



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen

Antagandehandling

2025-06-14, rev. 2026-01-13

PLAN.2020.2258

Plannummer: 04:114:7



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Fjällbacka 121:3 med flera, Telegrafan och sjöräddningsstationen, Tanums kommun

Detaljplanen upprättas i enlighet PBL SFS 2010:900 (m. ändringar fr. 2015-01-01)
PBF SFS 2011:338 (m. ändringar från 2019-07-01) Boverkets föreskrifter BFS 2020:8
Antagen av KF: 2026-03-30
Laga kraft: 2026-04-23



Översiktskarta för Fjällbacka med planområdet markerat med rött.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte	2
Syfte.....	2
Beskrivning av detaljplanen	3
Hela detaljplan	3
Genomförandetid	4
Kvartersmark	4
Ärendeinformation.....	4
Motiv till detaljplanens regleringar	6
Motiv till reglering	6
Genomförandefrågor	11
Fastighetsrättsliga frågor – genomförandefrågor	11
Tekniska frågor – genomförandefrågor	11
Ekonomiska frågor – genomförandefrågor	12
Organisatoriska frågor – genomförandefrågor	13
Kulturvärden – genomförandefrågor	14
Planeringsunderlag.....	15
Kommunala – planeringsunderlag	15
Utredningar – planeringsunderlag	16
Planeringsförutsättningar.....	19
Kommunala – planeringsförutsättningar	19
Riksintressen – planeringsförutsättningar	20
Miljökvalitetsnormer – planeringsförutsättningar.....	21

Miljö – planeringsförutsättningar	23
Hälsa och säkerhet – planeringsförutsättningar	23
Geotekniska förhållanden – planeringsförutsättningar	28
Hydrologiska förhållanden – planeringsförutsättningar	28
Kulturmiljö – planeringsförutsättningar	29
Fysisk miljö – planeringsförutsättningar	31
Sociala – planeringsförutsättningar	31
Teknik - planeringsförutsättningar	32
Service - planeringsförutsättningar	32
Trafik - planeringsförutsättningar	32
Fastigheter och rättigheter – konsekvenser	34
Miljö – konsekvenser.....	34
Miljökvalitetsnormer – konsekvenser	35
Hälsa och säkerhet - konsekvenser	35
Sociala – konsekvenser.....	36
Riksintresse – konsekvenser.....	37
Trafik – konsekvenser.....	37

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att

- säkerställa de kulturhistoriska värdena för bebyggelsen inom planområdet, samt att
- möjliggöra byggrätt för sjöräddningens befintliga byggnad.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplan

Detaljplanen omfattar cirka 0,16 hektar mark och är lokaliserat i Fjällbacka tätort. Planförslaget innebär att fastigheterna inom planområdet planläggs med syfte att säkerställa områdets- samt byggnaders specifika kulturhistoriska värden samt byggrätt för sjöräddningens verksamhet. Detaljplanen innebär att området delas in i användningarna bostad, sjöbodar samt sjöräddning och hamn. Planområdet består endast av kvartersmark. Planområdet trafikförsörjs via Södra hamngatan som ligger utanför detaljplanen. Gatan är planlagd i gällande stadsplan. Det är därför inte aktuellt att planlägga någon allmän plats. En mindre del av den planlagda gatan planläggs i aktuell detaljplan för bostad, eftersom stentrappan som tillhör Telegrafan (Fjällbacka 165:51) behöver bekräftas i detaljplanen ur kulturmiljösyfte.

Området omfattas av detaljplan, där genomförandetiden löpt ut. Detaljplanen kommer att ersättas i berörd del.

Detaljplanen drivs med ett standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Planprocessen med ett standardförfarande (Illustration Boverket).

Avvägning enligt 2 kap. plan- och bygglagen

Under detaljplanläggningen ska allmänna intressen vägas mot enskilda intressen och finna lösningar så att planens syfte kan uppnås på ett ändamålsenligt sätt.

De allmänna intressen som finns inom planområdet är desamma som omnämns i planens syfte, det vill säga att bevara kulturmiljön och den kulturhistoriska bebyggelsen, samt sjöräddningens verksamhet.

Bebyggelsen inom planområdet har höga kulturhistoriska värden, ingår i riksintresse för kulturmiljö och har tillskrivits kulturhistoriska värden genom kulturhistorisk bebyggelseinventering. Detaljplanen syftar till att på ett tydligare sätt reglera värdena genom planbestämmelser, skapa en förutsägbarhet gällande vad som kan och inte kan förändras. Enskilda fastighetsägare kan uppfatta planen som en begränsning vid förändring.

PLANBESKRIVNING Datum 2026-01-13

Detaljplan för Fjällbacka 121:3 med flera, Telegrafan och sjöräddningsstationen

PLAN.2020.2258

För de byggnader som ligger närmast vattnet förändras användningsbestämmelsen i detaljplanen från B-bostad till V₁- sjöbodar. Ingen av byggnaderna är dock byggda för ändamålet bostad idag och det är inte heller här självklart att bygglov för bostad skulle kunna beviljas i enlighet med gällande detaljplan. Vid bygglovsprövning behöver bland annat tillgänglighet och risk för hälsa och säkerhet studeras.

I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, bedöms de allmänna intressena bevarande av kulturmiljön samt säkerställande av sjöräddningens verksamhet väga tyngre än de enskilda fastighetsägarnas intressen som beskrivits ovan.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är 5 år från den dag då detaljplanen får laga kraft.

Kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Inom aktuell detaljplan finns kvartersmark för bostäder (B), sjöbodar (V₁), sjöräddning (U₁), samt för hamn (V).

Ärendeinformation

Kommunens namn:	Tanums kommun
Detaljplanens diarienummer:	PLAN.2020.2258
Beställning av planarbete:	2020-10-07 KS
Beslut om start av planarbete:	2023-10-17, MBN § 171
Delegationsbeslut om samråd:	2024-06-03
Beslut om att planen ej medför BMP:	2024-09-17, MBN §181
Beslut om samrådsredogörelse:	2024-09-17, MBN §181

PLANBESKRIVNING Datum 2026-01-13

Detaljplan för Fjällbacka 121:3 med flera, Telegrafan och sjöräddningsstationen
PLAN.2020.2258

Delegationsbeslut om granskning:	2025-06-04
Beslut om granskningsutlåtande:	2025-09-23, §141
Beslut om antagande:	20xx-xx-xx, §x
Detaljplanens datum för Laga kraft:	20xx-xx-xx

Delegationsbeslut har fattats med stöd av delegationsordningen för miljö- och byggnadsnämnden.

Planhandlingar som hör till detaljplanen

- Plankarta (1:500, A3)
- Planbeskrivning

Utredningar som är underlag för detaljplanen finns listade under avsnitt
Planeringsunderlag > Utredningar

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Redovisning av motiv till detaljplanens regleringar har gjorts utifrån detaljplanens syfte, 2 kapitlet plan- och bygglagen samt 2 kap. 3 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Kvartersmark

Egenskapsbestämmelse för all kvartersmark

Strandskyddet är upphävt

Planområdet berörs inte av strandskydd idag, men i samband med att den nya detaljplanen får laga kraft, så kommer strandskyddet att inträda i området. Kommunen bedömer att det finns tillräckliga skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § att upphäva strandskyddet inom de redan ianspråktaga och sedan länge bebyggda bostadsfastigheterna, sjöbodarna samt sjöräddningsstationen inom planområdet. Fastigheterna är utbyggda och byggnaderna har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Sjøräddningens verksamhet är av en sådan art att den för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Utifrån ovanstående särskilda skäl, så upphävs strandskyddet.

B - Bostad

Marken används för bostadsändamål idag, vilket bekräftas i detaljplanen med användningen B-bostad. En del av detaljplanens syfte är att säkerställa de kulturhistoriska värden som finns i bostadsbebyggelsen idag, och därför ska användningen även fortsättningsvis vara B. (PBL 4 kap. 11§)

Egenskapsbestämmelser

Avgränsas via egenskapsgräns och användningsgräns

r₁ – byggnad får inte rivas

Planbestämmelsen gäller huvudbyggnaden samt ”uthuslängan” på fastigheten Fjällbacka 165:51 och huvudbyggnaden på fastigheten Fjällbacka 165:4. Byggnaderna har höga kulturhistoriska värden, och planbestämmelsen syftar till att byggnaderna ska bevaras för framtiden. (PBL 4 kap. 16§)

k₁ - Huvudbyggnadens exteriör ska underhållas så att dess kulturhistoriskt värdefulla och tidstypiska särart bevaras. Underhållet ska ske med material motsvarande ursprungligt. Varsamhet ska särskilt iakttas avseende

byggnadens proportioner, takmaterial, fasadmaterial, fasadkulör, grund samt befintlig fönster- och dörrsättning. Fönster och dörrar ska bevaras eller till form, material, indelning och proportioner utformas likt ursprungliga

Planbestämmelsen gäller för byggnaderna inom användningen B på fastigheterna Fjällbacka 165:51, 165:4, 165:53 samt 121:4. Syftet med bestämmelsen är att bevara bebyggelsens kulturhistoriska värde och sätta ramar för framtida underhåll och renoveringar så att värdena inte riskerar att gå förlorade. Definitionen av ursprungligt i planbestämmelsen syftar till den utformning som redovisas i text och bild i den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen (Bohusläns museum 2025) som hör till detaljplanen (2011) (PBL 4 kap. 16§)

f₁ - byggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värde avseende form, material, proportioner, fasadindelning och färgsättning. Fasader ska vara av stående träpanel. Fasad i källarvåning eller sockelvåning ska vara i natursten eller puts. Tak ska utgöras av matta tegelröda takpannor.

Inte enbart enskilda byggnader, utan den gemensamma bebyggelsen i området utgör ett kulturhistoriskt värde. Därför är det av vikt att alla eventuella nya byggnader, ombyggnader eller renoveringar utförs med omsorg och med hänsyn till den omgivande kulturmiljön. (PBL 4 kap. 16§)

h₁ – Högsta nockhöjd över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att bevara befintliga nockhöjder på bebyggelsen inom planområdet. I planbestämmelsen har en buffert på tio centimeter angivits för eventuella mättingsavvikelser när de befintliga nockhöjderna har mätts in. (PBL 4 kap. 11§)

o₁ – Takvinkel för bostad ska vara 45 grader.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en takvinkel för en byggnad, kallad Telegrafan, inom fastighet Fjällbacka 165:51. Takvinkel är en del av byggandens utformning, volym och karaktär för området. Syftet med att reglera takvinkel handlar om att bevara de kulturhistoriska värdena.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark)

Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadernas storlek och form, vilket även kopplas till kulturmiljön och bevarande av bebyggelsen inom området. Även hållmarken samt mellanrummen mellan byggnaderna är viktiga för karaktären i bebyggelsemiljön, vilket den prickade marken avser att bevara.

f₂ – Tillbyggnader såsom frontespiser, takkupor och balkonger ska inte tillåtas

Byggnaderna inom fastigheten Fjällbacka 165:51 har höga kulturhistoriska värden, och planbestämmelsen syftar till att värdena inte ska förvanskas. (PBL 4 kap. 16§)

V₁ – Sjöbodarna

Planbestämmelsen omfattar tre fastigheter – Fjällbacka 165:51, 121:11 och 165:53. På varje fastighet finns en byggnad. I gällande plan är området planlagt för bostad, men med dagens krav på både tillgänglighet och översvämningsrisker kopplat till stigande vatten, bedöms det inte vara, varken lämpligt eller möjligt att planlägga området för bostad. Syftet med bestämmelsen V₁ är att bekräfta befintliga byggnader. Byggrätterna ger inte utrymme till någon utökning gentemot befintliga byggnader. Byggnaden på fastigheten Fjällbacka 165:51 används som sjöbod/förråd. Byggnaden på Fastigheten Fjällbacka 121:11 ska enligt beslut om att bevilja bygglov för utvändig ändring av sjöbod från 2007 (2007-04-24 MBN §130), anses vara en sjöbod. Byggnaden på fastigheten Fjällbacka 165:53 används som sjöbod. Vattenspeglarna mellan, under och framför sjöbodarna är viktiga för karaktären och bör bevaras. (PBL 4 kap. 11§)

Egenskapsbestämmelser

Avgränsas via egenskapsgräns

h₁ – Högsta nockhöjd över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att bevara de kulturhistoriska värdena på bebyggelsen inom planområdet. I planbestämmelsen har en buffert på tio centimeter angivits för eventuella mätavvikelser när de befintliga nockhöjderna har mätts in. (PBL 4 kap. 11§)

f₂ – Tillbyggnader såsom frontespiser, takkupor och balkonger ska inte tillåtas

Bestämmelsen gäller för sjöbodarna samt sjöräddningens byggnad. bestämmelsen syftar till att bevara byggnadernas traditionella och enkla utseende som sjöbodarna, vilket är en del av kulturmiljön för området. (PBL 4 kap. 16§)

f₃ – Utrymmet under sjöbodarna ska vara av öppen karaktär, och får inte byggas igen

Syftet med bestämmelsen är att bevara kulturmiljön och karaktären av sjöbodarna, där marken eller vattnet under boden är öppet. (PBL 4 kap. 16§)

k₂ - byggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värde avseende form, material, proportioner, fasadindelning

och färgsättning. Fasader ska vara av stående träpanel. Tak ska utgöras av matta tegelröda takpannor.

Inte enbart enskilda byggnader, utan den gemensamma bebyggelsen i området utgör ett kulturhistoriskt värde. Öppenheten under sjöboden är en värdefull karaktär. Därför är det av vikt att alla eventuella nya byggnader, ombyggnader eller renoveringar utförs med omsorg och med hänsyn till den omgivande kulturmiljön. (PBL 4 kap. 16§)

Marken får inte förses med byggnad (prickmark)

Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadernas storlek och form samt förhållande mellan varandra, vilket även kopplas till kulturmiljön och bevarande av bebyggelsen inom området. Vattenspeglarna mellan, under och framför sjöbodarna är viktiga för karaktären av området och ska bevaras.

n₁ – Marken under sjöbodarna får inte fyllas ut

Syftet med bestämmelsen är att bevara kulturmiljön och karaktären av sjöbodarna, där marken eller vattnet under boden är öppet. (PBL 4 kap. 16§)

U₁ – Sjöräddning, V – Hamn

Ett av detaljplanens syften är att säkerställa byggrätt för sjöräddningens verksamhet. Området planläggs därför med huvudanvändningen Sjöräddning. För att göra detaljplanen mer flexibel inför eventuella framtida förändrade behov, så kompletteras användningen *Sjöräddning* med användningen *Hamn*.

Användningen hamn används för områden för hamnverksamhet och sjötrafik med kompletterande handel och service. Även komplement till verksamheten hamn ingår i användningen. Bestämmelsen ger även utrymme för eventuella andra användningsområden för platsen om det skulle bli aktuellt att flytta sjöräddningsverksamheten till annan plats i framtiden. (PBL 4 kap. 11§)
Platsens belägenhet med bland annat smala gator och begränsade parkeringsmöjligheter innebär att endast hamnverksamheter av mindre karaktär är möjlig på platsen.

Egenskapsbestämmelser

Avgränsas via egenskapsgräns och användningsgräns

h₁ – Högsta nockhöjd över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att bevara de kulturhistoriska värdena på bebyggelsen inom planområdet. I planbestämmelsen har en buffert på tio centimeter angivits för eventuella mätavvikelser när de befintliga nockhöjderna har mätts in. (PBL 4 kap. 11§)

k₂ - byggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värde avseende form, material, proportioner, fasadindelning och färgsättning. Fasader ska vara av stående träpanel. Tak ska utgöras av matta tegelröda takpannor.

Inte enbart enskilda byggnader, utan den gemensamma bebyggelsen i området utgör ett kulturhistoriskt värde. Öppenheten under sjöboden är en värdefull karaktär. Därför är det av vikt att alla eventuella nya byggnader, ombyggnader eller renoveringar utförs med omsorg och med hänsyn till den omgivande kulturmiljön. (PBL 4 kap. 16§)

f₂ – Tillbyggnader såsom frontespiser, takkupor och balkonger ska inte tillåtas

Bestämmelsen gäller för sjöbodarna samt sjöräddningens byggnad. bestämmelsen syftar till att bevara byggnadernas traditionella och enkla utseende som sjöbodar, vilket är en del av kulturmiljön för området. (PBL 2 kap. 16§)

Marken får inte förses med byggnad (prickmark)

Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadernas storlek och form, vilket även kopplas till kulturmiljön och bevarande av bebyggelsen inom området. Vattenspeglarna mellan, under och framför sjöbodarna är viktiga för karaktären av området och bör bevaras.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Beskrivningen av genomförandefrågorna ska ge svar på när och hur olika åtgärder ska göras, hur mycket det kostar, vem som ska betala och vem som ansvarar för att de blir utförda. Redovisningen visar att detaljplanen är genomförbar under genomförandetiden.

Fastighetsrättsliga frågor – genomförandefrågor

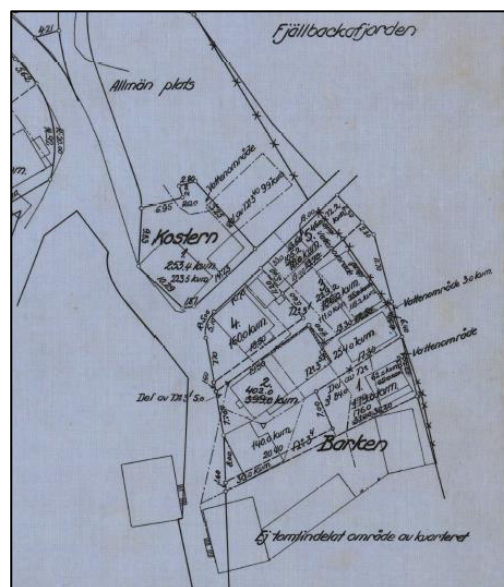
Rättigheter

I detaljplanens genomförande finns det inte behov av att förändra några av de rättigheter som finns inom planområdet. De befintliga rättigheterna påverkas inte av planförslaget. Planförslaget medför inte heller något behov av nya rättigheter.

Fastighetsregleringar

I samband med att rubricerad detaljplan får laga kraft, så kommer tomtindelningen i den del som omfattas av detaljplanen upphöra att gälla. Det innebär att fastigheterna inte längre är bundna till den utformning som tomtindelningen innebär. I Praktiken innebär det att exempelvis fastighetsregleringar eller avstyckningar kan komma att ske. I bilden som visar tomtindelningen på den aktuella platsen, så är det kvarteret Barken som omfattas av rubricerad detaljplan, och som vid

laga kraft upphör att gälla.



Utdrag ur "Förslag till tomtindelning inom del av Fjällbacka Municipalsamhälle" 1934

Tekniska frågor – genomförandefrågor

Tekniska åtgärder

Detaljplanens genomförande kräver inga tekniska åtgärder, eftersom området redan är utbyggt samt att det inte ingår någon allmän plats i planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten- och avloppsnätet är redan utbyggt inom området. Fastigheterna omfattas av det kommunala verksamhetsområdet och är anslutna till kommunens ledningsnät. Respektive fastighetsägare ansvarar för ledningar som är belägna inom den egna fastigheten. Inget ytterligare genomförande är aktuellt avseende vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor – genomförandefrågor

Planekonomisk bedömning

Enligt 2 kap. 9 § BFS 2020:8 ska planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas.

Det kan bli aktuellt för kommunen att betala ersättning till följd av rivningsförbudet, som har införts som en planbestämmelse i plankartan. Rivningsförbudet omfattar två fastigheter: Fjällbacka 165:4 som är privatägd och Fjällbacka 165:51 som är kommunägd.

Arbetet med att ta fram en ny detaljplan medför kostnader för kommunen.

Sjöräddningen arrenderar marken där de har sin verksamhet av kommunen. Planen innebär att sjöräddningen även fortsättningsvis kan finnas kvar på platsen, vilket innebär fortsatta intäkter till kommunen i form av arrende.

Försäljning av telegrafen innebär intäkter för kommunen. Skötsel och underhåll blir en kostnad för enskild köpare.

Del av fastigheterna 165:3 och 165:51 samt 121:11 planläggs som sjöbodar. I tidigare detaljplan medgavs bostäder, vilket är olämpligt med hänsyn till översvämningsrisken.

Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för genomförande samt underhåll av vatten- och spillvattenledningar, dagvattenhantering, byggnader med mera.

Planavgift

Någon planavgift kommer inte att tas ut.

Ersättningsanspråk och inlösen

Om detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärde eller rivningsförbud kan kommunen bli skyldig att ersätta fastighetsägaren för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är *betydande* i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten, respektive ifall bestämmelsen

PLANBESKRIVNING Datum 2026-01-13

Detaljplan för Fjällbacka 121:3 med flera, Telegrafen och sjöräddningsstationen

PLAN.2020.2258

om skydd av kulturvärden innebär att pågående markanvändning *avsevärt försvåras* inom den berörda delen av fastigheten. Om detaljplanens reglering innebär att markanvändningen *synnerligen försvåras* kan även inlösen av fastigheten bli aktuell. Om detaljplanen kan innebära en sådan ersättnings- eller inlösenskyldighet ska den redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanen innehåller planbestämmelse om rivningsförbud. Det innebär att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900). Frågan om ersättning är beroende av byggnadens skick vid antagandet av detaljplanen.

Om kommunen avser att införa rivningsförbud i en detaljplan får kommunen förelägga den som kan komma att drabbas av en skada till följd av detta att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Tidsfristen för anmälan ska bestämmas till minst två månader. Om något ersättningsanspråk inte inkommer inom den angivna tiden, så förfaller rätten till ersättning.

Innan detaljplanen antas, så kommer kommunen att skicka ut ett föreläggande till berörda fastighetsägare, om att inkomma med eventuellt ersättningsanspråk till följd av rivningsförbud.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop; till exempel vägar, grönytor, va-anläggning, parkeringsplatser, bryggor eller lekplats.

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning. Planläggningen bedöms inte medföra något behov av ytterligare gemensamhetsanläggningar eller förändring av den befintliga.

Drift vatten och avlopp

Planområdet omfattas av kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av ledningsnätet fram till fastighetsgräns, där ansvaret överförs till respektive fastighetsägare. Ledningsnätet är utbyggt och något ytterligare genomförande är inte aktuellt.

Organisatoriska frågor – genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Det kommer inte att upprättas något exploateringsavtal.

Tidplan

Eftersom detaljplanen till största delen bekräftar befintliga förhållanden och syftar till att bevara kulturmiljön inom området, så innebär den inte något egentligt genomförande.

Kulturvärden – genomförandefrågor

Rivningsförbud

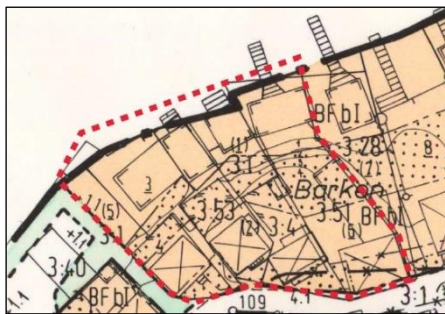
Bestämmelsen om rivningsförbud innebär att byggnaden inte får rivas. Bestämmelsen omfattar fastigheterna Fjällbacka 165:51 och Fjällbacka 165:4. Eftersom byggnaden inte får rivas, behöver den därför underhållas och bevaras i ett sådant skick att den kan fortsätta att finnas kvar.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala – planeringsunderlag

Detaljplan

För planområdet gäller en stadsplan från 1977 samt en tomtindelingsplan från 1934. För vattenområdet gäller en stadsplan från 1929.



Stadsplanen från 1977 anger användningen BFb1 – område för bostadsändamål fristående hus för de fastigheter som ingår i den nu aktuella planläggningen.

Stadsplanebestämmelserna anger att tomter med beteckningen b får endast bebyggas till hälften, men med maximalt 150 kvm byggnadsyta. Stadsplanebestämmelserna anger även att där romersk siffra anges får byggnad endast uppföras i det antal våningar som siffran anger.

Grundkarta

Digital grundkarta ska utformas i vektorformat så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt 2 kap. 5 b § plan- och byggförordningen (2011:338).

Kommunens kartavdelning har tagit fram en grundkarta på uppdrag av mark- och exploateringsavdelningen. Grundkartan har använts som underlag för att ta fram plankartan (detaljplanen).

Grundkartans metadata finns tillgänglig tillsammans med grundkartan. Grundkartan innehåller attributdata för; mätmetod, plan och koordinatsystem i höjd RH 2000, mätläge, kvalitet (lägesosäkerhet) och referenssystem SWEREF 99 12 00.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken

Att undersöka om en betydande miljöpåverkan kan antas

Området är redan utbyggt och anslutet till kommunalt vatten, avlopp och dagvatten. Planförslaget innebär till största delen bekräftelse av befintlig bebyggelse, det finns ingen naturmark inom planområdet och planen syftar till att bevara bebyggelsens kulturhistoriska värden. Därför är bedömningen att planen inte medför någon ökad miljöpåverkan.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras.

PLANBESKRIVNING Datum 2026-01-13

Detaljplan för Fjällbacka 121:3 med flera, Telegrafan och sjöräddningsstationen

PLAN.2020.2258

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 7 § miljöbalken (1998:808) ska myndigheten eller kommunen efter undersökningen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beslut i frågan om miljöpåverkan kommer fattas av miljö- och byggnadsförvaltningen inom ramen för samrådet, i detta fall i samband med beslut om samrådsredogörelsen.

Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten. Lag (2017:955).

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Förvaltningens bedömning är att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Undersökningen har samrått med länsstyrelsen, som delar förvaltningens bedömning. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2024-09-17 MBN § 181 att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Utredningar – planeringsunderlag

Planeringsunderlag

- Geoteknisk utredning, Tyréns AB, 2005-03-18
- Geoteknisk utredning, Tyréns AB, 2019-02-28
- Kulturhistorisk bebyggelseinventering, Bohusläns museum, 2025-02-10

Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning genomfördes 2005 av Tyréns AB på uppdrag av Tanums kommun. Utredningen är gjord för ett större område än vad aktuell detaljplan omfattar. 2019 gjordes ytterligare en utredning i samband med en ansökan om bygglov för sjöräddningsstationen. Utredningen omfattar endast delen av planområdet där sjöräddningen är belägen. Nedan sammanfattas utredningarna. De finns i sin helhet som bilaga till detaljplanen.

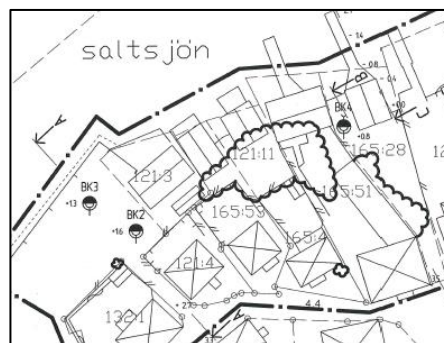
I utredningen anges att man har gjort grundvattenavläsningar med divers¹ i två undersökningspunkter, fältundersökning i fyra undersökningspunkter samt en geoteknisk besiktning, där området har dokumenterats avseende gränser för berg i dagen, grundläggning av befintliga byggnader samt fotodokumentation

¹ Mätinstrument som används för att mäta grundvattennivåer över tid.

över området. Man har även tagit med en översiktlig skredriskkartering som utfördes 1994 av Bohusgeo AB.

Undersökningar

I undersökningspunkt BK2 och BK3, belägna i den västra delen av området, återfanns fyllning ner till djupet 1 respektive 3 meter. Fyllningen utgörs av sand, grus och sten. Sonderingstoppen bedömdes utgöras av berg eller mycket stora block. I undersökningspunkt BK4, beläget i den centrala delen av området vid strandlinjen, återfanns fyllning ner till djupet 1 meter. Fyllningen utgörs i huvudsak av grus. Fyllningen underlagras av silt ner till djupet 4 meter, där sonderingsstopp erhållits. Sonderingsstoppet bedömdes utgöras av berg eller mycket stora block. Se markerade undersökningspunkter samt berg i dagen i kartbilden.



Skjuvhållfasthet

Den odränerade skjuvhållfastheten är uppmätt i BK1 med vingsondering. Skjuvhållfastheten uppmättes till 19-27 kPa okorrigerad. Korrigerad skjuvhållfasthet erhålls på 13-22 kPa på djupen 3-12 meter. Detta ger en ökning av skjuvhållfastheten på 1 kPa/meter. Skjuvhållfasthetsprofilerna finns redovisade i bilga B till den geotekniska utredningen.

Slutsatser

Det övertryck i underliggande friktionslager som får säkerhetsfaktorn för slänten att underskrida kraven motsvarar en trycknivå på 5,8 m över markytan. De mätningar som har gjorts under en mycket våt period visar att trycknivån inte har överstigit 1,4 m över markytan. Sannolikheten för att en trycknivå på 5,8 m över markytan skulle uppstå bedöms som mycket liten.

Geotekniska rekommendationer

Ur stabilitetssynpunkt kan nya sjöbodar grundläggas på platta på mark eller plintar på fastmark (berg eller silt.) för att undvika eventuella sättningar rekommenderas att plintar till berg utföres.

Bullerutredning

Det har inte tagits fram en separat bullerutredning, utan bullersituationen har bedömts utifrån "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216)", vilken innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller.

Buller är oönskat ljud som påverkar hälsa och livskvalitet. Regler om buller finns i såväl plan- och bygglagen som miljöbalken och förordningar. För olika kategorier

av buller finns också riktvärden för bullernivåer vid bostadsbyggnader. Nya regler för buller trädde i kraft under 2015, 2016 och 2017. Det finns en förordning (2015:216) till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader.

Läs mer under avsnitt Planeringsförutsättningar och Konsekvenser.

Barnkonsekvensanalys

Inom det här projektet har det inte tagits fram någon separat barnkonsekvensanalys.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala – planeringsförutsättningar

Detaljplan

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Genomförandetiden för nu gällande detaljplan har löp ut. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Planbesked

I aktuellt fall har inte något planbesked lämnats. Det är kommunen själv som är initiativtagare till planarbetet.

Kommunstyrelsen skickade 2020-10-07 en beställning av ny detaljplan till miljö- och byggnadsnämnden. I beställningen beskrivs detaljplanens innehåll så här:

”Bebyggelsen inom kvarteren varierar i fråga om storlek och utformning. Syftet med en ny detaljplan är att bebyggelsen ska bevaras och skyddas samt att uppdatera och bekräfta befintliga förhållanden.

Det bör prövas om det är lämpligt att ha enhetliga planbestämmelser och byggrätter inom planområdet. Kanske ska de befintliga byggnaderna vara utgångspunkt för byggrätten på varje fastighet.

Bostadshusen bör även i fortsättningen i första hand utnyttjas för boende. Användning för verksamheter av ej störande slag kan också vara möjlig. Tex för kontor, ateljéer eller mindre butiker. För verksamheter, som medför ett behov av bilplatser skall parkeringsfrågan kunna lösas.

I områdets södra del har Svenska Sjöräddningssällskapet (SSRS) byggt nya lokaler och deras verksamhet behöver stöd i ny detaljplan. Dessutom har yrkesfiskare sin verksamhet vid bryggan vilket bör tas hänsyn till.

En ny plan bedöms inte innebära något behov av ny infrastruktur eller andra särskilda investeringar.

Sammanfattningsvis:

- *Bebyggelsen skall bevaras och vårdas*
- *Byggnaderna skall i första hand användas för sitt ursprungliga ändamål, för boende och som förråd.*
- *Annan användning, för verksamheter kan i vissa fall tillåtas.*
- *Verksamheter får inte vara störande för omgivningen.*

PLANBESKRIVNING Datum 2026-01-13

Detaljplan för Fjällbacka 121:3 med flera, Telegrafan och sjöräddningsstationen

PLAN.2020.2258

- För ändrad användning och för utökning av boende skall parkeringsbehovet kunna lösas.
- Vatten- och avloppsförsörjning skall vara löst genom anslutning till kommunens ledningsnät
- Om det är lämpligt att uppdelas fastigheter ytterligare genom avstyckning eller andra fastighetsbildningsåtgärder, får prövas under planarbetet.
- Uppdatering för nuvarande markanvändning.

Översiktsplan

För Tanums kommun gäller Översiktsplan 2030 (ÖP 2030), där anges övergripande, geografiska, samt tematiska rekommendationer för bebyggelse inom kommunen. Fjällbacka finns en fördjupad översiktsplan (FÖP) som antogs av kommunfullmäktige 2004-10-25. Det pågår ett arbete med att upprätta en ny FÖP för Grebbestad och Fjällbacka, vilken förväntas färdigställas under år 2025. Rekommendationerna i ÖP och FÖP ska utgöra planeringsunderlag. I FÖP Fjällbacka omfattas planområdet av rekommendationen R12.

”Centrumområde vid hamnen som idag innehåller både handel, verksamheter och bostäder. Områdets karaktär med magasinen vid vattnet och den äldre bebyggelsen vid berget bör bevaras. Allmänhetens tillgänglighet inom området och speciellt vid vattnet skall prioriteras.”

Översiktsplan 2030 utgår från kommunens vision om att växa och har formulerat ett övergripande mål:

"Tanum är en kommun som kännetecknas av småskalighet, entreprenörskap, kultur och närhet till natur och vatten. Med förankring i historien, som återspeglas i hållristningar och kulturmiljöer, ska hela kommunen utvecklas på ett sätt som är långsiktigt hållbart och som stärker Tanums identitet med livskraftiga samhällen och en levande landsbygd."

Riksintressen – planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik nedan beskrivs vilka förutsättningar som berör planförslaget.

God hushållning

3 kap. 1 § MB. Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och

läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Friluftsliv

Planområdet angränsar till, men omfattas inte av riksintresse för friluftsliv (3:6 MB).

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (3:6 MB). Uttryck för riksintresset enligt riksintressebeskrivningen är: *”Under Vetteberget bebyggelseklunga från 1800-talet som omges av glesare bostadsbebyggelse, bodar och magasin uppförda efter branden 1928. Kyrka i huggen granit från 1892 ritad av A Petersson.”*

Turism och rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (4 kap. 2 § MB). Inom kustområdet och skärgården i Bohuslän från riksgränsen mot Norge till Lysekil skall turismens och friluftslivets, främst det **rörliga friluftslivets**, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Obruten kust

Planområdet omfattas av riksintresse för obruten kust (4 kap. 3 § MB), som bland annat omfattar kustområdena och skärgårdarna i Bohuslän från gränsen mot Norge till Brofjorden.

Miljökvalitetsnormer – planeringsförutsättningar

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett visst geografiskt område som meddelats av Regeringen. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Enligt 5 kap. miljöbalken ska miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Normerna bidrar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav i EU-direktiven 2008/50/EG och 2004/107/EG.

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet.

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

En norm anger en lägstanivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst. Genom normerna ställer delegationerna krav på ekologisk och kemisk kvalitet i ytvatten, och krav på kemisk kvalitet och vattentillgång för grundvatten.

Havet utanför planområdet omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten inom vattenförekomsten Fjällbacka inre skärgård. Dagens statusklassning är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskraven är god ekologisk status 2027 samt god kemisk status 2027.

Planförslaget innebär inte några förändringar i vattenområdet som exempelvis utökning av bryggor eller muddring. Detaljplanen bekräftar endast befintliga byggnader samt möjliggör inte för någon utökad byggrätt.

Buller

För att en god miljökvalitet ska nås utanför bostäder bör nivåer av buller understiga de riktvärden som finns i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I Förordning (2004:675) om omgivningsbuller är det reglerat hur kartläggning av omgivningsbuller samt upprättande och fastställande av åtgärdsprogram ska ske för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa (miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. 2 § första stycket 4 miljöbalken).

Kommuner med en befolkning på över 100 000 invånare ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Tanums kommun berörs inte av MKN för buller.

Miljö – planeringsförutsättningar

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (1998:808).

Strandskyddszonen omfattar både land och vatten, inklusive undervattensmiljön. Den utgår från strandlinjen och sträcker sig vanligtvis 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet. Länsstyrelsen kan utvidga zonen till upp till 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften.

Planområdet berörs inte av strandskydd idag, men i samband med att den nya detaljplanen får laga kraft, så kommer strandskyddet att inträda i området. Kommunen bedömer att det finns tillräckliga skäl enligt miljöbalken 18 c § att upphäva strandskyddet inom de redan ianspråktaga och sedan länge bebyggda bostadsfastigheterna samt sjöbodarna inom planområdet. Sjöbodarna nås via bostadstomterna. Eftersom bostadsfastigheterna är utbyggda och redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften så upphävs strandskyddet.

Dagvatten I

Dagvatten är regnvatten och smältvatten från tak och andra hårda ytor. Det sköljer med sig föroreningar och kan orsaka översvämningar.

Under naturliga förhållanden tas regn- och smältvatten upp av växter, eller renas när det rinner genom marken innan det når hav, sjöar eller grundvattnet. I områden med många tak och hårdgjorda ytor (gator och berg) färdas dagvattnet snabbare än områden som kan absorbera och fördröja det. Dagvattnets innehåll av föroreningar samt ökade flöden skapar problem som behöver redas ut.

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, och dagvattennätet är utbyggt.

Hälsa och säkerhet – planeringsförutsättningar

Länsstyrelsen ska under planprocessen och med hänsyn till PBL ge råd om allmänna intressen såsom att beakta och förebygga risker för översvämning, ras, skred och erosion. Länsstyrelsen har också tillsynsansvar över kommunens beslut om detaljplaner och kan med hänvisning till risken för olyckor, översvämning eller erosion överpröva och upphäva beslut om detaljplan.

Omgivningsbuller

Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska redovisningen, om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en eventuell uteplats enligt 4 kap. 33 a § PBL.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats. De beräknade ljudnivåerna ska redovisas om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena

I detaljplanen för Lunnemyren, som ligger öster om aktuellt planområde, längs med Föreningsgatan, har det gjorts en trafikutredning (2024-09-06). Där framgår att antal trafikrörelser på Föreningsgatan uppgår till 1000 st.



Trafiksiffrorna redovisas som årsmedeldygnstrafik (ÅDT) och är hämtade från Trafikverkets mätningar från 2016. Någon trafikmätning närmare planområdet har inte hittats. Antal trafikrörelser som passerar Föreningsgatan invid planområdet bedöms vara ungefär detsamma. Hastighetsbegränsningen

på Föreningsgatan är 40 km/h, men den verkliga hastigheten bedöms vara lägre vid planområdet eftersom planområdet ligger vid en korsning. På delen av Södra hamngatan som ligger precis utanför planområdet bedöms det vara betydligt mindre trafikrörelser eftersom det är en mindre gata utan lika många målpunkter som Föreningsgatan. Från bostadshuset som ligger närmast föreningsgatan (Telegrafan), så är det ca 8 meter från fasad till vägmitt på föreningsgatan. I tabellen för beräkning av bullervärden som är hämtad ur Boverkets verktyg ”Hur mycket bullrar vägtrafiken”, kan man utläsa att 1000 trafikrörelser med hastigheten 40km/h bullrar ca 53 dBA ekvivalent ljudnivå. Eftersom hastigheten på platsen bedöms vara lägre, så bedöms även de förväntade bullernivåerna vid fasad vara lägre.

Även för södra Hamngatan som passerar planområdet gäller hastighetsbegränsningen 40 km/h. Den verkliga hastigheten bedöms dock vara betydligt lägre på grund av smal gata med skymd sikt.

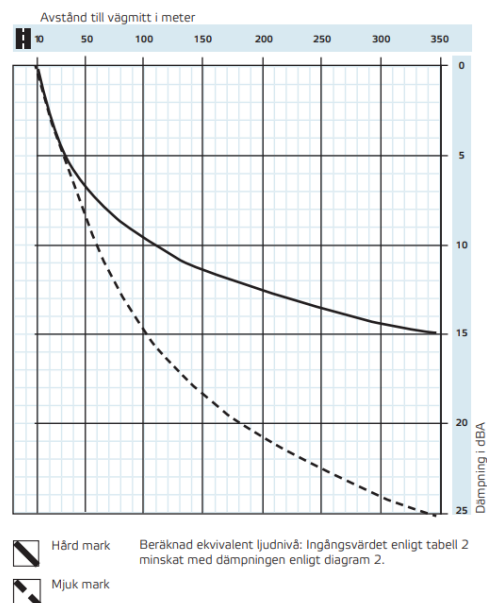
Tabell 2

Tabell 2 anger ekvivalent ljudnivå i dBA på 10 meters avstånd från vägmitt. Detta är utgångsvärdet inför beräkning av ekvivalentnivå på avstånd enligt diagram 2.

Trafikmängd, fordon/dygn	Skyltad hastighet, kilometer/timme							
	≤ 40	50	60	70	80	90	100	110
50 000	70	72	74	76	77	78	78	80
40 000	69	71	73	75	76	77	78	79
30 000	68	70	72	74	75	76	77	78
20 000	66	68	70	72	73	74	75	76
10 000	63	65	67	69	70	71	72	73
9 000	63	65	67	69	70	71	72	73
8 000	62	64	66	68	69	70	71	72
7 000	61	63	65	67	68	69	70	71
6 000	61	63	65	67	68	69	70	71
5 000	60	62	64	66	67	68	69	70
4 000	59	61	63	65	66	67	68	69
3 000	58	60	62	64	65	66	67	68
2 000	53	58	60	62	63	64	65	66
1 000	53	55	57	59	60	61	62	63

Diagram 2

Diagram 2 anger ljuddämpning med avstånd till vägmitt, angivet i meter. Välj den marktyp som är dominerande mellan väg och mottagare.



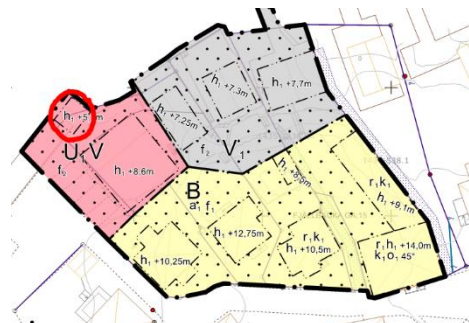
Risk för olyckor

Inom planområdet har sjöräddningen en dieselcistern för tankning av båt. Enligt uppgifter ifrån sjöräddningen, så används dubbelmantlad cistern som är placerad i en bod utanför sjöräddningens byggnad, se röd ring i bilden till höger.

Riskerna som finns är minimerade med en dubbelmantlad tank där yttre tanken är som ett skal runt den inre tanken och väl synligt för eventuella läckor.

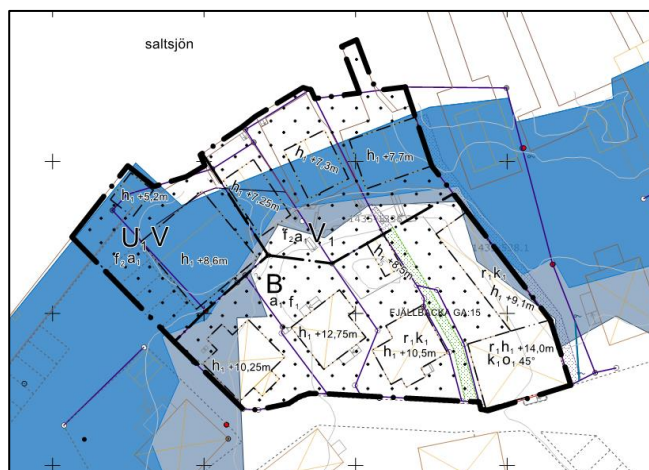
Det finns ingen möjlighet att köra på byggnaden vare sig med bil eller båt.

Vid eventuellt läckage hamnar det som läcker ut i det yttre skalet och det är synligt och lätt att suga ut. Risken för att diesel skulle läcka ut i havet eller naturen bedöms som mycket låg.



Risk för översvämning

Planområdet är beläget invid havet. Det område i detaljplanen som planläggs för bostäder är beläget på drygt tre meters höjd, till största delen inom zon 1 enligt länsstyrelsens faktablad kusten. Den ljusblå ytan i kartbilden illustrerar 3,5 meter över havet. De delar som är lägre beläget inom planområdet planläggs för sjöbodar samt



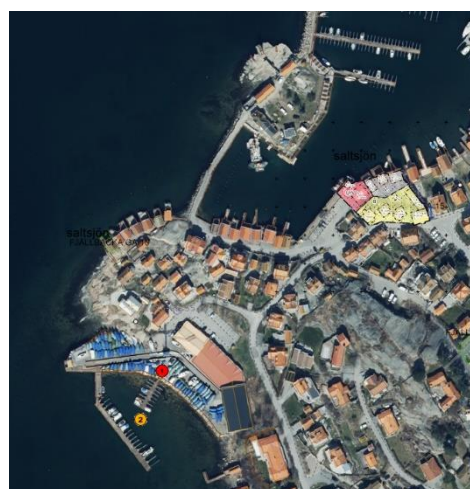
Mörkblå markering – 2,5 meter, ljusblå markering – 3,5 m

för sjöräddningens verksamhet där byggnader förutsätts kunna tåla vatten i händelse av översvämning. De är belägna på omkring en meter över havet och i zon 4 enligt länsstyrelsens faktablad kusten. Dessa funktioner bedöms inte kunna förläggas till någon plats längre ifrån vattnet, eftersom funktionerna är bundna till vattenkontakten. Både användningen sjöräddning och användningen hamn är beroende av en placering vid vattnet. Planområdet kan nås via två alternativa vägar - Södra Hamngatan/Föreningsgatan i öster och Sälviksvägen i väster. Den del av Södra hamngatan som ligger inom planområdet är belägen på en översvämningssäker nivå, över 3,5 meter. Även anslutande gata, Föreningsgatan, ligger på en översvämningssäker nivå. Hela planområdet sluttar mot havet och det finns inga instängda områden eller lågpunkter som gör att större mängder vatten samlas.

Förorenad mark

Oxnäs

Omkring 150-200 meter från planområdet, på Oxnäs, finns ett område som är identifierat som potentiellt förorenat (redovisas med röd cirkel på kartan). På platsen bedrivs småbåtshamn och vinteruppställning av båtar. Enligt länsstyrelsens EBH-stöd har uppställningsplatsen på Oxnäs tilldelats riskklass 1, mycket stor risk. Siffran är ett mått på en samlad bedömning av miljö- och hälsorisker som kan finnas på platsen. Klassningen motiveras av



PLANBESKRIVNING Datum 2026-01-13

Detaljplan för Fjällbacka 121:3 med flera, Telegrafan och sjöräddningsstationen

PLAN.2020.2258

undersökningar där det har framkommit att allvarliga föroreningsproblem är vanligt förekommande i mark vid uppställningsplatser. Det framgår även av EBH-stödet att spridningsförutsättningarna bedöms som låga till måttliga. Spridningen sker via damning, via ytvattenavrinning i samband med regn och via grundvatten.

Marken vid båtuppställningen sluttar mot havet, vilket innebär att eventuella föroreningar inte sprids till planområdet via ytvattenavrinning, vid regn eller smältvatten.

I samband med att schaktningsarbeten utfördes på den plats där den tidigare dieseltanken för sjöräddningens verksamhet låg, var kommunens miljöavdelning på plats och identifierade då att marken bestod av stenblock och grov sprängsten. Det bedömdes som osannolikt att det skulle finnas rester kvar av eventuella tidigare föroreningar.

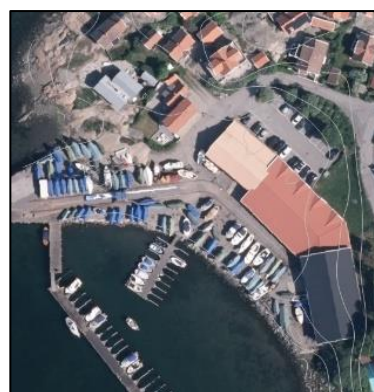


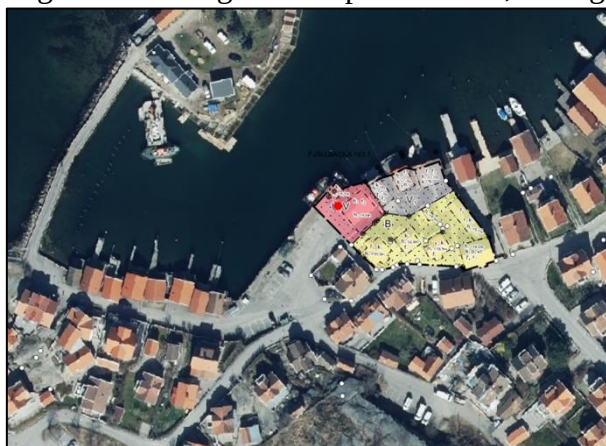
Bild med höjdkurvor som visar att marken sluttar mot havet

Den samlade bedömningen i samråd med kommunens miljöavdelning är att risken för att det skulle finnas föroreningar inom planområdet, som spridits ifrån hamnen på Oxnäs, är låg. Någon vidare undersökning inom ramen för detaljplanen bedöms inte behövas.

Johnny Spindels kran

På fastigheten Fjällbacka 121:3, bedrevs det tidigare båtupptagningsverksamhet. Fastigheten är belägen inom planområdet, och ägs av kommunen. Under tiden verksamheten bedrevs, så arrenderades marken ut till verksamhetsutövaren.

Platsen är identifierad av länsstyrelsen som potentiellt förorenad, men den är inte riskklassad. Platsen är markerad med en röd punkt i bilden till höger.



Det finns uppgifter om att bottenarna på båtarna tvättades på platsen, vid upptagning. På grund av att rening av vattnet saknades, så beslutade miljöavdelningen 2013-12-04 om förbud att släppa ut orenat tvättvatten.

På fastigheten där båtupptagningsverksamheten tidigare bedrevs, byggdes under 2020 en ny sjöräddningsstation. I samband med nybyggnationen så

schaktades marken. Marken bestod av stenblock och grov sprängsten som använts som utfyllnad under kajen. Kommunens miljöavdelning har konstaterat att om det tidigare funnits några föroreningar i marken, så är det på grund av markens beskaffenhet inte troligt att de finns kvar, utan att de har spolats, eller möjligen schaktats bort.

Planområdet omfattar inte vattenområdet, utan endast land.

Den samlade bedömningen i samråd med kommunens miljöavdelning är att risken för att det skulle finnas föroreningar kvar som påverkar planområdet är låg. Någon miljöteknisk markundersökning inom ramen för detaljplanen bedöms inte behövas.

Läs mer om förorenad mark under rubriken konsekvenser

Risk för erosion

De geotekniska utredningarna har inte identifierat någon risk för erosion inom planområdet.

Risk för skred

De geotekniska utredningarna har inte identifierat någon skredrisk inom planområdet.

Risk för ras

De geotekniska utredningarna har inte identifierat någon rasrisk inom planområdet.

Geotekniska förhållanden – planeringsförutsättningar

Geoteknik är läran om jord och bergs tekniska egenskaper samt hur man använder den kunskapen vid planering och byggande, inklusive tekniska lösningar och byggmetoder. För mer information om geotekniska förutsättningar, se under rubrik Planeringsunderlag – Geoteknik.

Hydrologiska förhållanden – planeringsförutsättningar

Hydrologi är läran om vattnet på jordens landområden - dess förekomst, fördelning, egenskaper och inte minst kretslopp. Den hydrologiska läran omfattar vattnets cirkulation mellan hav, atmosfär och landområden. Infiltration kallas processen när nederbörd tränger ner i marken.

Planområdet består till större delen av bostadstomter samt sjöbodar. På bostadstomterna finns gräsmattor som hjälper till att infiltrera nederbörd.

Kulturmiljö – planeringsförutsättningar

3 kap. 6 § MB. Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller **kulturvärden** eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller **kulturmiljön**. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Planområdet är beläget i en äldre del av Fjällbacka, där både enskilda byggnader samt bebyggelsen som helhet utgör ett kulturhistoriskt värde. Flera av byggnaderna finns beskrivna i kommunens kulturhistoriska bebyggelseinventering. Nedan sammanfattas de kulturhistoriska värden som identifierats i den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen:

Fjällbacka 165:51 – ”Telegrafhuset”

Huset byggdes 1807. Huset har genom åren inrymt bland annat poststation, telegrafstation och telefonstation, hembygdsarkiv och skrädderi. Den avlånga byggnadsdelen har använts som häkte och har gallerförsedda fönster. Byggnaden har i inventeringen fått det högsta kulturvärdet – Klass I.

Värde att bevara: Byggnadens volym och proportioner, avsaknad av taköverhäng, fasadpanel samt äldre dörrar, fönster och ursprungliga yttre snickerier. Vid byte av dessa detaljer bör nya utföras i samstämmighet med dess ursprung.

Tillbyggnader såsom frontespiser, takkupor och balkonger skall undvikas.

Fjällbacka 165:4

Huset är troligen byggt under 1700-talet. Byggnaden har förändrats något, men har mycket av sin ursprungliga tidskaraktär bevarad. Byggnaden visar genom sin placering, orientering och utformning på det karaktäristiska bebyggelsemönstret i Fjällbacka och är dessutom ett exempel på de mycket små stugor som var den vanliga hustypen under 1800-talets mitt.

Huset har i inventeringen bedömts vara av kulturhistoriskt värde, klass I-II

Värde att bevara: Husets volym och proportioner, fönsterutformningen och husets enkla utformning.

Fjällbacka 165:53

Huset byggdes 1842 moderniserades 1936, då det fick en hög källare. Huset har genomgått relativt omfattande förändringar, men har trots detta ett kulturhistoriskt värde som ingående i en värdefull miljö. Byggnaden har bibehållit mycket av sin prägel från ombyggnaden på 1930-talet. Huset har i inventeringen bedömts vara av kulturhistoriskt värde, klass III

Värde att bevara: Husets klassicistiska 1930-talskaraktär med spröjsade fönster och enkla linjer.

Fjällbacka 121:4

Huset byggdes 1873. Det renoverades 1947, då det bland annat lyftes och byggdes källare under. En ombyggnad har även gjorts efter 1991. Byggnaden har förändrats vid de två renoveringarna, men har mycket av sin tidskaraktär bevarad. Byggnaden visar genom sin placering, orientering och utformning på det karaktäristiska bebyggelsemönstret i Fjällbacka.

Huset har i inventeringen bedömts vara av kulturhistoriskt värde, klass III

Värde att bevara: Husets klassicistiska 1940-talskaraktär med spröjsade tvåluftsfönster och enkla linjer.

Fysisk miljö – planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet består av bostadstomter, sjöräddningsstation samt sjöbodar. Den södra delen av området, där bostadshusen ligger är beläget på omkring 3 meters höjd. Därifrån sluttar marken ner mot havet i norr.

Bebyggelseområden – bostäder

Inom planområdet finns fyra bostadshus. Telegrafhuset inrymmer lägenheter som i dagsläget hyrs ut av kommunen och de övriga husen är enbostadshus.

Bebyggelseområden – verksamheter

I planområdets nordvästra del, intill vattnet ligger sjöräddningens verksamhet.

Friytor och rekreationsområden

Detaljplanen omfattar ett befintligt, redan utbyggt område och omfattar inga friytor eller rekreationsområden. Ca 200 meter från planområdet finns en badplats, och på gångavstånd når man även naturområden.

Tillgänglighet

Bostadsfastigheterna kan nås via Södra hamngatan. Inom planområdet är det en höjdskillnad och området vid vattnet, där sjöbodarna är belägna är inte tillgänglighetsanpassat, utan nås via trappor från bostadstomterna. Planområdet är utbyggt sedan lång tid tillbaka.

Sociala – planeringsförutsättningar

Barnrättsperspektiv

FN:s konvention om barnets rättigheter består av 54 artiklar och ska ses som en helhet. Ett barnrättsperspektiv motsvarar konventionens barnsyn och innebär att barnet inte får diskrimineras på någon grund (artikel 2), att barnets bästa ska bedömas och beaktas vid alla åtgärder som rör barn (artikel 3), att barnet har rätt till liv, överlevnad och utveckling (artikel 6) och att barnet får möjlighet att säga sin mening och få den respekterad (artikel 12). Det handlar även om att avsätta resurser för barn och unga (artikel 4) och att barn, unga och vuxna har goda kunskaper om barnets rättigheter (artikel 42).

Miljö- och byggnadsnämnden har antagit en riktlinje för att stärka ett barnrättsperspektiv (2022-12-06, §223). Syftet är att säkerställa barnrättsperspektivet genom att tidigt synliggöra om det behöver genomföras någon särskild insats med hänsyn till barn och unga genom att genomföra en

PLANBESKRIVNING Datum 2026-01-13

Detaljplan för Fjällbacka 121:3 med flera, Telegrafan och sjöräddningsstationen

PLAN.2020.2258

undersökning om barns bästa. Eftersom syftet i aktuellt fall är att planlägga befintliga förhållanden så bedöms inte barn påverkas i någon nämnvärd omfattning. Bedömningen har därför gjorts att undersökning om barns bästa inte behöver genomföras inom ramen för planarbetet. Det har därför inte heller tagits fram någon barnkonsekvensanalys.

Jämlikhet

Planområdet är redan utbyggt sedan lång tid tillbaka, och ingen egentlig förändring föreslås.

Teknik - planeringsförutsättningar

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ledningar och anslutningspunkter är utbyggt sedan tidigare och fastigheterna inom planområdet är anslutna till nätet.

Kapacitet på ledningarna är tillräckliga för dagens situation.

Vattenverket i Tanumshede samt Bodalens avloppsreningsverk servar planområdet.

El, tele och elektronisk kommunikation

Det finns inga uppgifter om att transformator-/nätstationer eller tele/kommunikationsnät finns inom planområdet.

Service - planeringsförutsättningar

Planområdet är centralt beläget i Fjällbacka och service så som matbutik, restauranger, skola, förskola, bibliotek, vårdcentral mm finns inom orten, på gång- eller cykelavstånd.

Trafik - planeringsförutsättningar

Fordonstrafik

Inom planområdet finns inga vägar, men planområdet angränsar till Södra hamngatan i söder. Tillåten hastighet är 40 km/h, men vägen är smal, vilket medför en naturligt låg hastighet. Kommunen är väghållare, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll på vägen. Eftersom Fjällbacka är

ett populärt besöksmål under sommartid, så varierar också trafikmängden mellan sommar- och vinterhalvår.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för kollektivtrafik finns vid Falkevägen, i närheten av kyrkan. Avståndet mellan planområdet och busshållplatsen är omkring 700 meter. Hållplatser finns även vid Dinglevägen, Fjällbacka skola samt vid Coop.

Parkering

I närheten av planområdet finns två olika parkeringsmöjligheter, dels i korsningen Södra Hamngatan / Föreningsgatan, dels vid kajen intill sjöräddningen.

Gång- och cykeltrafik

För att ta sig till planområdet gående eller med cykel, så används samma gata som för biltrafik, Södra Hamngatan. Planområdet är beläget i en äldre del av Fjällbacka med trånga gator, och det saknas därför separat gång- och cykelväg.

Fastigheter och rättigheter – konsekvenser

I samband med att rubricerad detaljplan får laga kraft, så kommer tomtindelningen på platsen upphöra. Det innebär att fastigheterna inte längre är bundna till den utformning som tomtindelningen innebär. I Praktiken innebär det att exempelvis fastighetsregleringar eller avstyckningar kan komma att ske.

Några fastighetsrättsliga åtgärder är inte aktuella för detaljplanens genomförande. Trappan som tillhör Fjällbacka 165:1 ligger till synes utanför fastigheten, men gränsen mellan Fjällbacka 165:51 och Norra hamngatan är inlagd i fastighetsregistret med dålig noggrannhet (1,3 meter). Planområdet har utökats för att inkludera trappan. Kommunen äger fastigheterna på båda sidor om gränsen. Om det skulle bli aktuellt att sälja någon av fastigheterna i framtiden, så ska gränsen bestämmas och regleringen utföras innan försäljning.

Miljö – konsekvenser

Miljöbedömning

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning, om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, och därför har inte någon strategisk miljöbedömning genomförts.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Förvaltningens bedömning är att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Undersökningen har samrått med länsstyrelsen, som delar förvaltningens bedömning. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Det kommer inte att göras några förändringar inom planområdet som föranleder några tillkommande konsekvenser för dagvattnet eller miljön. Planen medför inte att några mängder, eller flöden av dagvattnet förändras.

Miljökvalitetsnormer – konsekvenser

Detaljplanen bekräftar befintliga förhållanden. Det föreslås ingen utökning av bryggor eller muddring av havsbotten. Den samlade bedömningen är att miljökvalitetsnormerna inte överskrids vid ett genomförande av detaljplanen.

Hälsa och säkerhet - konsekvenser

Beräkning av omgivningsbuller

Den sammantagna bedömningen är att bullervärden från fordonstrafiken faller inom tillåtna gränsvärden. En bullerutredning bedöms utifrån nämnda förhållanden inte vara behövlig.

Översvämning

De delar som är lägre beläget inom planområdet planläggs för sjöbodar samt för sjöräddningens verksamhet där byggnader förutsätts kunna tåla vatten i händelse av översvämning. De är belägna på omkring en meter över havet och i zon 4 enligt länsstyrelsens faktablad kusten. Dessa funktioner bedöms inte kunna förläggas till någon plats längre ifrån vattnet, eftersom funktionerna är bundna till vattenkontakten. Både användningen sjöräddning och användningen hamn är beroende av en placering vid vattnet.

Det område i detaljplanen som planläggs för bostäder är beläget på drygt tre meters höjd, till största delen inom zon 1 enligt länsstyrelsens faktablad kusten. Risker för översvämning vid bostäderna bedöms som låg.

Hela planområdet sluttar mot havet och det finns inga instängda områden eller lågpunkter som gör att större mängder vatten samlas vid regn eller skyfall.

Planområdet kan nå via två alternativa vägar - Södra Hamngatan/Föreningsgatan i öster och Sälviksvägen i väster. Den del av Södra Hamngatan som ligger inom planområdet är belägen på en översvämningssäker nivå, över 3,5 meter. Även anslutande gata, Föreningsgatan, ligger på en översvämningssäker nivå.

Förorenad mark

Oxnäs

Den samlade bedömningen i samråd med kommunens miljöavdelning är att risken för att det skulle finnas föroreningar inom planområdet, som spridits ifrån hamnen på Oxnäs, är låg. Någon vidare undersökning inom ramen för detaljplanen bedöms inte behövas. Läs mer om förorenad mark under rubriken planeringsförutsättningar.

Johnny Spindels kran

Planområdet omfattar inte vattenområdet, och eventuella föroreningar i vattnet bedöms inte påverka planområdet och hanteras inte heller inom planarbetet. Planområdets genomförande bedöms inte heller påverka och föroreningarna vattnet. Risken att det skulle finnas kvar föroreningar inom området bedöms som låg och någon vidare undersökning inom ramen för detaljplanen bedöms inte behövas. Läs mer om förorenad mark under rubriken planeringsförutsättningar.

Olyckor

Planförslaget innebär inga förändringar avseende risken för olyckor.

Erosion

De geotekniska utredningarna har inte identifierat någon risk för erosion inom planområdet. Planförslaget innebär inga förändringar avseende erosion.

Skred

De geotekniska utredningarna har inte identifierat någon skredrisk inom planområdet. Planförslaget innebär inga förändringar avseende skred.

Ras

De geotekniska utredningarna har inte identifierat någon rasrisk inom planområdet. Planförslaget innebär inga förändringar avseende ras.

Sociala – konsekvenser

Barn

Eftersom syftet i detaljplanen är att planlägga befintliga förhållanden så bedöms inte barn påverkas i någon nämnvärd omfattning. Bedömningen har därför gjorts att undersökning om barns bästa inte behöver genomföras inom ramen för planarbetet.

Jämlikhet

Planförslaget innebär varken en förbättring eller försämring i sociala frågor och jämlikhet, eftersom ingen egentlig förändring av planområdet är aktuell.

Riksintresse – konsekvenser

Friluftsliv

Eftersom detaljplanen inte medför några förändringar, så påverkas inte det angränsande riksintresset för friluftsliv.

Kulturmiljövård

Planförslaget innebär positiva effekter för riksintresset eftersom planen syftar till att bevara de värden som riksintresset står för.

Turism och rörligt friluftsliv

Eftersom detaljplanen inte medför några förändringar, så påverkas inte riksintresset för turism och rörligt friluftsliv.

Obruten kust

Eftersom detaljplanen inte medför några förändringar, så påverkas inte riksintresset för obruten kust.

Trafik – konsekvenser

Motortrafik

Planförslaget innebär inte några konsekvenser för motortrafik.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inte några konsekvenser för gång- och cykeltrafik.

Fysisk miljö – konsekvenser

Mark och vegetation

Planförslaget innebär inte några konsekvenser för mark och vegetation.

Bebyggelseområden – bostäder

Planförslaget innebär att bostäderna inom planområdet bevaras för framtiden i och med de planbestämmelser om rivningsförbud samt varsamhetskrav som har införts i plankartan.

Bebyggelseområden – verksamheter

Planförslaget innebär att sjöräddningens verksamhet bekräftas i planen och får en användningsbestämmelse som säkerställer att verksamheten kan finnas kvar på platsen även i framtiden.

Friytor och rekreationsområden

Planförslaget innebär inte några konsekvenser för friytor och rekreationsområden.

Tillgänglighet

Planförslaget medför inte några förändringar avseende tillgängligheten.