

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Sjukhusområdet,
Slätten 15:7 m.fl., Lysekils kommun

Handläggning

Ett förslag till detaljplan för Sjukhusområdet Slätten 15:7 m.fl., Lysekils kommun, har varit utsänt på samråd från 2018-03-26 till och med 2018-05-07. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, centrala organ, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista. Ett samrådsmöte hölls i kommunfullmäktigesalen i kommunhuset 2018-04-23.

Sammanfattning

Sjukhuset har idag flera tomma lokaler vilket föranlett fastighetsägarens ansökan om ändring av användning så att även bostäder, kontor och utbildningslokaler blir tillåtet. Förändringarna som föreslås är så pass omfattande att det inte räcker att ändra gällande detaljplan, utan en ny detaljplan ska tas fram.

Under samrådstiden inkom ett flertal yttranden med många viktiga synpunkter. Mest ifrågasatt är buller-, trafik- och parkeringsförhållandet samt höjder på byggnaderna vid tilltänkt exploatering. Länsstyrelsen och SGI menar att släntstabiliteten i området behöver undersökas grundligare. Länsstyrelsen lyfter även fram att de, sedan en tid tillbaka, vill att konsekvenserna av ett 100-årsregn utreds vid framtagandet av detaljplaner.

Innehåll

INKOMNA YTTRANDE OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER	2
MYNDIGHETER OCH STATLIGA INSTANSER.....	2
1. LÄNSSTYRELSEN	2
<i>Geoteknik</i>	2
<i>Översvämning till följd av skyfall</i>	3
<i>Dagvattenutredning och miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten</i>	3
<i>Buller</i>	4
<i>Kulturmiljö</i>	4
<i>Social hållbarhet och bebyggelsestruktur</i>	4
<i>Värmecentral</i>	4
<i>Trafik</i>	4
<i>Koppling till miljömålen</i>	4
<i>Behovsbedömning</i>	4
2. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI).....	6
3. LANTMÄTERIET	7
<i>Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns</i>	7
<i>Markägande</i>	7
<i>Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning</i>	7
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas</i>	7
<i>Delar av planen som bör förbättras</i>	7

eller skred eller om det eventuellt behövs kompletterande undersökningar. Länsstyrelsen rekommenderar därför att kommunen stämmer av den geotekniska utredningen med SGI innan granskning av planen.

Vidare anger SGI att släntstabilitet i berg behöver tydliggöras. Enligt den bergtekniska utredningen förekommer lösa block inom planområdet som i dagsläget inte bedöms utgöra någon risk för människor och byggnader. Det är oklart i vilka fall och framtida förändringar, utöver markförändringar, som kan leda till ett behov av rensning, alternativt förankring. Kommunen behöver tydliggöra om det föreligger någon risk från instabila slänter inom området eller inte och eventuellt säkerställa att åtgärder genomförs innan planen antas. Risker för olyckor som kan tänkas inträffa på grund av nedfallande block bör minimeras inom planområdet, också under tiden fram till att planen bebyggs. Åtgärder kan villkoras enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL, men lov får bara villkoras för åtgärder som ska vidtas på själva tomten. Åtgärder som behöver utföras utanför tomtmark, på allmän platsmark eller utanför planområdet behöver därför i första hand utföras innan planen antas. I andra hand kan eventuellt bindande avtal tecknas, som säkerställer borttagandet av lösa block, innan planen antas. Att så har skett behöver framgå av planens genomförande.

Översvämning till följd av skyfall

Sedan en tid tillbaka tar Länsstyrelsen upp risken för översvämning till följd av skyfall i alla planer. Extrem nederbörd eller skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver utredas och beskrivas i planen där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå.

Av dagvattenutredningen framgår att *”Vid extremregn måste vattnet kunna flöda ut från planområdet och ut på kringliggande vägar för att inte riskera att skada byggnader.”* Hur kommer detta att påverka allmänna och enskilda intressen? Finns det möjlighet att låta dagvatten flöda ut från området utan risk för skador på andras fastigheters byggnader och vägar etc.?

Dagvattenutredning och miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Kommunen skriver att MKN för vatten inte kommer att försämrats eftersom det kommer att renas i en dagvattenanläggning, men så anges även i dagvattenutredningen att:

”På grund av det tunna jordlagret under den planerade byggnaden i nordväst, kan dagvattnet från denna inte renas och fördröjas med tekniskt och ekonomiskt rimliga medel utan leds ut i befintliga dagvattensystem.” *”På grund av den höga densiteten kablar och ledningar kring de nya byggnaderna i nordost kan dagvattnet från dessa inte renas och fördröjas med tekniskt och ekonomiskt rimliga medel utan leds ut i befintliga dagvattensystem.”*

Med anledning av detta undrar Länsstyrelsen hur mycket av dagvattnet som kommer att ledas ut orenat och på så sätt påverka MKN? Kommunen måste därför tydligare redovisa mängderna dagvatten som faktiskt renas och då inte påverkar MKN. Samt de mängderna orenat dagvatten som skulle kunna få en negativ påverkan på MKN. Varför anses det inte motiverat att omhänderta detta dagvatten, hur ekonomiskt orimligt är det? Finns det inte någon åtgärd som kan vara rimlig?

Det anges också i dagvattenutredningen att:

”Anläggande av grönt tak på de planerade nya byggnaderna kan övervägas som ett annat alternativ, vilket skulle fördröja dagvattenavrinningen och minska halten föroreningar. Detta är inte vidare utrett utan kan ses som ett ytterligare förslag.” Detta kan möjligtvis utredas vidare om det visar sig att det orenade dagvattnet kan påverka MKN negativt.

Buller

Länsstyrelsen noterar att byggnader för boende placeras vid de mest bullrande gatorna (Lasarettsgatan och Valbogatan). Visserligen klaras dagens riktvärden med ekvivalent ljudnivå om 60 dBA även för bostadshusen som ligger utmed gatorna, men planeringsmässigt vore det bättre att lägga mindre känsliga verksamheter längs gatorna och bostäderna längre in i området.

Kulturmiljö

Sjukhusområdets olika byggnader bör redovisas tydligare, så det bl.a. framgår vilken som är den äldsta delen. Den äldsta delen, från 1932, beskrivs som bevarandevärd och att byggnaderna är unika i staden. Planen bör kompletteras med en beskrivning av vilka dessa bevarandevärda egenskaper är. För att dessa värden ska kunna bevaras behöver också bestämmelser på plankartan utformas så att de säkerställer de beskrivna värdena. Det kan vara lämpligt med en byggnadsantikvarisk utredning som grund för beskrivningen.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Angående lek och rekreation hänvisas till rekreationsområdet norr om planområdet. Området ser ut att bestå av en berghäll med sparsam vegetation. I planbeskrivningen finns inget beskrivet om lekplatser inom planområdet. Lekplatser nära bostaden är viktigt för mindre barn men även större barn behöver inspirerande samlingsplatser nära bostaden.

Med höga byggnader skuggas marken i stor omfattning. En solstudie kan visa hur utomhusmiljön påverkas av skuggeffekter och var det är lämpligt att planera lekytor och uteplatser.

Värmecentral

Länsstyrelsen anser att det behövs en bättre beskrivning av vad värmeverkets placering inom planområdet betyder både för verksamheten och för de boende. I planbeskrivningen på sid. 13 beskrivs området summariskt ihop med de andra vårdlokalerna under punkt 2. Värmeverket bör med fördel beskrivas separat eftersom den sticker ut i jämförelse med andra delar av planen. Det bör framgå hur värmecentralen påverkar bostadsområdet exempelvis genom utsläpp till luft. Betyder ändrade bygghöjder att boende eller verksamheter påverkas av utsläpp från verksamheten? Kan värmecentralens verksamhet inskränkas genom den ökade byggnationen?

Trafik

Trafikverket bedömer att statlig infrastruktur påverkas marginellt och har därmed inget att erinra.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar:

Geoteknik

Kommunen har varit i kontakt med SGI och kompletterat handlingarna med det underlag som är nödvändigt. SGI har därefter inkommit med ett uppdaterat yttrande (se SGI:s yttrande). I enlighet med yttrandet ska en komplettering till befintlig bergteknisk utredning (Geosigma 2017-06-30) beställas i syfte att tydliggöra släntstabiliteten i berg och se över behovet av eventuella åtgärder.

Översvämning

Dagvattenutredningen (Geosigma 2017-06-30) kommer att kompletteras med en utredning av 100-årsregn och vad det innebär för påverkan på allmänna och enskilda intressen.

Dagvattenhantering

De miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av förändringen av detaljplanen är miljö kvalitetsnormer för ytvatten eftersom Gullmarn ligger i planområdets närhet. I dagvattenutredningen står det att förändringen av detaljplanen medför att förutsättningarna för att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer för Gullmarns ytvatten kommer att förbättras med avseende på ekologisk status då utsläppen av kväve och fosfor minskar. Det sker dock en ökning av metallkoncentrationerna, som sannolikt orsakas av den större andelen tak inom planområdet. Föreslagen bebyggelse i detaljplaneförslaget har ändrats sedan utredningen togs fram och innebär nu en betydligt lägre ökning av takareal. Även om exploateringen bara medför en liten ökning av takareal utgör gröna tak och/eller andra miljö vänliga takmaterial alternativ som exploatören uppmuntras till att överväga med hänvisning till både dagvattenutredningen och kommunens gröna strategi. Detta ska förtydligas i planbeskrivningen.

Den bebyggelse i nordväst som det refereras till i utredningen av dagvatten har numera tagits bort från exploatörens utbyggnadsplan.

Det anses inte rimligt att omhänderta dagvattnet från de nya byggnaderna i nordost lokalt då det är i strid med platsens förutsättningar. Det är många kablar och ledningar som ligger under mark och förhindrar ett lokalt omhändertagande.

I och med de åtgärder som rekommenderas i utredningen och som detaljplanen lägger till rätta för kommer Gullmarn inte att påverkas negativt av förändringen i bebyggelsen.

Buller

Enligt bullerutredningen (Sweco 2017-06-30) ligger ljudnivån utanför fasaden på samtliga byggnader inom området under angivna riktvärden för buller. Kommunen bedömer att det i dagsläget är mest lämpligt med bostäder längs med gatorna då befintliga lokaler längre in på området är mer lämpade för verksamhet. Det är både i kommunens och fastighetsägarens intresse att befintliga verksamheter kan vara kvar på området, men i och med att detaljplanen ska vara hållbar över tid tillåter planen att bostäder även kan etableras längre in på området.

Kulturmiljö

Bohusläns museum har i sitt yttrande kort sammanfattat sjukhusets historia. Antikvarien skriver också att de tillstyrker förslaget men anser att en återuppbyggnad av den ”lätt svängda” takfoten ska säkerställas vid bygglovsskedet. Kommunen ska, med stöd från antikvarisk expertis, undersöka hur de bevarandevärda egenskaperna kan säkerställas med planbestämmelser.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Texten om lek och rekreation kompletteras i planbeskrivningen med en mer utförlig beskrivning av de möjligheter och förutsättningar som finns inom och i närheten till planområdet.

Värmecentral

LEVA i Lysekil bedriver sedan 2003 en reservanläggning för värmeproduktion till fjärrvärmesystemet i Lysekil. Anläggningen är placerad i en panncentral i Hemsös lokaler i anslutning till sjukhuset. LEVA har kontaktats och inkommit med underlag för en mer utförlig beskrivning av värmecentralens verksamhet. Denna beskrivningen kommer att tas med i granskningshandlingarna.

2. Statens geotekniska institut (SGI)

Underlag:

- Samrådshandling, med plankarta och planbeskrivning 2018-03-20
- Bergteknisk utredning; Bergstabilitet och gammastrålning. Upprättat av Geosigma 2017-06-30
- Geoteknisk undersökning för detaljplan för sjukhusområdet Slätten 15:7 m.fl. Lysekils kommun, Projekterings PM, Geoteknik Upprättat av Geosigma 2017-07-07

Allmänt anser SGI att en detaljerad utredning enligt IEG rapport 4:2010 alt. IEG rapport 6:2008, ska utföras i samband med ett planarbete för att klarlägga om det finns ett reellt stabilitetsproblem inom eller i anslutning till planområdet. Översänd geoteknisk utredning daterad 2017-07-07, har området geotekniska förutsättningar undersökts i sådan omfattning att utredningen delvis uppnår detaljerad utredningsnivå. I detta fall, när undersökt område från geoteknisk säkerhetssynvinkel är gynnsamt, kan en översiktlig analys av stabiliteten anses tillräcklig. I utredningen konstateras att totalstabiliteten är tillfredställande. Denna bedömning utgår ifrån gynnsamma förhållande såsom små marklutningar, begräning i marklast som påförs och lerans hållfasthetsegenskaper.

Det bör noteras att vid tillståndsbedömningen av områden stabiliteten ska markanvändning Planläggning enligt Tabell 4.2 i IEB rapport 4.2010 nyttjas.

SGI anser att släntstabiliteten i berg behöver tydliggöras. Det förekommer enligt den bergtekniska utredningen lösa block inom planområdet, som i dagsläget inte bedöms utgöra någon risk för människor och byggnader. Det är oklart i vilka fall och framtida förändringar, utöver ”markförändringar” som kan leda till ett behov av rensning, alternativt förankring. Båda alternativen nämns i utredningen som möjliga behov. SGI anser att det tydligt behöver framgå att det antingen inte föreligger någon risk från instabila slänter inom området, alternativt att åtgärder genomförs för att säkerställa att så blir fallet innan planen träder i kraft.

Kommentar:

En komplettering till befintlig bergteknisk utredning (Geosigma 2017-06-30) ska beställas i syfte att tydliggöra släntstabiliteten i berg (se kommentar till länsstyrelsens yttrande om geoteknik).

3. Lantmäteriet

Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmänplats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Markägande

Enligt Lantmäteriets registerkarta omfattas även fastigheten Slätten 1:29 av detaljplanen. Detta och konsekvenserna för denna fastighet bör anges i planbeskrivningen.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den ev. anläggningsförrättningen som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Delar av planen som bör förbättras

Gatunamn

I planbeskrivningen refereras till bl. a Lassarettgatan, Långevisgatan och Gymnasievägen, men det framgår inte av grundkartan var dessa ligger.

U-Område

Det u-område som är utlagt skiljer sig något från den befintliga ledningsrättens sträckning. Är tanken att ledningen skall flyttas bör detta beskrivas i planbeskrivningen.

Äldre tomtindelning

För fastigheten Slätten 15:7 finns en upprättad tomtindelning, *Läkaren, akt 1484K-2380, antagen 1957-04-08*. Lantmäteriet har inte tillgång till akten men vill därför passa på att påminna om följande:

Tomtindelningen gäller numera som en fastighetsindelingsbestämmelse till gällande detaljplan. Något som är viktigt att tänka på är att planområdesgränsen anpassas till fastighetsindelingsbestämmelserna så att den nya planområdesgränsen inte dras rakt igenom vad som är bestämt att bli en fastighet enligt äldre tomtindelning. Det är även viktigt att det av plan- och genomförandebeskrivningen fram-går hur dessa

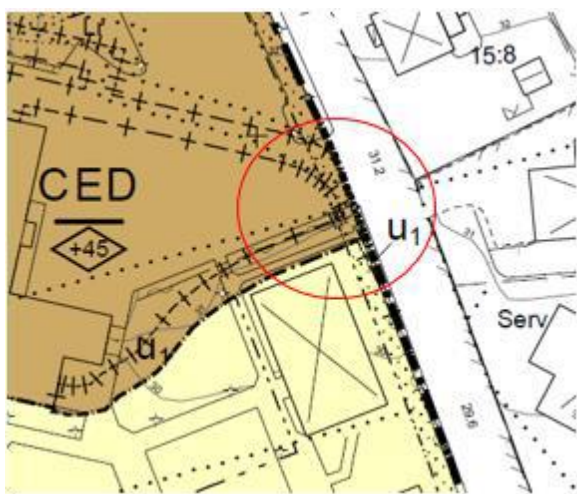
Planekonomi

Planekonomin är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen exempelvis saknas..... I Lantmäteriets Handbok "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" ges följande råd: "...(text fattas).

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar...(text fattas).

Plankarta

En del av plankartan (se utklipp nedan) är otydlig och svårtolkad gällande u-område mm. vilket försvårar genomförandet av detaljplanen. Notera även att plangränsen är felaktig i det aktuella området



Delar av planen som skulle kunna förbättras

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar *och redovisas var för sig i listan med plan-bestämmelser*. I detta fall är bestämmelsen BCDK respektive CED redovisad på samma rad bland planbestämmelserna.

Kommentar:**Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns**

Utfartsförbudet i plangräns i planens sydöstra hörn plockas bort. Utfartsförbudet i den södra planområdesgränsen gränsar till allmän plats på planområdet och får vara kvar.

Markägande

Planbeskrivningen uppdateras i syfte att beskriva konsekvenserna för Slätten 1:29.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det är i dagsläget inte aktuellt med en fastighetsdelning och det föreligger därmed inte heller behov av en anläggningsförrättning för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

En fastighetskonsekvensbeskrivning ska upprättas.

Gatunamn och u-område

Gatunamnen läggs in i kartan i planbeskrivningen.

Beskrivning av ledningsrättens dragning samt att det krävs en omprövning av ledningsrätten för att anpassa den efter ledningens läge förtydligas i planbeskrivningen.

Äldre tomtindelning

Tomtindelningen är redan upphävd i och med tidigare planarbete. Detta har nu uppdaterats i fastighetsregistret.

Planekonomi

Text som fattas i yttrandet har stämts av med lantmäteriets handläggare.

Planbeskrivningen kompletteras med en översiktlig beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna för kommunen och för enskilda fastighetsägare inom planområdet.

Plankarta

Gränslinjerna i plankartan rättas upp och förtydligas.

Plankartan följer inte boverkets rekommendationer

De olika användningarnas beteckningar redovisas var för sig i listan med planbestämmelser på plankartan.

4. Bohusläns Museum

Ursprunget till Lysekils sjukhus (lasarett) var en sjukstuga uppförd 1921 strax utanför dåvarande stadsgränsen vid Valbogatans förlängning. Den brann dock ned 1929 och ersattes 1932 av en liknande i tegel. De första lasarettbyggnaderna invigdes 1949. Utbyggnaderna har sedan fortsatt till det utförande Lysekils sjukhus har idag. Vårt underlag för anläggningens byggnadshistoria är begränsad.

Vi tillstyrker förslaget men anser dels att vid bygglovsstadiet den ”lätt svängda” takfoten hos *byggnaderna 4* (enl. sid 13 i planbeskrivningen) i möjligaste mån återskapas vid höjningarna av byggnaderna dels att anläggningen i sin helhet fotodokumenteras mm. innan den stora omvandlingen påbörjas.

Kommentar:

Kommunen ska, med stöd från antikvarisk expertis, se till att de bevarandevärda egenskaperna säkerställs med planbestämmelser.

En beskrivning av att anläggningen i sin helhet ska fotodokumenteras innan ändringar görs på byggnaderna skrivs in i planbeskrivningen.

5. Skanova AB

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar beställes via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se och skall göras i god tid innan eventuell åtgärd krävs.

Kommentar:

Yttrandet noteras. Informationen om undanflyttning av Skanovas anläggningar infogas i planbeskrivningen.

6. Västtrafik AB

Västtrafik har tagit del av Detaljplan för Sjukhusområdet, Slätten 15:7 m.fl. Planens huvudsakliga syfte är att pröva förutsättningarna för att utöka användningsområdet inom fastigheten Slätten 15:7.

Västtrafik ser positivt på en utbyggnad i anslutning till redan befintlig kollektivtrafik och har inga ytterligare synpunkter på planen.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

7. Myndighet för samhällsskydd och beredskap

MSB avstår från att yttra sig i rubricerat ärende. Länsstyrelsen tillgodoser statens intressen i samband med kommunal planering. MSB stödjer länsstyrelsen i den mån de särskilt så önskar.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

8. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution har inget erinra.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

Kommunala instanser

9. Socialnämnden

Förvaltningen känner inte till en eventuell utökning av befintlig verksamhet som omnämns i planbeskrivningen, avseende den byggnad som Skärgårdshemmet är lokaliserad i. Förslaget är ytterligare ett våningsplan på befintlig byggnad.

Förvaltningen bedriver idag verksamhet i fastighet nr 5 i form av korttidsvistelse för barn. Vid en ombyggnation måste dessa ersättas av nya lokaler anpassade för verksamhetens behov.

Om Skärgårdshemmet, fastighet nr 1, byggs på med ytterligare ett våningsplan, kommer den innergård som ligger mellan huskropparna att bli instängd och mörk. Här finns idag en populär vinterträdgård som används mycket av de boende på Skärgårdshemmet för att tillgodose brukarnas behov av utevistelse. Att detta behov kan tillgodoses på annat sätt bör vägas in i planen

Det är viktigt med fortsatt hög tillgänglighet runt byggnaderna för fastigheterna Sjukhusområdet Slätten 15:7 m.fl. Socialförvaltningen bedriver verksamhet i form av särskilt boende samt korttidsvistelse för barn på området. I dessa bostäder finns brukare med funktionsnedsättning och behov av framkomlighet för människor med nedsatt rörlighet samt att deras eventuella transportfordon kan komma fram till boendet

Området ligger centralt i Lysekils tätort och det är viktigt att tillgänglighet finns runt samtliga byggnader för personer med olika funktionsvariationer.

Vid bebyggelse av nya bostäder kan en eventuell inflyttning i kommunen ske som i framtiden kan leda till ett ökat behov av den service som förvaltningen tillhandahåller.

Kommentar:

Gällande en eventuell utökning av befintlig verksamhet i Skärgårdshemmet så finns det inga planer för sådan byggnation i dagsläget. Detaljplanen ska däremot säkra framtida möjligheter och vara hållbar vid ändrade behov. Skulle ett behov av fler lokaler uppstå så är det möjligt inom ramen av detaljplanen.

Även vad gäller fastighet nr 5, där det idag bedrivs verksamhet i form av korttidsvistelse för barn, finns det i dagsläget inga planer om en ny byggnad.

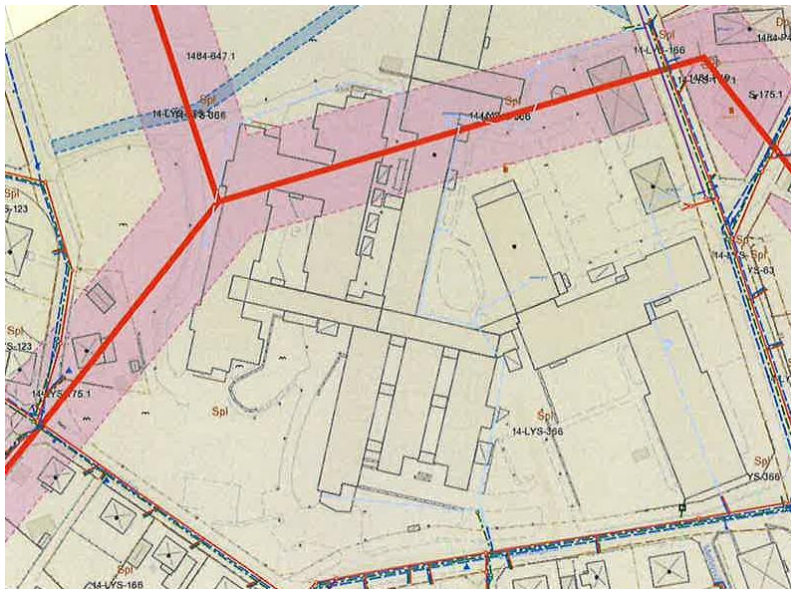
Det har tagits fram en 3D-modell som används i en sol- och skuggstudie på planområdet. Ljusförhållandet på Skärgårdshemmets innergård kommer att studeras närmare.

Detaljplanen ska säkerställa att markanvändningen på planområdet är lämplig. Krav på tillgänglighet runt bostäderna ställs i förbindelse med ansökan om bygglov.

10. Leva i Lysekil AB

VA

- *Under punkten Organisatoriska frågor, Ansvarsfördelning*
Vatten, spillvatten – och dagvattenledningar utanför u-områden ska även innehålla dagvattenanläggning.
- *Under punkten tekniska frågor, Vatten, spillvatten och dagvatten.*
Befintliga ledningars läge måste beaktas vid genomförandet. ev. flyttning/ombyggnad ska bekostas av exploitören ersätts med:
Befintliga Va-anläggningars läge måste beaktas vid genomförandet, ev. flyttning/ombyggnad eller uppdimensioneringar ska bekostas av exploitören.
- *Under punkten Tekniska frågor, Vatten, spillvatten och dagvatten*
Både befintliga dricksvatten- och spillavloppsledningar till området har tillräcklig kapacitet för de ändringar planen medför.
- Under delar av planområdet går Lysekils avloppstunnel, denna ska beaktas och arbeten får anpassas så att ingen överkan sker. Servitut för avloppstunneln finns 14-LYS-175



- Skötselplan för dagvattenanläggning bör upprättas
- Leva skall vara part i det exploateringsavtal som ska tecknas innan planens antagande.

EL

- Sjukhusets el matning sker idag via fastighetsägarens 10 kV ställverk. Skall det vara så i fortsättningen också eller önskas lågspänningsabonnemang? Vid lågspänningsabonnemang bygger LEVA en transformatorstation. I så fall erfordras ett ES område för en transformatorstation inom området.
- De nya byggnaderna 3 och 5 får inte matas via fastighetsägarnas befintliga 10 kV ställverk då byggnaderna är avsedda för bostadslägenheter. För dessa byggnader krävs var sin ny el servis. Vi bedömer att dessa kan matas från LEVAs befintliga Transformatorstation på Trötemyrsvägen. Markerat med gult i nedanstående karta. I nuläget finns ca 250 kW ledig kapacitet i stationen. Om det skall byggas en ny

transformatorstation inom området enligt ovanstående punkt matas husen från transformatorstationen.



Gatubelysning

- Befintliga gatubelysningsnät framgår av nedanstående karta. Eventuell flytt stolpar och ledningar bekostas av exploitören.
OBS!! Ledningar och stolpar är inte mätta.



Fjärrvärme

- De nya byggnaderna 3 och 5 kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledning på Valbogatan. Alternativt kan byggnaderna anslutas till befintlig fjärrvärmecentral.

Kommentar:

VA

Synpunkterna om text i planbeskrivningen under organisatoriska och tekniska frågor noteras och ändringar/förtydliganden i beskrivningen genomförs.

Det är fastighetsägarens ansvar att sköta dagvattenanläggningen. Information om att en skötselplan bör upprättas har skickats vidare till exploatören/fastighetsägaren.

Det föreligger idag inget behov för ett exploateringsavtal.

El

Frågan angående val av el matning är skickad vidare till exploatören/fastighetsägaren och följs upp till granskning.

Gatubelysning och Fjärrvärme

Synpunkterna noteras.

11. Rambo AB

Rambos synpunkter utöver den generella beskrivningen som står i planbestämmelserna.

Dagens avfallshantering sker utifrån olika verksamheter från flera platser inom detaljplanområdet.

Vi utgår ifrån att avfallshanteringen kommer att organiseras olika från olika plaster och verksamheter även i fortsättningen.

Vi vill gärna att ni redan i detaljplaneskedet och framför allt vid bygglovshantering ser över befintliga uppsamlingsplatser, kärplaceringar och framkomlighet för sophämningsfordon, så att eventuella brister för sorteringsmöjligheter och arbetsmiljö kommer att åtgärdas.

För en av de befintliga hämtplatserna, Centralköket, sker hämtning av avfallet via den befintliga lastkajen. Denna hantering uppfyller inte dagens krav på en bra arbetsmiljö vid hämtning/tömning och är i stort behov av förbättring.

Ska detta hus del byggas om så ska planering för avfallshantering och hämtning/tömning ingå i detaljplanarbetet. Om inte detta hus del ska byggas om, ska vi redan nu förändra och förbättra hämtning/tömning av avfallet så att en bra arbetsmiljö kan uppnås.

Kommentar:

I detaljplanen ser vi till att det finns goda förutsättningar för en välfungerande avfallshantering. Enligt rekommendation från Rambo hänvisas det i planbeskrivningen till Rambos lokala avfallsföreskrifter.

Stycket om avfallshantering i planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av att hämtning av avfall vid lastkajen vid centralköket ska uppfylla dagens krav på en bra arbetsmiljö.

Sakägare

12. [REDACTED]

Som boende på [REDACTED], har vi uppmärksammat hur trafiken genom vårt bostadskvarter ökat avsevärt de senaste åren.

Efter att LEVA har flyttat delar av sin verksamhet till Långevik, har dels trafiksituationen, dels trafikmiljön, försämrats påtagligt. Detta till följd av att en frekvent tung trafik leds genom bostadskvarteret, till o från LEVAs lagerdepå.

Till tung trafik åsyftas exempelvis lastbilar, lastbilar med släp, grävmaskiner, grävskopor, fraktbilar, dumpers.

Den ökande trafiken med påföljande störningar påverkar bullernivån i kvarteret dagtid, men också kvällar o nätter året om, inte minst under snöröjningsperioden.

Den del av Långeviksgatan som leder trafik till såväl Reningsverk, LEVAs verksamhet och Långeviks Båthamn, är i princip enfilig. Detta pga. att gatan upptas av privata parkerade fordon, då det råder stor brist av parkeringsplatser för besökande till närområdet, så som kringliggande arbetsplatser.

Kommunen överväger nu att ändra Detaljplanen för Sjukhusområdet, till förmån för nybyggnation i form av bl.a. bostäder, skola o kontorsbyggnader.

Detta skulle innebära en avsevärd ökad trafik genom bostadskvarteret.

I den information som hittills framkommit gällande ny Detaljplan, kan vi inte utläsa hur trafik och parkerings situationen skall tillgodoses eller lösas. Likaså gäller planerna för cykelväg och trottoar.

Vi ser det därför som högst angeläget att Kommunen beaktar de nuvarande trafiksvårigheterna, så att inte trafikmiljön försämras ytterligare.

Innan Kommunen går vidare med planerna vill vi ta del av en beskrivning över hur trafik och parkeringsfrågan skall lösas.

Kommentar:

Vad gäller trafiken på och i anslutning till planområdet så har det tagits fram en trafikutredning med förslag till åtgärder. Kommunen har utifrån den sett över vilka åtgärder som är viktiga för detaljplanens genomförande samt vilka åtgärder som eventuellt kan bli aktuella på sikt. I samband med detaljplanen har kommunen bedömt att en breddning av vägbanan vid korsningen Lasarettsgatan/Gymnasievägen är aktuell. Övriga förslag tar kommunen med sig vidare i planeringen av kommande trafikåtgärder.

Leva har informerats om att det föreligger synpunkter om störningar som följd av en ökad trafik till och från Levas lagerdepå i Långevik.

Parkeringsfrågan har lösts genom att ta fram en detaljplaneanpassad parkeringsnorm som går att uppdatera vid förändrade behov. I dagsläget är kommunens ambition att gå mot ett lägre bilberoende vilket medför att samutnyttjande av parkeringsplatser har varit en viktig strategi i framtagandet av parkeringsnormen.

13. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1. Ett genomförande av planen innebär att sjukhusområdet som redan idag är bebyggt med stora byggnadsvolymer kommer att utökas med en mycket ökad bebyggd markyta. Det blir framförallt betydligt högre höjd på byggnaderna och fler våningar. Området blir, om planen genomförs, mycket hårt exploaterat. Detta rimmar dåligt med omgivande befintlig bebyggelse som mestadels består av småskaliga villabebyggelse.
2. För området 3 sägs att de befintliga byggnaderna som idag är i två våningar ska rivras och ersättas med nya byggnader i fyra våningar. Det hänvisas även till gällande detaljplan och att det blir en höjning av nockhöjden på en meter i förhållande till denna. En meter låter kanske lite, men vi anser att redan den höjd som gällande plan medger är för hög. Det som ska bedömas måste ju vara lämpligheten och konsekvenserna av det som ska byggas enligt den nya planen och inte vad den plan som ska ersättas innehåller! Det föreslås en höjning från två till fyra våningar. Detta kommer att, för vår fastighet, innebära att de nya byggnaderna kommer att ta bort det mesta av solljuset, då de ligger väster och sydväst om vår fastighet.
3. Det är anmärkningsvärt och en stor brist i planhandlingarna att konsekvenserna för grannfastigheterna över huvud taget inte behandlas. Det är endast fastighetsägarnas/ exploatörernas intressen och allmänintressena som behandlas i planen. Detta är inte förenligt med lagkraven. Konsekvenserna för berörda fastigheter ska redovisas, även om de som i detta fall ligger utanför gränsen till planområdet. I sydväst, söder och öster ligger småhusfastigheter som via allmän plats gränsar till planområdet, Mest påverkade av de ökade byggnadsvolymer blir fastigheterna öster om Valbogatan. Eftersom det inom planområdet kommer att bo och verka betydligt fler människor än idag, så kommer påverkan från ökad trafik till och från området att beröra alla som har fastigheter i anslutning till planområdet.
4. Vi kräver att en sol- och skuggstudie tas fram som visar vilka konsekvenser de ökade byggnadsvolymer kommer att få för vår fastighet. Det bör självfallet även göras för övriga berörda fastigheter utmed Valbogatan. Denna måste göras innan granskningshandlingar upprättas.
5. Vi ser det som märkligt/olämpligt att beslut om behovsbedömning och samråd om planen har tagits av en tjänsteman på delegation. Med tanke på hur omfattande planförslaget är med mycket stora byggnadsvolymer så borde enligt vår uppfattning dessa beslut tagits på nämndnivå av folkvalda politiker.
6. Gällande detaljplan är inget argument. Det är vad den nya planen medger som ska bedömas. Redan ett fullt utnyttjande av gällande detaljplan innebär för hög exploatering och oacceptabel påverkan för grannfastigheter.
7. Med tanke på planens innehåll så borde planarbetet föregåtts av ett planprogram. Då hade berörda enskilda och myndigheter haft möjlighet att inkomma med synpunkter i ett tidigt skede av planarbetet.
8. Varför görs ingen MKB (miljökonsekvensbeskrivning)? Har Länsstyrelsen granskat och godkänt planförslaget som är utskickat för samråd?

9. Varför görs ingen modell över planändringen, så att även icke kunniga inom detaljplanering kan se vilka konsekvenser, som det föreslagna detaljplaneförslaget innebär?

10. Tidplanen för detaljplanen är mycket kort. Vi anser att det inte är lämpligt att skynda fram något som kommer att påverka, så många. Speciellt inte när förslaget innebär en mycket stor överexploatering av nämnda område!

11. Det konstateras i planbeskrivningen att planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. I ÖP står det "allmänt ändamål och centrumbebyggelse". Bostäder kan under vissa förutsättningar accepteras. Även av detta skäl borde planarbetet inletts med ett planprogram. Förslaget till detaljplan överstiger med råge syftet för intentionerna i gällande översiktsplan, vilket man i planbeskrivningen hänvisar till att man håller sig inom! Området har i alla tider varit avsatt och avsett för sjukvård, med där tillhörande verksamheter.

12. Den bebyggelse som den föreslagna detaljplanen tillåter kommer att orsaka betydande olägenhet i form av skuggning av vår fastighet och tomt. Detta då en stor del av vår tomt, inkluderat uteplats kommer att skuggas under en större del av dagarna vår-, sommarhöst och vinter, även kvällar. Den föreslagna placeringen av bostadshuset kommer även att leda till direkt insyn i vår bostad från planerade byggnads fönster (och eventuella balkonger), 20 meter vilket vi anser är alldeles för nära.

13. Enligt Fastighetsbyrån i Lysekil kommer värdet på vår fastighet att minska. I storstadsområden och starkt expansiva kommuner kan förväntningar om ökad exploatering ge incitament för exploatörer att köpa upp fastigheter i ett omvandlingsområde och därmed åstadkomma en realiserbar värdeökning till dess ägare. Där kan en omvandlingsprocess också väntas ske inom relativt nära tid. Då Lysekil är en mindre ort på landsbygden, väntas inte att planförslaget ger den utvecklingen. Här får det med största sannolikheten motsatta konsekvenserna.

14. Vi anser att byggplanerna innebär en oacceptabel inskränkning av våra friheter. I förslaget till detaljplan tas ingen hänsyn till kringliggande fastigheter och vi känner oss nu väldigt ledsna och oroliga inför framtiden.

15. Om Hemsö får som de vill, kommer området att exploateras kraftigt, och kommer att kunna säljas på marknaden till högstbjudande. Detta kommer att påverka området för all framtid.

16. Andra tomter som är lämpliga för bebyggelse med hyreshus och bostadsrätter kan finnas tillgängliga i Lysekils kommun. En aktuell översiktsplan saknas varför allmänna intressen för detaljplanerat område inte är preciserat och konkretiserat. Alternativa platser som är bättre lämpade att uppföra hyreshus på kan således finnas.

17. Pga. ovanstående punkter, anser vi att detaljplanen medför en avsevärd försämring av hela kvarterets livs- och boendemiljö, trafiken som idag gränsar till maximum, kommer att nå oacceptabla nivåer. Vi anser, med vad vi här ovan anfört, att planförslaget skall omarbetas i sin helhet!

Kommentar:

1. Exploatörens utbyggnadsplaner innebär inte en mycket ökad andel bebyggd mark utan, som det skrives i yttrandet, först och främst en ökning på höjden. Undantaget är planområdets sydöstra del. Lysekil behöver bostäder och sjukhusområdet har pekats ut som ett lämpligt område för högre exploatering i och med att det ligger centralt och högt beläget. Den höga belägenheten medför en minst möjlig inverkan på utsikt för

kringliggande bebyggelse i Lysekil tätort som annars har liten yta kvar att bebygga. Målet i planen är att bebyggelsen ska vara en förlängning av befintlig bebyggelse längs med Valbogatan.

Det är även ett mål i flera av kommunens strategiska planer (översiktsplanen, boendestrategin och markförsörjningsstrategin) att bevara obebyggd mark i tätorten då det är en viktig resurs ur rekreationssyfte.

2. Den nya detaljplanen medför konsekvenser vad gäller sol- och skuggförhållanden för en del av de omkringliggande fastigheterna. Förändringar i dessa förhållanden har studerats i en digital modell som har utgjort underlag för vilka höjder som byggnaderna inom planområdet kan tillåtas få. Modellen är en arbetsmodell som uppdateras och studeras vidare under planprocessens olika faser.
3. Konsekvenserna för omgivningen är en självklar del i framtagandet av detaljplanen, vilket också är därför inkomna yttranden är viktiga för vidare planarbete. Kommunens resonemang kring detaljplanens innehåll redovisas i planbeskrivningen och kommer inför granskningsskedet uppdateras, delvis utifrån synpunkter som framkommit under samrådstiden.
För trafikfrågan se samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar till yttrande 11.
4. Se ovanstående kommentar till punkt 2.
5. Ett första detaljplaneförslag presenterades i byggnadsnämndens möte den 8 februari 2018. Det beslutades då i enlighet med byggnadsnämndens delegationsordning 4:3 (2016-000021) att ge samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta beslut om samråd efter att ha prövat möjligheten att utöka exploateringen med bostäder.
6. Som tidigare nämnts har sjukhusområdet pekats ut som ett lämpligt område för en högre exploatering. Att den gällande detaljplan används som en referens är i syfte att förklara att planer på en högre exploatering har funnits med under en längre tid. Gällande detaljplan vann laga kraft 1982.
7. Kommunen har inte sett det nödvändigt att upprätta ett planprogram. Detaljplaneförslaget strider inte mot översiktsplanen och antas inte medföra betydande miljöpåverkan.
8. Kommunen har upprättat en behovsbedömning där planförslaget inte bedöms ha betydande påverkan på miljön. I Länsstyrelsen yttrande över behovsbedömningen delar de kommunens åsikt.
Länsstyrelsen har även yttrat sig över detaljplaneförslaget i sin helhet under samrådet (se länsstyrelsens yttrande).
9. Som tidigare nämnts så har kommunen tillsammans med exploatören tagit fram en digital modell över exploateringen på sjukhusområdet. Vid funderingar kring eventuella otydligheter i planhandlingarna uppmuntras det till att kontakta kommunen som är behjälplig i att förklara handlingarnas innehåll.
10. Tidplanen är en beskrivning av planprocessen och följer kommunens nämnds- och styrelsemöten under året. Tidplanen är preliminär och ändrar sig under planprocessens gång beroende av exempelvis eventuella kompletteringar av utredningar. Tidplanen uppdateras till granskningen.
11. I översiktsplanen står det att tätorten skall kompletteras och utvecklas så att bostäder kan uppföras i attraktiva lägen samtidigt som natur-, fritids- och kulturmiljöer bevaras och finns tillgängliga i hela tätorten (översiktsplanen sid 85).
De bostäder som det planeras för är, förutom hyresrätter, även tänkta som trygghetsboende och bostäder med service för funktionshindrade. Dessa bostadsformer kan, beroende av hur mycket stöd de boende behöver, räknas till både vård- och bostadsändamål.
12. Gällande sol- och skuggförhållanden se kommentar till punkt 2 i detta yttrandet.

Avstånd och höjdförhållande till kringliggande bebyggelse är planerad utifrån befintlig bebyggelse längs med Valbogatan samt kommunens bedömning om en lämplig exploatering på höjden.

13. Synpunkten noteras.

14. (15, 16, 17) Förhållandet till kringliggande bebyggelse har studerats, och kommer fortsättningsvis att studeras under planprocessen.

Översiktsplanen används som ett verktyg att använda vid planering av huvuddragen i planen. De riktlinjer som där pekas ut stäms av med rådande situation. Sjukhuset är ett av få områden inom Lysekils tätort som är lämplig för förtätning.

Ett av Hemsös huvudsyften med detaljplanen är att få utnyttjat de lokaler som idag står tomma och på så sätt kunna skapa ett mer levande område. Att de även planerar att bygga mindre lägenheter ser kommunen som en fördel då det idag är brist på bostäder för små hushåll.

Trafiken i området har undersökts i en trafik- och bullerutredning (Sweco 2017-06-30) och det har där konstaterats att exploatering inte leder till en försämring i området. Vägbanan vid korsningen Lasarettsgatan/Gymnasievägen kommer att breddas och medför därför en förbättrad trafiksituation.

14.

1. Samrådstiden har varit alldeles för kort. Det känns som om tjänstemännen i kommunen försöker mörka och snabba på arbetet med den nya detaljplanen, utan att någon ska hinna att reagera och agera.
2. När man talar med boende i området, en del hus nära sjukhusområdet, så känner de inte till planerna och detaljplanen för sjukhusområdet. Kommunen och dess tjänstemän har misskött arbetet med detaljplanen redan från början. När medborgare och boende i området inte fått vara med från början, så är det ett hot mot demokratin. Kommunen, politiker och dess tjänstemän, ska lyssna på medborgarna, inte begränsa deras frihet.
3. Vi kommer fortsättningsvis att överklaga alla försök till exploatering av sjukhusområdet. Om det kommer att rivs och byggas nytt, kommer vi att stämna kommunen och kräva ersättning för de obehag som vi kommer att vi utstå.

Kommentar:

För detaljplanen som bedrivs med standardförfarande, såsom detaljplanen för sjukhusområdet, är det enligt plan- och byggnadslagen upp till kommunen att bestämma hur lång tid samrådstiden ska pågå. För mer omfattande detaljplaner, som bedrivs med ett utökat förfarande, är det krav om att samrådstiden ska vara i tre veckor. Det är i kommunens intresse att samtliga som berörs av detaljplanen ska få tid att sätta sig in i planen och kunna lämna synpunkter. Samrådstiden för sjukhuset varade under sex veckor. Det hölls även ett samrådsmöte där kommunen, via media och hemsidan, bjöd in allmänheten för att informera om planen och svara på frågor. Hemsö satte även upp information om samrådstiden och samrådsmötet i sina lokaler på planområdet.

Nästa steg i planprocessen är att skicka ut uppdaterade planhandlingar för granskning. Vi välkomnar då alla som känner sig berörda av och tveksamma till detaljplanen att skicka in yttranden eller kontakta kommunen för mer information.

15. [REDACTED]

Nr 1: Vi har inget emot byggnationen dock är vi oroliga för sprängningar som kan förekomma då vår fastighet ligger på leran. Då det kan bli skador på huset. Och vill därför att de gör kontroll på vår fastighet innan och efter för eventuella skador. [REDACTED]

Nr 2: Eftersom fastighetsägaren bytt skorsten på värmeanläggningen har det tillkommit ljud när den används och är väldigt besvärande. Den gamla skorstenen var mycket högre och var bättre då det hördes så lite. Vi har även kontaktat LEVA angående detta. Ny byggnationen kommer naturligtvis även få ont av detta om det inte åtgärdas.

Kommentar:

Det är arbetsmiljöverkets föreskrifter om sprängarbete som reglerar rutinerna vid sprängning. Det är den som utför sprängningens ansvar att se till att det genomförs en riskbedömning och upprättas en sprängplan för varje sprängobjekt innan sprängarbetet utförs.

En komplettering till bullerutredning ska innefatta en bedömning av bullret från skorstenen.

16. [REDACTED]

Ett genomförande av planen innebär att sjukhusområdet, som redan idag är bebyggt med stora byggnadsvolymer, kommer att utökas ytterligare. Det blir högre höjd på byggnaderna och fler våningar. Området blir hårt exploaterat.

För område 3 sägs att de befintliga byggnaderna, som idag är i två våningsplan ska rivas och ersättas med nya byggnader i fyra plan. Det hänvisas till gällande detaljplan och att det blir en höjning av nockhöjden på en meter i förhållande till denna. Det föreslås en höjning från två till fyra våningar. Infallande solljus kommer att reduceras.

Det är brist i planhandlingarna att konsekvenserna för grannfastigheterna inte behandlas, vilket i sig inte är förenligt med lagkraven. Mest påverkade av de ökade byggnadsvolymer blir fastigheterna öster om Valbogatan. Eftersom det inom planområdet kommer att bo och verka betydligt fler människor än idag, kommer påverkan från ökad trafik till och från området att beröra samtliga fastigheter i anslutning till planområdet.

Vi kräver att en sol- och skuggstudie tas fram som visar vilka konsekvenser de ökade byggnadsvolymer kommer att få för respektive fastighet.

Med tanke på hur omfattande planförslaget är, så borde beslut tas på nämndnivå.

Gällande detaljplan är inget argument. Redan ett fullt utnyttjande av gällande detaljplan innebär för hög exploatering och en icke acceptabel påverkan för grannfastigheterna.

MKB, miljökonsekvensbeskrivning, har den utförts?

Tidsplanen för detaljplanen är anmärkningsvärt kort.

Den bebyggelse som den föreslagna detaljplanen skulle tillåta kommer att orsaka väsentligt ökade trafikproblem. En redan högt trafikbelastad Valbogatan, som gränsar till Slätten 15:12,

blir mer komplex. Vi utgår från att parkeringsmöjligheten gränsande till [REDACTED] [REDACTED] snarast borttages, pga. av försämrad sikt och trång gatubild.

Vi anser sammanfattningsvis att detaljplanen medför en avsevärd försämrad trafikmiljö och anser att planförslaget omarbetas i sin helhet.

Kommentar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar till yttrande 12, punkt 1, 2, 3, 5, 6, 8 och 10.

Vad gäller trafikfrågan se kommentaren till yttrande 11.

Kommunen anser inte att parkeringsplatserna vid Slätten [REDACTED] leder till försämrad sikt. De bidrar däremot till fler parkeringsmöjligheter och den minskade vägbanebredden, som de medför, leder till reducerad hastighet förbi fastigheterna.

17. [REDACTED]

Den föreslagna refugen på Lasarettsgatan är placerad hindrande vid vår utfart från fastigheten. Vi vill att eventuell refug utformas så att in- och ut passage inte försvåras. Fastighetsbeteckning: [REDACTED]

Hänvisar till nedanstående dokumentation angående detaljplanen på Lysekils kommuns hemsida.

I planbeskrivning_180310 står det:

"Förändringar: I korsningspunkten Lasarettsgatan/Långeviksgatan/ Gymnasievägen är kurvan skarp och såväl större som mindre fordon "genar". Därför föreslås en låg refug samt en skylt som påbjuder rätt körbana."

I Trafik-och bullerutredning 170630 illustreras placering av refug, mm:

"Figur 16: Översikt föreslagna utformningsåtgärder", "Figur 20: Beskrivning förslag Lasarettsgatan", m.fl.

Kommentar:

Kommunen planerar att följa trafikutredningens rekommendation genom att bredda gatan i korsningen Lasarettsgatan/Gymnasievägen, men planerar inte att anlägga en refug. Detta ska förtydligas i planbeskrivningen.

18. [REDACTED]

1. En påbyggnad med ett våningsplan på byggnad 1 (enligt planbeskrivningen sid 13) kommer drastiskt påverka vår fastighet. Ett våningsplan till gör att man kommer kunna se ner på hela vår tomt och att den rätt till personlig integritet som man har på sin egen tomt/fastighet därmed kränks.

2. Bullerutredningen utförd av SWECO 2017 tar bara hänsyn i sina beräkningar till påverkan på byggnader inom detaljplaneområdet, men man har helt utelämnat diskussioner gällande resultaten för vår [REDACTED], trots att vår fastighet omfattas av detaljplanen. Enligt bilagorna till bullerutredningen kommer vår fastighet att utsättas för ljudnivåer långt över tillåtna gränsvärden. Inga förslag på åtgärder finns beskrivna i WSPs utredning eller i övriga dokument trots att vi omfattas av och ligger inom planområdet.

3. Bullerutredningen tar över huvud taget inte upp påverkan på andra fastigheter i direkt anslutning till planområdet, längs t ex Långeviksgatan och Smedgatan, trots att man räknar med ökat trafikbuller till följd av utbyggnaden av sjukhusområdet.

4. Enligt kommunens lokala miljömål ska: *”De lokala miljömålen som redovisas i ÖP 06 ska integreras i samhällsplaneringen och balanseras mot sociala och samhällsekonomiska intressen. I den här detaljplanen är det övergripande miljömålet ”god bebyggd miljö” aktuellt, vilket innebär att: kommuninvånarna skall inte utsättas för bullerstörningar över de riktvärden som riksdagen fastställt”*

Kommentar:

Kommunen har bedömt att Sjukhusområdet är ett lämpligt område för en exploatering på höjden. En avvägning har därefter gjorts med syfte att hitta en balans i höjdförhållandet mellan ny och befintlig bebyggelse. Denna avvägning har i sin tur lett till de nockhöjder som är tillåtna i detaljplanen.

En komplettering till bullerutredningen ska beställas där även fastigheten [REDACTED] tas med i bedömningen. Kompletteringen kommer även att innehålla en bedömning av trafikbullrets påverkan på byggnaderna i anslutning till planområdet (i direkt anslutning till Smedgatan, Långeviksgatan, Lasarettsgatan och Valbogatan).

19. [REDACTED]

Gällande de nybyggnationer och påbyggnader som föreslås, har jag inga synpunkter.

Min synpunkt gäller det framtida trafik- och parkeringsbehovet. I planbeskrivningen, under rubriken ”Gator och trafik”, framställs ett scenario där ett framtida behov i princip tillgodoses av dagens vägar och parkeringar.

Som boende i området så har vi de senaste åren upplevt en markant ökning av trafik samt stor parkeringsproblematik. Jag delar inte uppfattningen att dagens vägar och parkeringar kommer täcka ett ökat framtida behov av trafik och/eller parkering.

Det skrivs också;

”Vid eventuellt nya utbyggnadsplaner i framtiden är parkeringsnormen lätt att justera utifrån ny situation på området samt utvecklingen av bilberoendet i samhället.”

Kommunens skrivning enligt ovan citat blir därför oerhört viktigt för oss dvs att vid minsta ökning av trafik och med ev. påföljande parkeringsproblematik informera oss boende om vilka åtgärder som ska genomföras innan ökningen sker.

Kommentar:

Fastighetsägaren, Slätten 15:7, har tagit fram ett underlag i form av en detaljplaneanpassad parkeringsnorm i syfte att se hur parkeringsfrågan kan lösas utan att en ökad del av markytan tas i användning till parkering. Med tanke på planområdets centrala läge och närhet till kollektivtrafik är det därför önskvärt att se till en mer lämplig användning av marken i form av bostäder, vård, kontor och centrumverksamhet.

För att skapa en parkeringssituation som är hållbar över tid ska normen kunna uppdateras med tiden och vid ändrade situationer och behov.

För kommentar till trafiksituationen se samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar till yttrande 12 punkt 3.

Politiska partier

20. Miljöpartiet

Högre byggnadshöjd bör eftersträvas

Tillgänglig mark för centrumnära byggnation är begränsad i Lysekils tätort. Kvarvarande orörda områden bör bevaras för helårsboendens livskvalitet och hälsa.

Om Lysekil skall få fler bostäder så bör detta ske genom att byggnationen sker på höjden. Därför är det lämpligt att flera byggnader får ytterligare våningsplan på Sjukhusområdet. Miljöpartiet kan dock tänka sig att områdets byggnader får betydligt högre höjd. Dels för att skapa fler lägenheter och dels för att få mer havsutsikt.

Cykelbana på Valbogatan

Trafik från och till området går huvudsakligen via Valbogatan. Med parkeringarna är den tyvärr trång och hindrar fler bostäder. Parkeringarna bör tas bort utmed hela Valbogatan och istället ersättas med en cykelbana på den västra sidan.

Dagvatten måste omhändertas

Detaljplanen föreslår att en växtbädd på 250 m² skall rena dagvattnet. För att kontrollera reningen bör krav ställas på att nå vissa nivåer och att dessa skall årligen mätas. Taken bör få grön biologisk växtlighet för att minska mängden dagvatten.

Avfall bör återvinnas till 90 %

Idag är återvinningen inte tillräcklig. Boende bör erbjudas en återvinningsanläggning inom området så att nästan allt avfall kan återvinnas.

Lågenergi bör byggas in

Energiförbrukningen för uppvärmning bör ned i nära noll nivåer såsom EU kräver (mindre än 10–20 kWh/m², år). Solceller för elproduktion och solfångare för varmvatten bör anläggas på taken. Om energiproduktion sker på taken så får detta företräde gentemot växtlighet.

Grönområde säkras

Närliggande bergsområden bör säkras så att inte dessa blir bebyggda.

Kommentar:**Högre byggnadshöjd bör eftersträvas**

Begränsningen av exploateringen är satt utifrån hänsyn till omgivningen samt vad området klarar av med tanke på trafik och parkering. Målet är även att skapa trevliga uteområden på marken inom själva planområdet, vilket styr hur hög bebyggelse som kan tillåtas.

Cykelbana på Valbogatan

Parkeringsplatserna längs med Valbogatan har en hög utnyttjandegrad. Det anses inte relevant för planen att ta bort parkeringsplatserna och ersätta dem med cykelbana.

Dagvatten måste omhändertas

LEVA i Lysekil ställer inga krav på rening av dagvatten i dagsläget men rekommenderar att en skötselplan för dagvattenanläggningen tas fram.

Avfall bör återvinnas till 90 %

Rambo AB har konsulterats under framtagandet av samrådshandlingarna. De hänvisar till de av kommunfullmäktige fastställda avfallsföreskrifterna som ska följas. Detta står beskrivet i planbeskrivningen.

Lågenergi bör byggas in

Lågenergi är inget vi reglerar i detaljplanen. Däremot har regeringen, som ett steg mot ett fossilfritt Sverige, infört stöd till anläggandet av solceller.

Grönområde säkras

Bergsområdet i den norra delen av planområdet har kryssmarkerats vilket innebär att området endast kan bebyggas med komplementbyggnader (PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.).

Övriga

21. Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen tagit del av handlingarna i ärendet och deltagit i samrådsmötet den 23 april 2018.

Planområdet ligger geografiskt nära till centrumfunktioner, busshållplats och rekreation och lämpar sig väl för bostadsbebyggelse. Bristen på hyresrätter är stor i Lysekil därför gläder det oss att intensionerna i planen är att bygga hyresrätter.

Genomförande av planen bör börja med de mest angelägna delarna. Byggnad 1. (äldreboendet) och byggnaderna 3 och 5 (rivning av 3 byggnader och upp förande av 3 nya byggnader). Detta för att separera byggarbetsplatserna.

Parkeringen är ett problem och borde lösas i planen. Den gången det endast finns boende finns inte möjligheten med sjukvårdens dagsparkeringar och boendes kvälls och nattparkering. För hyresgäster är det pest att jaga efter parkering varje dag.

Ombyggnad av korsningen Lasarettsgatan – Långeviksgatan med en refug är angelägen men är det genomförbart. Har bussbolagen sett planförslaget? Busshållplatsen är kanske den största i kommunen och mycket viktig. Busstrafiken får inte bli en bromskloss för övrig trafik.

Vi vill

1. Att parkeringsfrågan löses i planarbetet.
2. Att lösningen av busstrafiken redovisas i planen. Båda sidor av Lasarettsgatan.

Här är synpunkter som inte berör planen men som är viktiga för oss innevånare och som vi vill framföra till Lysekils kommunpolitiker.

De nyaste delarna av sjukhuset är byggda på 1980- och 1990-talet och verksamheten är redan kraftigt nerskuren. För oss Lysekils bor är det viktigt att den verksamhet som finns kvar inte ytterligare reduceras utan istället byggs ut. Andelen äldre i kommunen stiger och behovet av äldre och korttidsboende kommer att öka. Behovet av rehab avdelningens tjänster kommer att öka. Det är viktigt att genomförande av planen sker efter vårdbehovens krav.

Vi vill att kommunen

1. Upprättar avtal med exploatören som reglerar genomförande av planen.
2. Upprättar avtal med exploatören som ser till att det blir helårsboende som ger skatt till kommunen.
3. Undersöker om Lysekils bostäder AB kan bygga de tre nya husen. Husen ligger i anslutning till Lysekils bostäders hus på Valbogatan. Lysekils bostäder kan garantera att det blir hyror till rimliga kostnader och helårsboende.

Kommentar:

Se samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar till yttrande 18 gällande parkeringsfrågan.

Planförslaget har tillsammans med övriga samrådshandlingar skickats till Västtrafik för eventuellt yttrande under samrådstiden. Utredningen av trafiksituationen på och i anslutning till planområdet inkluderar busstrafiken och är beskriven i trafikutredningen, SWECO 2017-06-330

Det går inte att i en detaljplan reglera vem som äger eller hyr bostäder. Det går inte heller att i en detaljplan styra upplåtelseform, alltså om det ska vara hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Vi vidareförmedlar däremot information om detaljplanen och exploatörens tankar till LysekilsBostäder AB.

Genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören upprättas vid behov. I nuläget ser inte kommunen något behov av den typen av avtal, men det kan dyka upp i ett senare skede i planprocessen och då leda till ett tecknande av avtal.

Fortsatt planarbete

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

- Plankartan uppdateras
 - De olika användningarnas beteckningar redovisas var för sig.
 - Gränslinjerna i plankartan rättas upp och förtydligas.
- Planbeskrivningen kompletteras/justeras med:
 - Mer utförlig text om lek och rekreation

- Beskrivning av detaljplanens konsekvenser för fastigheten Slätten 1:29
 - Översiktlig beskrivning av planekonomin
 - Beskrivning av hämtning av avfall från centralköket i dagsläget
 - Uppdaterad tidplan
 - Tydligare redovisning av trafikåtgärd vid korsningen Lasarettsgatan/
Gymnasievägen/Långeviksgatan
 - Gatunamn i karta
 - Mer utförlig beskrivning av LEVAs reservanläggning för värmeproduktion
 - Tydligare uppmuntran till att använda miljövänliga takmaterial vid
exploatering på planområdet
 - Förtydligande av ledningsrätt
 - Beskrivning av att anläggningen ska fotodokumenteras innan förändring
 - Beskrivning av dagens situation vid hämtning av avfall vid lastkajen
- Dagvattenutredningen ska kompletteras i syfte att undersöka konsekvenser och eventuella åtgärder vid 100-årsregn
 - Bergteknisk utredning ska kompletteras i syfte att tydliggöra släntstabiliteten
 - Bullerutredningen ska kompletteras med en undersökning av bullerförhållandena på fastigheten Slätten 5:1 samt en översiktlig bedömning av trafikbullrets påverkan på byggnaderna i anslutning till planområdet. Kompletteringen kommer även att innehålla en utredning av industribuller från skorstenen på planområdet.
 - De bevarandevärda egenskaperna inom planområdet ska säkerställas, eventuellt genom planbestämmelser.
 - Sol-, skugg-, och höjdförhållanden fortsätter att studeras i digital modell.
 - Fastighetskonsekvensbeskrivning upprättas.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2018-08-16

Stina Norén Hermansen

Planhandläggare