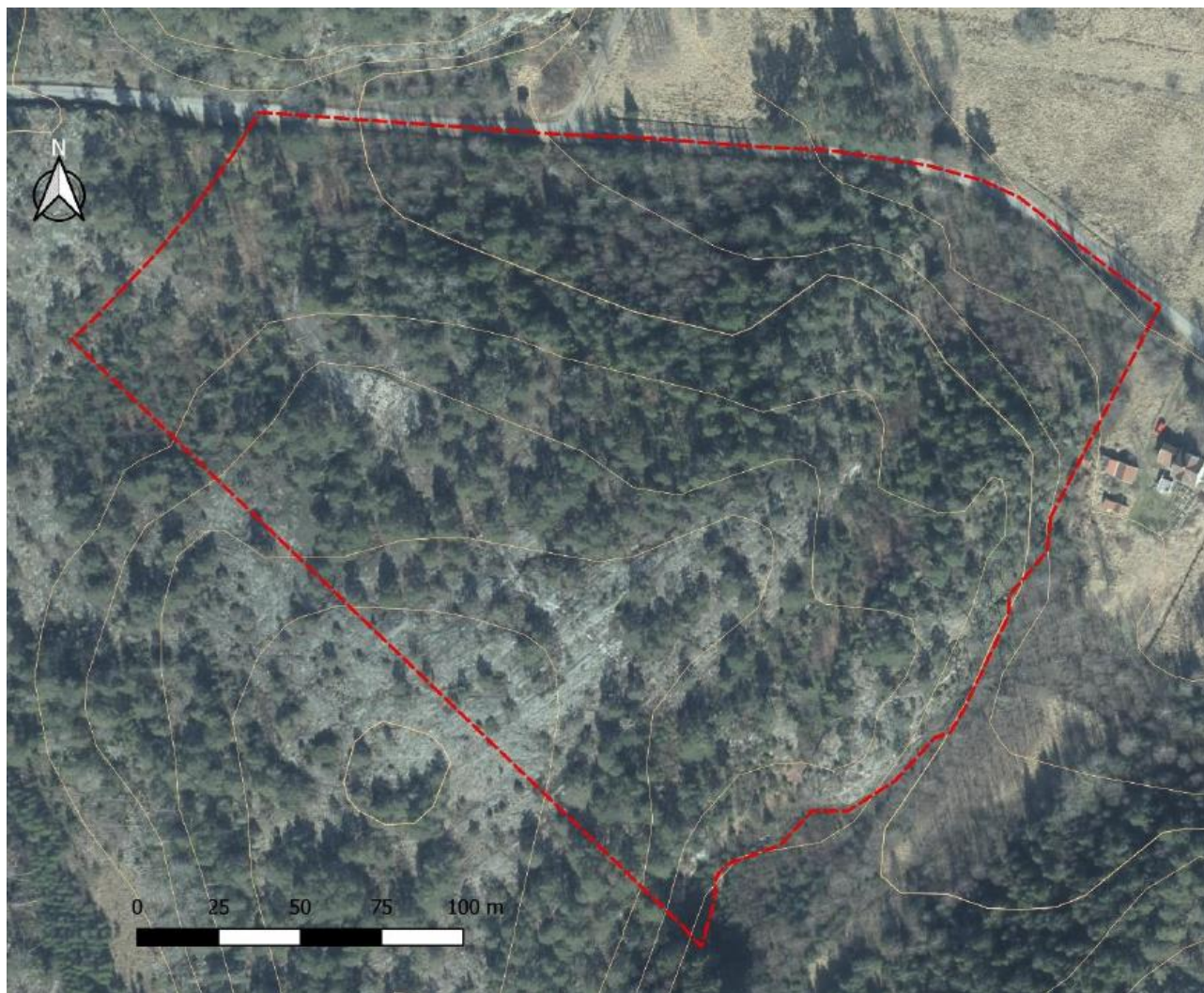




Detaljplan för
Del av Knarrevik 1:4 m. fl.



Program
Upprättat 2021-12-29

Sammanfattning

Programmets mål är att pröva möjligheterna till ett småhusområde på 25 tomter i Knarreвик ovanför Kokhusbukten och Hamningarna norr om Strömstad. Tomterna ska anpassas till terrängen och placeras så att landskapsbilden inte blir avsevärt påverkad.

Programområdet ligger cirka 5 kilometer norr om Strömstad tätort i anslutning till Kokhusbukten och Knarreviks gamla tomt. Området består av hållmarkstallskog och blandskog i en norrsluttning i anslutning till befintlig väg. Det avgränsas av Knarreviksvägen i norr, av gränsen till strandskydd i väster, av fastighetsgräns mot Medvik 1:2 i söder och mot befintlig bebyggelse i öster. Området är cirka 5 hektar stort.

Handlingar

Till programmet hör följande handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Projekterings-PM/Geoteknik (förhandskopia), upprättat av Bohusgeo, daterat 2021-07-07
- Arkeologisk utredning samt avgränsande förundersökning av L1968:6662, upprättad av Kulturlandskapet, rapport 2021:10
- Naturvärdesinventering inför detaljplan för del av Knarreвик 1:4, upprättad av OM's Naturtjänst, daterad maj 2021



Innehållsförteckning

1. Inledning	1
Programmets mål och utgångspunkter	1
Detaljplaneprocessen	1
Geografiskt område och avgränsning	2
2. Utgångspunkter	3
Beskrivning av området	3
Riksintressen	4
Strandskydd	5
Fördjupad översiktsplan	5
Planbesked	6
Arkeologi	7
Geoteknik	9
Naturvärden och grön infrastruktur	10
Undersökning om betydande miljöpåverkan	14
3. Målsättningar	15
Föreslagen bebyggelse	15
Anslutning och gator	16
Anpassning till terräng och natur	17
Rekreation och friluftsliv	18
Teknisk försörjning	19
Förvaltning och huvudmannaskap	19
4. Fortsatt arbete	20
Riksintressen och lokalisering	20
Artskydd	22
Naturvärden	23
Arkeologi	24
Geoteknik	24
Vatten och avlopp	25
Gata	25
Dagvatten	25

Program

Detaljplan för del av Knarreвик 1:4 m. fl.

Program

1. Inledning

Programmets mål och utgångspunkter

Programmets mål är att pröva möjligheterna till ett småhusområde på 25 tomter i Knarreвик ovanför Kokhusbukten och Hamningarna norr om Strömstad. Tomterna ska anpassas till terrängen och placeras så att landskapsbilden inte blir avsevärt påverkad.

Programområdet består av hällmarkstallskog och blandskog i en norrlutning. I området förekommer, och kan förmodas förekomma, visst värdefullt djur- och växtliv. Området ligger inom riksintresse för den obrutna kusten och för turism och rörligt friluftsliv och är inte utpekad i kommunens fördjupade översiktsplan. Avsikten med programmet är att tidigt kartlägga förutsättningarna för planläggning och att ge underlag till hur planprocessen ska drivas framåt.

Detaljplaneprocessen

En detaljplan är en juridiskt bindande karta som reglerar hur marken får användas. Ett förslag till en ny detaljplan måste samrådats med berörda myndigheter, remissinstanser, sakägare och allmänheten enligt planprocessen i plan- och bygglagen (PBL). Planprocessen består av två steg, samråd och granskning, där förslaget kommuniceras med berörda innan det kan antas.

Som ett första steg i en planprocess kan kommunen välja att ta fram ett program där planens utgångspunkter och mål anges. Genom att upprätta ett program kan detaljplanens frågeställningar tidigt kartläggas och en metod för hur de ska hanteras kan bestämmas tillsammans med berörda remissinstanser. I denna detaljplan har kommunen valt att ta fram ett program, som är denna handling.

Geografiskt område och avgränsning

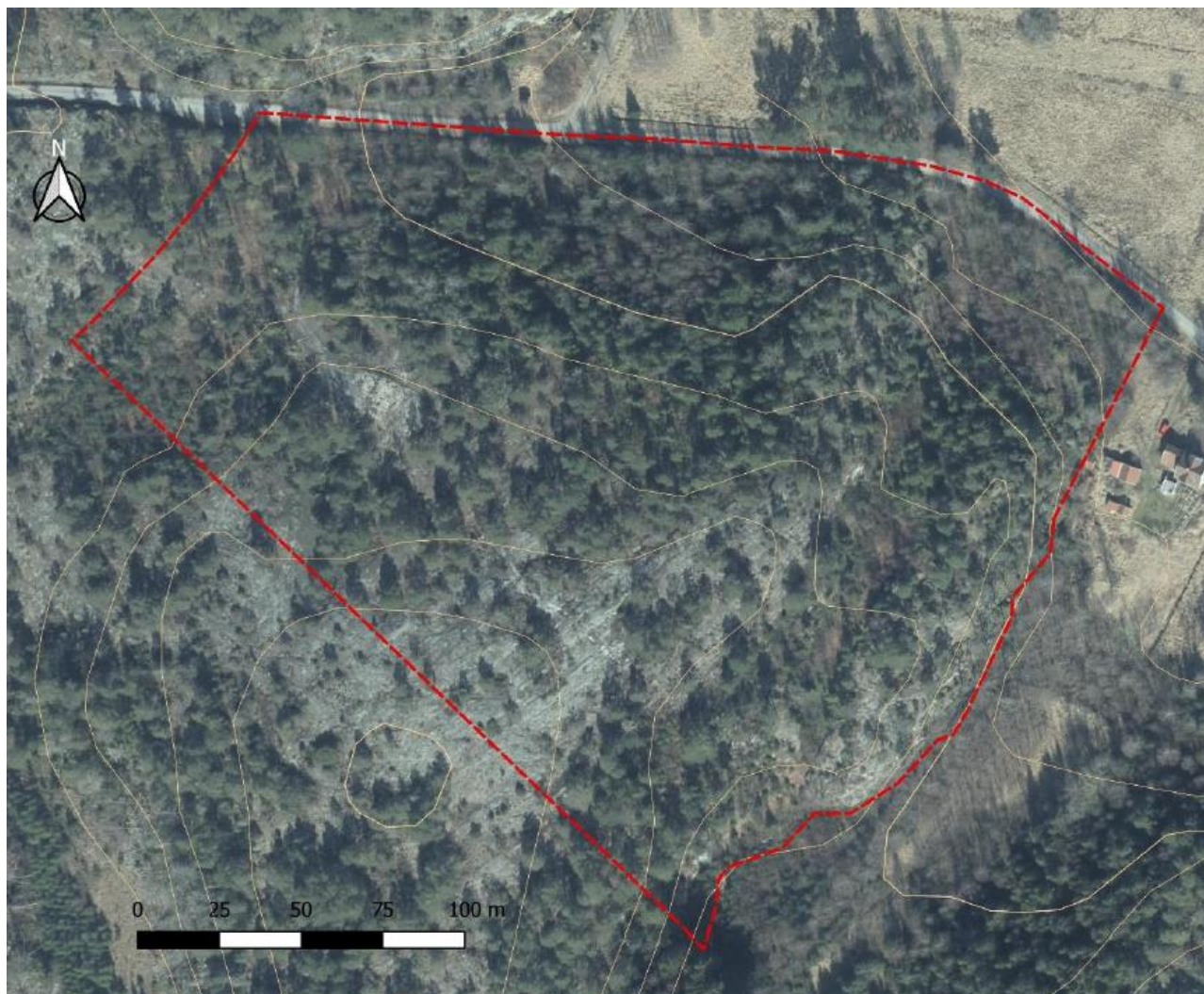


Planområdets läge i närområdet (gul markering)

Programområdet ligger cirka 5 kilometer norr om Strömstad tätort i anslutning till Kokhusbukten och Knarreviks gamla tomt. Området avgränsas av Knarreviksvägen i norr, av gränsen till strandskydd i väster, av fastighetsgräns mot Medvik 1:2 i söder och mot befintlig bebyggelse i öster. Området är cirka 5 hektar stort.

2. Utgångspunkter

Beskrivning av området

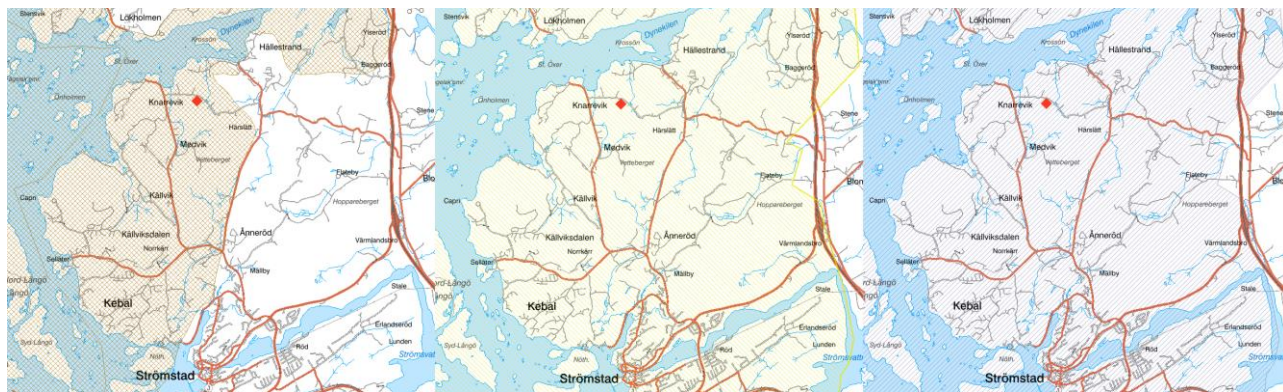


Programområdet består av hållmarkstallskog och blandskog i en norrlutning i anslutning till befintlig väg. Marken i området är i dagsläget till största delen orörd, men rester från tidigare markanvändning kan ses i form av en skogsväg och små stenbrott, förmodligen för hushållsbehov. Norrlutningen ligger cirka 25 – 45 meter över havet.

I anslutning till programområdet finns två bebyggelsegrupper på sju respektive fem hus och en gård. Cirka 500 meter från programområdet finns också en nyare fritidsby, som skymtar över öppen jordbruksmark, och turistanläggningen Hällestrands Resort, som är skymd av terrängen. Det är möjligt att gå till resorten via en stig från gården norr om programområdet.

Programområdet ligger intill en enskild väg, Knarreviksvägen, som i sin tur ansluter till de statliga vägarna 1034 och 1036 öster och väster om området. Både den enskilda vägen och de statliga vägarna är enkla till utförandet med en bredd på cirka 3,5-5 meter utan gång- eller cykelbanor. Karaktären i området är över lag lantlig och präglas av en småskalig bebyggelse.

Riksintressen



Kartor över riksintressena som gäller i kommundelen och som omfattar programområdet (från vänster till höger: friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB, turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB och obruten kust enligt 4 kap. 3 § MB. Programområdet är markerat med en röd).

Riksintressen är geografiska områden som har pekats ut därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områdena ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller försvåra utnyttjandet av det aktuella intresset. Begreppet används om två olika typer av områden: dels större områden som riksdagen beslutat om i 4 kap. miljöbalken och dels områden som är riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken och där den ansvariga nationella myndigheten har ett ansvar för att ange anspråk.

Det finns tre riksintressen som gäller över hela programområdet. De är riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (MB), för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB och för obruten kust enligt 4 kap. 3 § MB. Alla tre riksintressen gäller över större delen av kommunens kustområde.

Riksintresse för friluftsliv (3 kap. 6 § miljöbalken)

Detta riksintresse gäller för områden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller värde för friluftslivet. Riksintressets utbredning har bestämts av Länsstyrelsen i form av område FO 30:1, Norra Bohusläns kust – inre kustzonen. Riksintresset gäller hela kommunens kustområde och även för kustområdet söder ned till Lysekil.

Värdena i riksintresseområdet består av områden med särskilt goda förutsättningar för upplevelser i natur- och kulturmiljöer och friluftaktiviteter. Det som utmärker området är bland annat en tilltalande landskapsbild, sällsynta växter och djur, förekomst av brukningsvägar, stigar och vandringsleder och små inskränkningar i allemansrätten.

Områden som är av riksintresse enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap. 2 och 3 § miljöbalken)

De särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap. Miljöbalken är ett särskilt skydd för landets mest värdefulla områden utöver det skydd som riksintressena enligt 3 kap. innebär. De riksintressen enligt 4 kap. som berör programområdet är riksintresse för obruten kust (2 §) och för rörligt friluftsliv (3 §).

Utmärkande för riksintresseområdet är att det präglas av ursprunglighet, sammanhängande strand- och skärgårdsmiljöer, rikt sjöfågelliv, unika växtlokaler, högklassiga fornlämningsmiljöer och en i sig värdefull kombination av högklassiga natur- och kulturvärden med mera.

Riksintresset innebär att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön endast får komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Strandskydd

Programområdet omfattas inte av strandskydd. Gränsen för strandskydd går i planområdets nordvästra gräns, mot Kokhusbukten.

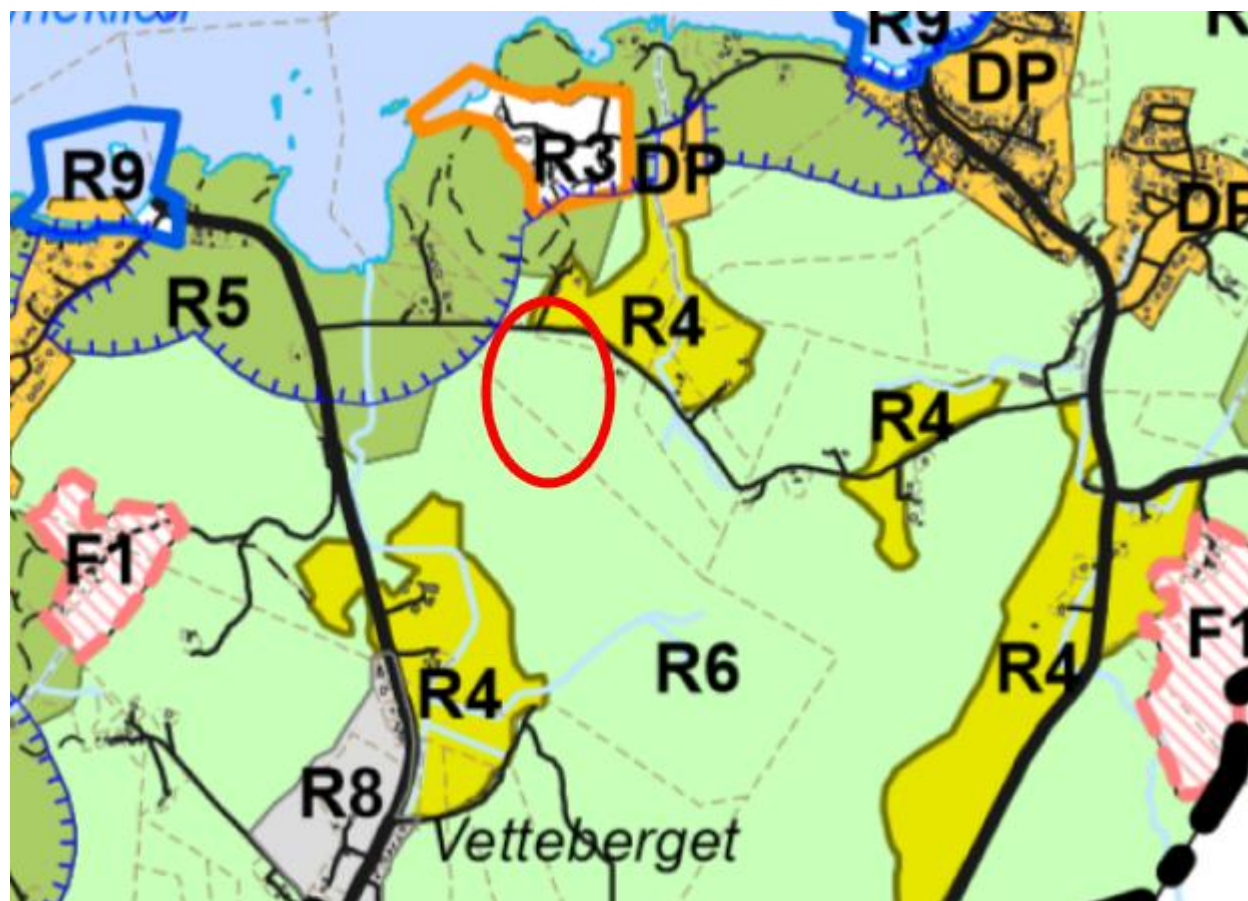
Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för norra kustområdet. Den fördjupade översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 15 december 2016 och vann laga kraft den 24 januari 2017.

Den fördjupade översiktsplanen är ett ställningstagande av kommunen till hur marken i området är rekommenderad att användas. Avsikten är att rekommendationerna ska gälla vid förfrågningar om prövning av nybyggnad, planläggning och andra förändringar av byggnader och anläggningar.

Markanvändningen i den fördjupade översiktsplanen är i stora drag uppdelad i två kategorier – mark där olika former av utveckling medges och mark där befintliga värden ska bibehållas.

Det aktuella programområdet är inte utpekad som ett utvecklingsområde i den fördjupade översiktsplanen. Markanvändningen i programområdet är istället angiven till område av betydelse för friluftsliv och närrekreation. Enligt översiktsplanens rekommendationer ska ny bebyggelse inom dessa områden prövas restriktivt, och endast inom befintliga bebyggelsegrupper.



Utsnitt ur kommunens fördjupade översiktsplan för området med planområdet markerat (röd ring).

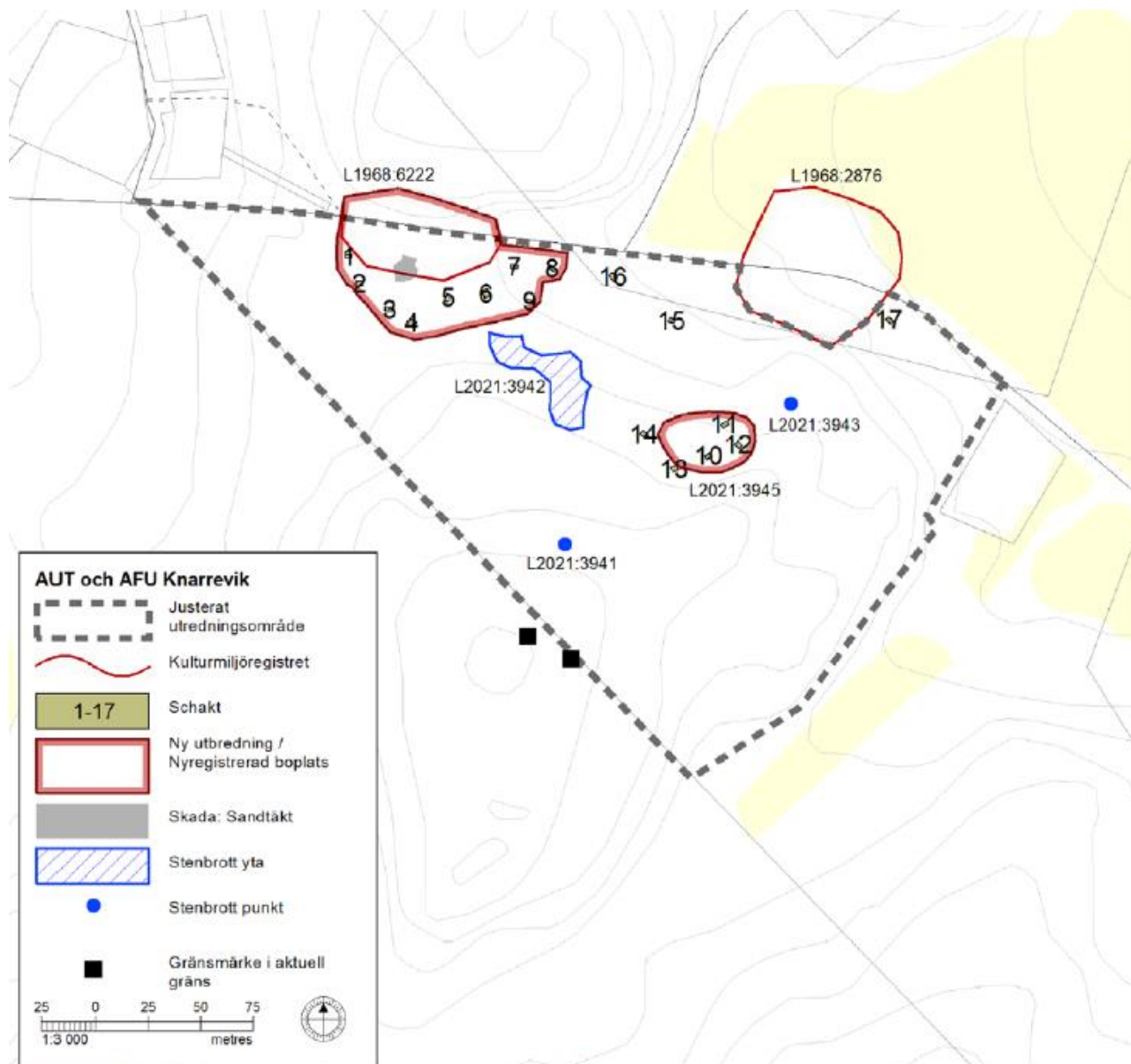
Planbesked

En ansökan om planbesked inkom i två omgångar under år 2020, ursprungligen den 12 mars och en ändrad ansökan den 12 juni. Kommunstyrelsen beslutade den 30 september att lämna ett positivt planbesked för ansökan.

Motiven till kommunstyrelsens beslut var att det aktuella området endast bedömdes ha en marginell påverkan för friluftsliv och rekreation och att kopplingen till riksintresset för obruten kust var svår att se. Bedömningen i beslutet är att det finns gott om mark i direkt anslutning till planområdet som omfattas av riksintresset, att det till stora delar är igenvuxet och svårtillgängligt och sannolikt inte har någon stor betydelse för folks friluftsliv. Ett ytterligare motiv var att området ligger mer än 300 meter från vattenlinjen och utanför strandskydd och därmed bedömdes omöjligt kunna påverka tillgången till kustområdet.

I beslutet hämtades också stöd från vissa ställningstaganden i den fördjupade översiktsplanen, där det anges att ny bebyggelse i huvudsak ska lokaliseras till området söder om Dynekilen, att ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp och att ny bebyggelse i första hand ska placeras intill befintlig bebyggelse.

Arkeologi



Karta över fornlämningar och kulturhistoriska lämningar i området

Vid inledningen av programarbetet fanns två kända fornlämningar i området. De har beteckningarna L1968:2876 och L1968:6662 och ligger i anslutning till Knarreviksvägen.

En arkeologisk utredning har tagits fram till detaljplanen av Kulturlandskapet. Den arkeologiska utredningens syfte har varit dels att undersöka förekomsten av okända fornlämningar och dels att bestämma en avgränsning för en av de kända lämningarna, L1968:6662.

Som ett resultat av den arkeologiska utredningen har en fornlämning och tre kulturhistoriska lämningar hittats i området. De upptäckta lämningarna har fått beteckningarna L2021:3941, L2021:3942, L2021:3943 och L2021:3945. De består av en boplatz från yngre stenåldern och tre stenbrott.

Tidigare kända fornlämningar och avgränsande förundersökning

Fornlämningen L1968:2876 är en bytomt/gårdstomt på cirka 75 x 75 meter som är benämnd som Knarreviks tomt på en karta från år 1801. Knarreвик var förmodligen en medeltida ödegård som återupptagits. Tomten är numera övergiven.

L1968:2876 har i samråd med Länsstyrelsen inte bedömts beröras av förslaget. Motivet till bedömningen är att lämningen är avskild från den föreslagna exploateringen i terrängen. Lämningen har därför inte undersökts ytterligare i detaljplanens arkeologiska utredning.

Fornlämningen L1968:6662 är en stenåldersboplats på minst 80 x 20 meter som korsas av den enskilda vägen. I vägkanterna har i huvudsak olika form av avslag påträffats, troligen vid vägbyggnationen. Vid denna tid bedömdes det som troligt att lämningen även sträcker sig längre upp i terrängen.

I den arkeologiska utredningen har utbredningen för lämningen L1968:6662 utretts i en avgränsande förundersökning. Avgränsningen har undersökts eftersom den tidigare avgränsningen var preliminär och det angavs som troligt att lämningen egentligen hade en större utbredning. Syftet med avgränsningen är att identifiera det område som fornlämningen troligen upptar (och var därmed fynd kan förväntas).

Fornlämningen avgränsades genom att ta upp schakt. Schaktningen avbröts när fyra flintor eller fler framkommit, i allmänhet på ett djup om 0,2-0,3 meter. Från schaktresultaten har en ny avgränsning definierats, som omfattar hela ytan mellan vägen i norr och berg/hällmark i väster och söder. Brända flintor hittades i flera schakt, vilket tyder på att eldanläggningar har funnits inom ytan.

Arkeologisk utredning för detaljplanen

I den arkeologiska utredningen har förekomsten av okända fornlämningar i området utretts. Utredningen har genomförts eftersom förekomsten av de två kända fornlämningarna tyder på att området har använts av människor historiskt. Arkeologiska lämningar upptäckts ofta först vid exploateringsprojekt och vad som är registrerat ger därmed inte på egen hand någon heltäckande bild av fornlämningsförekomsterna i ett område.

Utredningen resulterade i att en fornlämning och tre kulturhistoriska lämningar upptäcktes. Skillnaden mellan fornlämningen och de övriga lämningarna utgörs av tid, då det i första hand är lämningar som härstammar från före år 1850 som är fornlämningar. Länsstyrelsen kan dock i det enskilda fallet besluta om att fornlämningsförklara en yngre lämning om det finns särskilda skäl med hänsyn till dess kulturhistoriska värde.

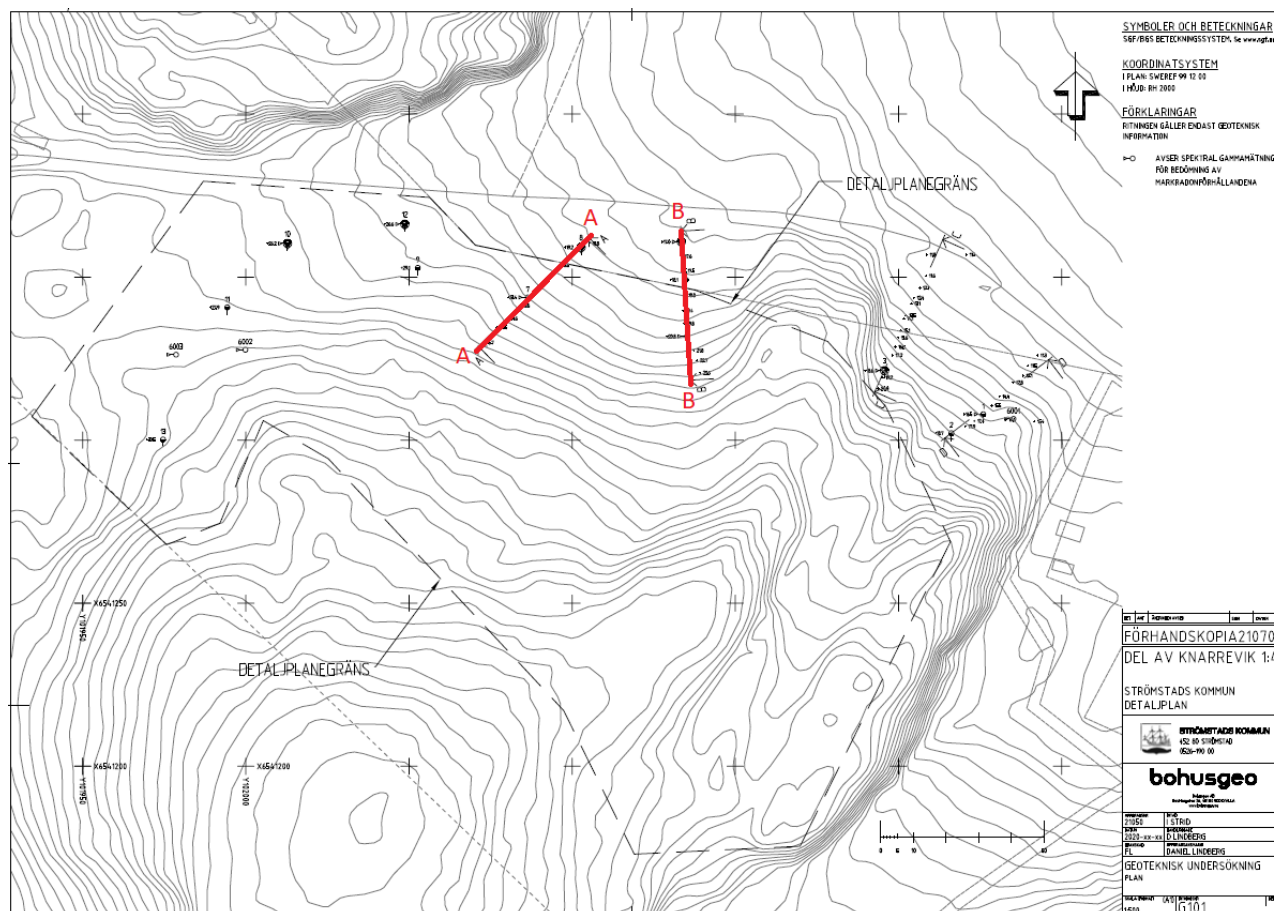
Den upptäckta fornlämningen är en boplats, registrerad som L2021:3945, med en föreslagen datering till mellaneneolitikum (yngre stenålder, 3300-2350 f.Kr). Lämningen ligger i mitten av planområdet och är topografiskt begränsad av sluttning i norr, berg i öster och söder och av fyndtomma schakt i väster.

De tre kulturhistoriska lämningarna består av små stenbrott av protoindustriell karaktär, även om L2021:3942 är omfattande till ytan. Det är tänkbart att detta brott är från mellankrigstiden. De två mindre brotten, L2021:3941 och L2021:3943, kan mycket väl vara för husbehov och är sannolikt inte möjliga att datera närmare. Vid L2021:3943 konstaterades en märklig stenkonstruktion med svårförståeligt syfte.

Fornlämningsområden

För fornlämningar gäller att de, förutom själva lämningen, omges av ett så kallat fornlämningsområde. Fornlämningsområdet utgörs av ett så stort område på marken som behövs för att bevara lämningen och ge den tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Fornlämningsområdets storlek avgörs av Länsstyrelsen från fall till fall.

Geoteknik



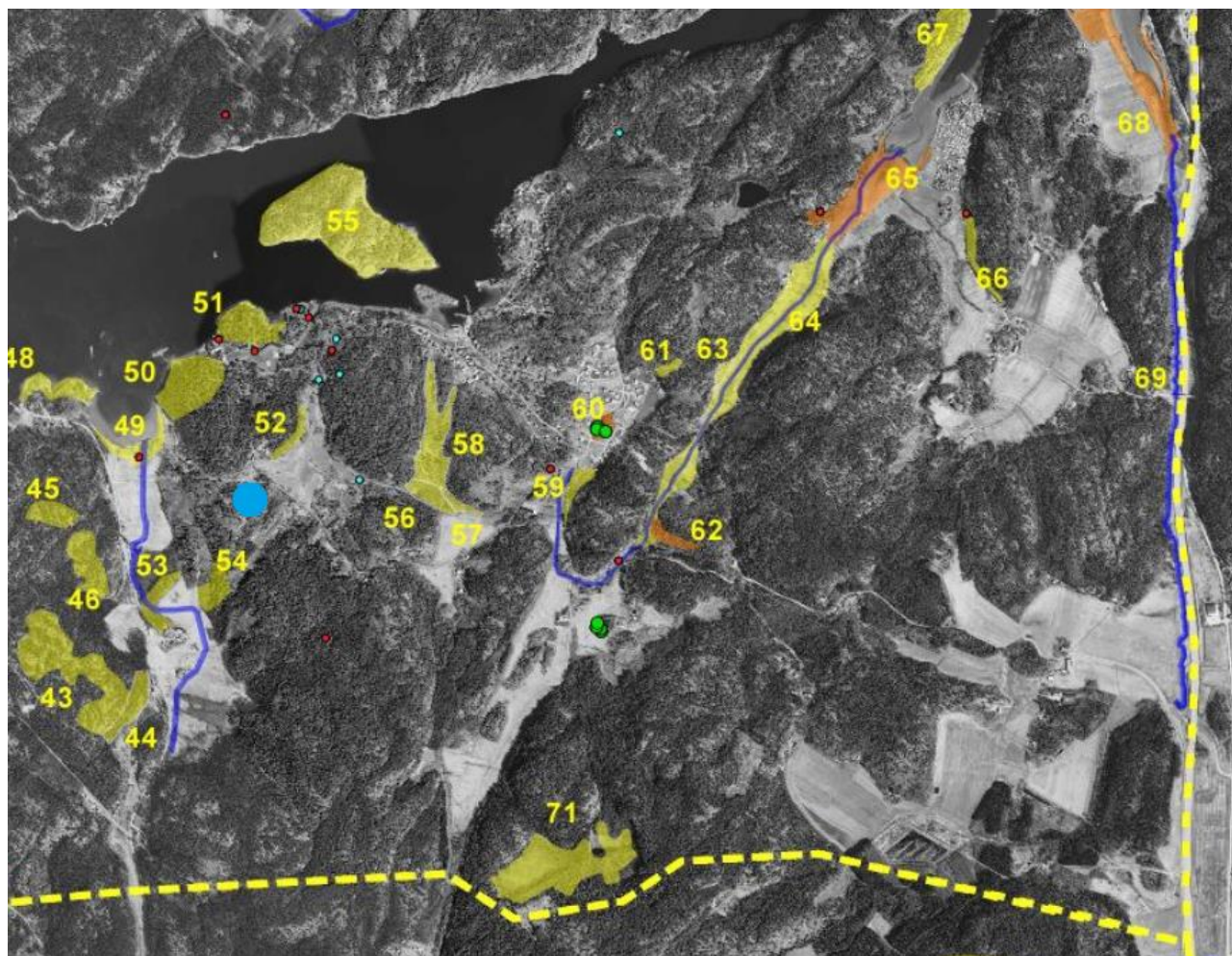
Grundläggning bedöms preliminärt kunna utföras ytligt med kantförstyvad platta på de naturliga jordlagren. Kompletterande undersökningar i byggnadslägena kan behövas för att i detalj få kännedom om markförhållandena.

Radiumhalten har utvärderats till mellan 13 och 145 Bq/kg. Med anledning av dessa uppmätta nivåer kan befintlig mark klassas till normal- till högradonmark.

Risk för bergras och blocknedfall bedöms inte föreligga.

Naturvärden och grön infrastruktur

Naturvärdesinventering för Norra Kustområdet samt Skee-Strömstad 2013-2014



Utsnitt ur naturvärdesinventeringen för norra kustområdet med NVT-objekt (röd – klass 1, orange – klass 2, gul – klass 3). Planområdets läge visas med en blå punkt.

Naturvärdesinventeringen för norra kustområdet utfördes av Naturcentrum som en del av underlaget för arbetet med den fördjupade översiktsplanen. Inventeringen har utförts med hjälp av material från andra myndigheter, flygbilder, äldre rapporter, tidigare inventeringar, fältbesök med mera.

De närmaste objekten som pekas ut finns cirka 200 meter norr och 300 meter söder om området. Objektet i norr, nummer 52, är ett bryn med ädellövträd, och objektet i syd, nummer 54, är en sydsluttning med blockig mark. Bägge områdena har klassificerats som klass III – naturvärden.

Ingen del av programområdet ingår i något naturvärdesobjekt enligt klass 1-3 i inventeringen. Denna typ av inventering som görs över ett större landskap är av sin art dock inte komplett, då det alltid finns arter och miljöer som inte kommer med i en sådan sammanställning av tids-, kostnads- och kunskapsskäl.

Eftersom en del djurarter rör sig över större områden är det i vissa fall också svårt eller omöjligt att avgränsa enskilda naturområden. Exempel på sådana arter är sandödlor och hasselsnok samt fåglarna nattskärre och trädlärka. I inventeringen anges det istället att hållmarksområden på över 10 hektar och med förekomst av äldre tallskog, klapperstensfält, lavar och arter enligt artskyddsförordningen är särskilt värdefulla. Enligt naturvärdesinventeringen bör hållmarksområdena generellt bedömas som hänsynsområden där det i samband med eventuella exploateringar måste göras fördjupade inventeringar främst efter arter enligt artskyddsförordningen (nattskärre, trädlärka, hasselsnok, m fl.).

Naturvärdesinventering för detaljplanen

En naturvärdesinventering över programområdet har tagits fram av OM's Naturtjänst. Inventeringen är genomförd enligt Svensk Standard SS 199000:2014 Naturvärdesbedömning avseende biologisk mångfald (NVI).

Objekt NO 01

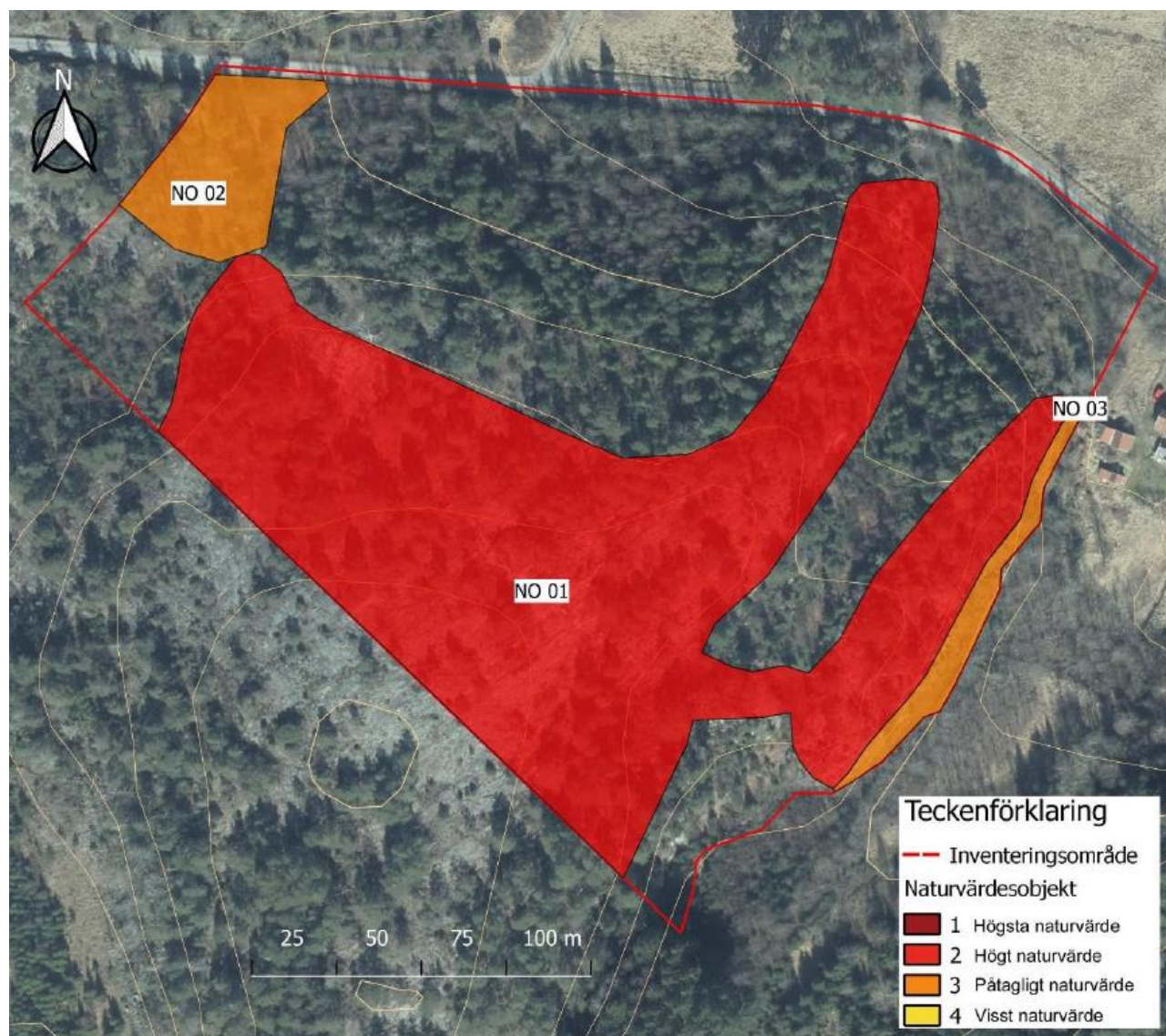
Det högsta värdet som konstateras i naturvärdesinventeringen är hållmarkstallskogen inom området. Denna hållmarkstallskog är del av ett större område som även sträcker sig utanför programområdet. Hållmarkstallskogens sammanlagda area har inte kartlagts av inventeringen, men tycks enligt flygbilder kunna vara cirka 60-90 hektar stort.

De tallar som växer på platsen är mestadels rätt små men gamla. Det finns också en hel del lavtäckta torrträd, lavar, kuddar av blåmåssa och ett litet klapperstensfält. Bland martallarna höll en sjungande trädlärka till. Området är möjligen även hemvist för nattskärre, men inventeringen genomfördes innan denna fågel återvänt från vintervistelsen i Afrika.

Sammantaget har hållmarkstallskogen getts klass 2, högt naturvärde. Motiveringen till klassningen är att området har ett påtagligt artvärde (förekomst av trädlärka, som är upptagen i artskyddsförordningen, samt gulspurv) och ett påtagligt biotopvärde (förekomst av stående döda träd och solexponerad ved, klapperstensfält och lavsamhällen).

Objekt NO 03

I programområdets östra del finns en östvärd bergbrant. Berget är slätt och nästan vegetationsfritt, men i sprickor och hyllor har enstaka kärlväxter slagit rot. Bergbranten har getts klass 3, påtagligt naturvärde, med stöd i sin storlek, förekomst av gaffelbräken samt sprickor och hyllor.



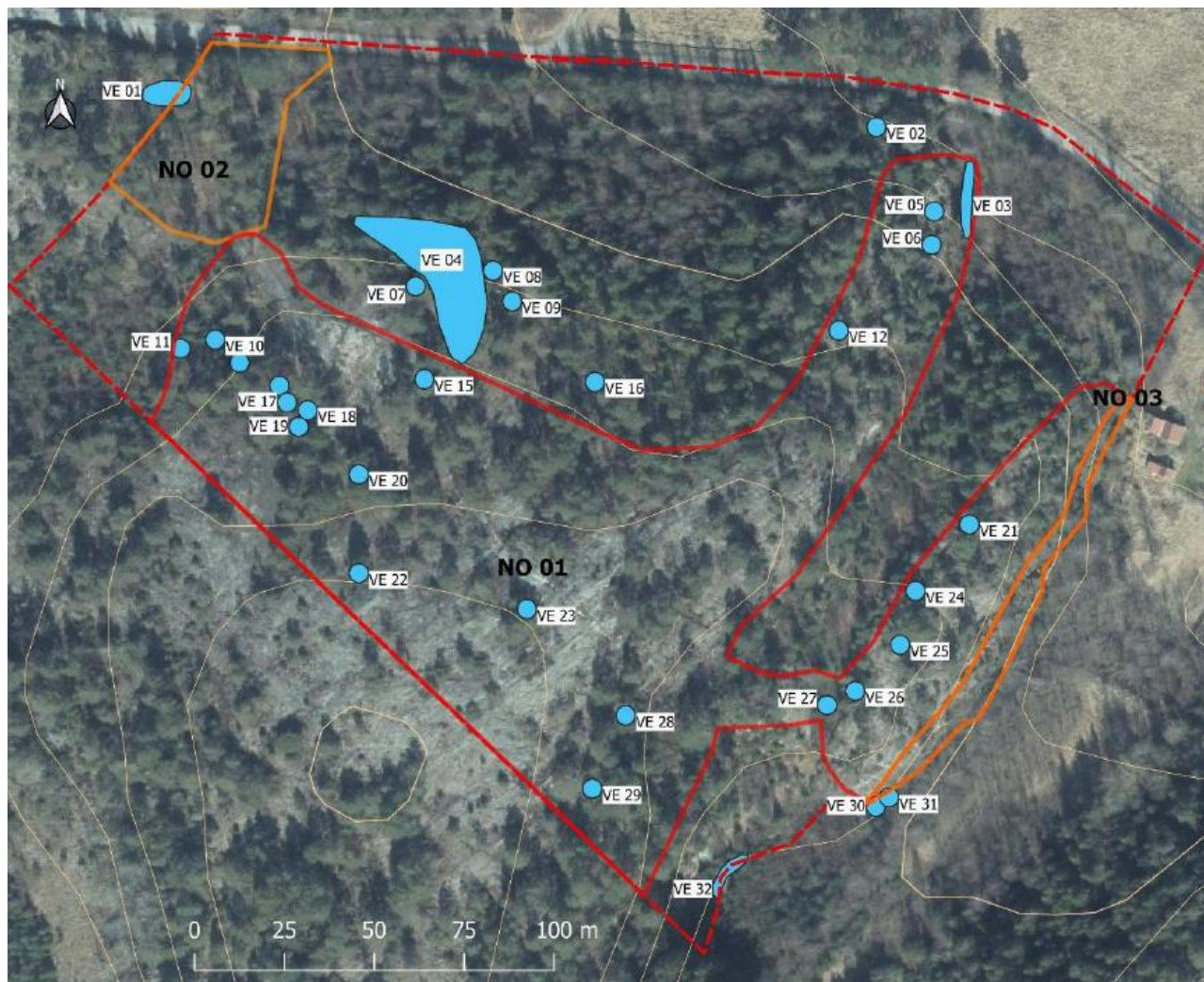
Karta över identifierade naturvärdesobjekt med klassning enligt naturvärdesinventeringen

Objekt NO 02

I programrådets nordvästra del avgränsades ett hygge på sandmark. Hygget ligger helt och hållet inom boplatsoförläggningen L1968:6662 som finns beskriven ovan. Marken i detta område består av sand med kvarlämnade höga frötallar och uppväxande småträd. Spår av ett gammalt, mindre sandtag finns i gränsen till inventeringsområdet. Detta område verkar vara en lämplig miljö för sandödlor, men inga ödlor sågs trots bra väder vid inventeringstillfället. Miljön i området skulle även kunna passa hasselsnok. Området har getts klass 3 utifrån dess lämplighet för sandödlan och hasselsnoken, som båda är skyddade enligt artskyddsförordningen.

Vare sig sandödlor eller hasselsnok påträffades under inventeringen. Bedömningen i inventeringen är att den större delen av programområdet saknar lämpliga miljöer för hasselsnok, undantaget den risbevuxna sandmarken i det nordvästra hörnet. Detta område skulle passa som aktivitetsområde för sandödlor.

Naturvärdesinventeringens bedömning är att miljön inom området inte är den optimala för hasselsnok. Arten håller visserligen ofta till på hållmarker, men hållmarken i programområdet är för öppen och erbjuder för lite skydd för att arten ska trivas där. De stenhögar och det klapperstensfält som finns är också för små och ligger på för skuggiga platser för att vara lämpliga övervintringsområden. Den risbeväxta sandmarken i det nordvästra hörnet skulle dock passa som aktivitetsområde för arten.



Karta över värdeelement i området

I inventeringsområdet har en större mängd värdeelement identifierats. Värdeelement definieras enligt inventeringsstandarden som strukturer eller element av positivt betydelse för biologisk mångfald, till exempel skyddsvärda eller naturintressanta träd. Värdeelementen kan bidra till ekologiska strukturer i landskapet för att t.ex. skapa gröna korridorer.

De flesta av värdeelementen i inventeringsområdet är träd, främst torrakor (döda, stående träd) och fallna döda träd inom hållmarkstallskogen. Detta är väntat eftersom denna struktur är en del av vad som utmärker hållmarkstallskogens värden. Några enstaka värdeelement finns också utanför hållmarkstallskogen, bland annat den bergtäkt med skrotsten som konstaterades i den arkeologiska utredningen (L2021:3942) och en grusgrop i sandmarken i nordväst.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När kommunen upprättar en plan eller ett program ska det enligt 6 kap. 3 § miljöbalken (MB) tas fram en undersökning om genomförandet av förslaget kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. Om det bedöms finnas en sådan risk ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram till detaljplanen. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i detaljplanen så att en hållbar utveckling främjas.

Undersökningen med utgångspunkt i bifogad miljöchecklista visar att genomförandet av detaljplanen för del av Knarrevik 1:4 kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med de kriterier som redovisas i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966). Planen skall därför genomgå en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall upprättas i enlighet med 6 kap. 7-12 § miljöbalken.

Motiv för bedömningen

Det föreslagna planområdet ligger inom ett större relativt obebyggt natur- och friluftsområde som omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1-2 § miljöbalken. Den gällande fördjupade översiktsplanen har rekommendationen R6 för platsen som anger att ”hela området är av betydelse för det rörliga friluftslivet och stora delar är glest bebyggda. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt, och endast inom befintliga bebyggelsegrupper. Ingen ny bebyggelse bör medges i sammanhängande obebyggda områden.”

Förslaget som presenteras i programmet ger förutsättningar för en tät sammanhållen bebyggelse som delvis ligger högt och exponerat i landskapet och som avviker från bebyggelsemönstret i området i stort. Programområdets storlek och kuperade terräng i kombination med den föreslagna exploateringsgraden innebär risk för behov av stora markgrepp och med begränsad möjligheten till anpassning till den befintliga naturmiljön, vilket ökar risken för negativ påverkan på landskapsbilden både inom landskapsrummet och från havet.

En utbyggnad enligt förslaget kan innebära risk för kumulativa effekter då området inte har stöd i den fördjupade översiktsplanen och därmed kan ge förutsättningar för fler liknande utbyggnader som avviker från översiktsplanen. Detta kan på sikt påverka upplevelsen av det ursprungliga kustlandskapet.

Påverkan på friluftslivet är i första hand att upplevelsen av att vistas i ett större relativt orört natur- och friluftsområde riskerar att försvinna. Denna påverkan sträcker sig sannolikt även utanför det tänkta planområdet.

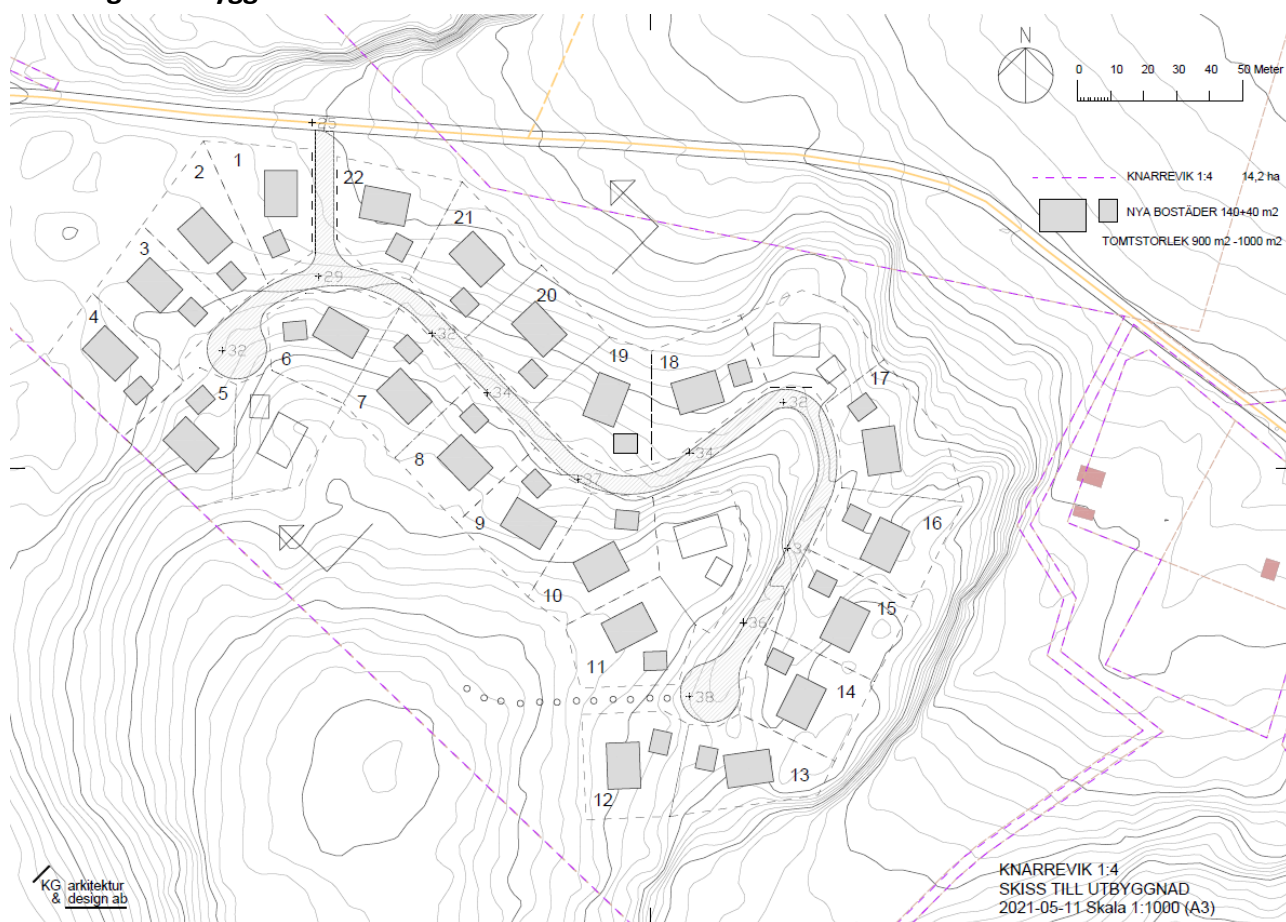
Den framtagna naturvärdesinventeringen har identifierat höga naturvärden, bland annat ett område hållmark med naturvärdesklass 2 och ett flertal värdeelement. Sjungande trädlärka har observerats och området bedöms också som trolig hemvist för nattskärna. Inom området finns också lämpliga livsmiljöer för hasselnok och sandödlor. Inga individer av arterna har dock observerats här. De begränsade möjligheterna till anpassning till terrängen innebär en risk för att höga naturvärden går förlorade.

För kulturmiljön innebär förslaget att de identifierade boplatserna och två av stenbrotten kommer att behövas tas bort.

Sammanfattningsvis innebär förslaget risk för måttlig till stor påverkan på miljöaspekterna natur, friluftsliv, landskapsbilden och kulturmiljön.

3. Målsättningar

Föreslagen bebyggelse

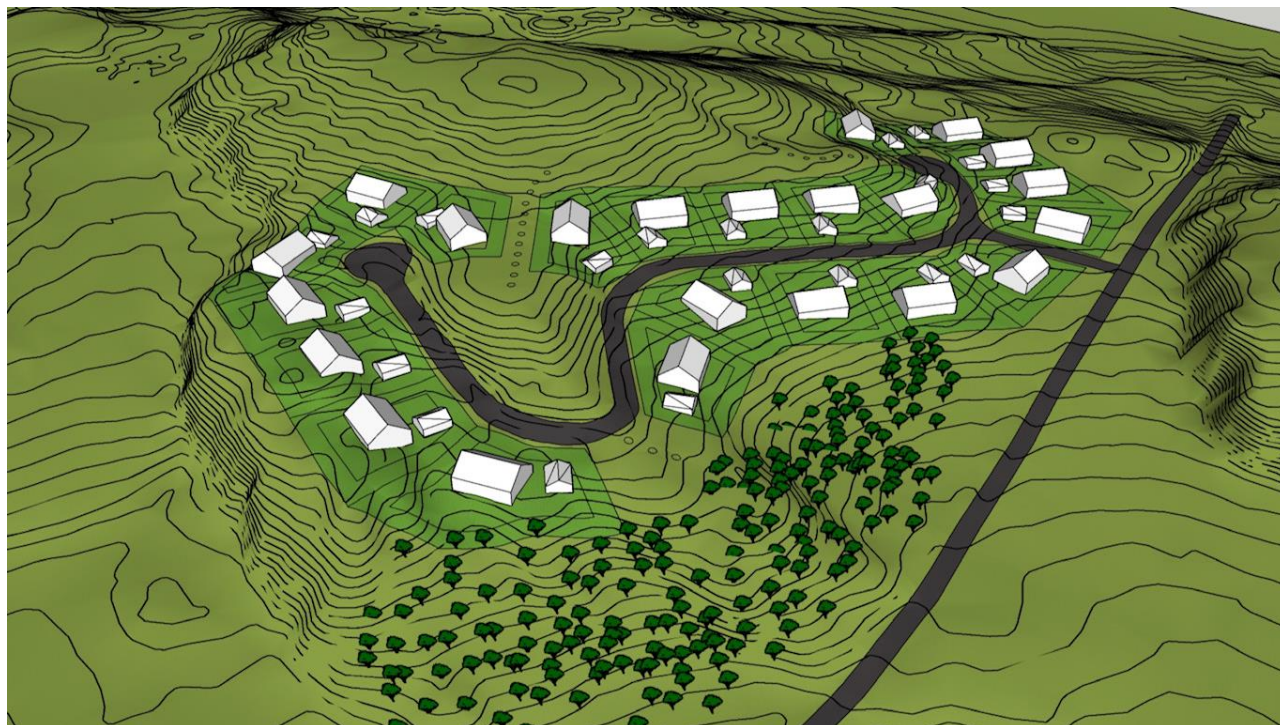


Skiss över föreslagen bebyggelse som visar möjlig placering av tomter (22 färgade hus med garage samt 3 ofärgade i mer besvärlig terräng)

Programförslaget innehåller upp till 25 tomter för enbostadshus som är placerade ungefär i mitten av sluttningen och ned mot den flackare marken i nordväst. Tomterna är tänkta för åretruntboende och ges därmed en storlek på cirka 1000 kvadratmeter. De har så långt som möjligt placerats i planare eller flackare terräng för att undvika behov av stora markarbeten.

Bebyggelseområdet är anslutet till den enskilda vägen i programområdets nordvästra del. Denna väg klättrar upp för sluttningen parallellt med lutningen, med tomter på båda sidor. Ett alternativ med två skilda vägar till bebyggelsens övre och nedre del har studerats, men detta har bedömts medföra för stora ingrepp och kostnader jämfört med alternativet med en väg.

På grund av höjdskillnaderna i sluttningen kommer flera av tomterna i området att ha en stor höjdskillnad från kant till kant, delvis längs gatan men i första hand mellan gatan och tomtens baksida. Om denna höjdskillnad är i ungefär samma nivå som ett våningsplan (cirka 2,5 – 3 meter) kan krav på suterrängshus bli aktuellt. Utgångspunkten i planförslaget är att ingen mark ska ändras i höjd mer än 1,5 – 2 meter.



3D-visualisering över området sett från nordost

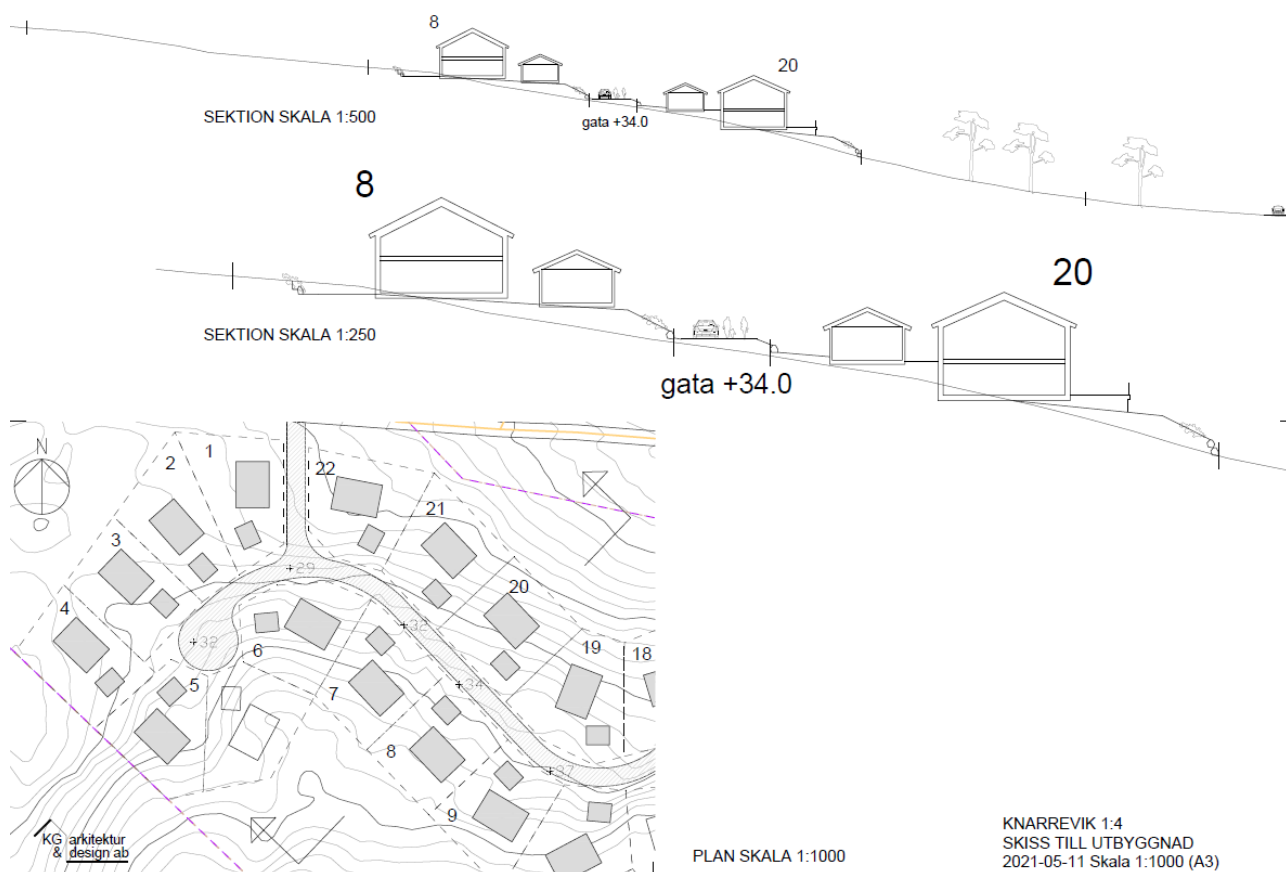
Anslutning och gator

Programområdet är anslutet till Knarreviksvägen i nordväst. Anslutningen har placerats i detta område eftersom det är här marken är som flackast och ligger närmast Knarreviksvägen i höjd. Detta ger de bästa möjliga förutsättningarna för att låta den nya vägen klättra längs med sluttningen med så små ingrepp i terrängen som möjligt, eftersom det finns en längre sträcka att ta upp höjdskillnaderna på.

Placeringen av anslutningen är också fördelaktig sett till sikten från Knarreviksvägen. Knarreviksvägen klättrar också upp för terrängen på båda sidor om anslutningen och möts i ett krön. Detta krön är beläget cirka 26 meter över nollplanet och cirka 45 meter väster om anslutningen. Anslutningen är belägen cirka 25 meter över nollplanet. Knarreviksvägen är av mindre sort, med en bredd på cirka 4 meter, och är hastighetsbegränsad till 70 km/h.

Den nya gatan i programområdet är i skissmaterialet uppdelad i två delar som vardera avslutas med en vändplan. Detta är dock ingen låst förutsättning och kan ändras vid vidare arbete med förslaget. Den nya gatan ska utföras enligt kommunal standard med en bredd på 5,5 meter och får utföras utan gång- eller cykelbana. Motiven till detta är att smalare gator begränsar användandet för t.ex. sopbilar, räddningsfordon och liknande och därmed enbart bör medges där det saknas alternativ eller där en bredare gata stör intrycket av bebyggelsen. En gång- eller cykelbana har inte bedömts vara nödvändig eftersom trafikmängderna i området är mycket små.

Anpassning till terräng och natur



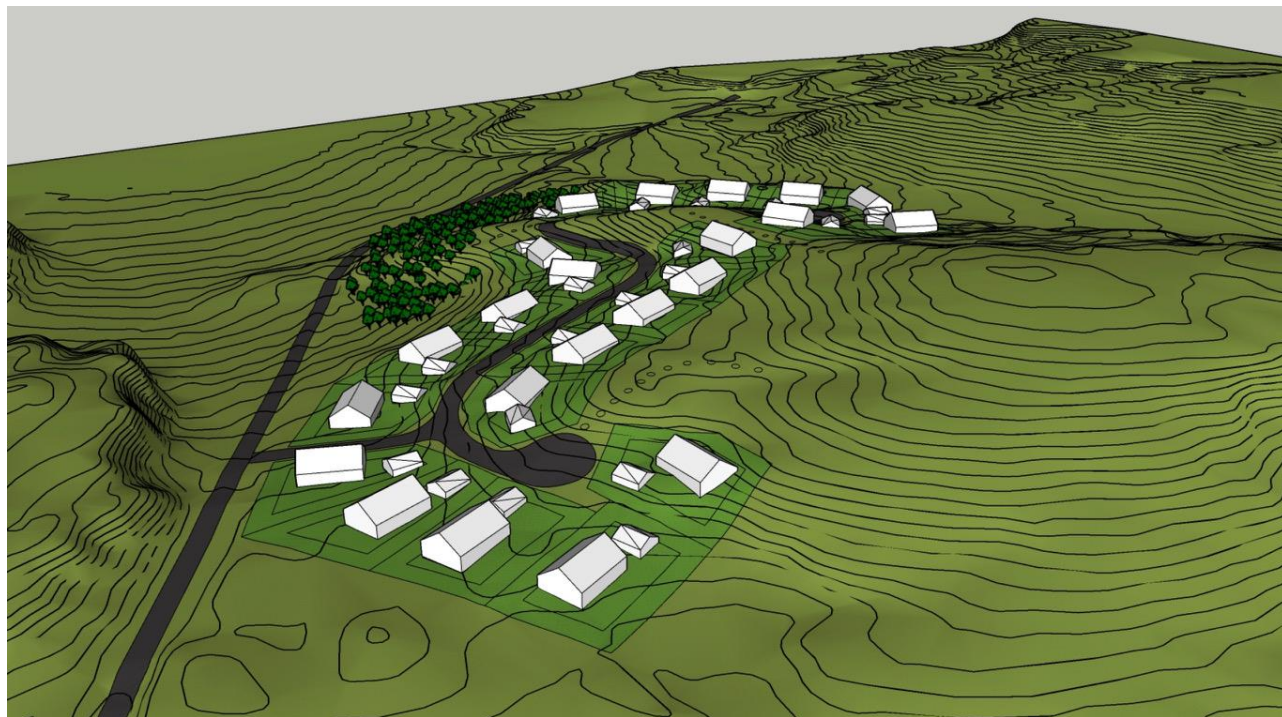
Sektion som visar möjlig anpassning av bebyggelsen till terrängen. Sektionen visar det avsnitt som markeras av pilarna i översiktskartan.

Från programområdets lägsta punkt vid anslutningen mot den enskilda vägen till bergets topp är höjdskillnaden cirka 25 meter, med toppen på en höjd av cirka 50 meter över nollplanet. Nordost om programområdet finns mer låglänt mark på cirka 10 meter över nollplanet. Dessa stora höjdskillnader innebär att bebyggelsen måste placeras på ett sätt som inte dominerar i landskapet och som inte medför stora ingrepp i terrängen.

Den främsta anpassningen av bebyggelsen till terrängen är hur den kan placeras i förhållande till sluttningen. Genom att placera bebyggelsen längre ned i sluttningen minskar påverkan på landskapsbilden och därmed hur kraftigt det nya området framträder på avstånd. I programförslaget varierar denna höjd i väst-östlig led med den lägst placerade bebyggelsen i väster och norr. I denna del har tomterna placerats mellan 25 och 38 meter över nollplanet, för att som mest klättra till drygt 43 meter över nollplanet i programområdets sydöstra del.

Utöver höjden bebyggelsen placeras på har också den terräng som tas i anspråk betydelse för det intryck bebyggelsen ger i landskapet. En bebyggelse som tar i anspråk och påverkar hållmark i en bergssluttning upplevs ofta som mer påtaglig än bebyggelse som tar skogs- och mjukmark i anspråk. Om det finns omgivande träd kvar kan också dessa bidra till att den nya bebyggelsen smälter in i landskapet. Av dessa anledningar är en av utgångspunkterna i programförslaget att den stora, öppna hållmarken mot sluttningens topp ska bevaras.

Den sista betydelsefulla kategorin som påverkar hur området upplevs är hur tomter och vägar utförs i förhållande till befintlig mark. Om en väg placeras i en ogynnsam sträckning kan det krävas stora slänter och sprängning/grävning för att utföra den, och utförandet av tomter i lutande terräng kan medföra stora slänter/murar mot omgivande mark. Denna påverkan bör i första hand undvikas genom tomters och vägars placering, och i andra hand med bestämmelser som begränsar hur markens höjd får ändras. Programförslagets utgångspunkt är att marken i området inte bör ändras i höjd mer än cirka 1,5 – 2 meter, och att alla tomter bör ansluta till befintlig marks höjd i tomtgräns.



3D-vy över området. För att anpassa bebyggelsen och tomter till terrängen kan vissa byggnader behöva höjas eller utföras som suterränghus.

Rekreation och friluftsliv

Programförslaget berör rekreation och friluftsliv dels genom den mark som tas i anspråk och dels i vilka rekreativsmöjligheter som finns för de som bosätter sig i det nya området.

I och med att programområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv är det viktigt att inga särskilt värdefulla områden tas i anspråk, och att inga naturliga stigar eller passager skärs av på grund av bebyggelsens placering. Utifrån vad som är känt om området har det inte framkommit något som tyder på att området skiljer sig särskilt mycket från omgivningen, utan att det snarare är representativt för de värden som innebär att miljön som helhet är av riksintresse. Om området kan tas i anspråk för bebyggelse är det därför viktigt att det är fortsatt enkelt att ta sig ut i de vidsträckta naturområdena i närheten.

Närheten till dessa rekreativsvärden är positiv för den bebyggelse som föreslås i programmet. Som komplement till detta kan det vara rimligt att ge möjlighet till en lekplats i området för de minsta barnen. Även bänkar, vindskydd och liknande inom naturmark kan göra området mer tillgängligt för de boende och för allmänheten.

Teknisk försörjning

Programområdet ska anslutas till det kommunala färsk- och spillvattennätet, som är tänkt att byggas ut i området inom de närmaste åren. El- och telenätet i kommunen tillhandahålls av Ellevio och Skanova. Om området ska anslutas till fibernätet sker detta genom till exempel en fiberförening. Områdets uppvärmning är tänkt att ske genom bergvärme, men detta är inte avsett att styras i detaljplanen.

Formen för dagvattenhanteringen i området är inte bestämd. Om det inte finns ett större gemensamt behov av hantering faller detta ansvar lokalt på fastighetsägarna och eventuella gemensamhetsanläggningar. Om det finns ett mer betydande behov av omhändertagande ansvarar VA-huvudmannen (kommunen) för hanteringen av dagvattnet.

Förvaltning och huvudmannaskap

Den allmänna platsmarken i detaljplanen är tänkt att förvaltas genom enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas där de enskilda fastighetsägarna deltar och genom denna förvaltar gator och naturmark.

Det enskilda huvudmannaskapet skiljer sig från ett kommunalt huvudmannaskap, där kommunen förvaltar de allmänna platserna. Motivet till att tillämpa ett enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger långt ifrån tätorten och andra områden med kommunalt huvudmannaskap, och att det är litet sett till antal hus. Detta gör en kommunal förvaltning av marken ineffektiv och onödigt dyr.

4. Fortsatt arbete

Nedan beskrivs det fortsatta arbete som behövs för att ta fram ett samrådsförslag för detaljplanen. De aktuella frågorna som behöver utredas beskrivs tillsammans med förslag på hur detta kan ske.

Riksintressen och lokalisering

Eftersom programområdet inte är utpekad i kommunens översiktsplan eller fördjupade översiktsplan innebär det att platsen aldrig har prövats som en möjlig lokalisering för bebyggelse. En prövning av hur en exploatering påverkar riksintressena i området, den befintliga bebyggelsestrukturen och möjligheterna till fortsatt bebyggelseutveckling har därmed inte skett.

En exploatering av ett område kan påverka riksintressen och strategiska ställningstaganden bland annat genom hur den mark som tas i anspråk används, hur området förhåller sig till omgivande bebyggelse, om det bidrar till fragmentisering eller att annan mark borde sparas, och genom påverkan på landskapsbilden.

Lokal markanvändning och fragmentisering

Som det har beskrivits tidigare i programmet är den mark som föreslås tas i anspråk representativ för kommunens kustområden och de riksintresseområden som berörs. Det innebär att marken har ett högt värde, men samtidigt inte ett värde som skiljer sig avsevärt från annan mark i kommundelen.

Kommunens utgångspunkt i den översiktliga planeringen har varit att exploatering i denna typ av områden ska prövas mycket restriktivt. Detta ställningstagande utgår från de riksintressen som gäller för kustområdet, eftersom en högre exploateringsgrad skulle innebära en fragmentisering av landskapet och att upplevelsen av välbevarade friluftsområden går förlorad.

För att undvika en fragmentisering bör ny bebyggelse i första hand placeras i anslutning till befintlig bebyggelse. Det är en förutsättning som delvis men inte helt tillgodoses i programförslaget.

Programområdet är beläget i närheten av två bebyggelsegrupper på fem respektive sju hus samt en gård. Bebyggelsegruppen på fem hus är direkt angränsande till programområdet, medan avståndet till den större gruppen och gården är cirka 80-120 meter. Programområdet ligger också direkt intill vägen som sammanbinder denna bebyggelse och ligger i mitten av dessa tre punkter. Sett till dessa faktorer kan programområdet sägas ligga i anslutning till befintlig bebyggelse. Kommunens bedömning är i och med detta att förslaget inte innebär en oacceptabel fragmentisering av bebyggelsestrukturen och att någon vidare utredning av detta inte behövs inom ramen för planarbetet.



Flygfoto över området med kringliggande bebyggelse och passager

Landskapsbild

Även om programområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse skiljer det sig från omgivningen genom att det ligger högre i terrängen. Då en del av riksintressenas värden är att landskapet som helhet upplevs som ursprungligt kan ett exploateringsprojekt medföra oacceptabla konsekvenser om det t.ex. bryter av kraftigt mot den omgivande naturen och syns på långt håll. Även på kortare distanser kan påverkan på landskapsbild vara betydande, eftersom riksintresset för den obrutna kusten även reglerar att bebyggelsen ska inordna sig i landskapsrummet och till den befintliga bebyggelsekaraktären.

Det saknas underlag för att i programskedet ta ställning till hur stor denna påverkan är utav förslaget. Vad som kan konstateras är att programområdet ligger relativt högt i terrängen, upp till 8 meter från toppen av den närmaste höjden, och betydligt högre än omgivande bebyggelse. I och med att skillnaden mellan högsta tomt och bergstopp är ungefär samma som höjden på ett bostadshus finns det också en risk att någon enstaka byggnad kan komma att bryta bergets siluett.

För att undersöka om planförslaget har tagit tillräcklig hänsyn till landskapsbilden bör en landskapsbildsanalys tas fram. I landskapsbildsanalysen bör det kartläggas från vilka avgörande punkter i omgivningen, på kort och långt håll, som bebyggelsen kan komma att synas ifrån. Från dessa punkter bör det tas fram fotomontage över förslaget som kan ligga till grund för bedömningen av förslagets påverkan på landskapsbilden.

lanspråktagande av del av riksintresseområde

En svårbesvarad fråga är om programområdet kan tas i anspråk även om det är en del av flera större, sammanhängande riksintresseområden. Att ta området i anspråk innebär att dessa riksintresseområden naggas i kanten till förmån för bebyggelse. För att kunna bedöma denna fråga krävs en överblick över kommunens utvecklingsplaner i kommundelen som helhet, vilket vanligtvis uttrycks i kommunens översiktliga planering.

Kommunens bedömning är att ett lanspråktagande av området kan vara möjligt, men att detta förmodligen än mer ökar behovet av att vara restriktivt i övrigt i närområdet. Flera avsteg från den översiktliga planeringen kan innebära kumulativa effekter som försvårar möjligheterna att få fram ett projekt vid nästa tillfälle. Denna fråga är svårstuderad utan att ta fram en ny fördjupad översiktsplan, så kommunens förslag är att Länsstyrelsens respons i programskedet ersätter behovet av vidare utredning av denna fråga.

Artskydd

I naturvärdesinventeringen har en skyddad art enligt artskyddsförordningen konstaterats i området, en sjungande trädlärka. Naturvärdsobjektet NO 01, hållmarkstallskogen, bedömdes också vara en trolig hemvist för nattskärna, som också är skyddad enligt förordningen. I programområdets norra del har hygget på sandmark, objekt NO 02, bedömts passa som aktivitetsområde för sandödlö och hasselsnok.

Artskyddsförordningen fungerar både som ett skydd för arterna och deras livsmiljöer. Att ta en livsmiljö i anspråk kan alltså stå i strid med artskyddsförordningen om det innebär en försämring för arten över tid i området. Eftersom vissa arter är svåra att upptäcka kan det krävas en bedömning av om det är troligt att arten använder sig av det aktuella området.

För att kunna ta ställning till om exploateringsprojektet är förenligt med artskyddet krävs tillräcklig kännedom om arternas förekomst i området, hur de använder miljöerna och hur en exploatering påverkar arterna och deras livsmiljöer. Om arterna eller livsmiljöerna påverkas avsevärt ska planförslaget även innehålla skyddsåtgärder som motverkar denna påverkan. Skyddsåtgärder kan t.ex. bestå av anpassning av förslagets utformning, kvalitetshöjande åtgärder för djuren och skyddsåtgärder under byggtiden. Denna påverkan bör utredas i en artskyddsutredning som ska tas fram till detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan följer sammanfattade förslag för hur de fyra berörda arterna kan hanteras inom ramen för planarbetet och miljökonsekvensbeskrivningen.

Trädlärka och nattskärna

Trädlärkan är den art som är konstaterad inom programområdet, medan nattskärnan förmodas förekomma eftersom naturtypen passar fågeln väl.

Eftersom fågelarternas förekomst är konstaterad och förmodad i området är det mindre meningsfullt att genomföra en ytterligare fågelinventering i området med syftet att söka efter arterna. Kommunens förslag är att man i en utredning istället kartlägger fågelarternas livsmiljöer över ett större område och förutsätter att de förekommer enligt försiktighetsprincipen. Resultatet från denna kartläggning kan därefter ligga till grund för en bedömning i miljökonsekvensbeskrivningen av hur fågelarterna påverkas av exploateringsförslaget.

Sandödla

Det är osäkert om sandödla finns i området. Eftersom en inventering av livsmiljöer redan har skett bedömer kommunen att frågeställningen nu handlar om att konstatera om artens förekommer i området för att kunna bedöma förslaget påverkan på den.

Den miljö som är konstaterad som lämplig för sandödlan i området är ett hygge på sandmark. Detta är en mycket lämplig miljö för arten. Eftersom sandödlan är en relativt pålitlig art att inventera under rätt väderförhållanden är kommunens förslag att en sådan inventering genomförs för hygget. Om arten inte kan hittas under inventeringen bör det kunna konstateras att arten inte använder sig av miljön och att det är möjligt att ta den i anspråk. Om arten hittas är miljön värdefull för arten och resultatet kan ligga till grund för hur detaljplanen behöver anpassas i sin utformning.

En inventering efter arten ska genomföras under lämplig väderlek i andra halvan av maj, vilket är den lämpligaste säsongen för att inventera sandödla. Ett ställningstagande ska också göras av områdets värde i förhållande till andra observationer av sandödla i närområdet.

Hasselsnok

Kommunen bedömer att frågan om påverkan på hasselsnok är tillräckligt utredd. Det anges visserligen i naturvärdesinventeringen att ett objekt kan passa som aktivitetsområde för arten, men som en helhet bedöms det att miljön i området passar arten dåligt. Kommunen bedömer därför att det är så pass osannolikt att arten förekommer att en beskrivning av förhållandena i detaljplanens artskyddsutredning är tillräcklig.

Naturvärden

Vid planläggning ska bebyggelse placeras så att områden med värdefulla natur- och kulturmiljöer inte skadas. Dessa hänsynstaganden gäller både på en övergripande nivå i vilken plats som väljs och i hur de lokala värdena hanteras.

Stora delar av den mark som är tänkt att bebyggas består av hållmarkstallskog. Detta är en av kommunens mer värdefulla naturtyper och konsekvenserna av att ta den i anspråk behöver därmed beskrivas i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning.

Vid utformningen av planförslaget bör en av utgångspunkterna vara hur den befintliga naturen kan tillföra ett värde till området. Genom att välja hur tomter placeras och vilken natur som sparas kan det till exempel vara möjligt att göra området mer tillgängligt och stärka spridningssamband.

Arkeologi

Rekommendationerna i den arkeologiska utredningen är att fornlämningarna i första hand bör tillåtas ligga kvar. Detta är inte möjligt i det aktuella exploateringsförslaget vad gäller fornlämningen vid vägen (L1968:6662) eftersom det är här infarten till området behöver placeras. Även den nyupptäckta fornlämningen L2021:3945 blir förmodligen svår att behålla sett till hur den ligger i förhållande till den föreslagna bebyggelsen.

För att fornlämningarna ska kunna tas bort behöver de förundersökas. En reguljär förundersökning av en fornlämning är det första steget i borttagandet av en fornlämning och är ett bindande besked från Länsstyrelsen att lämningen kommer att få tas bort. Om Länsstyrelsen i ett senare skede ändå nekar tillstånd för att ta bort lämningen måste myndigheten ersätta kostnaden för förundersökningen. Detta är i praktiken dock mycket sällsynt.

Resultatet från en förundersökning ger också underlag till att uppskatta kostnaderna för en slutundersökning av fornlämningen. Denna kostnad är en värdefull information under planarbetet eftersom det kan påverka om det är rimligt att genomföra detaljplanen med den föreslagna utformningen. Det är också möjligt för Länsstyrelsen att besluta att en slutundersökning av en fornlämning är onödig om resultatet från förundersökningen är tillräckligt bra och intresset för lämningen är lågt.

Kommunens bedömning är att båda fornlämningarna, L1968:6662 och L2021:3945, bör förundersökas i samband med upprättandet av samrådshandlingar. Detta ger den bästa möjligheten till att göra eventuella anpassningar av planförslaget och säkerställas att det kan genomföras formellt och till en rimlig kostnad.

Den arkeologiska utredningen rekommenderar också att de övriga kulturhistoriska lämningarna – stenbrotten – i första hand bör få ligga kvar. Om det inte är möjligt rekommenderar utredningen att en fördjupad dokumentation utförs av det större av brotten, L2021:3942. Detta brott är troligen svårt att behålla, men åtminstone ett av de två små brotten (L2021:3941) bör inte påverkas av förslaget. Det är även möjligt att det andra av de små brotten, L2021:3943, kan bevaras om utformningen av förslaget medger det.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen behöver kompletteras för att tydligare kartlägga stabiliteten för sektion A. I utredningen föreslås att jordlagerförhållandena undersöks mer noggrant (utbredning av lera samt att ytterligare undersöka lerans egenskaper). Om dessa undersökningar ger positiva resultat kan det vara möjligt att slänten är stabil, trots de nuvarande resultaten. Oavsett resultat ger också dessa undersökningar bättre förutsättningar för att kunna föreslå lämpliga åtgärder för att stabilisera slänten.

Den geotekniska utredningen behöver också kompletteras med en beräkning av framtida förhållanden när det finns ett mer konkret förslag över exploateringen.

Vatten och avlopp

En VA-utredning ska tas fram som visar hur spill- och färskvattenledningarna i området ska utföras och hur de ska ansluta till det planerade stamnätet. Eftersom anslutningen till kommunalt vatten och avlopp är en förutsättning för planläggningen ska detaljplanen innehålla ett villkor som anger att anslutning till kommunalt VA ska finnas för att ge bygglov för den föreslagna byggnationen.

Gata

En gatuutredning ska tas fram som visar hur planområdets gator ska utföras. I utredningen ska det framgå vilken lutning och bredd gatorna har, vilka släntområden som behövs, hur vägen ska avvattnas, hur god sikt från anslutningen mot befintlig väg uppnås, hur fordon ska vända och hur gående och cyklister ska använda gatorna. Utredningen ska innehålla de planritningar och sektioner som behövs för att redovisa materialet.

Dagvatten

En dagvattenutredning som visar hur dagvattnet från exploateringen och det omgivande avrinningsområdet ska omhändertas. Det system som föreslås ska kunna hantera ett klimatanpassat 10-årsregn i ledningsnät och diken, och ett klimatanpassat 100-årsregn ska rinna av så att det inte medför skador på brukad mark och bebyggelse. Dagvattnets väg till recipient ska redovisas med en beräkning av påverkan på miljö kvalitetsnormer (MKN) och förslag på eventuella reningssteg.

Miljö- och byggförvaltningen
2021-12-29

Jimmy Magnusson
Planeringsarkitekt