förekomster finns kan individer nyttja planområdet för spridning, vila och födosök. Det ska dock förtydligas att dessa funktioner inte är avhängt miljöerna inom planområdet eftersom dessa biotoper och bryn även finns i omkringliggande landskap.



Rapporterade förekomster av hasselsnok (gul prick) på artportalen för perioden 2000–2024. Planområde i rött.

För att undvika risken att aktualisera förbudet i 4a § punkt 1 artskyddsförordningen rekommenderas att röjningsarbeten inför exploatering av området (till exempel avverkning, avtäckning och stubbrytning) utförs under perioden för artens övervintring (15 oktober – 1 april). Anläggnings- och byggarbeten kan efter röjningsarbetena utföras året om. För att minimera risken att skada eller döda eventuella individer av hasselsnok kan exploatering anpassas till perioden för då djuren övervintrar (oktober–april).

Dagvatten

Planområdet består i regel av genomsläpplig mark i form av naturskog, samt mindre partier hållmark och bostadsfastigheten Korsnäs 2:80 i sydvästra planområdet. Svallhagens vägförening har en dagvattenledning som är placerad inom planområdet, från Lugnetvägen via Korsnäs 2:80 till planområdets norra gräns och vidare till det öppna diket norr om planområdet. Det finns ett gällande servitut (14-TJÄ-1344.1) för ledningen. På Tjärnö finns inget kommunalt dagvattennät.

Miljökvalitetsnormer

Luft

De uppmätta mätvärdena för utomhusluft i kommunen ligger långt under de gränsvärden som finns för miljökvalitetsnormen.

Vatten

Planområdet ingår i delavrinningsområdet för Tångeflo, där vatten mynnar ut i havsvattenförekomsten Inre Tjärnöarkipelagen som har måttlig ekologisk status, med kvalitetskrav god ekologisk status med tidsfrist till 2039. Dagvatten från planområdet når vattenförekomsten via en kilometer öppet dike och bäck med utlopp i Skäggekasflaket söder om Tjärnö.

Buller

Gällande riktvärden för buller och omgivningsbuller bedöms inte överskridas inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Framtagen VA- och gatuutredning visar en beräknad vattennivå vid 200-årsregn, klimatkraft 3,0, på +7,3 meter för diket norr om planområdet. Detaljplanen inkluderar inte längre det område som skulle kunna beröras vid högsta vattennivå, därmed kvarstår ingen risk för översvämning för planerad bebyggelse utifrån befintlig marknivå. Planområdets lägst belägna delar återfinns i den norra delen med befintliga marknivåer på cirka +7,5 meter.

Radon

Enligt översiktliga inventeringar utgör marken i Strömstads kommun ett högriskområde vad avser radon. Berggrunden i hela Strömstads kommun (undantaget Kosteröarna) består till största delen av granit som innehåller uran och är radonförande. Byggnader inom högriskområden ska normalt utföras med radonsäker konstruktion, alternativt kan motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploatören.

Geotekniska förhållanden

Bohusgeo har genomfört en geoteknisk undersökning och utredning för området under våren 2017, Projekterings-PM daterat 2017-09-20. Utredningen har uppdaterats och reviderats inför första granskningen 2019-06-04, samt efter första granskningen 2019-09-25. Bedömningen är att det är möjligt att grundlägga byggnaderna med kantförstyvad platta på mark under förutsättning att man beaktar anvisningarna i utredningen. Områden på ängsmark som i tidigare planförslag omfattas av bestämmelse om tillåten maximal belastning med avseende på släntstabilitet är exkluderade ur planområdet. Inom planområdet föreligger ingen risk för blocknedfall.

Fysisk miljö och bebyggelse

Planområdet är centralt beläget i samhällsbildningen på Tjärnö, i nära anslutning till Tjärnös skola, kyrka, och hembygdsförening, samt mindre än en kilometer till hamnen och Tjärnö marina laboratorium, som drivs av Göteborgs universitet. I övrigt är det en blandad bostadsbebyggelse i närområdet med äldre och nyare bebyggelse, traditionellt och mer modernt, helårs- och delårsboende i form av friliggande småhus samt kommunala hyresrätter norr om Tjärnövägen. Bebyggelsen i närområdet är relativt småskalig och låg, med en- och tvåvåningshus. Planområdet ligger i övergången mellan skog och ett öppet odlingslandskap och ansluter till bebyggelse i flera väderstreck. Kyrkan ligger på andra sidan av det öppna landskapet, 300 meter nordväst om planområdet, och med sin högre höjd och kyrktorn utgör den ett landmärke i bygden och för landskapsbilden.



Bilder som visar bebyggelse i området, Lugnetvägen med bänk och stigen vid skogsbrynet, samt koja i skogen.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i ett skogsområde i Tjärnös samhällsbildning och omfattar en stig som används av många boende och besökare som rör sig mellan bebyggelsen i norr och Svallhagens badstrand i söder (400 meter) via Lugnetvägen. Stigen har även en förgrening söderut genom planområdet som bland annat används av barnen på Tjärnö skola när de gör utflykter i skogen. Det hänger regelbundet med reflexer i skogen för vägledning vidare söderut, vilka i hög grad sammanfaller med den planerade grusvägen. I mitten av planområdet finns en befintlig koja. I anslutning till skolan finns en bollplan som ligger cirka 40 meter norr om planområdet. Planområdet bedöms som lämpligt för åretruntbostäder då det stärker den centrumfunktion som samhällsbildningen har för Tjärnö och närliggande öar. I området finns förskola och skola för klass F-3, kommunala hyreshus, busshållplats, kyrka med församlingshem, samt en av kommunens största arbetsplatser, Tjärnö marina laboratorium, inom gångavstånd.

Lugnetvägen är utformad för låga hastigheter och fordonstrafiken är begränsad till de fåtal bostadstomter som finns utmed vägen. Konfliktfri väg finns från planområdet till skola, busshållplats, natur och rekreation. Inom områden med sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området. Generellt är höjdskillnaderna i planområdet små, med undantag för de mindre bergspartierna inom planerad naturmark i väst. Terrängen sluttar från söder till norr, med en höjdskillnad på 3,5 meter på en sträcka av 100 meter där vägen är tänkt att anläggas. Det innebär en genomsnittlig lutning på 1:33, det vill säga 3,0 procent lutning, vilket går att jämföra med kravet på maxlutning som är 1:12 (8,3 %).

Tekniska förutsättningar

Det finns kommunalt ledningsnät för dricksvatten och spillvatten i området. Spillvattnet leds till kommunala Österröd avloppsledningsverk, där kapacitet finns för 30 000 personekvivalenter (pe) jämfört med nuvarande behov på under 20 000 pe. På Tjärnö finns inget kommunalt dagvattennät. Korsnäs 2:80 är anslutet till Svallhagens vägförenings dagvattenledning. El-, tele- och fibernät finns i området genom Ellevio, Skanova respektive Södra Strömstad Fiber ekonomisk förening. Fjärrvärme finns inte i området. Avfall hanteras av kommunen. Närmaste återvinningsstation är Österröd (11 kilometer), där möjlighet även finns att lämna farligt avfall, trädgårdsavfall och elektronikavfall med mera.

Service

Tjärnö skola ligger inom 100 meter från planområdet och har grundskola för årskurs F-3, förskola och fritidsverksamhet för skolans elever. Tidigare har skolan haft elever i årskurs 4-6. Annan samhällsservice och större utbud av kommersiell service finns som närmast i Strömstad centralort, cirka 12 kilometer från planområdet. Logi och säsongöppen service som närbutiker, restauranger och kiosker finns på närliggande campingplatser, där Bofors camping på Tjärnö är närmast (2 km), samt den sommaröppna kiosken vid Kosterhavets nationalparks Entré Saltö (1,5 km).

Trafik

Planområdet ligger utmed lokalgatan Lugnetvägen, som angörs från Trafikverkets väg 1029 Tjärnövägen, vilken är den huvudsakliga vägen från fastlandet till Daftö, Öddö, Tjärnö och Saltö. Lugnetvägen är en grusväg med en vägbredd på 3,0–3,5 meter som huvudsakligen används av helårs- och delårsboende som bor utmed Lugnetvägen, samt de som tar sig fram till fots eller med cykel för att besöka Svallhagens badstrand eller omkringliggande stränder och strövområden.

Tjärnövägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h inom samhällsbildningen och i närheten av skolan, medan vägen har hastighetsbegränsningar på 50-70 km/h i övrigt mellan Tjärnö och fastlandet, samt vidare ut till Saltö. Separat gång- och cykelbana finns till Strömstad tätort från fastlandet och Daftö Resort, efter en sträcka på drygt 6 kilometer utan gång- och cykelbana och vägren.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Tjärnö skola ligger utmed Tjärnövägen 100 meter norr om planområdet och trafikeras av buss 891, med en restid på 20-30 minuter till Strömstad station och med en turtäthet på fem turer per vardag och tre turer per helgdag.

6. Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Ett lagakraftträdande och genomförande av detaljplanen innebär att:

- Mindre delar av Korsnäs 2:11 upplåts till gemensamhetsanläggning för väg.
- Korsnäs ga:2 kan komma att utvidgas efter omprövning och innefatta allmän plats inom planområdet.
- Servitutsrättighet som belastar Korsnäs 2:6 till förmån för Korsnäs 2:80 behöver justeras utifrån nytt läge.

Naturkonsekvenser

Natur

En utveckling av området enligt detaljplanen innebär att stora delar av den naturskog som finns inom planområdet kommer att tas i anspråk till förmån för grusväg och tomter med bebyggelse. Områden med vissa naturvärden kommer att minska i sin omfattning och några av träden med vissa naturvärden som står inom eller i direkt anslutning till väg och tomt kommer sannolikt att tas ned vid iordningställandet eller förvaltandet av planområdet. Detta innebär färre och/eller förändrade livsmiljöer i området för växt- och djurarter.

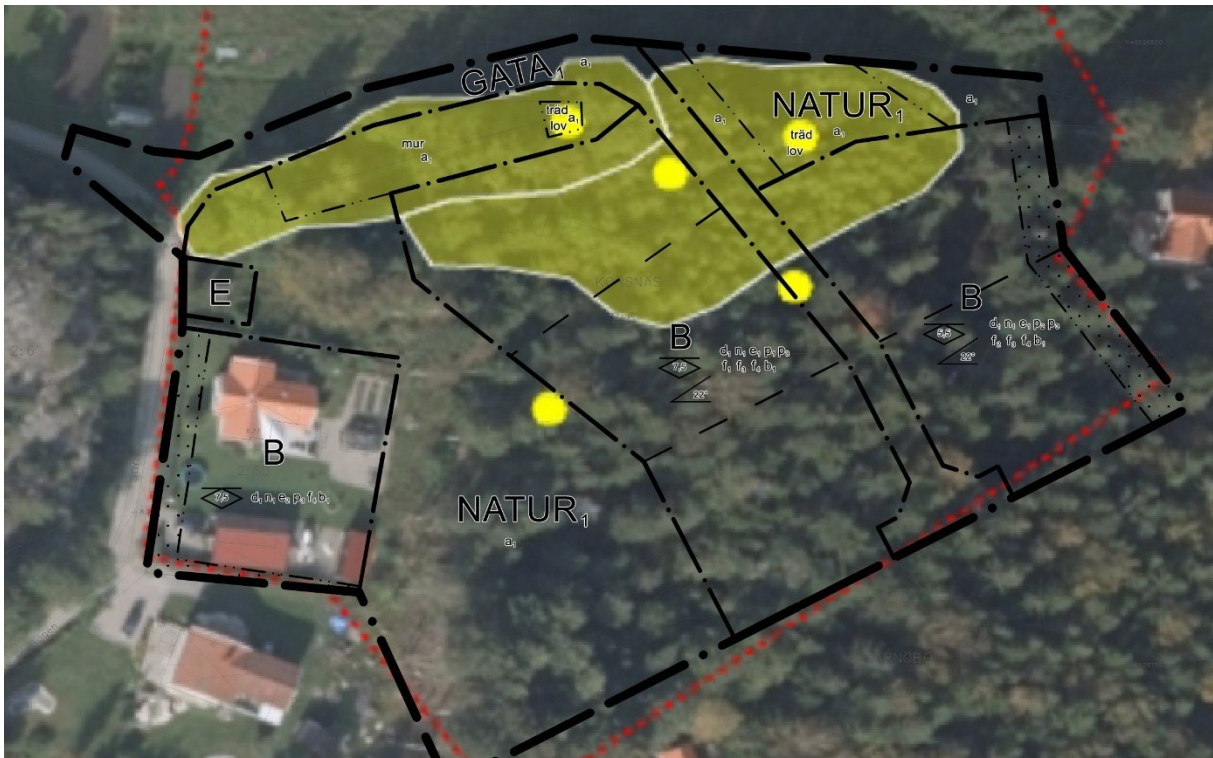


Bild som visar plankarta ihop med identifierade objekt och områden med vissa naturvärden (klass IV).

Planen reglerar samtidigt att övervägande delen av skogsbrynet med lövskog ska vara allmän plats för natur, där träd och områden med vissa naturvärden skyddas av bestämmelser. Planen säkerställer att stenmuren i skogsbrynet bevaras, dock kommer delar av den stenmur som ligger i östra planområdet behöva flyttas för att göra plats för gata och eventuellt även för ny bebyggelse. Planens utformning möjliggör för fortsatt sammanhängande naturområden i och kring planområdet.

Landskapsbild



Foto taget från Tjärnövägen i riktning söderut mot planområdet och skogsbrynet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att skogsbrynet söder om det öppna jordbrukslandskapet vid samhällsbildningen på Tjärnö förändras något i sin karaktär, där befintlig grusväg i skogsbrynet i väst får en förlängning österut utmed befintlig stig, vilket innebär att vissa träd i skogsbrynet behöver tas ned för att göra plats för vägen. Skogsområdet söder om det öppna landskapet kommer även utglesas för att göra plats för ny bebyggelse och anslutande grusväg. Bebyggelsen är reglerad till att få liknande skala och struktur som omkringliggande bebyggelse.

Konsekvenser för riksintressen

Kommunens bedömning är att inga av de riksintressen som omfattar planområdet påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen. I samrådsyttrandet instämmer Länsstyrelsen med kommunens bedömning.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Kommunen gör bedömningen att genomförande av detaljplan för del av Korsnäs 2:6 m fl inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan, delegationsbeslut 2019-06-05, § D-2019-689. Länsstyrelsen har i samråd yttrat sig om att Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Bedömningen är gjord när detaljplanen skulle innebära ett ianspråktagande av ett större oexploaterat område. Nu är planområdet mindre och innebär att odlingsmark ej tas i anspråk. Inga höga eller mycket höga dokumenterade naturvärden finns i området. Delar av skogsområdet kommer att regleras som natur och befintliga naturvärden i skogsbrynet ges skyddsbestämmelser.

Dagvatten

Planens påverkan på dagvatten har utretts av Wikon i samband med utredning för gata, vatten och avlopp. Utredningen baseras på exploatering motsvarande tio tomter, medan nuvarande förslag medger exploatering motsvarande fem tomter, med mer allmän plats för natur, utöver den jordbruksmark som inte längre inkluderas i det aktuella förslaget. Den påverkan på vattenavrinningen från området som ett genomförande av planen kan innebära bedöms vara densamma eller mindre än vad den beräknas vara i framtiden utredning.

Konsekvenser enligt utredningen är att exploatering av planområdet kommer att medföra viss ökning av dagvattenavrinning då andelen hårdgjorda ytor ökar. Beräkningar har därför utförts för att se hur nedströms vattendrag kan komma att påverkas av det ökade flödet. Beräkningarna visar att det ökade flödet medför en höjning av vattenytan i vattendragen på mindre än 2-3 centimeter vid maxvärdet (nederbörd med återkomsttid på 100 år) vilket kan anses som ringa påverkan. Gjorda beräkningar visar att påverkan på befintligt dikesföretag från nytt planområde är försumbar både vid studie av maxflöde samt vid kontroll av bibehållet dräneringsdjup.

Ett genomförande av planen förutsätter att läget justeras för dagvattenledningen som tillhör Svallhagens vägförening och Korsnäs 2:80. I arbetet med att uppdatera utredningen för gata, vatten och avlopp inför planens genomförande har en dialog förts med konsulten. Konsulten bekräftar att en omdragning längs Lugnetvägen och skogsbrynet är möjlig med hänsyn till både ledningar och terräng, se kompletterande undersökning.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Inom ramen för utförd behovsbedömning kopplad till planarbetet bedöms endast miljökvalitetsnormen för vatten beröras av planförslaget. Endast små mängder dagvatten kommer att tillföras bäcken från nya tomter och grusväg. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av detaljplanens genomförande.

Sociala konsekvenser

En utveckling enligt detaljplanen innebär ny bebyggelse i anslutning till samhällsbyggnaden på Tjärnö och med gångavstånd till öns centrala funktioner, vilket kan bidra till en stärkt bykärna och som i förlängningen kan leda till en mer levande skärgård, med fler invånare och ökat underlag för skola, förskola, kollektivtrafik och lokala arbetsplatser. Planen föreslår en bebyggelsestruktur som kompletterar befintlig struktur, nyttjar befintlig infrastruktur och ger förutsättningar för fler bostäder, där invånare i kommunala tomtkän får möjlighet att bosätta sig i naturnära skärgårdsmiljö med nära tillgång till skola, förskola, arbetsplatser, kollektivtrafik, lektytor och rekreation. Förutsättningarna för åretruntboende i södra kustområdet kan därmed stärkas.

Delar av befintligt skogsområde, inklusive koja, kommer att försvinna till följd av planens genomförande, till förmån för nya tomter och grusväg, vilket bland annat ökar avståndet från Tjärnö skola till det större skogsområdet söderut. Om inte skogsbrynet och allmän platsmark för natur inom planområdet räknas med, förlängs avståndet från skolgården till skogen från att vara cirka 50 meter till cirka 140 meter vid ett genomförande av planen. Den planerade grusvägen sammanfaller med de regelbundet uppsatta reflexerna som fortsätter söderut i skogen.



Bild som visar avstånd från skolan till större skogsområde före och efter en utveckling enligt detaljplanen.

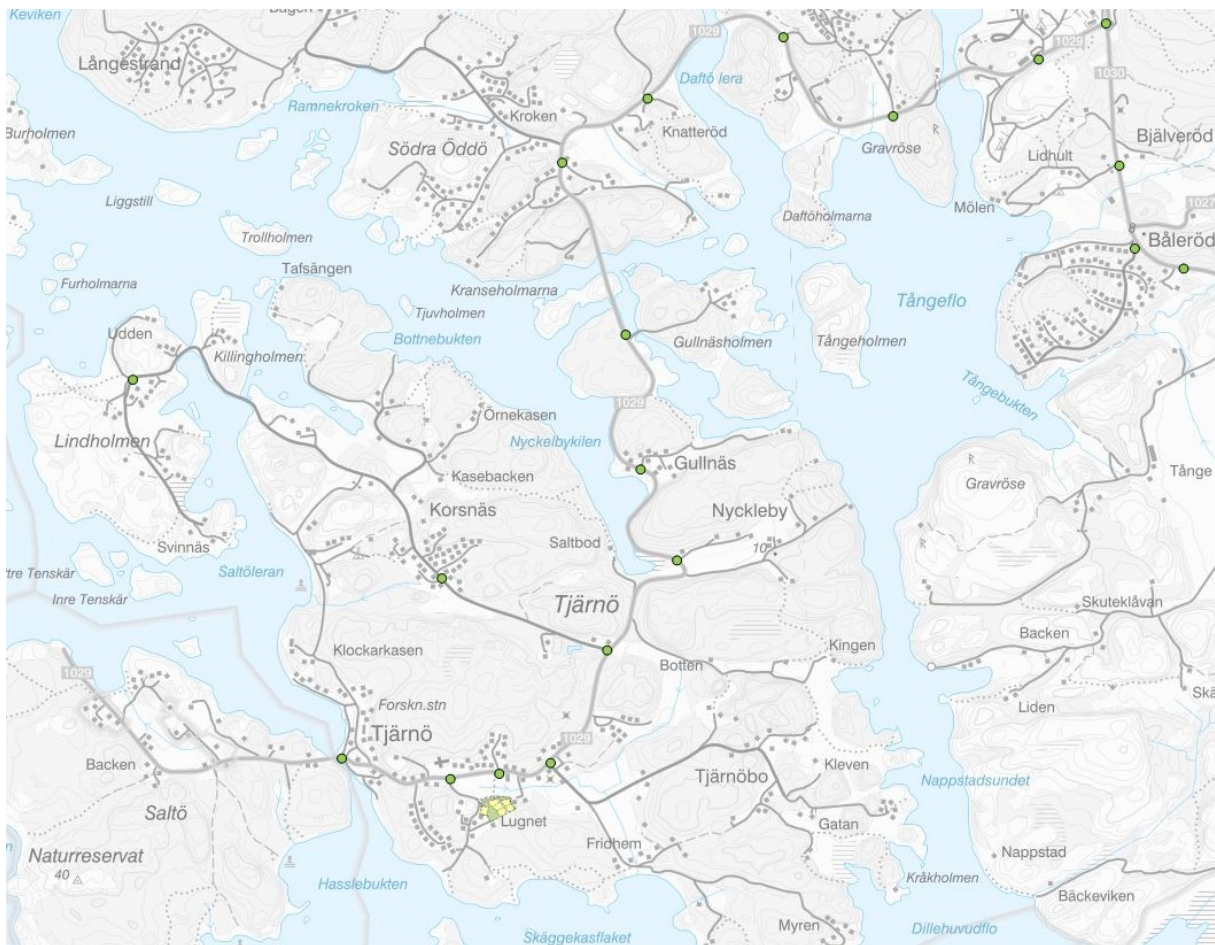
Den planerade grusvägen innebär både bättre framkomlighet genom planområdet, som sammanfaller med befintliga stigar, samtidigt som den kan innebära angöring med motorfordon till och från de nya tomterna, vilket kan innebära en risk för oskyddade trafikanter. Vägens sträckning är framtagen med hänsyn till siktlinjer för passage av både oskyddade trafikanter och bilister genom området, med avseende på fri sikt kontra utformning för lägre trafikhastigheter. Fordonstrafiken i området beräknas bli begränsad till de få planerade tomterna i området, samt tillfällig trafik för skogsmaskiner vid genomförande och byggtrafik vid byggnation.

Trafikkonsekvenser

Detaljplanen innebär att det möjliggörs för ett fåtal nya bostadshus utmed den enskilda vägen Lugnetvägen, som nås från fastlandet via väg 1029 Tjärnövägen. För Lugnetvägen innebär det fler boende som nyttjar den befintliga vägbanan i grus fram till planområdet, inklusive tung trafik vid genomförande och byggnation. Anslutningen till Tjärnövägen från Lugnetvägen bör förstärkas enligt framtagna gatuutredning. I samband med ett genomförande av planen kommer Lugnetvägen att förstärkas för att klara av tung trafik, vilket kommer att innebära bättre framkomlighet och vändmöjligheter för bland annat renhållningsfordon och räddningstjänsten.

Förväntad trafikökning på väg 1029 till följd av ett genomförande av planen förväntas bli marginell, samtidigt innebär planen att fler boende potentiellt saknar gång- och cykelbana till fastlandet utöver Tjärnövägen, som varken har trafikseparering eller vägren. Den mest frekvent använda stigen inom planområdet, som många boende och besökare tar till Svallhagens badplats, ersätts med en grusväg med dränering, vilket förbättrar framkomligheten och tillgängligheten för gående, cyklister och personer som nyttjar hjälpmedel när de ska passera planområdet.

Planen skapar möjligheter för fler boende på Tjörnö med kort och konfliktfritt gångavstånd till busshållplats. Det innebär ett ökat underlag för kollektivtrafik till Tjörnö vilket även kan ha positiva effekter för omkringliggande öar och södra kustområdet, då det innebär ett ökat underlag för den bussförbindelse dess områden gemensamt delar idag genom Västtrafiks linje 891.



Kartbild som visar busshållplatser (gröna prickar) längs väg 1029 mellan fastlandet och Tjärnö.