



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Fossa 1:33, Rågårdsvik, Lysekils Kommun

Handläggning

Ett förslag till detaljplan för Fossa 1:33, har varit utsänt på samråd från 2019-11-25 till 2020-01-13. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, centrala organ, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att området bebyggs med bostäder. Planområdet som idag är obebyggt föreslås planeras för sex tomter för friliggande enfamiljshus med åretruntstandard i en etapp.

Planen överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan, ÖP 06.

Innehåll

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	1
HANDLÄGGNING.....	1
SAMMANFATTNING.....	1
INNEHÅLL.....	1
INKOMNA YTTRANDE OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER	2
1. LÄNSSTYRELSEN	2
2. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT	4
3. LANTMÄTERIET	6
4. SKANOVA	6
5. TRAFIKVERKET	7
6. LEVA I LYSEKIL.....	7
7. RAMBO.....	8
8. VÄSTTRAFIK	9
9. VATTENFALL.....	9
10. AVDELNINGEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING / KOMMUNSTYRELSEN.....	10
11. MILJÖNÄMNDEN I MELLERSTA BOHUSLÄN	10
12. BOHUSLÄNS MUSEUM.....	11
SAKÄGARE	12
13. [REDACTED].....	12
14. [REDACTED].....	14
JUSTERINGAR EFTER SAMRÅD	16
SAKÄGARE SOM INTE HAR FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA	16
FORTSATT PLANARBETE	17

Inkomna yttrande och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen samlade bedömning

Det aktuella planområdet utgör en komplettering och förtätning till den befintliga bebyggelsen utefter Vallarnavägen. Länsstyrelsen har i princip inget att erinra mot den föreslagna markanvändningen. De allmänna intressen som är berörda av planen har beaktats och tillgodosetts i planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömning

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskyddet enligt 7 kap, miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Observera att eventuella synpunkter från Statens geotekniska institut på det geotekniska och bergtekniska underlaget behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

Råd enligt PBL och MB

Naturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på ambitionen att bevara stenmurarna (dessa är inte formellt biotoppsskyddade) med tanke på betydelsen dels för den biologiska mångfalden och dels ur kulturmiljösynpunkt. Kommunen kan överväga att, om möjligt, ge dem ett skydd på plankartan.

De askar som nämns i planhandlingarna är också bevarandevärde och bör sparas.

Vatten

I dagvattenutredningen framgår det s. 13 att ”diken och dagvattentrummor nedströms bör underhållas. Konditionen på dagvattentrummor under Vallarnavägen bör undersökas och eventuellt ersättas.” Det är viktigt att säkerställa att dagvattnets utsläppspunkt utanför planområdet är dimensionerat för ett ökat flöde. Hur avses dessa åtgärder genomföras, underhållas och finansieras?

Översvämning

Då Vallarnavägen delvis ligger lågt och inte klarar rekommenderad nivå enligt ”Stigande vatten” har kommunen utrett alternativ tillfartsväg. För att säkerställa tillfartsvägens skydd för stigande vatten finns ett villkor för startbesked inarbetat på plankartan som anger en huvudutfart till lokalgata ska anordnas över +2,7 m (RH2000). Det finns också en planbestämmelse för den lägst belägna tomten om att byggnader ska utformas så att naturligt översvämmande vatten till nivån + 2,7 m inte skadar byggnaden.

Enligt handboken stigande vatten bör bostäder ligga i zon (>3,2 m) eller zon 2 (2,7–3,2 m). I zon 2 krävs, utöver att minst nivån + 2,7 m hålls, att sannolikhetsreducerande eller

konsekvenslindrande åtgärder genomförs. Kommunen anger + 2,7 m inklusive konsekvenslindrande åtgärder (byggnader ska klara översvämmande vatten) vilket då egentligen utgör en lägre nivå än zon 2. Inom zon 3 ska året runt-bostäder undvikas.

Mot bakgrund av de platspecifika omständigheterna på platsen, främst den gynnsamma topografin och bebyggelsens omfattning, ser Länsstyrelsen att nivån på + 2,7 m som kommunen förhåller sig till för utfart och byggnader är i det här fallet rimligt och godtagbart.

Skyfall

Idag vattenutredningen finns dagvattenflöden vid ett 100-årsregn inkl. klimatfaktor beräknade. Det saknas dock mer uttryckliga resonemang och slutsatser utifrån detta. Konsekvenserna av ett skyfall behöver beskrivas och bedömas i planen. Även planens eventuella påverkan utanför planområdet, inklusive vägen, behöver ingå (Länsstyrelsen rekommendationer för hantering av översvämmning till följd av skyfall, Fakta 2018:5).

Kulturmiljö

Ur kulturmiljösynpunkt finns inga hinder för planens genomförande. Länsstyrelsen bedömer att det inte finns behov av särskild arkeologisk utredning.

Trafik

Vägnätet låga standard och bristande trafiksäkerhet på Skaftö är ett generellt problem och medför begränsningar för framtida exploateringar i större skala. Frågan avses hanteras bland annat i kommande översiktsplanering.

Det aktuella planområdet påverkan är ytterst marginellt på trafiksituationen på Skaftö.

Koppling till miljömålen

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets 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.

Prövning enligt annan lagstiftning

Av dagvattenutredningen framgår att ”för att undvika att dagvatten från omgivande naturmark ska rinna in till bebyggelsen inom området föreslås att avskärande diken anläggs. Avledningen sker till dike längst Vallarnavägen. Läge och detaljutformning ska studeras i projekteringsskede.”

Länsstyrelsen vill upplysa om att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att äga en fastighets lämplighet, för något visst ändamål, kan enligt definitionen i 11 kap, 2 § miljöbalken vara en fråga om markavvattning, vilket i så fall kan kräva dispens från Länsstyrelsen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Väg inom området sköts av en samfällighetsförening. I driftansvaret för vägen ingår även diken och de dikesrör/dagvattentrummor som är nedlagda. Avtal bör upprättas mellan fastighetsägare och vägförening som klargör vem som ska bära vilka kostnader för framtida drift och underhåll vid ny fastighetsbildning. Detta sker lämpligtvis när ny fastighetsägare träder in i samfällighetsföreningen. Planbeskrivningen kompletteras med text om ekonomiska konsekvenser för vägföreningen vid ett genomförande av detaljplanen.

De åtgärder som direkt rör ett genomförande av detaljplanen (uppdimensionering av dagvattentrummor, anslutningspunkter för V-A etc. etc.) ska regleras i ett exploateringsavtal som kommunen upprättar med exploatören. Avtalspunkter kommer redovisas i planbeskrivningen inför granskning.

Dagvattenutredningen ska kompletteras i avseende skyfall enligt yttrande från Länsstyrelsen.

Dagvattenutredningen ska kompletteras med ställningstagande av åtgärder och om dessa faller under definitionen markavvattning. Markavvattning ska hanteras i enlighet med förordning 1998:1338 om vattenverksamhet. Planbeskrivningen uppdateras med resonemang kring markavvattningsfrågan.

Övriga synpunkter noteras.

2. Statens geotekniska institut

Detaljplan för Fossa 1:33, Rågärdsvik, Skaftö, Lysekils kommun

Yttrande översamrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har av länsstyrelsen i Västra Götaland erhållit rubricerat ärende med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor, exempelvis sättningsrisk, och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av friliggande enfamiljshus inom totalt 6 tomter.

Underlag

- 1) Plankarta med tillhörande planbeskrivning, daterade 2019-11-18.
- 2) PM Geoteknik. Fossa 1:33, Skaftö, Lysekils kommun. Upprättad av Bohusgeo, daterad 2012-05-21.
- 3) Rapport Geoteknik, Fält- och laboratorieundersökningar. Fossa 1:33, Skaftö, Lysekils kommun. Upprättad av Bohusgeo, daterad 2012-05-18.

SGI:s synpunkter

Geoteknik

Släntstabiliteten för planområdet har beräknats i tre sektioner i [2]. Baserat på resultatet bedöms stabiliteten i [2] vara tillfredsställande för den bebyggelse som planen medger.

SGI noterar att det inom planområdet finns förutsättningar för förekomst av kvicklera. Artesiska portryck har uppmätts, leran har avsatts i saltvatten och har högt siltinnehåll. Beräknade säkerhetsfaktorer för sektion B (i [2]) uppfyller gränsvärdena för tillfredsställande stabilitet förutsatt att det inte förekommer kvicklera i området. Vid förekomst av kvicklera ska enligt IEG:s rapport 4:2010 gränsvärden väljas i det övre spännet, dvs. $F_c > 1,6-1,7$. SGI anser att val av gränsvärden för tillfredsställande stabilitet bör ses över med hänsyn till risk för ogynnsamma förhållanden.

I [3] redovisas resultat från utförda tryck- och CPT-sonderingar. SGI rekommenderar att förekomst av kvicklera inledningsvis utvärderas enligt beskrivna metoder i SGI rapport 46

Metodik för kartläggning av kvicklera.

Planområdesgränsen ligger ca 20 m från strandkanten till en vik. SGI ställer frågan om det finns risk för att låg stabilitet vid strandkanten kan påverka stabiliteten för planområdet.

Bedömningen bör beakta risken för förekomst av kvicklera som kan initiera ett bakåtgripande skreds

I beräkningsbilagorna 4:1–4:2 (sektion B) har en mothållande last modellerats från den planerade byggnaden. SGI kan i [2] inte utläsa vilken storlek som har valts på den mothållande lasten och efterfrågar därför ett förtydligande. Beräknade säkerhetsfaktorer påverkas av storleken på denna valda byggnadslast. SGI anser att ett försiktigt värde lämpligen väljs då denna last verkar gynnsamt för släntstabiliteten.

För de två södra fastigheterna, representerade i sektion B, kan flera ogynnsamma lastfall uppstå. Dessa kan t. ex. utgöras av avschaktning inom den norra tomten som ökar nivåskillnaden mellan norra och södra tomten. Det kan även uppstå en ogynnsam exploateringsordning, dvs. att den södra tomten bebyggs men inte den norra. Inom den norra tomten kan också en ogynnsam placering av byggnaden medföra försämrad stabilitet i jämförelse med redovisade beräkningar i bilagorna 4:1–4:2 i [2]. Stabiliteten i slänten som helhet är alltså beroende av vilka åtgärder som görs (avschaktning, uppfyllning, byggnation) inom de båda fastigheterna. Respektive fastighetsägare har dock endast rådighet att utföra åtgärder inom den egna fastigheten. Uppfyllning eller avschaktning inom den ena fastigheten kan därmed innebära begränsningar eller ökade kostnader för intilliggande fastighet i samband med byggnation. SGI anser därför att dessa frågeställningar behöver klarläggas under planprocessen för att undvika konflikter i senare byggskeden.

I plankartan saknas egenskapsbestämmelsen n_2 inom den södra fastigheten. Detta överensstämmer ej med rekommendationer som beskrivs i bilaga 5:1–5:2 i [2]. SGI anser därför att planbestämmelsen ska gälla även för den södra fastigheten.

Beräknade säkerhetsfaktorer i sektion C (bilagor 4:3–4:4 i [2]) anger att stabiliteten för befintliga förhållanden är betryggande. SGI ställer dock frågan hur eventuella uppfyllnader kommer påverka stabiliteten inom fastigheten, dvs. för de förhållanden som planen medger. SGI rekommenderar också en översikt av sakområdet för glidytona eftersom kritisk glidytona i redovisade beräkningar når en andnöd i det nedre sakområdet.

Bergteknik

Baserat på ett utfört platsbesök bedöms det i [2] inte föreligga någon risk för bergras och blocknedfall. SGI anser att det är oklart om hela området har inspekterats av bergtekniskt sakkunnig. Även om de släntlutningar som framgår av topografiska kartan generellt indikerar låg sannolikhet för problem med bergstabilitet så kan det lokalt ändå förekomma sådana. Ett exempel skulle kunna vara den branta slänt som vetter mot fastigheten direkt söder om planområdet. SGI rekommenderar en besiktning från bergtekniskt sakkunnig över hela området om inte det är gjort.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Komplettering av geoteknisk utredning har utförts utifrån de synpunkter från SGI som inkom under samrådet. Kompletteringen visar att föreslagen exploatering är möjlig att genomföra på ett tillfredsställande sätt. De förslag på åtgärder och begränsningar som framkommit under kompletteringen förs in i planhandlingarna. Reviderad geoteknisk utredning läggs till planhandlingarna.

3. Lantmäteriet

Vi genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

Pågående lantmäteri-förrättning

Lantmäteriet vill passa på att upplysa kommunen att den aktuella förrättningen nu är slutförd. Det är viktigt att både grundkarta och plankarta anpassas efter de nya gränserna både vad gäller fastighetsbestämningens mot den samfällda vägen och den samfällda vattenkällan.

Delar av planen som bör förbättras

Gemensamhetsanläggning för hushållsavfall

På s. 26 i planbeskrivningen framgår att gemensamhetsanläggning för hushållsavfall som betecknas g 1 skötas av samfällighetsförening. Lantmäteriet tolkar beteckningen 1 g sp, att det skulle vara en planbestämmelse i plankartan men saknas någon sådan planbestämmelse.

Plankarta

Bland planbestämmelserna finns det beteckning för Egenskapsgräns och administrativ gräns, vilket saknas i planen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Grundkartans redovisning av fastighetsgränser och rättigheter uppdateras innan granskningsskedet.

Stycket om gemensamhetsanläggning tas bort i planbeskrivningen.

Plankartans innehållsföreteckning korrigeras och kombinerad egenskapsgräns och administrativ gräns tas bort.

4. Skanova

Detaljplan för del av Fossa 1:33, Skaftö Lysekils kommun

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

Skanova har inga kablar i området, se karta, För digitala kartor och utsättning hänvisas till www.ledningskollen.se



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

5. Trafikverket

Trafikverkets yttrande avseende samråd för detaljplan Fossa 1:33 i Lysekils kommun.

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende för yttrande. Kommunen har tagit fram förslag på ny detaljplan där syftar är att pröva möjligheten till bostadsbebyggelse. Planområdet är idag obebyggt och planförslaget medger sex tomter med friliggande enfamiljshus.

Planområdet ansluter via enskild väg till statlig allmän väg 793 där Trafikverket är väghållare. Längs aktuellt avsnitt uppgår ÅDT (årsmedeldygnstrafik) till 475 fordon varav 34 utgör tung trafik. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

Synpunkter

Enligt planbeskrivningen ligger planområdet 800 meter från statlig allmän väg och att enskild väg ansluter till väg 785, Trafikverket är även väghållare för väg 793 (Rågårdsviksvägen) dit den enskilda vägen (Vallarna ansluter)

Aktuellt planförslag på Fossa 1:33 bedöms inte ha någon menlig påverkan på trafiksituationen på Skaftö. Vägnätet har låg standard och bristande trafiksäkerhet vilket är en begränsning för framtida exploateringar. Kommunen har då meddelat att arbetet kommer göras i kommande översiktsplan. Trafikverket önskar ha en fortsatt dialog.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

6. LEVA i Lysekil

Leva i Lysekil AB har följande synpunkter på detaljplanen:

VA

En principskiss på planerad VA-dragning inklusive förbindelsepunkter behöver tas fram. Det behöver även förtydligas i planbeskrivningen att verksamhetsområde för planområdet kommer bli vatten och spillvatten.

I tabellen med ansvarsfördelning behöver dagvatten strykas ur sista punkten vatten-dagvatten- och spillvattenledningar från anslutningspunkt till respektive fastighet så att det bara handlar om vatten och spillvattenledningar. LEVA önskar även att en till rad läggs till där Dagvatten på fastigheten inklusive avskärande diken specificeras, ansvarig för detta är fastighetsägare.

En förutsättning för att exploateringen ska kunna genomföras är att exploatören skall införskaffa och bekosta ledningsrätter.

Eventuell flyttning av ombyggnad eller uppdimensionering av befintliga VA-ledningar bekostas av exploatören.

EL

Inget att erinra

Gatubelysning

Inget att erinra

Fjärrvärme

Inget att erinra.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

En principlösning med lämpliga anslutningspunkter och dimensionering för VA ska tas fram under granskningsskedet. Lösningen ska samrådas med LEVA I Lysekil AB. De åtgärder som direkt rör ett genomförande av detaljplanen (uppdimensionering av dagvattentrummor, anslutningspunkter för V-A etc. etc.) ska regleras i ett exploateringsavtal som kommunen upprättar med exploatören. Avtalspunkter kommer redovisas i planbeskrivningen inför granskning.

Planbeskrivningen justeras för att förtydliga verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Tabellen i ansvarsfördelningen uppdateras i enlighet med yttrande från LEVA.

7. RAMBO

Tomterna längs med Vallarnavägen, norra delen:

Vad vi kan utläsa av illustrationskartan är det inga problem med framkomligheten för 4 facksbil till de tomterna som ligger norröver. Här är det ur planeringssynpunkt viktigt, för att kunna erbjuda möjlighet till full källsortering av hushållsavfall, via abonnemangsform ” Hemsortering i fyrfackskärl”, att infarterna till fastigheterna ges utrymme för uppställning av 2 st. 370-kärl. Kärlen ska kunna placeras så att vi kan tömma kärlen utan dragväg och behöver en yta av vara 1 * 2 m.

Tomterna längs med Vallarna vägen, södra delen:

Tomterna som ligger söder med en tillfartsväg i planområdet. Plats för kärl vid infarten på tillfartsväg för att tömning ska kunna ske som ovan.

Bakgrund

Arbetsmiljö står i fokus i det nya sopsystemet, och stort fokus på att kärl ska vara placerade i anslutning till sopbilens uppställningsplats.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

All sophertering föreslås ske i direkt anslutning till Vallarnavägen.

8. Västtrafik

Västtrafik har tagit del av samrådshandling gällande detaljplan Fossa 1:33, Rågårdsvik, Skaftö. Planens syfte är att pröva möjligheten att området bebyggs med bostäder. Planområdet som idag är obebyggt föreslås planeras för sex tomter för friliggande enfamiljshus. Nedan följer Västtrafiks yttrande

I planbeskrivningen på sid 7 under rubriken ” God bebyggd miljö” beskrivs förutsättningar som ” *Goda kollektivtrafikförbindelser finns ca 500 m från planområdet*”. Den hållplats som då åsyftas är ”Kalvhagen” en hållplats med ett begränsat utbud av kollektivtrafik då endast ett fåtal turer på linje 845 trafikerar ner i Rågårdsvik och därmed passerar hållplatsen. Vid hållplatsen ”Rågårdsviksvägen”, ca 900 m från planområdet, är utbudet av kollektivtrafik större, här passerar samtliga turer på linje 845 som Grundsund med Uddevalla.

Västtrafik förutsätter att skrivningarna gällande kollektivtrafiken i planbeskrivningen justeras. Västtrafiks rekommendation är att beskriva förutsättningarna utan att specificera tidsintervall eller linjenummer. Detta eftersom kollektivtrafiken kan förändras i takt med att förutsättningarna förändras. Generella riktlinjer gällande regionens ansvar avseende allmän kollektivtrafik i denna typ av bebyggelse återfinns i ”Landsbygdsutredning” – Kollektivtrafik i Västra Götaland”. I Landsbygdsutredningen beskrivs vilken servicenivå som kan förväntas på kollektivtrafiken på landsbygd och i mindre tätorter (upp till 3000 invånare). Landsbygdsutredningen har tagits fram och beslutas av kollektivtrafiken i samråd med Västra Götalands kommuner.

Västtrafik ser inte att planen kommer att innebära några förbättrade möjligheter till hållbart resande för befintliga eller tillkommande invånare i området. En stor del av persontransporterna bedöms därmed ske med bil, trots den relativa närheten till lokal service i ex Grundsund. Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv innebär det t.ex. ur ett barnperspektiv ett beroende av föräldrars möjlighet att skjutsa med bil till fritidsaktivitet efter skoltid

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Planbeskrivningen justeras utifrån synpunkterna från Västtrafik om förutsättningar för kollektivtrafikförbindelser.

9. Vattenfall

Vattenfall Elddistribution (Vattenfall) har tagit del av samrådshandlingar för detaljplan Fossa 1:33 och lämnar följande yttrande:

Vattenfall har ingen erinra.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

10. Avdelningen för Hållbar utveckling / Kommunstyrelsen

Yttrande över detaljplan för Fossa 1:33 Rågårdsvik, Skaftö

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelseförvaltningens granskning syftar till att bedöma om förslaget till detaljplan ligger i linje med antagna styrdokument och avsikterna i Lysekils kommuns vision. Att bedöma utredningar, för och nackdelar samt ställnings-taganden i planen och planprocessen ingår inte i kommunstyrelseförvaltningens granskning.

Planförslaget ligger inom ett R5-område, som innebär detaljplanelagda områden lämpliga för förtätning och komplettering. Då fastigheten Fossa 1:33 saknar detaljplan redovisas den samtidigt som ett R1-område, vilket föreskriver utbyggnadsområde med sammanhållen bebyggelse lämplig för förtätning.

I markanvändningskartan ÖP-06 är området utpekad som planlagd bebyggelse som kompletteras för att underlätta helårsboende.

Enligt översiktsplanen är den önskade utvecklingen för Skaftö att en god hushållning med de markresurser som finns på ön måste eftersträvas. Detta kan uppnås genom ett tätt och koncentrerat byggande i anslutning till öns samhällen, samt genom förtätning av befintlig bebyggelsestruktur.

Planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanen för Lysekils kommun, ÖP 06.

I Lysekils kommuns vision står ”Vi är en kommun med växtkraft...” och inom utvecklingsområdet ”Upplev Lysekil och vår unika livsmiljö” har ett mål antagits som anger att ”Antalet bostäder i Lysekil ska öka”. Förvaltningen anser att detaljplanens intentioner ur detta perspektiv bidrar till möjligheterna att nå visionen och de mål som antagits.

Kommunstyrelseförvaltningen konstaterar vidare att kommunala styrdokument som VA-plan, Boendestrategi, Markförsörjningsstrategi, Parkeringsnorm, Grön strategi beaktats i förslaget.

I förslag till samrådshandling för Fossa 1:33 under rubriken Omgivningar och service beskrivs den service som finns tillgänglig för boende och besökare. Här kan även den nya drivmedelsstationen vid Roskällan omnämnas som en viktig del i den grundläggande servicen på Skaftö.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

11. Miljönämnden i mellersta Bohuslän

Yttrande

Miljönämnden har inga synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan.

Delegationshänsvisning

Beslutet har fattats med stöd av gällande delegationsordning för Miljönämnden i mellersta Bohuslän fastställd 2016-02-24 § 8 enligt punkt A.3

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att ompröva möjligheten att området bebyggs med bostäder.

Planområdet som idag är obebyggt föreslås planeras för sex tomter för friliggande enfamiljshus med åretruntstandard en etapp. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Lysekil kommun har skickat detaljplanen på remiss till miljönämnden i mellersta Bohuslän.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

12. Bohusläns museum

Ärendet:

Bohusläns museum har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Gäller samråd om detaljplan för att pröva om området kan bebyggas med bostäder. Tanken är att uppföra sex friliggande enfamiljshus med åretruntstandard. De tänkta åtgärderna är beskrivna i samrådshandlingar som upprättas av Lysekils kommun och daterade till 2019-11-18 som inkom till museet 2019-11-25.

Kulturhistorik bakgrund

Området ligger inte inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården. Däremot ligger det i södra delen av ett av Länsstyrelsen utpekad, värdefullt odlingslandskap 84–15, Centrala Skaftö, Lilla och stora Stuveröd med N2 högt bevarandevärde för sina naturvärden och K2 stor betydelse ur bevarandesynpunkt för kulturvärdena, "Värdefulla odlingslandskap i Göteborgs och Bohuslän", sid 113, 1995.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Kulturhistoriskt sett har vi inget att invända mot förslaget men en allmän reflektion, blir det inte skuggigt på nordvästra sidan av "Fossberget"? Kanske är det en anledning till att området inte varit bebyggt i äldre tider.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Inga kända fornlämningar ligger inom planområdet eller i dess närhet. Fornlämningsskildern är sparsam i närområdet. Området utgörs främst av hållmark som sträcker sig nivå av 30 m över havet. Ny bebyggelse planeras inom de lägre partierna inom den västra delen av området. Mot bakgrund av ovan har Bohusläns museum inget att erinra emot ärendet sett ur fornlämningsynpunkt. Vi är eniga med stenmurar bör sparas och införlivas i bebyggelsen. Vilket poängteras i handlingarna sid 13.

Sammanfattning

Bohusläns museum har inget att invända mot planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

En bedömning av planens påverkan av odlingslandskapet finns på s. 14 i planbeskrivningen. Ytterligare bedömning anses inte vara nödvändig.

Övriga synpunkter noteras.

Sakägare

13. Fastighet [REDACTED]

Synpunkter på Planförslaget: Detaljplan för Fossa 1:33, Rågårdsvik, Skaftö, Lysekils Kommun, diarienummer B-2018-485,

Synpunkter från [REDACTED]

Referens till Planbeskrivning, avsnitt Behovsbedömning, bebyggelseområde, användning och tillgänglighet.

Naturområdet är enligt vår erfarenhet svårtillgängligt, kuperat med högre berg i övre delen med 4 till 5 utlöpare till Vallarnavägen. Vi har således svårt att se hur planen kan genomföras utan att medföra starka ingrepp i naturen. Ett ingående övervägande av placeringen av bebyggelsen är önskvärd för att begränsa ingreppen så mycket som möjligt. Flödet från bergen i hela området är tidvis mycket omfattande med motsvarande belastning på diken och vägtrummor. I den södra ändan av området kan den lågt liggande delen av landet och Vallarnavägen översvämmas framkallat av meteorologiska förhållanden. Detta förstärks när avrinning från diken också är hindrad genom det högre vattenståndet i kombination med stort flöde från bergen och landet. Vattenståndsvariationerna kan uppgå till 2 till 3 meter.

Med hänsyn till områdets läge har vi svårt se den påtänkta bebyggelsen som en komplettering och förtätande av bebyggelsen i Rågårdsvik. Vi, [REDACTED] som ligger granne till området, kunde endast beviljas postadressen Grundsund eller Fiskebäckskil, inte Rågårdsvik som vi hade önskat.

Vallarnavägen har vägbom i övre ändan och vägföreningen anbefaller hastighetsbegränsning till 20 a 30 km i timmen. Denna begränsning överhålls mestadels inte. Under sommarhalvåret är trafiken omfattande och hastigheten oftast högre, 40–50 km per tim.; speciellt de professionella håller relativt hög hastighet. Vid utfart kan detta delvis bero på att bommen öppnas tidigt så att stopp undviks, men även vid infart kan hastigheten vara hög eftersom bommen ofta öppnas tidigt för att undvika stopp före passagen. Trafiken medför damm och partiklar i luften under sommarhalvåret och stora hål i vägen, speciellt under den våta delen av året. Bullerstörning är mindre betydande för oss, men kan vara väsentlig vid vägens anslutning till Rågårdsviksvägen. Den påtänkta bebyggelsen kommer att medföra en betydande ökad belastning på den övre delen av Vallarnavägen, från och till den påtänkta bebyggelsen och dessutom genom den tömning av avfallstunnor som planeras ske direkt från Vallarnavägen. Vägens hållbarhet för allt detta bör kontrolleras. Avrinningen och medförande erosion av vägen är återkommande och ganska omfattande.

Planen framhåller tillgång till samhällstjänster för hela området. Vi kan informera att Västtrafik endast kör skolbuss till Rågårdsvik, inte annan förbindelse. Den närmaste reguljära hållplatsen är således Rågårdsviksvägen. Närmaste affär är i Grundsund. Kollektivtrafiken dit är mycket begränsad, liksom den till Torpterminalen. Närhälsan på Skaftö är inte heltidsbemannad, och helt stängd under sommarhalvåret. Dessa förhållanden bör beaktas eftersom den tilltänkta bebyggelsen enligt planen främst avses för fritidsbruk och för äldre, även om den blir av helårstyp. Genom Kommunens försorg har vatten och avloppsanläggning relativt nyligen dragits fram hela vägen ut mot Skallhavet och Rågårdsvik, och denna anläggning skall kopplas till den påtänkta nya bebyggelsen. Under den processen är det möjligt av intresse att kapacitet och hållbarhet i den övre äldre delen av anläggningen undersöks.

Frågor för vår del som vi önskar framföra och gärna besvarade från kommunen, referenser till sidor i Detaljplanen:

Sid 5: ”Byggnader föreslås placeras på lägre höjder än berget och för att säkerställa att komplementbyggnader inte uppförs inom hållmarksområdet begränsas kvartersmarken till en terränghöjd av femton meter över angivet nollplan.” Vad innebär, betyder detta?

Sid 11: I sammanfattningen framförs ”Utbyggnaden utgör en komplettering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området.” Vilken befintlig bebyggelse avses och vad innebär det för oss, som ligger närmast området?

Sid 14 och 17: ”Då eventuella sprängningsarbeten utförs ska bergtekniks konsult anlitas i enlighet med geoteknisk utredning”, och sid. 17 ”Planerad bebyggelse ska passas in i befintlig kulturmiljö och underordna sig de naturgivna förutsättningarna i området. Placering av byggnader ska anpassas i terrängen för att undvika sprängning.” Vem avgör placeringen och eventuellt behov av sprängning? Och när avgörs detta?

Sid 16: I den norra delen av området föreslås bebyggelsen få bli 130 kvadratmeter med en tillåten kompletterande byggnad av högst 45 kvadratmeter. Vad innebär detta för vår del?

Fossa 10 januari 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Förvaltningen är medveten om att stigande vatten i Skallhavsviken, vid exempelvis hårda vindar och kraftig nederbörd, påverkar Vallarnaområdet negativt i dagsläget. Då delar av planområdet ligger lågt och det redan idag finns en översvämningssituation i området har en planbestämmelse införts i plankartan (b₃) som säger att byggnader inte får placeras lägre än 2,7 meter över nollplanet (meter över havet), och att byggnader i det området ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden.

En dagvattenutredning är framtagen utifrån föreslagen exploatering om sex villatomter. Utredningen innehåller åtgärder för dagvattenhantering som ska säkerställa både planrådets och närområdets hantering av det dagvatten som genereras i och med exploateringen. Utredningen konstaterar att befintliga dikestrummor kan behöva uppdimensioneras för en bättre hantering av dagvattnet. Kostnader som detta för med sig belastar fastighetsägaren. Dagvattenutredningen ska kompletteras i avseende skyfall enligt yttrande från Länsstyrelsen.

Den enskilde fastighetsägaren kommer vid fastighetsbildning att inträda i vägföreningen och därmed bli delaktig i förvaltningen av vägen. Vägföreningen kan ställa krav på att fastighetsägaren ska stå för de kostnader (exempelvis slitage vid byggtrafik, utförande av dagvattenåtgärder etc. etc.) som en nybyggnation kan medföra. Övriga frågor som rör användandet av vägen ska behandlas av vägföreningen.

De åtgärder som direkt rör ett genomförande av detaljplanen (uppdimensionering av dagvattenstrummor, anslutningspunkter för V-A etc. etc.) ska regleras i ett exploateringsavtal som kommunen upprättar med exploitören. Avtalspunkter kommer redovisas i planbeskrivningen inför granskning.

Planbeskrivningen justeras utifrån synpunkterna från sakägare och Västtrafik om förutsättningar för kollektivtrafikförbindelser.

En principskiss för VA ska tas fram under granskningskedet och samrådats med LEVA i Lysekil AB.

Sid. 5

Detta innebär att byggnader inte får grundläggas på högre höjder än 15 meter över nollplanet (meter över havet). Detta regleras med naturmark samt en planbestämmelse om högsta totalhöjd.

Sid 11

Beskrivningen syftar till befintlig bebyggelse längs Vallarnavägen och det fritidshusområde vid skallhavsviken som omfattas av byggnadsplan 14-SKA-999. Formuleringen medför inga konsekvenser för er fastighet.

Sid. 14 och 17

Placering och grundläggning bestäms i bygglovsskedet. I samband med detaljexploatering, när nivåställning, läge och byggnadstyper har bestämts, ska kompletterande undersökningar utföras för att ange lämplig grundläggning. Vid eventuell sprängning ska en riskbedömning och sprängplan upprättas, och bergteknisk konsult anlitas, i enlighet med geoteknisk utredning.

Sid 16

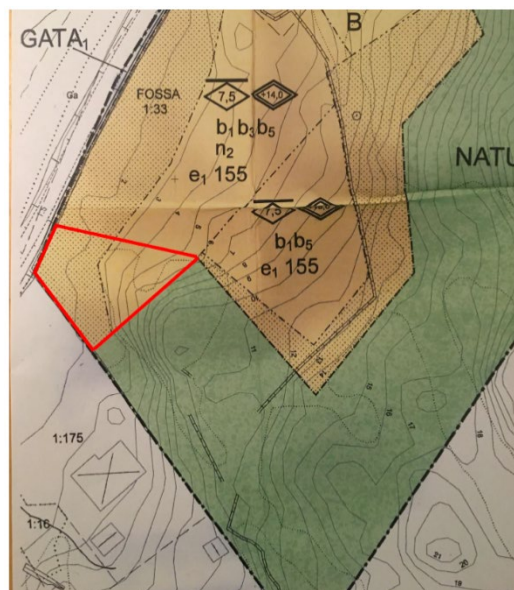
Föreslagen byggnadsarea innebär att det hus som kommer hamna närmast er fastighet kommer få uppta högst 130 kvadratmeter på marken, vilket motsvarar en huskropp på ca 10 x 13 meter. Till detta får komplementbyggnader uppföras, exempelvis garage, till en sammanlagd total byggnadsyta på 45 kvadratmeter. Detta motsvarar till exempel en friggebod (15 kvm) och ett attefallshus (30 kvm), eller tre friggebodar om 15 kvm vardera. När föreskriven byggnadsarea har uppnåtts får inga fler komplementbyggnader uppföras.

En illustrationskarta med *exempel* på byggnaders storlek, placering och vägdragnings ska tas fram under granskningskedet

14. Fastighet

Synpunkter gällande detaljplan för Fossa 1:33 Rågårdsvik, Skaftö, Lysekils Kommun.

- Jag anser att den planerade [REDACTED] skall fortsätta hela vägen ner till Vallarnavägen. Förslagsvis inom det område jag markerat med röda streck på bifogad bild. Jag motsätter mig all form av byggnation inom detta område. Framför allt kommer eventuell byggnation på den "bergsknalle" nedanför (mot Vallarnavägen) det berg som har sin högsta punkt vid min nordostliga tomtgräns (vid den korta stenmuren) påtagligt att påverka landskapsbilden. För oss som har fritidshus med syfte till rekreation skulle det även komma att påverka oss negativt både vad gäller insyn samt utsikt. Med ett naturområde som sträcker sig ner mot vägen kommer det att bli naturligt avdelat mellan åretrunthus och fritidshus. Ett förhållandevis tätbebyggt



bostadsområde tycker inte skall gränsa direkt mot fritidshusområdet. Då planförslaget utgår från att planerad bebyggelse ska passas in i befintligt kulturområde och underordna sig de naturgivna förutsättningarna i området anser jag att det vore en självklarhet att ha ett avgränsande naturområde även mot bebyggelsen i områdets södra del [REDACTED] likväl som ett naturområde är inplanerat i planområdets norra del [REDACTED]. Det planerade området ”hamnar” då naturligt mellan dessa naturområden och mellan, för området, karaktäristiska berg i områdets södra och norra del.

- Jag tror också det naturområde jag föreslår har stor positiv påverkan för hela Rågårdsvik/Fossa/Vallarna/Asparna området då Vallarnavägen är en del av ett mycket populärt promenadstråk. Gående stannar ofta upp strax efter/före min tomt och tittar ut över omgivningen. Anledningen till detta vet jag naturligtvis inte men jag tror det upplevs mer naturligt/avkopplande att stanna upp där de ej står framför någons tomt samt att de har vida blick över bergen och viken med ett rikt naturliv inte minst fågelliv. Det planerade området är i stort sett det enda obebyggda området utmed promenadstråket runt Rågårdsvik/Fossa/Vallarna utmed Skallhavsviken.
- Jag tycker att 6 hus inom det planlagda området verkar var ett stort antal. Jag anser att det antal med max 5 hus, som ägarna från början ansökt om, verkar vara mer rimligt för att passa in i omgivningen och bebyggelsen som fortsätter utefter viken. Även det rika djurliv som finns i omgivningen kring hållmarksmiljöerna samt runt ”slutet” av viken påverkas förmodligen mindre av ett färre antal bostäder inte minst då det blir åreruntboende och därmed betydligt mer trafik året runt.
- Jag är positiv till det planerade [REDACTED] och anser även att det skall utökas. Däremot ställer jag mig frågande till att det i samband med att ett nytt område etableras drastiskt påverkar redan befintliga grannfastigheter, när det gäller eventuell tillbyggnad eller bygge av komplementbyggnad. Detta då vi ej kommer att ha möjlighet att få godkännande av grannar när det gäller att bygga närmare naturområdet 4,5 meter. Jag tycker det är konstigt att man efter att ha ägt en tomt i många år ska få betydligt sämre förutsättningar då ett nytt område planeras och då man förövrigt inte får tillgång till de bestämmelser som finns för det nya området såsom t.ex. större byggyta.

Finns det någon möjlighet för oss med redan befintlig fastighet att göra ett undantag med detta 4,5 meter då detta drastiskt kommer påverka våra möjligheter att göra någon om eller tillbyggnad i framtiden.

[REDACTED]

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Förvaltningen kommer delvis att tillmötesgå sakägarens synpunkt om naturmark i områdets södra del. Dock kommer inte hela det område som sakägaren har illustrerat tas i beaktande. Förvaltningen anser att en remsa om ca 6 meter i fastighetens södra del kan regleras som naturmark då detta tillräckligt säkerställer det allemansrättsliga tillträdet till hållmarksområdet i sydost. Kvarvarande område enligt synpunkt kommer kvarstå som kvartersmark då det annars försvårar bildandet av fastigheter i lämplig storlek. Avståndet till allmän plats kommer reglera placeringen av byggnader närmast sakägarens fastighet, och det område som beskrivs i yttrandet kommer inte kunna bebyggas, utan endast nyttjas som tomtmark.

Planen kommer fortsatt medge fastighetsbildning upp till sex tomter då detta anses vara lämpligt utifrån den planutredning som har gjort. Fastighetsindelningen regleras genom en planbestämmelse om största, respektive minsta, fastighetsstorlek. Planbestämmelsen tillåter dock att fem tomter kan bildas. Minsta fastighetsstorlek är satt till 1000 kvadratmeter, vilket innebär sex tomter, och största fastighetsstorlek är satt till 1600 kvadratmeter, vilket innebär fem tomter.

Avståndet till allmän plats är en reglering som avser skydda det allmänna intresset av en sådan plats. Allmänheten ska ha tillgång till den, utan att känna sig begränsad av privat bebyggelse. Att uppföra en byggnad närmare allmänplatsmark än 4,5 meter kommer fortfarande vara möjligt, det kommer dock krävas bygglov.

Gällande detaljplan för fritidshusområdet vid Vallarna är begränsade i sina byggrätter då området främst var avsett för fritidsboende. Lysekils kommun har som ambition att se över samtliga fritidshusområden för att undersöka förutsättningarna för helårsboende. I översynen kommer förslag om utökade byggrätter och placeringsvillkor utredas.

Justeringar efter samråd

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

- Dagvattenutredning ska kompletteras i avseende skyfall och markavvattning enligt yttrande från Länsstyrelsen. Ställningstaganden och/eller åtgärder i kompletteringen ska sedan arbetas in i planbeskrivningen/plankartan.
- Ett exploateringsavtal för de åtgärder som direkt rör ett genomförande av detaljplanen ska upprättas. Avtalspunkter redovisas i planbeskrivningen.
- De förslag på åtgärder och begränsningar som framkom vid komplettering av geoteknik förs in i planhandlingarna.
- Plankarta och planbeskrivning uppdateras i enlighet med yttrande från Lantmäteriet.
- Planbeskrivningen uppdateras utifrån de ändringar i text som framförts i yttrandet från LEVA i Lysekil AB.
- Principskiss för VA-anslutning kompletteras handlingarna.
- Illustrationskarta tas fram för att bättre redovisa föreslagen exploatering.

Sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

- ██████████ Kvartersmark i områdets södra del minskas inte i den omfattning som sakägare framfört. Sakägare medger ej föreslagen exploatering om sex fristående villatomter.

Fortsatt planarbete

Planförslaget kan efter justering enligt ovan överlämnas till samhällsbyggnadsnämnden för beslut om granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2020-10-07

Fredrik Jonasson

Planhandläggare