



**LYSEKILS
KOMMUN**

Dnr: LKS 2011-000095
Datum: 2015-06-23
Reviderad: 2017-12-07

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för **NORRA SKALHAMN** Del av Lyse 1:2 och 1:57 Lysekils kommun

PLANBESKRIVNING



Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Naturinventering, Eko Natura, okt 2010
- Inventering av groddjur, Eko Natura, maj 2012
- Utlåtande särskild hänsyn större vattensalamander, Claes Andrén, 150228.
- Utredning gatu- och va-anläggningar, Lincona 140925.
- Dagvattenutredning, WSP, 150320 rev. 150422.
- PM dagvattenutredning, WSP 180327.
- Beskrivning påverkan på landskapsbilden och de samlade natur- och kulturvärdena 140911.
- Trafikbullerutredning, Norconsult 141010.

Innehåll

Inledning	3
Plandata	5
Avvägningar enligt Miljöbalken	6
Tidigare ställningstagande	10
Behovsbedömning av MKB	11
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	13
Natur	13
Bebyggelseområden	18
Gator och trafik	22
Friytor	23
Teknisk försörjning	24
Hälsa och säkerhet	26

INLEDNING

Bakgrund

Ett förslag till detaljplan för bostäder i Norra Skalhamn fick planbesked av kommunstyrelsen 2009-03-04. Planområdet ligger nordost om samhället Skalhamn och är i ÖP 06 utpekade som tätortsutbyggnad för bostadsbebyggelse. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggande av bostäder inom del av Lyse 1:2 och 1:57.

Detaljplanen har varit utsänd på samråd under perioden 2011-07-18 till 2011-08-30. Samtliga inkomna synpunkter under samrådet har sammanställts och kommenterats av kommunen i en samrådsredogörelse daterad 2012-03-07. Bland de inkomna yttrandena fanns PREEM raffinaderi som yrkade på att planarbetet skulle avbrytas med anledning av närheten till deras skyddszon.

Planarbetet följde detaljplaneprocessen fram till utställningsskedet men Kommunstyrelsen beslutade 2015-09-02 att avbryta planarbetet istället för att skicka ut på utställning. Som skäl angavs bland annat att en utbyggnad av "Blötan", väster om det föreslagna planområdet bör ske innan det nu aktuella planområdet. Området ansågs också ligga för nära skydds-zonen för Preemraff.

En begäran om att återuppta planarbetet för Norra Skalhamn, gemensamt signerad av markägaren, exploatören samt Preemraffs chef, har inkommit 2017-10-27. I skrivelsen redogör Preemraff för sin intention att överta utvecklingen av området för att etablera bostäder för egen personal, framför allt kopplat till Preemraffs utbyggnadsplaner. Det innebär att det inte kvarstår några konflikter med raffinaderiet gällande skydds-zon, närheten till bergrum eller utbyggnad av raffinaderiet. Det har också visat sig att området "Blötan" inte är lämpligt för utbyggnad av bostäder på grund av återkommande översvämningar vid kraftig nederbörd.

Planarbetets förutsättningar har därmed ändrats sedan 2015 och det kvarstår inga hinder för att kunna fortsätta med planprocessen.

Därför har Kommunstyrelsen beslutat 2017-11-29 att återuppta detaljplanarbete för Norra Skalhamn och att skicka ut detaljplanen på utställning enligt 5 kap. 23§ PBL (1987:10)

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggande av bostäder av helårsstandard inom en del av Lyse 1:2 och 1:57 som ligger ca 500 m nordost om Skalhamn. Planen föreslår totalt cirka 30-35 bostäder bestående av friliggande enbostadshus, sammanbyggda kedjehus/radhus/parhus och flerbostadshus. Planförslaget tillåter även tillfälligt boende i högst 10 år efter att planens genomförandetid har börjat gälla. Detta för att bemöta en akut brist för boende kopplat till Preemraffs utbyggnadsplaner.

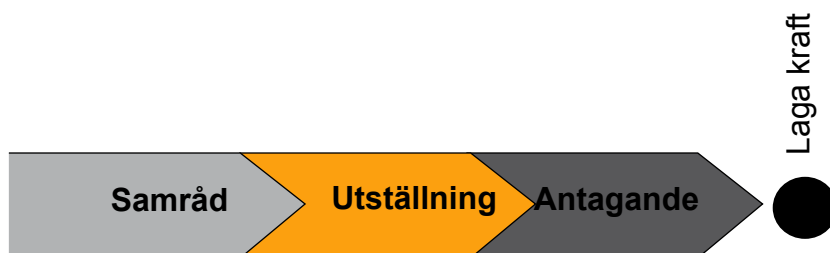
Planområdet är idag obebyggt och består främst av berg som till stor del sedan tidigare är påverkat i form av sprängning och utfyllnader sen närliggande bergrum byggdes.

Området hyser inte några särskilda naturvärden. Dock bedöms två områden, ett i norra delen som är en naturlig damm omgärdad av vegetation, och ett i södra delen som är en ravin med tidvis vattenförande bäckfåra hysa visst naturvärde. Den naturliga dammen utgör livsmiljö för större vattensalamander. De utpekade naturvärdesområdena undantas från exploatering och blir tillgängliga för närrekreation för boende och besökare. För att tillgodose den större vatten salamanderns behov av att röra sig västerut mot havet kommer en grodtunnel anordnas under gatan vidare till ett område med natur som även innefattar befintlig stenmur.

Detaljplanen har utformas på så sätt att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och de samlade natur- och kulturvärdena bevaras. Detta genom att bestämmelser om utformning och utseende av bebyggelsen samt markens anordnande inom tomtmark förts in på plankartan. Syftet är också att knyta ihop planområdet med samhället Skalhamn och närliggande bebyggelse genom anläggandet av en gång- och cykelväg i sydvästra delen av planområdet.

Planprocessen

Planprocessen drivs med så kallat normalt planförfarande enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10), vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan kommer att samrådats och ställas ut innan det kan tas upp för godkännande och antagande. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.



Preliminär tidplan för planarbetet

Utställning	april-maj 2018
Godkännande i KS	sept 2018
Antagande i KF	sept 2018

PLANDATA

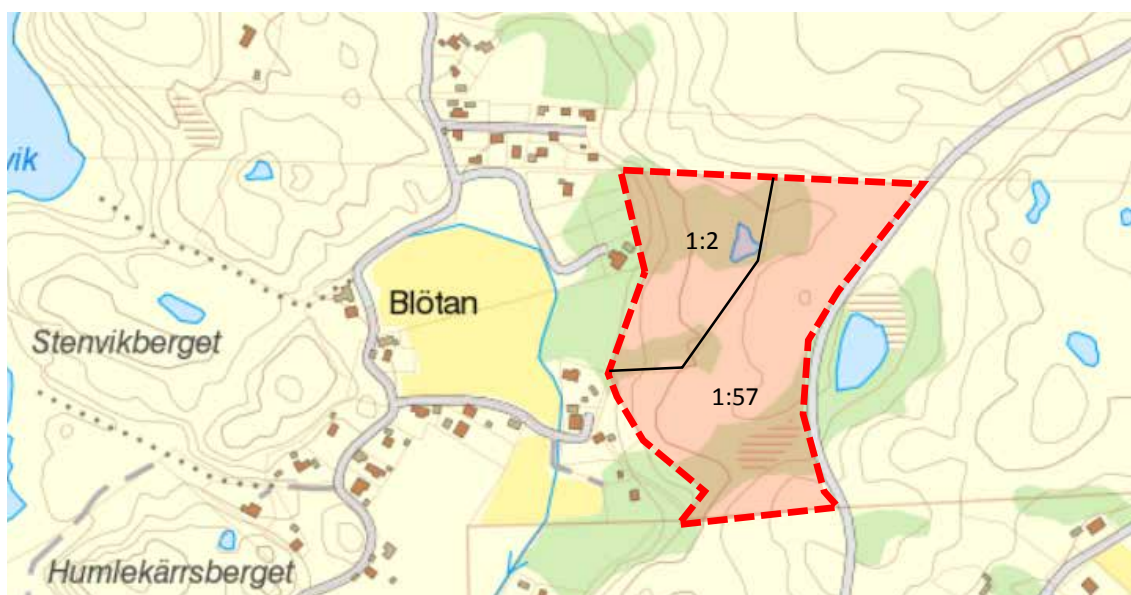
Lägesbestämning, areal och avgränsning

Planområdet är beläget nordost om samhället Skalhamn. Planområdet gränsar i väster till området Blötan med befintlig bostadsbebyggelse och i norr och söder till naturmark. I öster gränsar planområdet till Bergrumsvägen som i sin tur gränsar till obebyggt naturområde. Planområdet är ca 7 ha stort och idag obebyggt.



Markägoförhållanden

Planområdet berör del av Lyse 1:2 som ägs av kommunen och del av Lyse 1:57 som ägs av exploitören. Den kommunalägda marken avses säljas till exploitören.



AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har nationell betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Vidare föreskrivs att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena.

I miljöbalkens 3:e kapitel 8 § framgår att mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshandtering ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

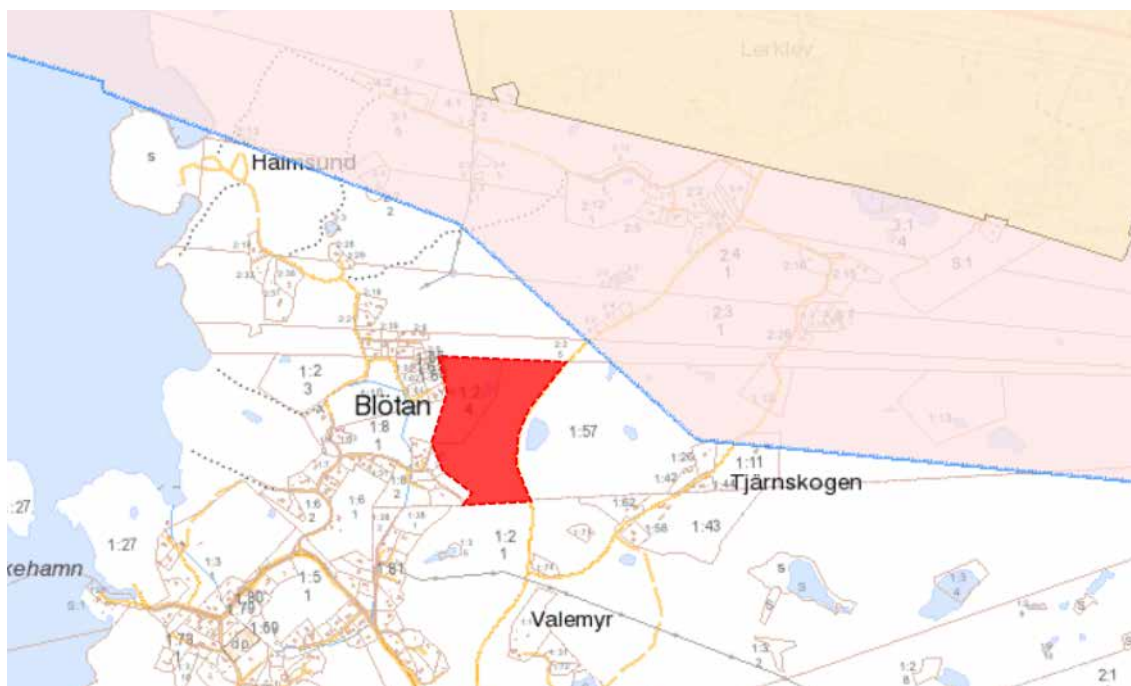
Områden som är av riksintresse för anläggningar som avses i första stycket skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Planområdet ligger inte inom område som omfattas av riksintresse för anläggningar för industriell produktion men angränsar till område för raffinaderi vid Brofjorden som är ett sådant utpekat område enligt MB 3kap. 8§. Även Brofjordens oljehamn med anslutande farled samt väg 839 är av riksintresse för kommunikation enligt MKB 3 kap 8§. I anslutning till Brofjorden finns dessutom ett djupt skyddat läge för ankring vid Lunnebergt som är att betrakta som riksintresse för kommunikation enligt MB 3 kap 8§.

Vidare är oljehamnen av riksintresse för totalförsvaret enligt MKB 3 kap 9§. Ett område öster om raffinaderiet har Energimyndigheten gjort anspråk på som område av riksintresse för vindkraft enligt MB 3 kap 8§. I detaljplanen för raffinaderiet gjordes bedömningen av kommunen att riksintresset för industriell produktion går före det föreslagna riksintresset för vindkraft.

Lysekils kommuns översiktsplan, ÖPO6 pekar ut område för Premraff som riksintresse för industriell produktion. I samband med den senaste detaljpla-

neläggningen för industriområdet för raffinaderiet gjordes flertalet utredningar och ett skyddsområde togs fram, varav bullerutredningen ligger till grund för skyddsområdets avgränsning i öster och söder. Syftet med skyddsområdet är att säkra att störningar från raffinaderiet inte kommer innebära framtida inverkan för närliggande bostäder vilket i sin tur kan leda till inskränkningar för verksamheten. Planområdet för Norra Skalhamn är beläget söder om raffinaderiet och ca 100 meter utanför utpekat skyddsområde. Detaljplanen bedöms därför inte påverka skyddsområdet för raffinaderiet och således inte riksintresset för anläggningar av industriell produktion.



Skyddszon för raffinaderiet markerad i rosa.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Stora delar av kustområdena i Lysekils kommun är i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap 1 § Miljöbalken med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden samt inte är ett hinder för turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen. Bestämmelserna är inte tänkta att utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet är beläget inom det område som omfattas av riksintressen enligt miljöbalken 4 kapitlet 2§, rörlig friluftsliv samt 4 kapitlet 4§, högexploaterad kust. Nedan beskrivs hur planförslaget förhåller sig till de särskilda hushållningsbestämmelserna.

Rörligt friluftsliv 4 kap 2§

Planområdet omfattas av riksintresse enligt 4 kap 2§. Inom riksintresseområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag. Planområdet avses exploateras för bostadsändamål. Planområdet anses inte utgöra hinder för det rörliga friluftslivets intressen då det innefattar allmän platsmark i form av bostadsgata, gång- och cykelvägar samt naturmark. De enstaka naturvärdena som finns inom planområdet undantas från exploatering. Detta gör det möjligt att korsa planområdet och det rörliga friluftslivets intressen bedöms därmed kunna tillgodoses inom riksintresseområdet även efter exploatering av planområdet.

Högexploaterad kust 4 kap 4§

Planområdet omfattas av riksintresse enligt 4 kap 4§. Inom riksintresseområdet får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om en byggnad används för fritids- eller helårsboende går inte att styra i en detaljplan. Det som går att styra är att bostäderna ska vara av helårsstandard, dock finns alltid en risk att bostäder används som fritidsbebyggelse trots helårsstandard. Däremot har Preemraff för avsikt att överta utvecklingen av området för att etablera bostäder för egen personal framförallt kopplat till Preemraffs utbyggnadsplaner. Detta kan ge ytterligare förutsättningar för etablering av helårsboende inom planområdet.

Detaljplanen möjliggör en varierad bostadsbebyggelse med friliggande enbostadshus, kedjehus/radhus/parhus och flerbostadshus av helårsstandard och den nya bebyggelsen sammankopplas till befintligt samhälle i enlighet med Lysekils kommuns översiktsplan, ÖP06. Riksintresset för högexploaterad kust bedöms därmed inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

Natura 2000-område

Natura 2000 är ett nätverk av EU:s mest skyddsvärda områden. Alla Natura 2000-områden är klassade som riksintresse. Planområdet ligger inte inom eller angränsar till Natura 2000-område. Närmsta Natura 2000-område ligger 2 kilometer bort på andra sidan inloppet till Brofjorden. Planområdet bedöms därför inte ha någon negativ påverkan på Natura 2000-området.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljö kvalitetsnormer).

För detaljplaneområdet är det främst buller från raffinaderiet samt trafikbuller som kan generera störande omgivningsbuller och eventuellt överskrida angivna

miljökvalitetsnormer. Vid avgränsningen av skyddsområdet för raffinaderiet är det bullerutredningen som legat till grund för avgränsningen i öster och söder. Planområdet för Norra Skalhamn ligger söder om raffinaderiet och ca 100 meter utanför skyddsområdet.

För trafikbuller har en beräkning tagits fram som visar på värden över gällande riksvärden för delar av planområdet. Bullerutredningen föreslår bullersänkande åtgärder i form av bullervall och/eller bullerplank för att säkerställa skydd mot trafikbuller. För att säkerställa detta förs bestämmelser för lov med villkor in på plankartan gällande de områden avsedda för bebyggelse som utan bullersänkande åtgärder bedöms överskrida gällande riktlinjer.

Därmed görs bedömningen att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids eller riskera att överskridas inom område som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Lokala miljömål

Enligt miljömål för kommunen ska de lokala miljömålen som redovisas i ÖP 06 integreras i samhällsplaneringen och balanseras mot sociala och samhällsekonomiska intressen.

De lokala miljömålen God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan är de miljömål som kan anses beröras till viss del för detta planförslag.

Miljömål för god bebyggd miljö:

- Den fysiska planeringen och samhällsbyggandet skall ske på sådant sätt att de lokala målen avseende energianvändning, användning av icke fossila bränslen och transportpåverkan nås.
- Kommuninvånarna skall inte utsättas för bullerstörningar över de riksvärden som riktsdagen fastställt.
- Radonhalten i samtliga skolor och förskolor år 2010 är lägre än 200 Bq/m³ luft och att radonhalten i alla bostäder år 2020 är lägre än 200 Bq/m³.

Avseende buller, se avsnittet: Hälsa och säkerhet, buller.

Avseende radon, se avsnittet Geoteknik, radon.

Planförslaget innebär en komplettering av befintligt samhälle och utgör därmed en enhet i ett idag redan ianspråktaget område där befintlig tillfartsväg, va-område med mera kan nyttjas. Bostäderna ska utgöras av bostäder av helårsstandard. Planförslaget kan innebära ett ökat underlag för kollektivtrafik i närområdet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med de lokala miljömålen god bebyggd miljö och begränsad miljöpåverkan.

Planen bedöms ej negativt påverka natur-och kulturvärden, påverka natura 2000-område och anses vara förenligt med riksintressena enligt miljöbalken samt de lokala miljömålen. Se mer under avsnittet Behovsbedömning MKB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, ÖPo6, är planområdet markerat med användningen ”område för tätortsutbyggnad, huvudsakligen bostäder”. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan då det planeras för bostäder.

Kommunala program mm

Boendestrategi

Lysekils kommun har en boendestrategi som är antagen av kommunfullmäktige. Boendestrategin presenterar sex strategiska mål för att nå Lysekils kommuns mål att öka helårsbefolkningen i kommunen. Ett av dessa är; ”Att utveckla ett attraktivt, hållbart och varierat bostadsbestånd för helårsboende.” Planförslaget bedöms stämma överens med boendestrategin då dess syfte är att skapa en god boendemiljö för helårsboende.

Riktlinjer för dagvattenhantering i Lysekils kommun

Lysekils kommun har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering som ska tillämpas vid planering av nya områden. Riktlinjerna anger bland annat att dagvatten skall hanteras på ett säkert, miljöanpassat och konstadseffektivt sätt så att god bebyggelse- och god naturmiljö kan uppnås. Lokalt omhändertagande av dagvatten, så kallat LOD, ska tillämpas där det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Målet är att dagvatten till ledningssystem och reningsverk skall minska. Planförslagets dagvattenhantering utgår från kommunens riktlinjer och LOD tillämpas.

Parkeringsnorm

Lysekils kommun har en parkeringsnorm från 2010 som tillämpas vid planläggning och bygglovsprövning för nybyggnad, ombyggnad och ändrad användning. För småhus ska 2,2 bilplatser per hus anordnas.

Detaljplaner

Inga detaljplaner för bostadsbyggande finns i anslutning till planområdet. Det befintliga bostadsområdet Blötan, som ligger väster om planområdet, och det befintliga samhället Skalhamn saknar idag detaljplan.

Norr om planområdet finns en antagen detaljplan för Preemraff antagen. I samband med framtagandet av detaljplanen för Preemraff togs en skyddszon för raffinaderiet fram utifrån flertalet utförda undersökningar såsom t.ex. bullerutredning. Detaljplanen för Norra Skalhamn är ej belägen inom eller i direkt anslutning till denna skyddszon. Avståndet är ca 100 meter.

Planprogram (samråd och senare skeden)

Inget planprogram har upprättats.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen presenteras i ett separat dokument, daterat 2011-05-03.

Sammanfattning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § för aktuell plan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Bilaga 4 i MKB-förordningen anger vilka karaktäristiska egenskaper i planen som ska bedömas samt vad som ska beaktas med hänsyn till typen av påverkan och vilket område som kan komma att påverkas.

Planens syfte är att pröva förutsättningar för byggande av bostäder av helårsstandard på idag obebyggd mark belägen i angränsning till det befintliga bostadsområdet Blötan, nordost om samhället Skalhamn.

Planläggningen berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål eller lokala miljömål. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan. Planförslaget ligger i linje med kommunens ambition och de allmänna intressena att skapa fler bostäder för åretruntboende.

Kommunens ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden har Lysekils kommun i beslut 2011-06-08 § 118 tagit ställning till att planens genomförande inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

Länsstyrelsen har givits tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen och kommunens förslag till ställningstagande. Länsstyrelsen har 2011-06-16 skriftligen inkommit med yttrande. Länsstyrelsen delar ej kommunens uppfattning utan framhåller att påverkan på landskapsbild och de samlade natur- och kulturvärdena som skyddas enligt riksintresset enligt 4 kap miljöbalken behöver analyseras, beskrivas och värderas ytterligare innan risk för betydande miljöpåverkan kan uteslutas.

Med anledning av Länsstyrelsens yttrande har en beskrivning av påverkan på landskapsbild och de samlade natur- och kulturvärdena samt analys och värdering av de samma tagits fram i ett separat dokument, *Beskrivning av*

påverkan på landskapsbild och de samlade natur- och kulturvärdena, daterad 2014-09-11. Dokumentet är framtaget för att beskriva och analysera hur ett genomförande av planen skulle påverka landskapsbilden och de samlade natur- och kulturvärdena. Det visar också på hur negativ påverkan kan undvikas, både ifrån land och ifrån hav.

Beskrivning av påverkan på landskapsbild och de samlade natur- och kulturvärdena

Planområdet är beläget i ett område som i sin helhet omfattas av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i. Turismen och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas. Bergslandskapet kring planområdet är till stor del obebyggt och landskapsbilden är därför i stora delar opåverkad. Planområdet bär liksom andra områden spår av den stenbrytning som pågick under 1900-talet och består till stor del av skrotsten och sönderhugget berg. Delar av planområdet har fyllts ut i samband med att ett bergrum byggdes norr om planområdet under 70-talet. I länsstyrelsens yttrande framförs att bebyggelsen i området enligt tradition är belägen i de längre partierna mellan bergen och att planområdet som är beläget upp på berget bryter detta mönster. Tanken är att anpassa bebyggelsens struktur och utformning till det bohuslänska berget som det kommer att vara beläget på och inte efterlikna den typ av bebyggelse som finns i de lägre partierna med klassiska bohuslänska drag.

Planområdet är i kommunens översiktsplan, ÖPo6, utpekad för tätortsutbyggnad. Bebyggelsen kommer att uppföras med permanentstandard och genom att skapa en varierad bebyggelse med lägenheter, kedjehus, radhus och småhus ges området förutsättningar för ett attraktivt åretruntboende. Planområdet är tänkt att kopplas samman Skalhamn via en gång- och cykelväg till Blötan och i anslutning till planområdet planeras en busshållplats.

Sammanfattning av påverkan från havet

De vattenområden som syns från planområdet är som närmast belägna 2 km ifrån planområdet. Planområdet är dolt från flertalet vinklar av den yttre bergsrygg som ligger mellan planområdet och havet och av de holmar som ligger utanför Lyse-halvön. För att se planområdet från vattnet måste man därför åka långt ut och hitta en siktinkel mellan holmarna. Från ett sådant avstånd är det svårt för ögat att uppfatta några detaljer utan bergslandskapet uppfattas som en helhet.

Större partier av avvikande kulör skulle beroende på omfattning, höjd och placering eventuellt kunna uppfattas. För att undvika avvikande kulör kommer taken inom planområdet styras till mörkare kulör alternativt vara vegetationsbeklädda. Även fasadkulörer kommer att anpassas till landskapet. Detta gör att bebyggelsen kan läsas ihop med landskapet som nästan uteslutande består av hållmark och låg vegetation med mindre samlingar av träd.

Planområdet är beläget lägre än det omgivande berglandskapet i norr, öst och söder och bedöms därför inte påverka horisontlinjen.

Sammanfattning påverkan från land

Bergslandskapet runt planområdet är i stort sett obebyggt. Planområdet är till stor del tidigare påverkat av den stembrytning som präglar stora delar av Lyse- halvön och hela Bohuskusten. Planområdet är som tidigare nämnts lägre beläget än omgivande berglandskapet i norr, öst och söder och bedöms därför inte påverka horisontlinjen.

För att planområdet ska harmoniera med omgivande landskap kommer utformningen av bebyggelsen regleras till att taken ska ha en mörkare kulör alternativt vara vegetationsbeklädda samt. Även fasadkulörer kommer att anpassas till landskapet. Detta gör att bebyggelsen kan läsas ihop med landskapet som nästan uteslutande består av hållmark och låg vegetation med mindre samlingar av träd.

Det rörliga friluftslivets intressen bedöms tillgodoses då allmänplatsmark natur och allmänplatsmark gata reserveras i planen. Området kommer att kopplas samman med gång- och cykelbana till Blötan vilket gör att man kan ta sig till och från Skalhamn från planområdet, vilket ökar tillgängligheten.

Den samlad bedömningen är utifrån detta underlag och med föreslagna åtgärder görs bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar uppstå vid genomförande av planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar: En naturinventering har genomförts av Eko Natura i Lysekil och resulterat i en rapport daterad oktober 2010. Vidare har, vilket naturinventeringen belyste vikten av, en inventering av groddjur i den naturliga dammen gjorts.



Bild mot väster från den centrala delen av området. Foto: Eko Natura i Lysekil.

Även denna inventering har genomförts av Eko Natura i Lysekil och resulterat i en rapport daterad maj 2012. För att bedöma om förslaget till detaljplan tar tillräcklig hänsyn till större vattensalamander har Claes André, professor i bevarandebiologi vid Göteborgs Universitet, gjort en bedömning av möjligheten till en livskraftig population av större vattensalamander under och efter planens genomförande, daterad februari 2015.

Planområdet är bitvis relativt kuperat och utgörs till stor del av öppna hållmarker som på många ställen bär tydliga spår av den stenbrytning som pågick under 1900-talet. Ett parti något söder om områdets centrala delar är kraftigare påverkat av stenbrytningen än de andra delarna. Där har stenbrytningen gått djupare och stora mängder utsprängd sten ligger spridd i närområdet. I nordöstra delen av området finns ett parti som under tidigt 70-tal fyllts ut med utfyllnadsmassor från ett bergrumsbygge i planområdets närhet.

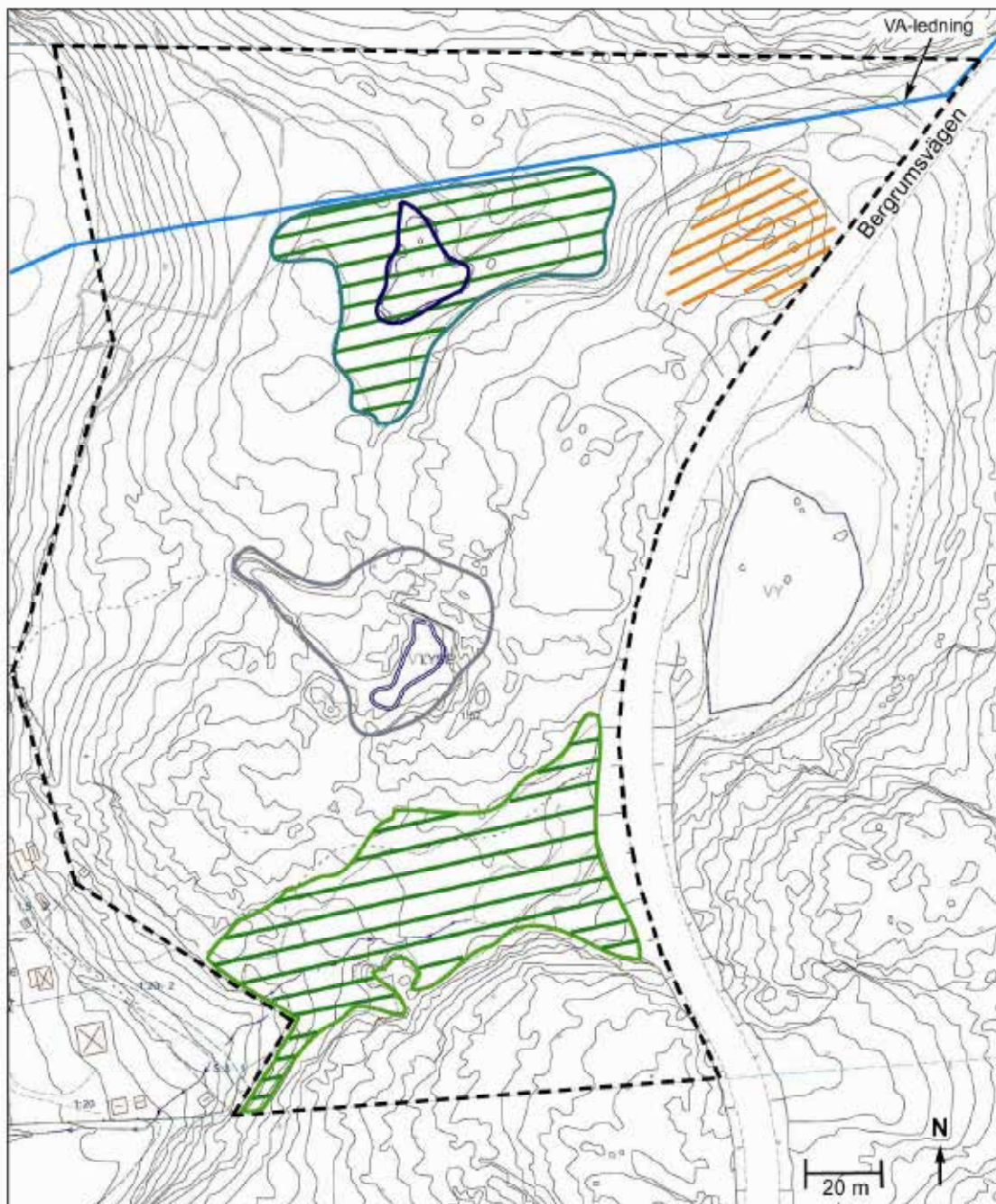
De bevarade hållmarksmiljöerna i inventeringsområdet är av ordinär typ med en karaktäristisk ljunghedsmosaik. Den trädvegetation som idag finns på platsen har vuxit upp som en första generation efter avslutad stenbrytning under 1900-talet och en pågående igenväxning kan skönjas inom stora delar.

Planområdet bedöms inte hysa några särskilda naturvärden, dock pekas två områden ut som bedöms hysa vissa naturvärden och som bör undantas från exploatering. Dessa är den i norra delen naturliga dammen med omgärdande vegetation samt i södra delen av ravin med tidvis vattenförande bäckfåra och omgärdande vegetation.



Bild över naturliga dammen mot nordväst. Foto: Eko Natura Lysekil.

Den naturliga dammen i norra delen av inventeringsområdet med lövrika omgivelningar på nordvästra och nordöstra sidan bedöms ha ett visst naturvärde (motsvarande klass IV enligt standardiserade klassificeringssystem). Rosling, en relativt sparsamt förekommande art vid vattensamlingar i kustnära lägen i denna del av Bohuslän, förekommer här rikligt, liksom vitag, särskilt kring den södra delen av dammen.



Inventeringsområde inom fastigheten Lyse 1:57, Lysekils kommun. Turkos linje i norra delen betecknar kommunal VA-ledning. Orangestreckat område: utplanad mark med underlag av sprängstensmassor från bergrumsbygge. Grönmarkerade områden i norr och söder föreslås undantas från exploatering. Inom område med gråmarkerad linje finns stora mängder spräng- och skrotsten upplagda. Marken i området skulle kunna utjämnas och vattensamling i f.d. stenbrottet fyllas igen.

Primärkarta från Lysekils kommun.

Vid inventeringen av groddjur påträffades stor vattensalamander. Den naturliga dammen och dess närområde bedöms utgöra livsmiljö för större vattensalamander.

Ravinen i södra delen av inventeringsområdet bedöms ha visst naturvärde (motsvarande klass IV enligt standardiserade klassificeringssystem), med hänsyn bland annat till den högre artdiversitet som noterats i området kring bäcken.

Stenmurar av naturlig sten inom det inventerade området bör bevaras så långt möjligt.

Naturinventeringen föreslår att undanta områdena vid den naturliga dammen och ravinen från exploatering. Den genomförda groddjursinventeringen ger ytterligare förslag till hänsynstaganden så som anläggandet av en grodtunnel under gatan och i anslutning till denna spara en grön ”korridor” från dammen väster ut, mot Blötan.

Dagvattenhanteringens utgångspunkt är att dagvattnets flöde och karaktär inte ska ändras till den naturliga dammen. Därför leds inte dagvatten från väg eller parkeringsplats till dammen.

Art- och Habitatdirektivet föreskriver att den aktuella arten långsiktigt ska kunna upprätthålla en gynnsam bevarandestatus, det vill säga bibehålla en livskraftig population under och efter det att förändringar skett i dess miljö, till exempel i samband med en bebyggelseexploatering. Claes Andréén bedömer att planförslaget är förenligt med Art- och Habitatdirektivet avseende den större vattensalamanderns livsmiljökrav och att inga ytterligare inventeringar behövs i området för att bedöma de åtgärder som krävs för att säkerställa en långsiktig och livskraftig population. I bedömningen pekas en rad punkter ut som är viktiga att arbeta in i planen;

- Att säkerställa de föreslagna skyddade områdena med dammen och dess nära omgivande landsmiljö.
- Att försvåra för salamandrarna att komma upp på vägbanan genom en låg mur längs vägen mot dammen (40 cm höga, i vägkanten och med slät yta i norr, väst och öst där tomter inte finns som buffert mot vägen.)
- Att skapa tre tunnlar som säkerställer att salamandrarna kan röra sig mellan damm- området och ut i det omgivande landskapet.
- Att anlägga trädgårdarna mot dammområdet så att de skapar en buffert mot vägen som går runt området.
- Att vara noga med att sprängmedel, diesel från arbetsfordon mm inte kan förorena lekvattnet under byggtiden
- Att upprätta en plan över hur man kan följa miljöpåverkan i lekvattnet och populationens utveckling under en treårsperiod. Detta innebär kortfattat att man mäter viktiga vattenkvalitetsparametrar och gör en relativ uppskattning av den lekande salamanderpopulationen före, under och efter byggnationen. En relativ populationsuppskattning innebär att man räknar antalet observerade

djur under en definierad ansträngning och får ett jämförelsetal som används vid senare uppskattningar. På detta sätt kan man bedöma om förekomsten är stabil.

Förändringar: Dammen och dess nära omgivande naturmiljö bevaras och läggs i plankartan inom allmänplatsmark NATUR. Längs vägen i norr, väst och öst kommer en mur anläggas för att fungera som en buffert mot vägen. Sydväst och sydöst om dammen kommer trädgårdar ansluta till naturmarken. Under gatan inom planområdet kommer tre tunnlar anläggas som säkerställer att salamandrarna kan röra sig mellan dammen och dess närmiljö ut till det omgivande landskapet, detta regleras i exploateringsavtalet med exploatören. Reglering av hänsyn under byggtiden så som sprängmedel, diesel från arbetsfordon mm kommer styras i exploateringsavtalet liksom att inte upplag får anordnas inom naturmarken under byggtiden. Även anläggningstid kommer styras i exploateringsavtalet i samråd med sakkunnig samt krav på upprättande av plan för miljöpåverkan under en treårsperiod.

Bäckravinen och dess naturmiljö bevaras och läggs i plankartan inom allmänplatsmark NATUR.

Konsekvenser: Genomförandet av planen innebär att jungfrulig mark tas i anspråk för bebyggelse. Detta innebär att landskapet kommer förändras inom området. Planen bedöms efter vidtagna åtgärder inte innebära någon negativpåverkan för utpekade naturvärdesområden och större vattensalamander.

Geoteknik

Förutsättningar: Planområdet består i huvudsak av fast mark med berg i dagen som till stor del har påverkats av den stenbrytning som pågick under 1900-talet i Bohuslän. En bit söder om områdets centrala delar har stenbrytningen gått djupare än i andra delar och stora mängder utsprängd sten finns i detta område. Här finns även ett sprängstensmagasin. I nordöstra delen av området finns ett parti som under tidigt 70-tal fyllts ut med utfyllnadsmassor från ett bergrumsbygge i planområdets närhet.

Förändringar: Planområdet avses rensas från stenblock. Det sprängstensmagasin som finns i områdets södra del kommer fyllas ut och överbyggas med bostadsgatan som löper genom området.

Inom de delar som fortsatt ska vara naturområden bevaras befintlig terräng. Naturområdena kommer rensas från de stenblock som innebär risk för blocknedfall. Rensning av stenblock regleras via genomförandebeskrivningen. Sprängning, schaktning och utfyllnad kommer behövas för att utföra VA-arbeten samt vägarbeten och byggnation inom området. Byggnation av hus och privatisering av tomtmark kommer innebära förändringar av det idag icke ianspråktaga området.

Radon

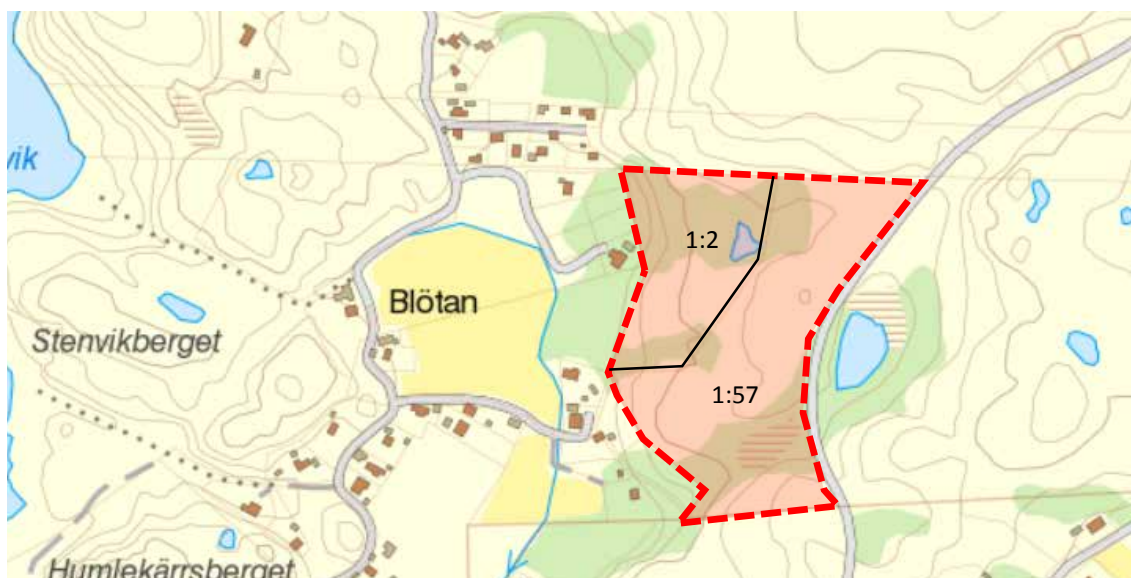
Förutsättningar: Berggrunden i kommunen består till största delen av bohusgranit vilken ger en förhöjd risk för radonavgång. I Lysekil kommuns översiktsplan från 2006 finns ett ställningstagande om krav på radonsäkert byggande och uppföljande radongasmätning i alla nybyggda bostäder, skolor och förskolor. Bakgrunden till detta ställningstagande är att erfarenheten har visat att även mark som vid den översiktliga karteringen från 1980 (SGU) klassades som "normalriskmark" ibland har orsakat lokalt höga radonvärden i nya byggnader. Sprickor i berggrunden eller olämpligt material av fyllnadsmassa bör vara största orsaken till detta. Om man dessutom i samband med byggnationen måste göra sprängningar, schaktningar mm uppstår en helt ny situation med nya sprickor och kanaler som riskerar att leda fram ännu mera radon.

Förändringar: En upplysning införs på plankartan om att byggnader där människor stadigvarande vistas bör utformas med radonsäkert utförande. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gällande gränsvärden för radon inte överskrids.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Förutsättningar: Planområdet är idag obebyggt. Väster om planområdet, nedanför en bergssluttning, ligger området Blötan som består av enfamiljshus. Norr, öster och söder om planområdet saknas bebyggelse i närområdet.



Förändringar: Planförslaget innebär att ett idag obebyggt område bebyggs. Detta innebär att landskapet kommer förändras inom området. Området kommer till stor del omfattas av privat kvartersmark men gång- och cykelväg, gata och naturmark kommer utgöras av allmänplatsmark vilket innebär att den är tillgänglig för allmänheten.

Bebyggelsens struktur och utformning kommer anpassas till det bohuslänska berget. Gatan i området har passats in i naturen och bildar en rundslinga som till stora delar har bebyggelse på båda sidor. Planen medger möjlighet till suterrängvåning för de tomter där det är stora höjdskillnader.

Planen omfattar totalt ca 30-35 bostäder som föreslås utgöras av friliggande enbostadshus, sammanbyggda kedjehus/radhus/parhus och flerbostadshus. Inom all kvartersmark markerad med B, bostäder, får friliggande enbostadshus och tillhörande komplementbyggnader uppföras med minsta tomtstorlek på 800 kvadratmeter. Tomten får bebyggas med max 190 kvm varav 150 kvm huvudbyggnad och 40 kvm komplementbyggnader, vilka får sammanbyggas med huvudbyggnad. Exempel på komplementbyggnader är carport, garage, förråd med mera.

Inom all kvartersmark markerad med B, bostäder, får utöver friliggande enbostadshus även kedjehus/radhus/parhus med tillhörande komplementbyggnader uppföras med minsta tomtstorlek på 500 kvm per bostadsenhet. Tomten får bebyggas med max 150 kvm varav 110 kvm huvudbyggnad och 40 kvm komplementbyggnad.

Inom område markerat med e1, återfinns i östra delen av planområdet, får utöver friliggande enbostadshus och kedjehus/radhus/parhus även flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader uppföras till högst 30 % av tomten vilket inom hela området markerat e1 innebär att max ca 2100 kvm får bebyggas.

Friliggande enbostadshus och flerbostadshus ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns. Friliggande komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns. Komplementbyggnader som sammanbyggs med huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns.

Kedjehus/radhus/parhus ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns. Friliggande komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns. Komplementbyggnader som sammanbyggs med huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata.

Beräkning av byggnaders höjder utgår från markens medelnivå invid byggnaden och benämns i byggnadshöjd. Byggnadshöjden är höjden där fasadplanet möter ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Högsta byggnadshöjd inom område markerat med v1 är 4 meter och därutöver medges suterrängvåning där terrängen tillåter. Inom område markerat med v2 är högsta byggnadshöjd 6,5 meter. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3,5 meter. Inom samtliga områden kan vind inredas.

För att anpassa bebyggelsen till platsen så regleras att fasader ska utföras i kulör med minst lika mycket svärta och kulörthet som NCS 4010, alternativt vara järnvitriolbehandlade. Tak ska vara i matt mörkgrå, matt mörkgrön eller matt svart kulör alternativt vara vegetationstäckta. Takvinkel regleras till en lutning på 8-38 grader för huvudbyggnad respektive 8-21 grader för komplementbyggnader. Solpaneler tillåts.

Flertalet lägen för kvartersmarken för bostadsbebyggelse har stora nivåskillnader. För att motverka stora uppfyllnader och sprängning införs en planbestämmelse för begränsning av markens bebyggande. Bestämmelsen är i form av prickmark betecknad med skaffering och innebär att marken inte får bebyggas och marklovpliktiga åtgärder endast får utföras inom en zon på 3 meter från byggnads fasadlinje.

Konsekvenser: Föreslagen bebyggelse kommer att utgöra ett nytt inslag i landskapsbilden. Anpassningen till topografin, utformning och utseende av byggnaderna och kulör- och materialval är viktiga för att bebyggelsen ska upplevas som ett positivt tillskott.

Planområdet är beläget lägre än det omgivande berglandskapet i norr, öst och söder och bedöms därför inte påverka horisontlinjen.

Reglering av utformning enligt ovan gör att bebyggelsen kan läsas ihop med landskapet som nästan uteslutande består av hållmark och låg vegetation med mindre samlingar av träd.

Förändringar efter samrådet:

- Kvartersmark för bostadsändamål längst i söder har utgått, planområdet har justerats och minskats med ca 5000 kvm.
- Landskapsbilden samt de samlade natur- och kulturvärdena har beskrivits och analyserats i separat skrivelse. Analysen har bland annat resulterat i bestämmelser om bebyggelsens utformning.
- Kvartersmark för bostadsändamål har justerats för att möjliggöra en grön korridor västerut från den naturliga dammen med en grodtunnel under gatan. Även ytterligare tunnlar kommer anläggas. Detta med hänsyn till den större vattensalamanderns livsmiljökrav.
 - Kvartersmark för bostäder har lagts ut hela vägen intill lokalgatan istället för att vara indragen med några meter naturmark emellan. Detta för att underlätta framtida ansvarsfördelning och underhåll.
 - En gatu- och va-utredning har tagits fram som redogör för anslutning till kommunalt vatten och avlopp och gatans dragning har anpassats ytterligare för att bättre följa terrängen.
 - En dagvattenutredning har tagits fram som visar förslag på lokal dagvattenhantering och som innebär att flödet till Blötan inte ökar efter exploatering. Detta har resulterat i anläggningar såsom makadamdiken och fördröjningsdammar, sprängstensmagasin med mera.
 - Trafikbuller har utretts och bullerskydd lagts till i östra delen av pla-

nområdet. Planbestämmelse reglerar att bygglov ej får ges inom bullerstört område innan trafikbullerskydd anordnats.

- Djupborrning såsom energiborrning och grundvattenbrunn som riskerar påverka grundvattennivån får utökad bygglovsplikt inom planområdet.
- Förbindelse för gångpassage tillåts inom allmänplatsmark NATUR i södra delen av planområdet. Detta för att säkra möjligheten för framtida kopplingar mellan planområdet och närområdet.
- Planbestämmelse för att minska utfyllnad/sprängning har förts in på plankartan, för de brantaste partierna på kvartersmark för bostadsändamål, för att motverka att stora områden sprängs bort eller fylls upp.
- Skyddsavstånd till inom området belägna stenmurar har lagts ut, som utgörs av mark som bevaras och ligger inom allmänplatsmark NATUR på plankartan.
- Gång- och cykelväg från planområdet väster ut har lagts in.

Omgivningar och service

Förutsättningar: Merparten av kommunens allmänna och kommersiella utbud finns i centralorten Lysekil. Närmaste mataffär finns cirka en mil bort vid Dalskogen i Lysekil.

Bergs förskola och skola med årskurs Fk-6 finns på ett avstånd av ca 5 km från planområdet. Högstadieskola och gymnasieskola finns i Lysekils tätort.

Västtrafiks busslinje nr 853 passerar planområdet med cirka 7 turer på vardagar och cirka 3 turer på helger.

Planområdets närmiljö utgörs främst av naturmark som erbjuder goda möjligheter för friluftsliv, lek och rekreation.

Några kilometer norrut ligger oljeraffineriet Preemraff som med sina ca 600 anställda är en av Lysekils kommuns största arbetsgivare.

Konsekvenser: Detaljplanen möjliggör för nya bostäder och ett genomförande av planen kan bidra till ökat underlag för förskola, skola och kollektivtrafik med mera.

Arkeologi

Förutsättningar: Inga registrerade fornlämningar finns inom eller angränsande till planområdet. Inom planområdet finns rester efter stenhantering men inga anordningar eller anläggningar från stenhuggeritiden har påträffats.

Konsekvenser: Planens genomförande innebär att rester från stenhantering kommer behöva avlägsnas samt bebyggning av idag oexploaterad mark.

Kulturmiljö

Förutsättningar: Bebyggelse saknas inom planområdet. Områdets ursprungliga naturmark har påverkats av stentäkter men inga spår av anordningar eller anläggningar har påträffats. Området bedöms därför inte ha något påtagligt värde som kulturmiljö.

Förändringar: Idag obebyggd mark kommer tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Kraven på utformning och utseende av den nya bebyggelsen syftar till att den ska anpassas till platsen. Kraven omfattar taklutning, takbeläggningsmaterial, fasadmateriel och fasadfärg.

Gator och trafik

Gator, gång- och cykelvägar

Förutsättningar: Bergrumsvägen som löper utmed planområdets östra gräns dimensionerades för att klara förflyttningen av omfattande sprängmassor ner till utfyllnadsområdet vid Basteviksholmarna. Vägen har därför bättre geometrisk standard och bättre bärighet än andra vägar i närområdet. ÖP 06 markerar Bergrumsvägen som en övrig länk i GC-nätet.

Förändringar: Lokalgatans föreslås få en belagd bredd på 4,5 meter med en enkelsidig gångbana med belagd bredd på 1,5 meter. För att möjliggöra möten mellan personbil och större fordon avses gångbanekanten bli låg, ca 6 cm, och gångbanan kan då tillfälligt användas vid mötet. Beläggning avses ske med asfalt och med kantsten av betong. Gatubelysning ska anordnas. Inom planområdet planerad gångbana kopplas samman med befintlig bostadsområde i Blötan.

Trafikflöden, utfart

Förutsättningar: En trafikmätning har gjorts på Bergrumsvägen som passerar planområdet. Mätningen utfördes under 9 dygn och visar 2226 rörelser vilket ger ett ÅDT på 275, varav 6 % är tung trafik.

Utöver de värde som trafikmätningen visar på görs tillägg av ÅDT för sommartrafik på grund av att en stor andel fritidshus och en marina med båtplatser utnyttjar vägen. Även uppräknig för den planerade exploateringen görs.

Trafikflödesmätning ÅDT 275.

Uppräknig sommartrafik ÅDT ca 2200.

Uppräknig exploatering Norra Skalhamn ÅDT ca 250.

Detta ger ett sammanlagt ÅDT på ca 2750.

Uppskattat ÅDT för Bergrumsvägen efter ovanstående tillägg bedöms vara 2500-3000. Andel tung trafik är 6% och skyltad hastighet är 70 km/h.

För planerad utfart bedöms trafiksäkerheten vara god med hänsyn till de avstånd för siktförhållanden vid olika hastigheter som tillämpas som praxis. Utfartsförbud gäller för resterande markområden inom detaljplanen mot Bergrumsvägen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar: Västtrafiks busslinje 853 passerar planområdet med cirka 7 turer på vardagar och 3 turer på helger. Närmaste bushållplatsen heter Tjärnskogen som ligger ca. 450 meter från planområdet.

Förändringar: I samband detaljplanearbetet har en markyta nordöst om planområdet pekats ut som lämplig för en ny busshållplats. Samråd med Västtrafik ska ske beträffande anläggande av eventuell ny busshållplats.

Konsekvenser: Genomförandet av planen kan innebära ett större underlag för kollektivtrafik i närområdet och kan därmed bidra till att det övergripande transportpolitiska målet uppnås. Samtidigt, om inte kollektivtrafiken utökas med fler turer och utvecklas med ytterligare busshållplats, kan det innebära ett område med stor andel bilburna boende vilket inte är ett lika effektivt och långsiktigt hållbart resesätt.

Parkering, varumottag, utfarter

Förändringar: Parkering anordnas inom kvartersmark enligt parkeringsnormen från 2010 och ca 12 gästparkeringar kommer tillskapas vid infarten till planområdet.

Tillgänglighet

Förutsättningar: Planområdet är idag obebyggt och består till stora delar av kuperad terräng vilket gör det inom stora delar svårtillgängligt.

Förändringar: Anläggandet av gator och gångbanor kommer öka tillgängligheten inom planområdet. Tillkommande bebyggelse kommer att följa gällande normer för tillgänglighet enligt BBR.

Konsekvenser: Planens genomförande innebär att det blir lättare att ta sig fram genom området än idag.

Friytor

Lek och rekreationsområden

Förutsättningar: Idag utgörs planområdet till stor del av naturmark bestående av hållmark, en naturlig damm med omgärdande vegetation samt en naturlig bäckravin med tidvis vattenförande bäckfåra omgärdad av vegetation. Planområdets närområde består till stor del av orörd natur som är mer eller mindre tillgänglig via naturstigar.

Förändringar: De delar som hyser naturvärden undantas från exploatering och kommer att bevaras som naturmark tillgänglig för allmänheten. Genomförandet av planen innebär att en lekplats anläggs i mitten av området på allmänplatsmark. Samtliga gator och gång- och cykelvägar inom planområdet utgörs av allmänplatsmark och är därmed tillgängliga för allmänheten.

Konsekvenser: Då planområdet bebyggs bortfaller tillgängligheten för rörligt friluftsliv i de bebyggda delarna men den bevarade naturmarken kommer fortfarande vara tillgänglig och anläggande av gator och gångvägar ökar tillgängligheten för allmänheten inom planområdet. Detaljplanen anses därför inte motverka det rörliga friluftslivets intressen.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningar: En kommunal huvudvattenledning går genom områdets nordliga del. Den ansluter västerut mot Blötan och norrut till väg 837. Befintlig spillvattenledning finns i området Blötan, väster om planområdet.

Förändringar: En utredning för gatu- och va-anläggningar har tagits fram av Lincona Byggkonsult AB, daterad 2014-09-25. En dagvattenutredning har tagits fram av WSP, daterad 2015-03-20 reviderad 2015-04-22 och uppdaterad 2018-03-27.

I utredningen föreslås en anslutning med dimensionen 110 mm göras till den befintliga huvudvattenledning som går igenom planområdet norra del. Från anslutningen dras i rundmatning år vardera hållet dras en 110 mm fram till två brandposter och därefter ges vattenledningen en dimension på 75 mm samt för en kortare bit av gatan en dimension på 50 mm.

Vattenledningen föreslås läggas på en högre nivå jämfört med spillvattenledningen för att minimera sprängdjuper i rörgravarna.

Momentanföbrukningen bedöms till 2,6 l/s i enlighet med Svenskt vattens publikation P90.

Borrning för vattenbrunn kommer inte vara tillåtet inom planområdet för att undvika eventuell risk för påverkan av bergrummet som är beläget strax utanför planområdet. Eftersom området försörjs med kommunalt vatten behöver ingen ha egen brunn.

Spillvattnet inom området leds till en lågpunkt i gatuslingans västra del, varifrån en anslutning görs till befintlig spillvattenledning i Blötan. Spillvattenledningarna föreslås ha en dimension på 200 mm. Förbindelseledningen mellan planområdet och Blötan kan ha samma ledningsdimension som inom planområdet eftersom lutningen medger tillräcklig avbördning.

En bedömning av det dimensionerande spillvattenflödet är 1,2 l/s i enlighet med Svenskt vattens publikation P90.

Dagvattenhanteringen inom området beskrivs översiktligt i principförslaget framtaget av Lincona (2014) och fördjupads i dagvattenutredningar från WSP (2015 och 2018).

Huvudprincipen för den föreslagna dagvattenhanteringen i området är att efterlikna avrinningen efter exploateringen med avrinningen före exploatering i största möjliga utsträckning. Eftersom området helt består av berg och saknar naturliga infiltrationsmöjligheter, krävs anordningar för fördröjning inom området. Fördröjning av dagvatten föreslås ske på tre platser i gemensamma fördröjningsanordningar som blir en del av den allmänna va-anläggningen,

samt i makadamdiken för fördröjning av väg-dagvatten.

För tomter med möjlighet att bygga hus med källare eller suterrängvåning ska eventuella dräneringsledningar ledas till en egen anordning (exempelvis stenkista) på tomten eller pumpas upp till förbindelsepunkten, för att ledningarna i gatan inte ska behöva förläggas orimligt djupt.

Dagvattnet från vägarna avvattnas till makadamdiken förlagda längs med gatan innan det ansluts till det allmänna ledningsnätet. Makadamdiket utformas med en dränering i botten av diket samt kupolbrunnar för avledning av dagvattnet ifall makadamdiket står fullt vid exempelvis extrema regn.

Värme

Förutsättningar: Fjärrvärmeledningar finns längst väg 837 från raffinaderiet till väg 162. Fjärrvärmenätet använder spillvärme från raffinaderiet för uppvärmning av fjärrvärmenätet.

Förändringar: Varje fastighet föreslås ha eget uppvärmningssystem. Eventuella radhus/flerbostadshus kan ha gemensam anläggning för uppvärmning. Det finns flera potentiella alternativ som till exempel kombination av värmepumpar och solfångare eller luft-vatten pumpar eller fjärrvärme.

Energiborrning så som bergvärme kommer inte vara tillåtet inom planområdet för att undvika eventuell risk för påverkan av berggrummet som är beläget strax utanför planområdet.

El, tele

Förutsättningar: En teleledning på stolpar finns i områdets södra del. El saknas helt.

Förändringar: Den befintliga teleledningen planeras ersättas med markförlagd kabel. Detta regleras i till planen tillhörande genomförandebeskrivning samt i exploateringsavtalet.

Transformatorstationen är förlagd i nordöstra delen av planområdet och lokaliseringen är avstämd med LEVA i Lysekil AB. Allt kablage förutsätts förläggas i mark. Detta regleras i till planen tillhörande genomförandebeskrivning samt i exploateringsavtalet.

Avfallshantering

Förutsättningar: Det kommunala bolaget Rambo AB ansvarar för avfallshanteringen i kommunen. Kravet på källsortering och återvinning ska tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning i kommunen. Återvinningsbart material lämnas vid befintliga återvinningsstationer. Närmsta återvinningsstation finns i Lyse, ca 5 kilometer från planområdet samt i Brastad och Lysekil.

Förändringar: Hushållsavfall föreslås hämtas vid tomtgräns och/eller i gemensamma miljöhus. Sopbilar ska kunna vända på nya tillfartsgator utan

backningsrörelse och då gatan är en rundslinga är tillgängligheten god.

Hälsa och säkerhet

Risikanalyt

Förutsättningar och förändringar:

- Risk för stenras och blocknedfall föreligger i området.
- Berggrunden kan avge radon.
- Området ligger utanför skyddszonen för Preemraff raffinaderi.
- På fastigheten Lyse 2:3 norr om planområdet finns berggrum byggda för oljelagring.

Stenras och blocknedfall

Inom området finns lösa block som kan orsaka stenras samt blocknedfall. Lösa block ska avlägsnas eller säkras innan bebyggelse får tillkomma. I samband med detta återfylls hål efter tidigare stentäkter.

Skyddsavstånd till raffinaderiet

År 2008 vann en ny detaljplan för Preemraff laga kraft. Denna detaljplan utökade skyddsavståndet jämfört med den tidigare detaljplanen för Preemraffs område. För att säkerställa fullgott skyddsavstånd gjordes flertalet utredningar. Bullerutredningen ligger till grund för skyddsområdets avgränsning åt öster och söder. Planområdet ligger ca 100 meter utanför Preemraffs skyddsområde.

Bergrummet

Vid kontakter med Preemraff har följande framkommit.

Raffinaderiet är certifierat enligt säkerhetsstandard OHSAS-18001 sedan den 10 december 1999. Standarden omfattar ledningssystem för arbetsmiljö och anläggningssäkerhet och täcker även internkontrollföreskrifter, AFS 2001:1. Bergrummen som från början ägdes av staten och användes för beredskapslagring har övertagits av Preemraff som också ålagts att hålla viss lagring.

Bergrummen är konstruerade så att oljan flyter på inläckande vatten. Nivåerna övervakas fortlöpande. Det vatten som pumpas bort renas i företagets avloppsreningsanläggning. Utrymmet ovanför oljan hålls under lägre tryck än i atmosfären för att förebygga spridning av lukt och gaser. Evakueringen sker via en scrubber som tar bort lukt och gaser. Evakueringen sker i norra delen av bergrummets utbredning.

Förändringar: Energiborrning så som bergvärme kommer inte vara tillåtet inom planområdet för att undvika eventuell risk för påverkan av bergrummet som är beläget strax utanför planområdet.

Buller från Preemraff

Förutsättningar: Vid avgränsningen av skyddsavståndet för Preemraffs oljeraffinaderi, Preemraff har en bullerutredning gjorts. Då planområdet ligger

utanför skydds-zonen bedöms det inte påverkas av buller från Preemraff.

Trafikbuller

Förutsättningar: Trafiken på Bergrumsvägen har ett beräknat ÅDT på ca 2500-3000 innan exploatering av området. Bergrumsvägen har idag hastighetsbegränsning 70km/h vilken sannolikt kommer att sänkas till 60 km/h vid framtida hastighetsöversyn. Kollektivtrafik med buss passerar cirka sju gånger per dygn.

En trafikflödesmätning utfördes i maj 2014 och visade ett ÅDT på 275 var av procent tunga fordon uppmättes till 6%.

En uppräknig av ÅDT-värdet har gjorts med beaktande av de fritidshusområden (Kolleröd, Kollerödsbacke, Ramsvik, Skalhamn och Kornöarna) och den båtmarina (Basteviksholmarna) som använder vägen och då mest under sommarmånaderna. För fritidshusen räknas sex rörelser per dygn och för båtplatserna räknas en rörelse per dygn. För båtmarinan har full utbyggnadsmöjligheter räknats in.

Fritidshus tillägg ÅDT 1584
Båtplatser tillägg ÅDT 600

Förändringar: Vid exploatering av området ökar ÅDT-värdet eftersom planområdet i sig innebär ökat antal hushåll. För varje bostad räknas sex rörelse per dygn. Tillägg till ÅDT efter full utbyggnad av planområdet är 210.

Uppmätt ÅDT 275
Fritidshus tillägg ÅDT 1584
Båtplatser tillägg ÅDT 600
Exploatering tillägg ÅDT 210
Totalt ÅDT 2669 ger ett mått på ÅDT mellan 2500-3000

Konsekvenser: En trafikbullerberäkning har utförts som visa att delar av planområdet berörs av bullernivåer över rekommenderad nivå. Förslag på bullersänkande åtgärder är att något form av bullerskydd närmast Bergrumsvägen. Markområde där bullerskydd tillåts samt planbestämmelse för de områden avsedda för bostäder där bullersänkande åtgärder krävs innan bygglov förs in på plankartan.

Brandsäkerhet

Förutsättningar: Området är obebyggt. Befintlig huvudvattenledningen i områdets norra del saknar brandpost eller annan möjlighet att använda vattnet för brandbekämpning.

Förändringar: Två brandposter föreslås inom planområdet i gatan, en i västra delen av planområdet och en i östra delen av planområdet. Lämplig placering för dessa studeras i samråd med räddningstjänsten vid detaljprojekteringen för

utbyggnaden av planområdet.

Området byggs upp med en vägslinga som går runt i området. Därigenom går det att välja en annan väg om brand eller annan olycka skulle inträffa och gatan blockeras av räddningsfordon. Av trafiksäkerhetsskäl anordnas endast en infart till området. I anslutning till infarten finns parallellt mark avsedd för infart till parkeringsplats och yta framför transformatorstation som ej får bebyggas, det totala måtten för dessa ytor tillsammans med gatan är ca 10 meter vilket innebär att i detta läge går det att ta sig förbi även om större fordon så som räddningsfordon står parkerat.

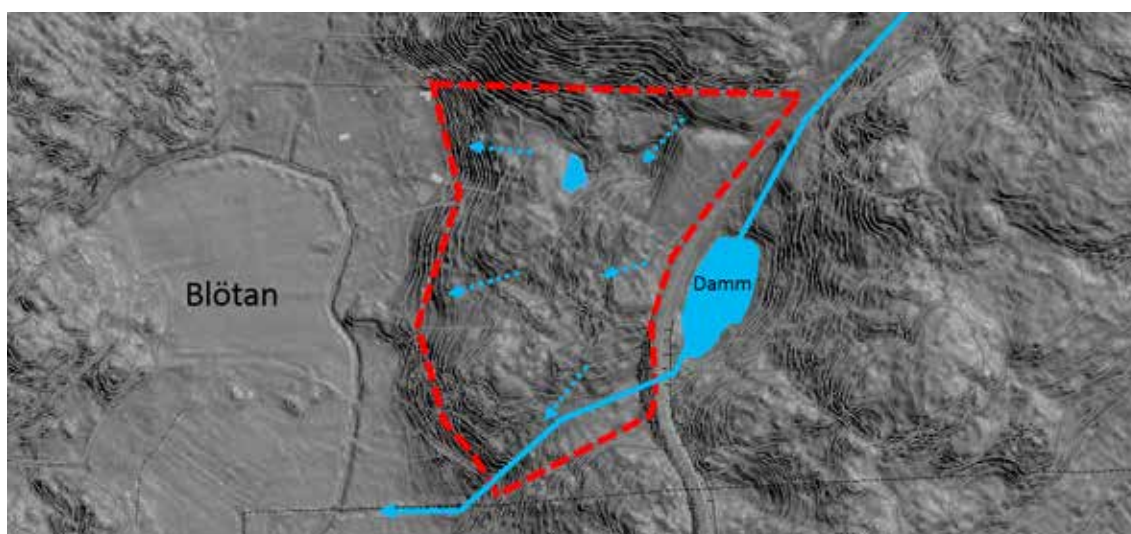
Havsnivåhöjning

Området ligger som lägst 20 meter över havets nuvarande nivå varför eventuellt stigande vattennivå inte bedöms påverka planområdet under överblickbar tid.

Skyfall

Förutsättningar: Idag sker avrinningen från planområdet i huvudsak i västlig riktning, ned mot området Blötan. Skalhamnsbäcken är recipienten. I södra delen av planområdet sker avrinningen söderut mot en lågzon. Avrinning från lågzone sker sedan ned mot Skalhamnsbäcken. Till denna lågzon rinner även dagvatten från Bergrumsvägen och en intilliggande naturdamm öster om aktuellt planområde. Flödet längs vattenvägen öster om planområdet är en av orsakerna till översvämningsproblematiken i Skalhamnsbäcken (se bilden). Problematiken med översvämningskring vattendraget Skalhamnsbäcken, som är det aktuella planområdets recipient, utreds för närvarande av LEVA i Lysekil. I utredningen konstateras att Skalhamnsbäcken redan idag är mycket känslig för höga flöden. Utredningen pågår.

Ett torrlägningsföretag har funnits i Blötans område sedan 1920- talet (akt nr O-E1a-0582). Detta måste utredas vidare för att klarlägga nuvarande situation och framtida åtgärder.



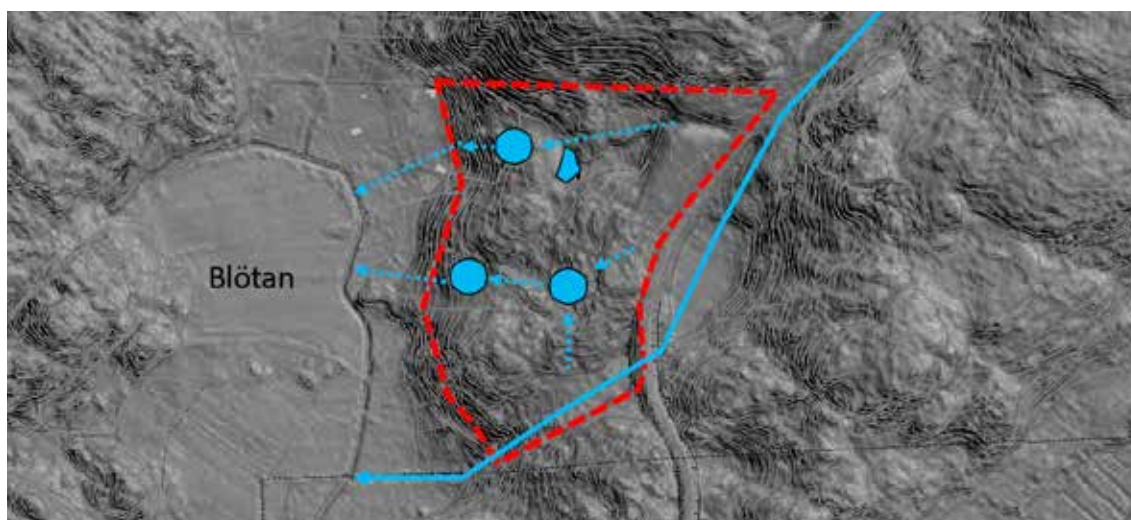
← Avrinning (källan till översvämning i Blötan)





←·········· Ytavrinning

Planförslaget för Norra Skalhamn har tagit hänsyn till LEVAs utredningen och en kompletterande dagvattenutredning har tagits fram av WSP, daterad 2018-03-27. Utredningen beskriver befintlig översvämningsproblematik samt beräkningar avseende 100-årsregn för att klarlägga påverkan av kraftig nederbörd inom och utanför planområdet.

Förändringar: Båda dagvattenutredningar av WSP från 2015 och 2018 föreslår olika åtgärder för att hantera dagvatten och översvämningsrisk. Det föreslås bland annat öppna magasin/dammar. Vid utformning av öppna fördröjningslösningar i bostadsområden bör det tas hänsyn till säkerheten. Inga nya lågpunkter bör skapas i planområdet. Höjdsättning av byggnader utförs så att avrinnande vatten rinner bort från byggnaden. Gator höjdsätts lägre än fastighetsmarken för att dagvattnet ska kunna rinna av ytledes. Ytterligare hårdgjorda ytor i planområdet bör undvikas och växtligheten måste bevaras så mycket som möjligt.

Enligt WSPs dagvattenutredningens (2018) bilaga 2 är endast de områden där fördröjningsåtgärd lämpar sig markerad. I tidigare utredningar i planområdet har det konstaterats att där det finns gott om plats för att skapa fördröjningsvolym där det befintliga stenbrotet ligger.



-  Avrinning (källan till översvämning i Blötan)
-  Ytavrinning
-  Planerad fördröjningsmagasin
-  Befintlig damm

Konsekvenser: Alla förslag som tillämpas i dagvattenutredningar innebär att dagvattenflöden utjämnas och att belastningen på recipienten inte kommer att öka. Trög avledning innebär även att rening av dagvatten kan ske. Planförslaget bedöms inte försämra dagvattenflöden i Blötan.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Rodrigo Baraona
Planhandläggare