



**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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Bakgrund

I Lysekils kommuns översiktsplan, ÖP 06, föreslås att ny bostadsbebyggelse för delområdet Lyse koncentreras till Norra Grundsund och Skalhamn. Planområdet kallat Norra Skalhamn ligger i nordost om samhället Skalhamn och är i ÖP 06 utpekade som tätortsutbyggnad för bostadsbebyggelse.

Motiven för att bebygga området Norra Skalhamn är att komplettera Skalhamns samhälle med en varierad bostadsbebyggelse av helårsstandard.

Planområdet är idag obebyggt och består främst av berg som till stor del sedan tidigare är påverkat i form av sprängning och utfyllnader från när närliggande berggrum byggdes. Området hyser därför 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.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggande av bostäder av helårsstandard inom del av Lyse 1:2 och 1:57. Planen omfattar totalt ca 30-35 bostäder som föreslås utgöras av friliggande enbostadshus, sammanbyggda kedjehus/radhus/parhus och flerbostadshus. 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.

Vidare är syftet att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till platsen utan

negativ påverkan på landskapsbilden och de samlade natur- och kulturvärdena genom att bestämmelser om utformning och utseende av bebyggelsen och 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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bl.a. iordningställande och underhåll samt ansvaret för allmänplatsmark inom ett planområde. I föreliggande planförslag är Lysekils kommun inte huvudman för allmän plats utan huvudmannaskapet är enskilt. En gemensamhetsanläggning med tillhörande samfällighetsförening avses bildas för ändamålet.

Ansvarsfördelning

Här nedan redovisas förslag till ansvarsfördelning. (Ga = Gemensamhetsanläggning för blivande fastighetsägarna inom planområdet.) *Genomförandeansvarig ansvarar för att exploateringen blir utförd, antingen genom eget genomförande eller upphandlad entreprenad.

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	*Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Allmän platsmark			
Lokalgata	Ga	Exploatör	Ga
Natur	Ga	Exploatör	Ga
Natur 1	Ga	Exploatör	Ga
Natur 2	Ga	Exploatör	Ga

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	*Genomförandeansvarig	Driftsansva- rig
Gatubelysning	Ga	Exploatör	Ga
Vatten-, spill- vatten- och dagvatten- ledning	Ga/LEVA	Exploatör	Ga/LEVA
<i>Kvartersmark och vattenom- råden</i>			
E (Transforma- torstation)	LEVA	Exploatör	LEVA
P (Besöksparke- ring)	Ga	Exploatör	Ga
Vatten-, spill- vatten- och dagvattenled- ningar	Respektive fast- ighetsägare	Respektive fastighetsä- gare	Respektive fastighetsä- gare
Vatten-, spill- vatten- och dagvattenled- ningar inom u-områden	LEVA	LEVA/Exploatör enl avtal	LEVA

Avtal

Innan planen kan antas ska ett exploateringsavtal träffas mellan Lysekils kommun, exploatören och LEVA i Lysekil AB. Avtalet ska reglera principerna och kostnaderna för genomförandet av planen. Detta avtal antas i samband med planens antagande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Kommunen äger Lyse 1:2 och exploatören Lyse 1:57. Avsikten är att kommunen ska sälja sin mark inom planområdet till exploatören enligt särskilt avtal.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Allmän plats

Avsikten är att exploatören kommer att äga all gatu- och naturmark inom planområdet och i samband med planens genomförande överlåta mark och anläggningar till en gemensamhetsanläggning med tillhörande samfällighetsförening omfattande samtliga fastighetsägare inom planområdet.

Kvartersmark

Avsikten är att exploatören inledningsvis är ägare till all kvartersmark inom planområdet varefter tomterna övergår i enskild ägo.

Gemensamhetsanläggningar

Avsikten är att gatunät, gång- och cykelväg, naturmark, lekplats, parkeringsytan samt E-område ska ägas och förvaltas av en gemensamhetsanläggning med tillhörande samfällighetsförening omfattande samtliga fastighetsägare inom planområdet.

Servitut/Ledningsrätt

Det kan komma att behövas servitut och ledningsrätter för VA-ledningar, elledningar och teleledningar inom området.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskostnader

Exploateringen av planområdet, som exempelvis vägar, va-nät, el med mera belastar berörd fastighetsägare / exploatör. Ekonomiska frågor där kommunen är berörd regleras i exploateringsavtalet.

Mark/Fastighetsbildning

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplatsmark respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning belastar exploatören.

Va- anläggningsavgift

Hur VA-kostnaderna ska tas ut regleras i avtal med LEVA i Lysekil AB.

Geoteknik

De geotekniska åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör. De geotekniska åtgärder som behövs inom allmänplatsmark bekostas av exploatören.

Bergras/Blocknedfall

Ansvaret att allmänplatsmarken inom planområdet iordningsställs så att risken för bergras och blocknedfall undanröjs åligger och bekostas av exploatören. Ansvaret att kvartersmark inom planområdet iordningsställs så att risken för bergras och blocknedfall undanröjs åligger och bekostas av berörd fastighetsägare/exploatören.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor inom kvartersmarken samt inom allmänplatsmark bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

En kontrollplan ska upprättas för att säkerställa att uppfyllnader, även tidigare utförda, inom området i sin helhet är lämpliga att bebygga. Kostnaden för kontrollplanen belastar exploatören.

Planavgift

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten, spillvatten och dagvatten

Som framgår av planbeskrivningen föreslås att huvuddelen av VA-nätet byggs med kommunal standard och övertas av VA-huvudmannen då det byggs ut.

Eventuella suterrängvåningar behöver egen avloppspump om de ska ha VA-anlutning. Anordningarna bekostas och underhålls av respektive fastighetsägare.

Lokalgata, gång- och cykelväg, parkering mm.

Lokalgata byggs ut med 4,5 m asfalterad körbana gata samt 1,2 meter gångbana. Gångbanan är enkelsidig utom vid infarten till området där gångbana föreslås på båda sidorna. Kantsten ska vara låg för att kunna möjliggöra nyttjande av gångbanan vid möte. Gång- och cykelväg mellan planområdet och öster ut till blötan byggs ut och ansluts till samfälligheten LYSE S3. Övriga gångvägar utförs i enkelt naturstigsliknande utförande. Gästparkering placeras vid planområdets infart och rymmer ca 15 platser, denna föreslås som vara av grus och eftersträva ett naturnära utförande. Enligt Lysekils kommuns parkeringsnorm ska parkeringar med fler än 50 bilar förses med oljeavskiljare.

Anläggningar som ska byggas ut inom allmänplatsmark ska detaljprojekteras och byggas ut i samråd med kommunen och sedan godkännas av kommunen.

Uppvärmning

Varje fastighet har eget system för uppvärmning. Gemensam anläggning kan vara aktuellt för eventuella radhus/flerbostadshus.

Belysning

Gatubelysning skall anordnas för lokalgata samt för den gångväg som ansluter till Blötan i sydvästra delen av planområdet och bekostas av exploatören.

Brand och säkerhet

Brandpost inom området ska anordnas enligt direktiv från Räddningstjänsten och bekostas av exploatören.

El, tele och transformator

Inom planområdet behövs plats för ny transformator, denna placeras i nordöstra delen av planområdet, i anslutning till infarten till planområdet.

Eventuell flyttning av luftburna ledningar bekostas av exploitören.

Naturområden

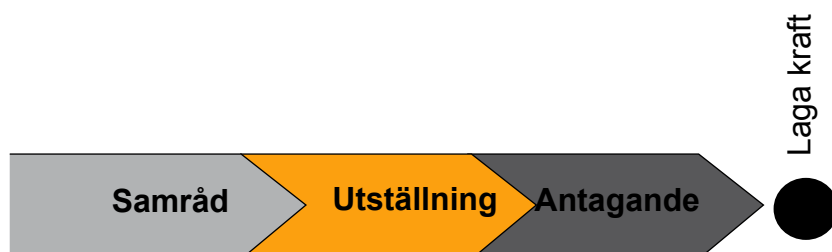
Inom planen bevaras naturområden runt den befintliga dammen i norr och vid ravinen i söder. Avsikten är att avlägsna risk för bergras och blocknedfall men i övrigt bibehålla naturen som den är. I den naturliga dammen finns stor vattensalamander som är skyddad, dammen och dess närområde ska bevaras och tillflödet av dagvatten ska enligt utförd VA- och dagvattenutredning inte ändas i flöde eller typ. En grön korridor västerut från den naturliga dammen med en grodtunnel under gatan planeras anläggas. Även ytterligare tunnlar kommer anläggas. Detta med hänsyn till den större vattensalamanderns livsmiljökrav. Upplag under byggtiden tillåts ej på naturmarken.

I de centrala delarna av planområdet anläggs en lekplats inom naturområdet och i väst leds en gång- och cykelväg genom ett naturområde för att knyta samman med befintlig bebyggelse i Blötan och Skalhamn.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL 1987:10) och planarbetet bedrivs med så kallat normalt planförfarande, vilket innebär både samrådsskede och utställningsskede innan detaljplanen kan tas upp för beslut om antagande.

Planförslaget har varit utskickat på samråd 2011-07-18 - 2011-08-30 och en samrådsredogörelse har upprättats, daterad 2012-03-07. Utställningshandlingar har nu arbetats fram och planen går in i utställningsskedet. Utställningstiden ger berörda sakägare, statliga och kommunala instanser, myndigheter och andra berörda möjlighet att lämna in synpunkter. Efter utställningen upprättas ett utställningsutlåtande där alla inkomna yttranden sammanställs och kommenteras. Utlåtandet kan innehålla förslag om ändringar och tillägg. Efter eventuella justeringar kan kommunen därefter besluta att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas inom tre veckor vinner detaljplanen laga kraft.



Preliminär tidplan för planarbetet

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

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att protokollet från kommunfullmäktige justerats.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Rodrigo Baraona
Planhandläggare