



**Detaljplan för
NORRA SKALHAMN, DEL AV LYSE 1:2 & 1:57
Lysekils kommun**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Ett förslag till detaljplan för Norra Skalhamn, del av Lyse 1:2 och 1:57, Lysekils kommun har varit utsänt på samråd från 2011-07-18 till 2011-08-30. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, centrala organ, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista. Ett samrådsmöte hölls i kommunhuset i Lysekil den 27 juli 2011.

INKOMNA YTTRANDEN

Remissinstans	Synpunkter	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter och statliga instanser		
1. Länsstyrelsen	<i>Redovisa påverkan på riksintresse</i> <i>Redovisa påverkan på Natura 2000</i> <i>Redovisa påverkan på tung industri</i> <i>Inventering av groddjur i området</i> <i>Redovisning av påverkan på transport-politiska målet</i> <i>Redovisa bergrummets påverkan på området</i>	<i>Ja</i> <i>Ja</i> <i>Ja</i> <i>Ja</i> <i>Ja</i> <i>Ja</i>
2. SGI	<i>Inkludera kontroll av tidigare uppfyllnader i kontrollplanen</i>	<i>Ja</i>
3. Lantmäteriet	<i>Plankarta upprättad i Sweref 99 12 00</i>	<i>Ja</i>
4. Trafikverket	<i>Utreda siktförhållanden vid utfarter</i> <i>Redovisning av påverkan på transport-politiska målet</i>	<i>Ja</i> <i>Ja</i>
5. Skanova, TeliaSonera	<i>Flytt av anläggning bekostas av exploatör</i>	<i>Ja</i>
6. Polismyndigheten i Västra Götaland	<i>Ingen erinran</i>	
7. Västtrafik	<i>Redovisning av planens påverkan på kollektivtrafiken</i>	<i>Ja</i>

7. Västtrafik	<i>Redovisning av busshållplatsens utformning med hänsyn till säkerhet, tillgänglighet mm.</i>	Ja
8. Sjöfartsverket	<i>Ingen erinran mot planförslaget</i>	
Kommunala instanser		
9. Miljö- och byggnadsnämnden	<i>Sammanhängande grönstråk från norra dammen</i>	Utreds
	<i>Vägpassage för groddjur</i>	Utreds
	<i>Bestämd placering av lekplatsen</i>	Ja
	<i>Ej disponera naturmark vid exploatering</i>	Ja
	<i>Ange andra skäl för ev. förbud mot borrhning</i>	Utreds
	<i>Utredning för ev. utsläpp till luft, vatten eller luft från berggrummet</i>	Nej
10. Leva i Lysekil AB	<i>Ta fram VA- och dagvattenutredning</i>	Ja
	<i>Tydliggörande av kostnadsfördelning</i>	Ja
	<i>Tydliggörande av bl.a. driftsansvar</i>	Ja
	<i>Justering av genomförandebeskrivning avseende inkomna synpunkter</i>	Ja
	<i>Preciserad plats för transformatorstation</i>	Ja
11. Bildningsnämnden	<i>Lekplats inom området</i>	Ja
	<i>Säkra busshållplatser för området</i>	Ja
Sakägare		
12. [REDACTED] Lyse 1:8 & 1:20	<i>Anslut området till fjärrvärme</i>	Ej planfråga
	<i>Utred VA-frågan</i>	Ja
	<i>Säkerställ breddbandskapaciteten</i>	Ej planfråga
	<i>Etablera gemensam ris-/komposthög</i>	Ej planfråga
	<i>Gång- och cykelförbindelse mellan planområde och Skalhamn samhälle</i>	Ja
13. [REDACTED] Lyse 2:2, 2:3, 2:4	<i>Förtydligande av planbeskrivning avseende nuvarande markförhållanden</i>	Ja
Politiska partier		
14. Lysekilspartiet	<i>Avbryt planarbetet</i>	Nej
	<i>Redovisa berggrummets påverkan</i>	Ja
	<i>Redovisa VA-nätets kapacitet</i>	Ja
	<i>Redovisa fördelningen av kostnader</i>	Ja
Övriga		
15. [REDACTED]	<i>Avbryt planarbetet</i>	Nej
	<i>Förbud mot bergsborrning</i>	Utreds
16. [REDACTED], Lyse-Berga 3:39	<i>Avbryt planarbetet</i>	Nej
17. [REDACTED], Slättna 1:24 [REDACTED], Lyse 1:34	<i>Utred VA- och dagvatten problematiken</i>	Ja

18. [REDACTED] [REDACTED] Slättna 1:48	<i>Utred VA- och dagvettenfrågor</i> <i>Redovisa bergrummets påverkan</i> <i>Redovisning av exploateringens påverkan på berget pga. bl.a. sprängning</i>	Ja Ja Ja
19. [REDACTED] Slättna 1:57 & 1:38	<i>Avbryt planarbetet</i> <i>Redovisa påverkan på riksintresse</i> <i>Utredning av bebyggelsens påverkan på landskapsbilden</i> <i>Utred VA- och dagvettenfrågor</i> <i>Redovisa bergrummets påverkan</i> <i>Redovisning av exploateringens påverkan på berget pga. bl.a. sprängning</i>	Nej Ja Ja Ja Ja Ja

SAMMANDRAG AV INKOMNA SKRIVELSER SAMT SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

MYNDIGHETER OCH STATLIGA INSTANSER

1. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse, miljö och hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas av Länsstyrelsen.

Prolog

I kommunens ÖP 2006 är planområdet utpekat såsom "Tätortsutbyggnad, huvudsakligen bostäder". Kustremsan och planområdet omfattas av riksintresse enligt 4 1§, 4 2§, 4 4§kap Miljöbalken.

Gullmarsfjordens vattenområde, Strömmarna, Åbyfjordens vatten, Näverkärr, Gröderhamnsängen samt Vägeröds dalar är utpekade som Natura 2000-område.

Motiv för bedömningen (följer PBLs tillsyn över kommunala beslut)

1. Riksintresse

Preemraffs närliggande anläggning är en så kallad Seveso-anläggning på den högre kravnivån, vilket innebär att den omfattas av lagen (SFS 1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor och åtföljande förordningar och föreskrifter. Lagstiftningen innebär bl.a. krav på både myndigheter och verksamhetsutövare när det gäller information till allmänheten och uppgiften att förebygga olyckor. Tillsyn sker av både Länsstyrelsen och Räddningstjänsten. Detta betyder att samhället ser allvarligt på anläggningen och de risker den kan medföra.

Länsstyrelsen befarar att riksintresse enligt miljöbalken kan komma att skadas. En redovisning krävs hur förslaget till detaljplan bedöms påverka de gällande riksintressen. Enligt 7 kap. 28a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. En redovisning krävs hur förslaget till detaljplan bedöms påverka Natura 2000-områden.

Norr om området finns ett riksintresseområde för tung industri. En redovisning krävs hur förslaget till detaljplan bedöms påverka denna skyddszone för raffinaderiet.

2. Kommunal samordning

Ingen samordning med andra kommuner krävs.

3. Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen befarar inte att miljökvalitetsnormerna enligt Miljöbalken inte kommer att iakttas.

Enligt naturinventeringen och planbeskrivningen finns förutsättningar för groddjur i dammen i norra delen av planområdet. En inventering eller en kvalificerad bedömning av groddjur krävs för att se vilka arter som finns. Vissa arter har ett striktare skydd enligt habitatdirektivet, ett skydd som gäller såväl fortplantnings- som vilplatser. Först när man vet vilka arter som förekommer kan en bedömning göras om det sparade kringområdet är tillräckligt för att tillgodose kraven.

4. Strandskydd

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

5. Hälsa och säkerhet

Vägen mellan Kolleröd och korsningen med väg 839 vid Preemraff där planområdet är lokaliserat är ingen statlig väg utan har enskild väghållning. Enligt Trafikverket bör vilka effekter genomförandet av planen och hur det kan komma att påverka det övergripande transportpolitiska målet om en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning redovisas.

Sammanfattningsvis har SGI från geoteknisk synpunkt inga invändningar mot förslaget. SGI har inte granskat frågeställningar rörande markmiljö och markradon.

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet gränsar till Preemraffs bergrum för lagring av råolja. Preemraff har till kommunen inkommit med en skrivelse 2011-08-29 där de avstyrker planförslaget.

Preemraff lagrar idag råolja i två bergrum, Aspedalens bergrum och ordinarie bergrum under raffinaderiet. Lagring sker tills vidare endast i en sektion av tre i Aspedalens bergrum. Grundvattentrycket på bergrummen ska tillförsäkra att olja inte kan läcka ut från bergrummet, d.v.s. oljetrycket från bädden får aldrig bli högre än grundvattentrycket. Jämfört med det andra bergrummet i anslutning till raffinaderiet är grundvattentrycket vid Aspedalens bergrum mer opålitligt eller varierande. Av denna anledning har man

för ökad säkerhet skapat ett permanent undertryck i bergrummet genom att forcera ventilationen till det andra bergrummet.

Det finns borrhål för grundvattenobservation runt bergrummet. Ett borrhål är enligt en plan för borrhål beläget i anslutning till norra plangränsen.

Om bostäder ska byggas så nära bergrummet krävs en riskbedömning som bl.a. ska innehålla en redovisning om hur bergrummet ventileras och vad som händer vid eventuella gasutsläpp samt att eventuella sprängningar eller borrarbeten för bergvärme samt driften av denna inte påverkar grundvattentrycket kring bergrummet.

Övriga yttrande

Länsstyrelsen har erhållit yttrande utan synpunkter från Kulturmiljöenheten, Svenska kraftnät och Vattenfall.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen anser att frågeställningar kring riksintresse, Natura 2000, närheten till skyddszon för tung industri och Preemraffs bergrum kräver utredningar.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

På vilket sätt ett genomförande av detaljplanen kommer påverka riksintressena enligt Miljöbalken 4kap 1§, 2§ och 4§ skall utvecklas och redovisas i planbeskrivningen.

Närmsta Natura 2000-område ligger cirka 1,5 kilometer bort på andra sidan inloppet till Brofjorden. Planområdet har ingen påverkan på Natura 2000-området vilket kommer redovisas i planbeskrivningen.

På vilket sätt nya bostäder inom planområdet kan påverka skydds-zonen för tung industri kommer redovisas i planbeskrivningen.

En inventering eller kvalificerad bedömning av groddjur inom planområdet kommer att tas fram inför utställningen för att redovisa vilka arter som finns i området.

Hur planen kommer påverka det övergripande transportpolitiska målet om en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning skall redovisas i planbeskrivningen inför utställningen.

En redovisning av vilken påverkan bergrummet har på ett nytt bostadsområde skall tas med i planbeskrivningen inför utställningen. Redovisas skall bl.a. hur bergrummet ventileras, vilka borrhål för provtagning som finns kring planområdet, vad som händer vid eventuella gasutsläpp och hur det påverkar omgivningen samt hur eventuella sprängningar eller borrarbeten för bergvärme samt driften av denna skulle påverka grundvattentrycket kring bergrummet.

2. Statens Geotekniska Institut (SGI)

I planbeskrivningen redovisas att området utgörs av hållmark som bär tydliga spår av tidigare stembrytning. I dagsläget finns lösa block som kan komma i rörelse vid påverkan. I planbestämmelse har reglerats att mark- och bygglov inte får lämnas innan detta åtgärdats. SGI finner förfarandet tillfyllest.

I genomförandebeskrivningen redovisas att kontrollplan ska upprättas och genomföras för att säkerställa att uppfyllnader, inom planområdet i sin helhet, blir lämpliga att bygga på. SGI har inga invändningar mot förfarandet. Vi förutsätter att kontrollen även omfattar tidigare utförda uppfyllnader i området.

Sammanfattningsvis har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget. SGI har inte granskat frågeställningar rörande markmiljö och markradon.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Genomförandebeskrivningen kompletteras med att kontrollplanen även skall omfatta tidigare utförda uppfyllnader.

3. Lantmäteriet

Grundkartan till planen är upprättad i oktober 2010, en grundkarta bör vara aktuell. Grundkartan är upprättad i Lysekils kommuns gamla koordinatsystem RT R05 7,5 gon V 64:0. Det underlättar plangenomförandet, plantolkning, om grundkartan är upprättad i kommunens nuvarande system SWEREF 99 12 00.

Genomförandebeskrivningen är ok. Jag läser det som att va-huvudmannen (LEVA) tar ansvaret för ledningar fram till fastighetsgräns alltså "kommunalt" vatten och avlopp.

Det fattas ett g på lokalgatan för de södra fastigheterna och ga för tryckvattenledningen för dessa borde vara förenligt med användning/egenskap natur, gata/g.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Grundkartan kommer vara uppförd i koordinatsystem SWEREF 99 12 00 inför utställningen.

Plankartan kompletteras med det g och ga som saknas.

4. Trafikverket

Synpunkter

Väg

I planen står att planen ligger i anslutning till väg 837. Trafikverket vill förtydliga att väg 837 går mellan Ramsvik och Kolleröd. Vägen mellan Kolleröd och korsningen med väg 839 vid Preemraff där planområdet är lokaliserat är dock ingen statlig väg utan har enskild väghållning.

I planen anges att de nya utfarterna mot den enskilda vägen har bra siktförhållanden. Enligt Vägar- och gators utformning (VGU 2004) framgår att för att uppnå god standard vid en utfart på en väg med hastighetsbegränsningen 70 kilometer i timmen bör sikten vara minst 170 meter åt vardera hållet mätt 5 meter in på utfartsvägen.

Tillgänglighet

Området ligger en bit utanför tätorten med mycket begränsad samhälls- och kommersiell service. Förbi området passerar kollektivtrafik men har en sådan turtäthet att möjligheten att använda denna för dagliga arbets- och inköpsresor är mycket begränsade. Detta medför att bilen kommer att upplevas som det mest attraktiva transportsättet för de som bosätter sig i området. Trafikverket ser att det är lämpligt att beskriva vilka effekter genomförandet av planen och hur det kan komma att påverka det övergripande transportpolitiska målet om en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planbeskrivningen justeras i hänseende till vilken väg som passerar området. Vägen har kommunal väghållning och inte enskild.

Inför utställningen skall avstånd och siktförhållande redovisas för de tilltänkta utfarterna för att säkra god standard.

Planbeskrivningen utvecklas med information om möjligheterna att använda kollektivtrafiken i området och vilka eventuella brister som finns.

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om hur planen påverkar det övergripande transportpolitiska målet om en samhällsekonomiskt effektiv och hållbar transportförsörjning.

5. TeliaSonera Skanova Acces AB

Skanovas anläggning runt och inom aktuellt exploateringsområde består av genomgående luftkablar och framgår av bifogad lägeskarta.

Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar bekostas av exploatören. För offert och beställning av undanflyttning kontakta Skanova via epost: skanova-remisser-goteborg@skanova.se minst fyra månader innan påbörjat arbete.

För digitala kartor samt utsättning av kablar hänvisas till www.ledningskollen.se

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras med hur den luftburna ledningen genom området skall hanteras. Fördelningen av kostnader vid en eventuell flytt av ledningen skrivs in i genomförandebeskrivningen och i exploateringsavtalet.

6. Polismyndigheten i Västra Götaland

Ingen erinran.

7. Västtrafik

För att transportsystemet i kommunen skall vara effektivt och för att de negativa effekterna från persontransporter skall minska måste det ske en övergång från transporter med personbil till kollektivtrafik. Som en del i arbetet för att nå en långsiktigt hållbar samhällsutveckling har Västtrafik satt som mål att fördubbla andelen kollektivtrafikresor till år 2025. Det är viktigt att kommunens samtliga planer bidrar till att uppnå detta mål och att det tydligt av planerna framgår hur kollektivtrafikens fördelar kommer att stärkas.

Beträffande busshållplatsen som nämns i planen skall alla busshållplatser utformas med hänsyn till mängden resande och trafiksäkerheten på platsen. För att kunna avgöra trafiksäkerheten i anslutning till hållplatsen behövs information om den exakta placeringen för en bedömning av huruvida det är skydd sikt, kurva eller liknande på platsen där hållplatsen skall placeras. Även om man kommer fram till att det i dagsläget endast behövs en stolpe kan bostadsområdet i framtiden komma att byggas ut och därmed ökar resandeunderlaget. Det är därför viktigt att det finns utrymme för att bygga ut en bussficka.

Gångstråken i och i anslutning till området måste vara utformade med avseende på hållplatsens placering. Tillgängligheten till hållplatsen för gångare måste vara säkerställd för att kollektivtrafiken skall vara ett konkurrenskraftigt alternativ till bilen.

Västtrafik önskar få ta del av mer detaljerad information om placering av busshållplats för att kunna göra en bedömning av standard på hållplats och för detaljutformning av hållplats och gångstråk.

Västtrafik ser med tillförsikt fram emot fortsatt samarbete.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planbeskrivningen kompletteras med det nya områdets möjligheter till användning av kollektivtrafiken och hur dess fördelar eventuellt kommer stärkas av detaljplanens genomförande.

Busshållplatsens placering och utformning kommer att studeras för att tillgodose tillgänglighet, säkert mm. Även möjligheterna till en utveckling av hållplatsen till bussficka och möjligheterna att trafiksäkert kunna ta sig till hållplatsen kommer utredas och stämmas av med Västtrafik inför utställningen.

8. Sjöfartsverket

Sjöfartsverket bedömning är att planen inte påverkar sjöfarten varför Sjöfartsverket inte har något att erinra mot denna.

9. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämndens beslut:

1. Nämnden anser att hänsyn i stora drag har tagits till naturvärdena inom planområdet. De ur natursynpunkt värdefullaste ytorna har undantagits från exploatering. Däremot kommer med planförslaget den naturliga kontakten med omgivande natur att skäras av kring dammen i norr då bebyggelse planeras runt hela dammen. Det är angeläget att någon "grön korridor" utan bebyggelse behålls åtminstone i en riktning, i första hand västerut kring den lilla bäck (tidvis vattenförande) som avvattnar dammen. För att åstadkomma detta bör exploateringsgraden minskas så att "Kvartersmark" längst mot NV ändras till "Natur" så att den marken kommer att förbli oexploaterad. Då åtminstone en väg kommer att skära av dammen från den omgivande naturmarken västerut är det angeläget att en ändamålsenlig vägpassage för t.ex. groddjur iordningställs så som även framhålls i naturinventeringen.
2. Nämnden anser att en precisering bör göras så att det tydligt framgår vilken yta som ska få disponeras för att iordningställa en lekplats och vilken yta som ska få förbli naturmark. Om det är så att hela den med "Natur" betecknade ytan ska stå till förfogande för lekplats bör den snarare ingå i kvartersmark och inte betecknas med "Natur" överhuvudtaget. Huvudregeln bör vara att mark som betecknas "Natur" ska få förbli orörd och inte exploateras. Sådan mark bör heller inte få disponeras för uppläggning av schaktmassor, byggmaterial etc. ens tillfälligt under byggtiden då det ofta leder till bestående skador.
3. Nämnden anser inte att det finns anledning att ändra i de lokala föreskrifterna för att skydda människors hälsa och miljön och införa tillståndsplikt för brunnsborrning för energiändamål då det inte är motiverat för att skydda människors hälsa och miljön: Istället bör det kartläggas innan planen fastställs var man av andra skäl inte ska få borra så att det kan införas som en planbestämmelse. Om detta inte entydigt kan kartläggas bör ett generellt förbud mot all brunnsborrning införas inom hela planområdet.
4. Nämnden anser att det behöver göras en utredning med eventuella kontrollmätningar som tydligt visar att ingen gas eller olja kan läcka ut från bergrummen till mark, vatten eller luft inom planområdet.
5. Nämnden tillstyrker detaljplaneförslaget med de här gjorda påpekandena.
6. Nämnden antar förvaltningens tjänsteskrivelse som sin egen, och översänder den som remissvar till kommunstyrelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Möjligheterna att skapa en grön korridor/sammanhängande grönstråk från dammen i norr studeras inför utställningen.

Behov och utformning av en vägpassage för groddjur studeras i samband med den fördjupade inventeringen av groddjur i dammen. Vid behov säkerställs genomförandet i exploateringsavtal och förs in i genomförandebeskrivningen.

Inför utställningen skall en preciserad placering av lekplatsen tas fram och ritas in i plankartan.

I genomförandebeskrivningen och exploateringsavtalet förs önskemålet in att mark som betecknas "Natur" ska få förbli orörd och inte användas för uppläggning av schaktmassor, byggmaterial etc. under byggtiden.

Planbeskrivningen justeras så att syftet och motivet bakom en eventuell restriktion mot borrhning efter bergvärme i området tydligare framgår. Hur eventuella restriktioner kommer se ut utreds inför utställningen.

En utredning för hur planområdet kan påverkas av bergrummet i form av exempelvis utsläpp bedöms av samhällsbyggnadsförvaltningen och länsstyrelsen inte som nödvändig men frågan kommer belysas och redovisas inför utställningen.

10. LEVA i Lysekil AB

LEVA i Lysekil AB har följande synpunkter på detaljplanen:

VA

Viktigt att en fördjupad VA-utredning inkl dagvattenutredningen utförs tidigt i planprocessen. VA- utredning kan med fördel utföras i två steg:

- Steg 1: Principförslag (V, S, D) tas fram snarast och översänds till LEVA för samråd/förhandsgranskning.
- Steg 2: Fördjupad VA-utredning (V, S, D) tas fram och översänds till LEVA för samråd/granskning innan övrigt planarbete avancerat för långt.

Diverse VA-frågor som eventuellt kan påverka projektet och därför behöver beaktas i VA- utredningar:

- a) Befintliga VA-ledningar som kräver flyttning/ombyggnad skall ingå i projektet (OBS: osäkert läge).
- b) Befintliga/nya dagvattenförhållanden uppströms/nedströms utreds och kontakter tas med Blötans Dikningsföretag 1927-28, förordnad sakkunnig är Rolf Larsson. Gränser avseende ansvarsfördelning och driftansvar behöver klarläggas.
- c) Utformning av erforderliga fördröjningsmagasin/stenkistor.
- d) Behovet av LPS-system (val av hustyp m.m.) utreds. Om det ej kan undvikas skall utförande anpassas så att LPS-system ej ingår i den allmänna VA-anläggningen som sen ska tas över av LEVA. Erforderlig GA bildas.
- e) Beräknade VA-belastningar + mottagande näts kapacitet.

Ledningsrättskostnader bekostas av exploitören.

Exploatören skall vara genomförandeansvarig för VA inom u-områden på kvartersmark och vattenområden. Står fel i genomförandebeskrivningen sid 3 (mittenkolumnen sist i tabellen).

EL

På sidan 3 i genomförandebeskrivningen står det fel ansvarig för E (Transformatorstation). Det skall inte stå VA-huvudman utan LEVA i alla tre kolumnerna.

Elmätning till området kommer att ske från befintlig 10 kV ledning väster om området vid Blötan. För att få en så billig anslutningskostnad som möjligt föreslår LEVA att transformatorstationen placeras i den västra delen av naturmarken i områdets mitt. Tekniskt sett fungerar även placering av transformatorstationen i områdets norra del. (Enligt förslaget)

LEVA behöver ett område på 8*8 m för transformatorstationen.

Gatubelysning

Inget att erinra.

Fjärrvärme

Inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

En VA- och dagvattenutredning skall tas fram inför utställningen. Vilka frågor som behöver utredas stäms av med LEVA.

Fördelningen av exploateringskostnader förtydligas i genomförandebeskrivningen och förs in i exploateringsavtalet.

Genomförandebeskrivningen justeras efter de felaktigheter som noterats.

En eventuell omplacering av transformatorstationen undersöks inför utställningen.

11. Bildningsnämnden

Bildningsnämndens beslut

Nämnden framför att hänsyn bör tas till att säkerställa hållplatser för skolskjutsar samt lekplatser i närheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Utformning av busshållplatser tas fram i samråd med Västtrafik. Lekplats planeras inom området.

12. [REDACTED], Lyse 1:8 & 1:20 och [REDACTED], Lyse 1:46.

Vi har följande synpunkter på detaljplanen:

Positivt att Skalhamn utvecklas och att fler ges möjlighet till åretruntboende. Detta lär ge ett bättre underlag för ett levande samhälle.

En observation: bebyggelsen i Skalhamns samhälle har traditionellt byggts i skydd mellan bergen. Den nu planerade bebyggelsen kommer att ge området en annan karaktär eftersom den byggs på en bergsluttning mot havet.

Ur miljösynpunkt borde de planerade fastigheterna anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. De ligger ju inte alltför långt ifrån Preemraffvägen.

Om kommunalt VA ansluts via Blötanområdet måste det utredas att den befintliga dimensioneringen är tillräcklig.

Även bredbandskapaciteten i samhället måste vara tillräcklig för en ny stor bebyggelse.

I nybebyggda områden blir det ofta populärt, när trädgårdar tagit fart, att det etableras en gemensam ris-/komposthög i området. En sådan plats borde istället tas med redan i planläggningen av området. Detta för att förhindra att tippning av trädgårdsavfall görs i områden med skyddsvärd natur eller på tomtmark utanför den nya bebyggelsen.

Det vore bra för det nya området om det fanns en gång- och cykelförbindelse ner mot Blötanområdet. Detta för att området inte ska bli en isolerad "ö" som kräver gång/cykling på landsvägen för att komma ner till resten av samhället, hamnen, badviken osv. Har dock inget bra förslag till var en sådan förbindelse skulle kunna anläggas. Ingen fastighetsägare är ju intresserad av en sådan passage genom sin trädgård. Men i utplaceringen av den nya bebyggelsen bör man inte placera tomter på möjliga "nerfarter"/gångstråk. Ett framtida detaljplanearbete för Blötanområdet bör också utreda/bevaka en sammankoppling med det nya bostadsområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

En VA- och dagvattenutredning kommer att tas fram och den kommer bl.a. utreda hur området kommer kopplas till det kommunala VA-systemet.

Möjligheterna till en gemensam kompostlösning är ingen fråga för detaljplanen men synpunkten förs fram till exploatören för att eventuellt hanteras i exploateringskedet.

Uppvärmningen av husen i området och bredbandstillgången är inget som styrs i detaljplanen.

Lämpliga förslag till var en koppling mellan planområdet och Skalhamn samhälle ska placeras utreds inför utställning.

13. [REDACTED], Lyse 2:2, 2:3 och 2:4.

Vi har haft kontakt med [REDACTED] men vill för ordningens skull skriftligen bekräfta ett par saker som vi talat om.

På sidan 22 i samrådshandlingen står under "Lek- och rekreationsområden". "I anslutning till planområdet finns obebyggd terräng åt norr och öster"

Av denna skrivning skulle man kunna dra slutsatsen att man avser att inmuta mark på våra fastigheter för detta ändamål, och att detta skulle kunna innebära begränsningar för framtida användning av mark på våra fastigheter. Enligt [REDACTED] är detta inte avsikten utan meningen är att man helt och hållet skall hänvisa till den angränsande mark som de själva äger. Mot "norr" bör därför strykas i detta stycke.

Enligt kartan planeras det att anläggas en miljöstation/parkering i direkt anslutning till gränsen till våra fastigheter. Detta skall inte heller innebära någon som helst begränsning att använda vår mark på andra sidan gränsen enligt [REDACTED], t.ex. för tomtändamål, utan snarare att denna skulle kunna användas även av oss.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

I planbeskrivningen redovisas dagens förutsättningar för området vilket innebär att skrivningen kan stå kvar. Planbeskrivningen förtydligas dock så att det klart framgår att det är idag det finns obebyggd terräng norr om planområdet.

Placeringen av parkeringsplatsen och en eventuell miljöstation är inget som försvårar tomtändamål på angränsande mark.

POLITISKA PARTIER

14. Lysekilspartiet

Lysekilspartiet vill avge följande synpunkter på detaljplan för Norra Skalhamn

Skalhamns samhälle utgör en mindre tätort på Lysehalvön, nära Preemraff. Samhället har utvecklats och vuxit fram från den gamla hamnen under flera sekel. Detaljplanen, som nu tagits fram ligger 800 meter ostnordost från hamnen, alltså en bra bit bortom tätorten.

Vi anser att den föreslagna utbyggnaden saknar kopplingar till tätorten Skalhamn. Lysekilspartiet vill att området omkring Blötan och områden närmare Skalhamn först byggas. Vill man därefter bygga vidare kommer detta att ske på ett naturligt sätt utifrån det läge och den situation man vid den tidpunkten befinner sig i. Med en sådan "successiv" process minskar vi risken att vi bygger in oss i lösningar som är ofördelaktiga för kommunen. Vi ger därmed kommande generationer chansen att påverka den framtida markanvändningen i kommunen utifrån ett tillstånd som "naturligt" vuxit fram.

Ovanstående synsätt rimmar också väl med det yttrande som Länsstyrelsen lämnade angående Översiktsplan 2006, där de skrev:

Det finns naturligtvis enskilda ställningstaganden i (översikts)planen som Länsstyrelsen ifrågasätter, främst den omfattande satsningen på nya bostadsområden i attraktiva kustområden som saknar anknytning till centralorten Lysekil. Kusten är kommunens viktigaste naturresurs och den är inte förnyelsebar. Ett hushållningsperspektiv måste där för anläggas på dessa områden. Det är Länsstyrelsens förhoppning att kommunen i praktiken betraktar dessa utvecklingsområden som utvecklingsområden, där mindre bostadssatsningar är möjliga efter det att fördjupade studier av områdenas förutsättningar genomförts. (källa ÖP 2006, Länsstyrelsens yttrande 2006-04-11)

Lysekilspartiet anser vidare att förslaget överhuvudtaget inte är förankrat i byggtraditioner som råder i Bohuslän. Att bygga ett villaområde i ett mycket väderutsatt läge högt upp på kala berg rimmar väldigt illa med våra byggtraditioner.

Flera av tomterna inom detaljplaneområdet ligger så nära som 40 - 50 meter från ett gigantiskt bergrum för råolja (byggdes i mitten av sjuttioalet av Överstyrelsen för ekonomiskt försvar, men ägs idag av oljeraffinaderiet Preem). Detta bergrum skall enligt uppgift vara norra halvklotets största bergrum för råolja. Vi känner mycket stor tveksamhet att anlägga ett mindre villasamhälle på en sådan plats. Vi förutsätter - om planprocessen fortsätter - att eventuella risker för lukt, explosioner, attentat eller andra risker, mycket noggrant belyses.

Såvitt vi kunnat läsa i handlingarna framgår det inte huruvida VA-nätet är tillräckligt dimensionerat för att klara ytterligare 30 villor. Om det är så att nätet befaras vara otillräckligt, måste kostnaderna för uppgradering uppskattas och vem/vilka som skall bära dessa kostnader.

Mot denna bakgrund och med den kunskap vi har idag anser Lysekilspartiet att detaljplanen för Norra Skalhamn läggs på is till dess att tätorten Skalhamn är fullt utbyggd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planområdet ingår i ett större utpekat utbyggnadsområde i översiktsplanen. Översiktsplanen styr inte i vilken ordning området skall bebyggas och kommunstyrelsen har gett ett positivt planbesked till att låta den bortre delen exploateras först. Vad det gäller länsstyrelsens synpunkter är den pågående planprocessen för detaljplanen en fördjupad studie av lämpligheten att anlägga bostäder inom det aktuella området.

Redovisning av bergrummets påverkan på planområdet kommer att utvecklas inför utställningen.

Exploateringsavtal som fördelar kostnaderna vid en exploatering kommer tas fram och antas i samband med ett eventuellt antagande av detaljplanen.

En VA- och dagvattenutredning kommer att tas fram.

Övriga synpunkter noteras och förs fram till kommunstyrelsen när beslut om eventuellt fortsatt planarbete skall fattas.

ÖVRIGA SOM YTTRAT SIG MEN SOM EJ ÄR KLAGOBERÄTTIGADE

15. [REDACTED]

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen har utarbetat förslag till detaljplan för ovanstående markområde. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggande av drygt 30 enfamiljshus med möjlighet till inslag av gruppbebyggda småhus, kedjehus eller radhus.

Preemraff har som dominerande verksamhetsutövare i området mottagit detaljplaneförslaget för samråd.

Sammanfattning/yrkande

Preemraff avstyrker förslaget till ny detaljplan för Norra Skalhamn, Del av Lyse 1:2 & 1:57, Lysekils kommun.

Motiv för [REDACTED] yrkande

Det aktuella planområdet angränsar i norr till Preemraffs bergrum för lagring av råolja. Bergrummet slutar, enligt bifogade karta, endast ca 25 meter från planområdet. Enligt planförslaget skulle fastigheterna ges möjligheter till bergvärme och tillståndsplikt för denna borrhning skulle skrivas in i planen. Vår uppfattning är, att även om tillståndsplikt införs, är det ytterst tveksamt om man kan bedöma hur eventuella borrhningar påverkar grundvattenförhållanden för bergrummet, eller på annat sätt inverkar menligt på dessa. Preem har dessutom haft långtgående planer på att investera i bergrummen för utökad drift. Dessa investeringar vilar för närvarande men kan komma att återupptas. Risken finns givetvis att om föreslagen byggnation sker, så kan Preem i en framtid behöva begränsa användningen av bergrummen.

I den detaljplan som fastställdes 2007-10-18 för Preemraffs industriområde, grön linje på bifogade karta, så flyttades också skyddszonen för verksamheten. Inom den nya detaljplanen har Preemraff löst in många fastigheter och flera inlösen Diskussioner pågår fortfarande med fastighetsägare. Det nya planområdet hamnar ca 100 meter i sin norra del från denna gräns, röd linje på kartan. Att så nära denna skyddszon anlägga ett helt nytt planområde med upp till 30 nya fastigheter anser vi vara mycket tveksamt. Framtida myndighetsbeslut och därmed förändrade förutsättningar kan försätta Preemraff i nya inlösen Diskussioner inom det föreslagna området.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Synpunkterna noteras och förs fram till kommunstyrelsen när beslut om eventuellt fortsatt planarbete skall fattas.

Ett förbud mot borrhning, efter exempelvis bergvärme, i området utreds i samråd med berörda inför utställningen.

På vilket sätt nya bostäder inom planområdet kan påverka skyddszonen för tung industri kommer redovisas i planbeskrivningen.

16. [REDACTED], Lyse-Berga 3:39

Allmänt

Det finns i dagsläget inget behov av att bygga bostäder i den omfattning som planen anger. All byggnation skall ske i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Nedanför nu aktuellt område finns möjligheter att bygga ett flertal bostäder som direkt ansluter till nuvarande bebyggelse i t.ex. Blötan. Givetvis skall utbyggnaden ske där man åstadkommer så liten påverkan på naturen som möjligt. Marken i Blötan gör också att tomtpriserna kan bli betydligt lägre än den plats som redovisas i samrådshandlingarna.

Behov av bebyggelse inom Lyse

För ca 2 år sedan stoppades aktuell detaljplan med anledning av att inget behov av denna storskaliga byggnation fanns. Dåvarande planchef [REDACTED] framförde att inget behov fanns bl.a. för att detaljplanen i Spjösвик, som omfattar ca 40 nya hus, inte hade tagits i bruk. Med övrig byggnation och med planerna i Spjösвик bedömde då tjänstemännen att inget behov av Norra Skalhamnsprojektet fanns på 10-15 år. Det innebär 2020-2025. Inget har egentligen ändrats sedan man stoppade planen förra gången. Spjösвик har ännu inte startats upp på grund av att ingen exploatör har visat intresse för området.

Miljöstörningar

Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till norra Europas största bergrum för olja. Bergrummet byggdes på 1970-talet av ÖEF, Överstyrelsen för Ekonomiskt Försvar. Berget vid Skalhamn innehåller mycket sprickbildningar. Olja har runnit ut från själva bergrummet ut i sprickorna. Preem har själva i tidigare tillståndsansökningar för raffinaderiverksamheten angivit detta som ett stort problem. Dessutom läcker gaser ut från bergrummet via sprickorna ut till omgivande luft. Bostäderna skulle med nuvarande placering kunna utsättas för gaser från tjockoljan. Gasläckaget har Preem angivit som ett problem. Att utsätta familjer med barn för denna exponering av gaser måste ses som ett direkt hälsoproblem.

Ljudnivåerna från Preems raffinaderi är enligt miljötilståndet 45 dBA. Detaljplanegränsen ligger nära aktuellt bostadsområde. Ofta överskrids även denna nivå beroende på vind och reflexioner. Med den tyngd av lågfrekvent buller som ger nivån 45 dBA måste bullernivån ses som hälsofarlig.

Både gasutsläpp och ljudnivåer var argument när förra miljö- och byggnadsnämnden avvisade detaljplanen år 2009.

Med hänvisning till de störningar ur miljösynpunkt och att inget behov av bostäder finns i den omfattning som beskrivs i samrådshandlingen anser undertecknad att aktuell detaljplan för Norra Skalhamn skall läggas ner med omedelbar verkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Redovisning av bergrummets påverkan på planområdet kommer att utvecklas inför utställningen.

I samband med Preemraffs senaste detaljplan, Detaljplan för utbyggnad av Preemraff, humlekärr 1:3 m.fl. 2007-10-18, gjordes en riskutredning och en MKB togs fram med bl.a en bullerutredning som underlag. Bullerutredningen som togs fram ligger till grund för skyddszonens avgränsning åt söder och öster.

Övriga synpunkter noteras och förs fram till kommunstyrelsen när beslut om eventuellt fortsatt planarbete skall fattas.

17. [REDACTED] Slättna 1:24 och [REDACTED] Lyse 1:34

Med anledning av den planerade byggnationen i bergsområdet norr om Skalhamn skulle vi vilja upplysa och påminna Lysekils kommun om den rådande VA-standarderna i Skalhamn. Det är, vad vi förstår, på detta ledningsnät som den planerade bebyggelsen kommer att ansluta sitt VA.

Kort historik

Sommaren 2002 drabbades flera fastigheter i Skalhamn av översvämningar via vatten som gick bakvägen genom spillvatteninstallationer i källarplan, bl.a. Lyse 1:34 och Slättna 1:14, 1:24, 1:25, 1:26. Värst drabbades fastigheten 1:34, där förorenat avloppsvatten i stora mängder helt ödelade källaren. Även de andra fastigheterna fick genomgå omfattande restaurationsarbeten.

I den efterföljande utredningen av Projektor AB, U. Vikingsson, 2003, redogjordes för en rad misstänkta felaktigheter på spillvattennätet i området. Denna i huvudsak okulära besiktning har, vad vi vet, inte följts upp av någon mer genomgående utredning. Därför har vi heller inte fått något svar på var sanden och gruset kom ifrån, som flera av oss fick in genom sina källarbrunnar. Vad man misstänker i ett sådant här fall är att det kan förekomma sättningar i rörskarvarna eller liknande.

I utredningen "*konstateras att spillvattenledningen stod dämnd från pkt 11 och vidare nedströms. Orsaken till dämningen är att ovidkommande dagvatten inströmmat i spillvattenledningen.*" I det uppdämda området vid Hummervägen/Krabbvägen verkar det som om också kommunen bidrar till att ovidkommande dagvatten strömmar in. I början av Krabbvägen har kommunen anmärkningsvärt nog anlagt en rännstensbrunn.

Men det är definitivt inte bara inträngande spillvatten som kan ha bidragit till dämningen: "Spillvattenledningen inom området är förlagd med otillfredsställande lutning mellan pkt 10 och vidare mot 9, 8, 7 och 6. Vid pkt 10/9 finns också en tvär sväng (skall väl vara krök?) på ledningssträckan (>270). Ledningen har därför dålig kapacitet på dessa sträckor."

Vidare "finns det i brunnen vid pkt 10 ett bräddavlopp anordnat för att spillvatten skall ges möjlighet att rinna över i spillvattenledningen mot Skalhamns camping. Då bräddning sker i brunnen, pkt 10, rinner vattnet vidare till pumpstationen på campingen. Pumpstationen uppfodrar vattnet till brunnen vid pkt 10 (alltså, "där det ursprungligen kom ifrån"). Denna "rundpumpning" är olycklig då den medför ogynnsamma hydrauliska förhållanden i brunnen vid pkt 10. Även bortsett från bräddavloppet medför anslutningen av tryckledningen från pumpstationen i brunnen vid pkt 10 försämrade förhållanden i självfallsledningen mellan pkt 10 – 9 – 8 – 7. Denna ledning har otillfredsställande lutning och "pumpstationsvattnet ianspråktar en väsentlig del av dess totala kapacitet."

Sammanfattning

Spillvattnet från Blötan (norra Skalhamn) transporteras till pkt 10 via självfall. Till pkt 10 pumpas också spillvattnet från campingen. Från pkt 10 transporteras sedan spillvattnet från både Blötan och campingen vidare genom självfall via en ledning med "otillfredsställande" lutning. En lutning som i praktiken i stort sett är lika med noll. Det är därför som kommunen måste spola ledningen allt som oftast, vilket ingenting sägs om i utredningen. Under sommarperioden förekommer också lukstötter från avloppet vid pkt 10.

Till detta kommer också att ledningen strax efter pkt 10, vid pkt 9, gör en kraftig krök. Är det sättningar i ledningarna från det här området som orsakade att det kom upp sand och grus i golvbrunnarna?

Dagvattnet

VA-nätet genom Skalhamn anlades under slutet av 1980-talet. Något dagvattensystem finns inte utbyggt, utan dagvattnet från fastigheterna skall huvudsakligen ledas ut i bäcken som löper genom tätorten. Redan idag har undersökningar visat att tillrinningen av regnvatten är större än vad dimensioneringarna av kulvertarna tillåter vid höga vattenflöden. (Jordbruksverkets utredning ang. vattenföringen m.m. vid Skalhamn, 2005-08-12, [REDACTED]). Med anledning av denna meddelades, 2006-07-04, att en sammankomst med berörda skulle ske. Detta har inte skett trots påminnelse.

En stor källa till ökningen av vatten till bäcken är avvattningen av berggrummet genom en brunn, som står strax norr detaljplaneområdet. En annan, sannolikt mindre, är Bergsumsvägen. Ytterligare bebyggelse kommer givetvis att öka på dagvattentillförseln i bäcken, vilket kommer att få än större konsekvenser för flödet. Hur stora kulvertdimensioner skall vi då tvingas till?

Slutsats

Avlopps nätet i Skalhamn från pkt 10 och vidare förbi pkt 9, 8 och 7 är uppenbart undermåligt. Det enda man från kommunen åtgärdat i det berörda området är att man installerat ett antal backventiler samt bytt ut ett spolbrunnslöck.

Den "otillfredsställande" lutningen efter pkt 10 har inte på minsta sätt åtgärdats. Antingen så får man lägga om spillvattenledningen här eller så får en pumpstation sättas upp

vid brunnen, pkt 10. Självfäll utan självfäll kan inte fungera, utan att man gör någonting åt det!

Någon ytterligare undersökning har inte utförts, vad vi känner till.

Har verkligen kommunen kopplat rännstensbrunnen på spillvattenledningen?

Ibland får man höra ifrån kommunen att spillvattenledningarna i Skalhamn är överdimensionerade. Tvärtom så har verkligheten med all tydlighet visat att det inte är frågan om att man byggt för stort utan för dåligt.

Att avlopps nätet i detta område verkligen är under all kritik framgår också av det faktum att försäkringsbolagen genomdrivit regress mot kommunen. D.v.s. om det inträffar nya sådana här översvämningar i området och nödvändiga åtgärder inte utförts kommer kommunen att stå ensamt skadeståndsskyldiga.

Avslutning

Avlopps nätet i det ovan beskrivna området i Skalhamn måste redan idag åtgärdas.

Att tillföra ytterligare spillvatten på ett sådant ytterst bristfälligt avloppsnät är helt orimligt. Att medvetet medverka till att öka dagvattenflödena till bäcken genom samhället är att lägga ytterligare problem på andra.

Vad vi avslutningsvis också vill poängtera är att detta tydligen inte är den enda planerade bebyggelsen uppe på bergen norr om Skalhamn.

Ytterligare uppgifter kan lämnas om så önskas.

Bilaga: Spillvattenledningen i det aktuella området

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

En VA- och dagvattenutredning kommer att tas fram. Synpunkterna förs även vidare till LEVA för möjlighet till kommentar.

18. [REDACTED], Slättna 1:48

Den föreslagna byggnationen är av sådan art att befintligt samhälle kommer att drabbas ur miljösynpunkt.

I övre Skalhamn störs vi ofta av avgaser från Preemraff och det dricksvatten som hämtades från egna brunnar, innan raffinaderiet byggdes, var av mycket fin kvalitet men är nu otjänligt. Det kommunala vattnet har låg kvalitet då det har en bismak och även luktar illa. Miljön i Skalhamn har sedan raffinaderiet byggdes försämrats avsevärt. Att då bygga ett stort antal hus ovanför samhället och ännu närmre raffinaderiet förefaller märkligt.

Hur kommer den naturliga avrinningen från bergen att förändras?

Kommer befintligt va-system att klara den ökade belastningen?

Vad händer i samhället nedanför bergen vid de störtregn som blir mer och mer vanligt?
Vart tar vattnet vägen och/eller trycks det upp i källarnas avloppssystem?

Kommer Lysekils kommun att ta det fulla ansvaret vid översvämning i systemet?

Den ökade biltrafiken som blir en följd av denna byggnation innebär ytterligare försämrade luftmiljö. Redan idag är belastningen mycket hård på vägen genom östra Skalhamn där all trafik från samhället kanaliseras. Väg 837 (Bergrumsvägen) kommer att ytterligare belastas och dessa avgaser kommer att påverka vår luftmiljö inom östra Skalhamn.

Är en byggnation så nära bergrumsanläggningar lämplig?

Om det finns sprickor i berget redan nu vad kan vi då vänta oss efter en ytterligare exploatering?

Har alla närboende inom området fått sig tillsända denna detaljplan?

Tiden för samråd avseende denna detaljplan upprättad den 2011-07-07 måste förlängas då förmodligen inte alla är informerade beroende på semestertider.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

En VA- och dagvattenutredning kommer att tas fram och den kommer bl.a. ge svar på hur dagvattenfrågan skall lösas och huruvida befintligt VA-nät klarar av ökad belastning.

Redovisning av bergrummets påverkan på planområdet kommer att utvecklas inför utställningen.

Alla sakägare enligt fastighetsförteckningen har fått ta del av detaljplanen genom direktutskick. I övrigt har samrådet annonserats i lokaltidningar och på kommunens hemsida.

Luftkvalitén har i behovsbedömning inte bedömts påverkas negativt och den bedömningen har bekräftats av länsstyrelsen.

Den påverkan som exploatering med bl.a spränning kan ha på berget kommer redovisas i planbeskrivningen inför utställningen.

Övriga synpunkter noteras och förs fram till kommunstyrelsen när beslut om eventuellt fortsatt planarbete skall fattas.

19. [REDACTED], Slättna 1:57 & 1:38

Jag har tagit del av den föreslagna detaljplanen för Norra Skalhamn, Lysekils Kommun (planbeskrivning LKS 11/95/214,2011-07-07) och har följande synpunkter och invändningar mot implementeringen av detaljplanen med syfte till en större sammanhängande bebyggelse i hållmarksområde mot havet i väster.

Mina synpunkter/invändningar är som följer av nedanstående punkter;

Placeringen av planlagt område

Det berörda området utgör en resurs för friluftsliv och naturupplevelser inom ett större sammanhängande område omslutande Skalhamn och Norra Grundsund med fri sikt över havet. En bebyggelse inom detta område skulle begränsa rörligheten och upplevelsen av orörd natur och hav för boende och turister.

- Miljöbalken pekar tydligt på att tillgången till natur och dess upplevelser prioriteras vid exploatering av mark/naturresurser. Planområdet är unikt i sin närhet och höjd över havet med fri sikt in till Lysekil i sydöst och Smögen/Bohus Malmö i nordväst.
- Området har potential att utvecklas i ett framtida perspektiv för sport och friluftsliv i ett större sammanhängande område.
- Enligt miljöbalken så får fritidsbebyggelse endast tillkomma som en förtätning till existerande befintlig bebyggelse i området. Avståndet mellan planområdet och befintlig bebyggelse i Skalhamn utgör inte ett incitament till att tillåta en utbyggnad av fritidsbostäder i området.
- Kostnaden för byggandet och implementeringen av infrastrukturen bärs av projektören ensamt, detta implicerar en kostnad per fastighet överstigande ett normalhus i Lysekils kommun. Detta visar tydligt på att den förväntade marknaden inte är boende i Lysekil utan kapitalstarka sommargäster skrivna på andra orter. Defacto innebär detta att byggnaderna är fritidsbostäder, vilket kan anses vara i strid med gällande miljöbalk.
- Tillgången till orörd natur i närheten av havet i Skalhamnområdet har begränsats kraftigt vid införande av vindkraftsverken vid Fiskebäcksvik. En bebyggelse inom planområdet innebär att tillgången till fri sikt över havet minskar ytterligare.
- Placering av bostadsområdet väster om väg 837 (Bergrumsvägen) som del av Lyse 1:57 har visserligen sitt stöd av 2006 års översiktsplan, men kommer att vara synlig från bebyggelse inom Blötan och angränsande fastigheter i Skalhamn. Därtill kommer enligt min bedömning en del av husen att skjuta upp över bergslinjen och kommer att vara väl synlig från havet och för boende i Blötan och närområden nedanför berget. Detta blir speciellt observerbart speciellt vid solnedgång och natthimmel. Främsta exempel på detta är placeringen av 2 fastigheter i södra delen placerad på en bergsknalle direkt angränsande mot Slättna 1:2.
- Behovet kan tillgodoses på andra områden för byggande av bostäder än att lägga dessa i unika områden med vid havsutsikt. Jämför med bebyggelse i Ramsviks med utsikt över havet som inte är fritt tillgängligt annat än vägen som leder ner till badplatsen.
- 1991 års översiktsplan inkluderande stora restriktioner mot bebyggelse i det aktuella området samt bedömdes ha dåliga förutsättningar för VA. Detta bör beaktas vid bedömning av lämpligheten då förutsättningarna inte har ändrats om lämpligheten av bebyggelse i planområdet.
- Man bör även ta i beaktande Länsstyrelsens yttrande i remissvändan för acceptans av 2006 översiktsplan (dok 401–10344–2006). Länsstyrelsen påpekar olämpligheten av ett införande av större sammanhängande bebyggelse i kustnära områden.

- Området bör ses som en tillgång för framtiden, ex. göra något liknande som man idag har för Stångehuvud.
- En alternativ placering av planområdet t.ex. öster om väg 837 (Bergrumsvägen) ger definitivt mindre inverkan på natur och dess upplevelser med bibehållen behovsnivå av bostäder intill väg 837.

Bergrummet

Det projekterade området ligger i direkt närhet till bergrummet för förvaring av oljeprodukter. Ett genomförande av bebyggelse med sprängningsarbete och anläggningsarbete innebär en geoteknisk risk exempelvis för sprickbildning och medföljande deponering av oljeprodukter i en vattenavrinning från berget. Detta problem uppstod då bergrummet anlades under 70-talet i ett flertal brunnar med oro för hälsa och miljö för boende.

Ekonomisk risk

- Projektet håller inte affärsmässigt med en vikande marknad och därmed ingen husförsäljning. Konsekvensen kan bli ett område med en anlagd infrastruktur med påverkan på natur och klippor som restprodukt.
- Målgruppen är med all sannolikhet inte boende i kommunen för att få ekonomi i projektet detta innebär avsaknad av inkomst av skattepengar.
- Risk att kommunen går in ekonomiskt för att säkra projektet.
- Kommunens incitament för projektet är oklart ekonomiskt och strategiskt gällande befolkningstillväxt och företagandet samt attraktivt miljö för boende i kommunen.
- Tveksam till kommunens vinst i ett kort och lång tidsperspektiv då det är osäkert och inte säkerställt att skatteinkomster säkras från ett boende.

Konsekvens av infrastruktur/anläggningsarbete

- Ökad sprickbildning i berget med risk för framtida stenras.
- Risk att radon frigörs och transporteras i ytvatten som deponeras ner till Blötan och områden nedanför berget.
- Avrinning ifrån berget vid regn kommer att öka och utgöra en ökad olägenhet för boende vid Blötan som idag tar emot stora mängder vatten vid ”skyfall”.

Detaljer i detaljplanen

- Placeringen två fastigheter på bergknalle i södra delen av planområdet i direkt anslutningen till Slättna 1:2 med takhöjd max 4 m kommer att sticka upp över en tänkt bergslinje och utgöra en olägenhet för boende nedanför.
- Risk att max tillåten bygghöjd för fastigheterna kan innebära att husen sticker ut i landskapet.
- Oklarheter i detaljplanen, pekar i viss utsträckning på att detaljplanen inkludera en expansion av ytterligare fastigheter.
- Oklarheter i detaljplanen avseende ravinens område.

- Detaljplanen öppnar upp för stor flexibilitet avseende bostadstyper. Tolkningen av detta är att marknaden kan tillåtas bestämma bostadstyp efter köparens behov och önskemål. Detta innebär en "spretig" bebyggelse som inte smälter in i omgivningen och kan utgöra källa till irritation och missnöjdhet hos övrigt boende i Skalhamn

Övriga kommentarer

En mindre rundfrågning bland boende i Skalhamn visar att gemene man inte vill ha en planlagd större bebyggelse uppe på berget då den påverkar boendes närmiljö på ett negativt sätt.

Planområdet inkluderar ett större antal hus i Skalhamns närområde och av det skälet borde planhandlingarna skickas till fler fastighetsägare än direkt angränsande fastigheter med tanke på den korta remisstiden och semestertider.

Kommunen borde se området som en framtida tillgång och inte reducera denna möjlighet med att tillhandahålla området för privata ekonomiska intressen med tveksam vinst för kommunen och dess invånare.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Påverkan på miljöbalkens 4 kapitel 1§, 2§ och 4§ kommer att utvecklas inför utställningen.

Vilka områden som planområdet kommer ses ifrån kommer studeras och redovisas inför utställningen tillsammans med illustration/perspektiv som visar hur området kommer påverka landskapsbilden.

Övriga synpunkter noteras och förs fram till kommunstyrelsen när beslut om eventuellt fortsatt planarbete skall fattas.

FORTSATT PLANARBETE

Föreslagna kompletteringar/justeringar av planhandlingarna med anledning av inkomna yttranden:

Plankartan kompletteras med:

- Ny grundkarta med sweref 99 12 00 som koordinatsystem
- Bestämd placering av lekplats
- Bestämd placering av transformatorstation

Planbeskrivningen kompletteras med:

- Redovisning av detaljplanens påverkan på riksintresse
- Redovisning av detaljplanens påverkan på Natura 2000 område
- Redovisning av detaljplanens påverkan på skyddszon för tung industri
- En kompletterande groddjursutredning
- Redovisning av detaljplanens påverkan på det transportpolitiska målet
- Redovisning av berggrummets påverkan på området

- Utformningen av trafiksäkra utfarter från området
- Redovisning av detaljplanens påverkan på kollektivtrafiken
- Förslag till utformning på en busshållsplats samt placering
- En VA- och dagvattenutredning
- En bestämmelse kring hur borring efter bl.a bergvärme skall hanteras
- Skiss på hur planområdet kan knytas samman med Skalhamn samhälle
- Förtydligande under Friytor att beskrivningen gäller dagens förhållanden
- Beskrivning av vilka effekter en exploatering med bl.a sprängningar får på berget
- Illustrationer/perspektiv på hur landskapsbilden påverkas av det nya området

Genomförandebeskrivningen kompletteras med:

- Kontrollplanen skall även inkludera tidigare utförda uppfyllnader
- Fördelningen av exploateringskostnader
- Att naturmark ej får disponeras som upplagsytor under exploatering
- En VA- och dagvattenutredning
- Fördelningen av driftansvar av gemensamma anläggningar

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ylwa Larsson
Samordningsansvarig
för planverksamheten

Rickard Alström
Planarkitekt