



Detaljplan

GAMLESTAN 22:4 M FL

Lysekil, Lysekils kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Ett förslag till detaljplan för Gamlestan 22:4 m.fl., Lysekils kommun har varit utsänt på samråd från 2015-04-02 till 2015-05-14. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, centrala organ, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista. Ett samrådsmöte hölls i kommunfullmäktigesalen i kommunhuset 2015-04-21.

INKOMNA YTTRANDEN

Remissinstans	
Myndigheter och statliga instanser	Sakägare
1. Länsstyrelsen	15. ██████████ Gamlestan 20:9
2. SGI	16. ██████████ 20:8
3. Lantmäteriet	17. ██████████ Gamlestan 20:7
4. Bohusläns museum	18. ██████████ Gamlestan 20:10
5. Trafikverket	19. PM Fastigheter AB, Gamlestan 20:21-20:24, 20:32 och 20:34
6. Skanova, TeliaSonera	20. ██████████ Gamlestan 1:56
7. Vattenfall Eldistribution AB	21. ██████████ Gamlestan 1:129
8. Polismyndigheten i Västra Götaland	
9. Västtrafik	
Kommunala instanser	Övriga
12. Byggnadsnämnden	Samrådsgruppen för Norra Hamnen
13. Leva i Lysekil Ab	
14. Rambo AB	

BILAGOR

Bilaga 1: Skiss till yttrande från PM Fastigheter AB.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SKRIVELSER SAMT SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER. MYNDIGHETER OCH STATLIGA INSTANSER.

INKOMNA YTTRANDE	SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER
<p>1. Länsstyrelsen</p> <p>Länsstyrelsens samlade bedömning Länsstyrelsen vill understryka vikten av att kommunen behandlar frågan om effekterna av ett förändrat klimat i form av stigande havsnivåer i pågående arbete med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan. Det är angeläget att ta ett helhetsgrepp över problematiken. Det är särskilt viktigt att beskrivningen fördjupas för Lysekils tätort och att en översvämningstrategi tas fram för hur översvämningens fråga avses att lösas och hanteras. Detta är en förutsättning för att utvecklingen av Lysekils tätort ska kunna fortgå.</p> <p>Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet eller miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.</p> <p>Motiv för bedömningen <i>Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§</i></p> <p><i>Översvämning</i> Länsstyrelsen noterar att detaljplanen medger bostäder även i gatuplan. I översvämningshotade områden hänvisar Länsstyrelsen till planeringsunderlaget "Stigande vatten, En handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden, December 2011" samt tillhörande 'faktablad för kusten". I denna framgår att bostäder bör ligga inom zon 2 (+2,7-3,2 m.ö.h. RH2000) eller zon 1 (över + 3,2 m.ö.h. RH2000) enligt mätstation Smögen. Kommunen anger lägsta golvnivå till +2,2 meter över nollplanet i RH00, vilket motsvarar +2,5 i RH2000. Detta innebär att kommunen planerar för bostäder inom zon 3 där bostäder bör undvikas enligt planeringsunderlaget.</p> <p><u>I avsaknad av en "översvämningstrategi" för</u></p>	<p>Arbetet med en ny kommuntäckande översiktsplan har påbörjats och ett helhetsgrepp för översvämningens problematiken i kommunen och för Lysekils tätort kommer behandlas i det arbetet.</p>

centralorten som helhet är det därför viktigt att kommunen i fortsatt planarbete beaktar rekommendationerna i planeringsunderlaget i enskilda detaljplaner. Länsstyrelsen rekommenderar således att lägsta höjd justeras till en nivå på lägst +2,7 m.ö.h (RH2000) för att klara ett framtida högsta högvatten i kombination med säkerhetsmarginaler alternativt att användningen av kvartermark i gatuplan justeras till endast centrumändamål och ej bostäder. Byggnader som ligger under nivån +2,7 behöver konstrueras för att tåla översvämning, vilket behöver säkerställas i planbestämmelserna. Det bör även finnas en planbestämmelse som reglerar att föreslaget underjordiskt garage ska ha vattentät konstruktion. I sammanhanget är det även viktigt att redogöra för de boendes och räddningstjänstens tillgänglighet till byggnaderna vid högt vattenstånd. Enligt planeringsunderlaget "*Stigande vatten*" ska funktionen boende, vilket inkluderar att kommunalteknisk försörjning fungerar vid en översvämning samt att man ska kunna ta sig till och från boendet på ett säkert sätt. Kommunen behöver klargöra hur man förhåller sig till planeringsunderlaget samt redovisa motiven för valt ställningstagande i fortsatt planarbete.

Även tillgängligheten till planområdet och Lysekils tätort i sin helhet kan i ett framtida klimat påverkas genom översvämning, vilket också behöver beaktas. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras när det gäller tillgängligheten till området beträffande tillfartsvägen till Lysekils tätort med avseende på översvämningsrisken. En översiktlig översvämningskartering på olika scenarios på exempelvis + 2,5 m, +3 m och +3,5m behöver tas fram samt vid behov behöver även alternativa vägar redovisas för att ta sig till och från planområdet.

Det är angeläget att ta ett helhetsgrepp över översvämningsproblematiken i arbetet med en ny kommuntäckande översiktsplan. Det är då särskilt viktigt att beskrivningen fördjupas för Lysekils tätort och att en strategi tas fram för hur översvämningsfrågan avses att lösas och

Frågan kommer att se över i samråd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har meddelat att en lägsta golvnivå på +2,2 meter över nollplanet (RH 00) (är det samma som +2,5 m.ö.h i RH 2000) kan kvarstå för att möjliggöra att befintliga byggnader kan användas. För att bevara den mindre befintliga byggnaden behöver lägsta golvnivå sänkas ytterligare ca 1 dm. Frågan behöver samrådas med Länsstyrelsen.

Det är inte lämpligt att ställa krav på tät konstruktion under lägsta golvnivå eftersom det gör det svårt att nyttja befintlig byggnad. Detta krav föreslås därför regleras av planbestämmelse som endast avser nybyggnation. Dock föreslås att planbestämmelse reglerar att tekniska installationer ska vara över nivån för lägsta golvnivå. Byggnaden har idag en torr källare och reglering av nivå för tekniska installationer kan pumpas installeras för att säkerställa att källaren inte vattenfylls vid eventuellt läckage. Frågan behöver samrådas med Länsstyrelsen.

Planbeskrivningen uppdateras med en redovisning av hur tillgängligheten till planområdet från närområdet i Lysekils tätort påverkas vid de olika scenarierna för översvämning på +2,5 m, +3 m och +3,5 m (viket innebär höjderna +2,4 , +2,7 samt +3,2 anpassat till stadens nollplan, RH00).

hanteras. Detta är en förutsättning för att utvecklingen av Lysekils tätort ska kunna fortgå.

Trafikbuller

Det framgår att Norra Hamngatan genererar trafikbullernivåer som är högre än de värden som föreskrivs av Boverkets Allmänna råd. Vid avsteg 55-60 dBA ska man kunna åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i alla fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Hur säkerställs att en god ljudmiljö uppnås i detaljplanen, exempelvis att minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot tyst eller ljuddämpad sida? Föreslagna planbestämmelser angående trafikbuller tillgodoser en god ljudmiljö till viss del, men planen bör i högre grad säkerställa detta.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning. Länsstyrelsen anser att en rimlig redovisningsnivå är att kommunen redogör för vilka miljö kvalitetsnormer som konkret berörs av förslaget, vilken typ av påverkan förslaget presumtivt kan orsaka och hur värderingen av effekterna gjorts.

Dagvattenhantering

Det framgår att den tekniska försörjningen blir ansluten till det kommunala va-nätet. Det framgår även av samrådshandlingen att vegetation kommer tillföras torget och Gamlestan 22:4 vilket kan leda till att fördröja vatten lokalt. Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen vid både ny- och ombyggnation ser över dagvattenhanteringen. Dagvatten kan ses som en estetisk, biologisk och hydrologisk resurs och kan även synliggöras som en resurs för närmiljön där så är möjligt och motiverat. Samtidigt kan tillförseln av dagvatten i ledningssystem minskas och förorening av dagvatten kan begränsas. Det är därför viktigt att beskriva dagvattenhanteringen mer utförligt samt hur rening av dagvattnet ska ske. Det är även viktigt att ange var dagvattnet från planområdet leds, vilket även har koppling till MKN för vatten.

Detaljplanen reglerar att ljudreduktion i fönster, fönsterdörrar och dörrar samt övriga bullerskydd ska utföras i enlighet med utredning Fasadisolering Thyréns 2014-04-16 sidorna 7-11. Samt att ljudskild enskild eller gemensam uteplats ska anordnas för samtliga bostäder.

Planbeskrivningen utökas med beskrivning om hur ljudavskild enskild eller gemensam uteplats kan anordnas.

Fasadisoleringsutredningen kompletteras med att visa vilka värden som erhålls vid uteplats.

Planen ses över för att ytterligare tillgodose att en god ljudmiljö uppnås. Detta kan innebära tillägg av planbestämmelser.

Fastigheterna är befintliga vilket innebär att andelen hårdgjord yta inte ökas utan minskas vid tillförsel av vegetation på bostadsgård och torg där grönskan tas in som ett element för att skapa en attraktiv bostadsmiljö och offentlig plats. Detta bidrar även till att dagvattnet fördröjs och i viss mån renas lokalt. Idag leds dagvattnet i befintliga dagvattenledningar utan rening innan det slutligen når havet. Formuleringen i planbeskrivningen kommer att uppdateras utifrån ovanstående fakta.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Aktuellt planområde är i gällande översiktsplan från 2006 utpekade som befintligt område för verksamheter och industri. Omgivningarna undergår sedan flera år tillbaka en förändring från verksamheter till bostäder. Länsstyrelsen bedömer mot den bakgrunden att förslaget avsaknad av stöd i ÖP är av mindre betydelse.

Statens geotekniska institut (SGI)

SGI anger i sitt yttrande att stabiliteten har klarlagts på ett för planskedet tillfredsställande sätt. Vidare uppmärksammas om planbestämmelse b2 är plantekniskt möjlig, vilket behöver beaktas i fortsatt planarbete.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av kommunens kulturminnesvårdsprogram. Gamlestan är en viktig och tydlig del i Lysekils bebyggelsemässiga utvecklingssteg i staden. Kulturmiljön kräver därför särskild hänsyn vid förändringar, vilket kommunen är medveten om. Planbestämmelser angående utformning finns redovisade. Länsstyrelsen förutsätter att Bohusläns museums synpunkter beaktas inför kommande planskede.

Drivmedelstationen

En riskutredning är utförd på grund av närhet till befintlig båtmack. Riskutredningen visar att det ur ett riskperspektiv är acceptabelt att anlägga bostäder inom Gamlestan 22:4 utan att vidta några åtgärder ur brandskyddssynpunkt. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

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

Se kommentar under yttrande från SGI.

Se kommentar under yttrande från Bohusläns-museum.

planinnehållets förhållande till detta beskrivs vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Övrigt

Angiven högsta nockhöjd i planen för den mindre byggnaden i samrådshandlingen stämmer inte överens med vad som anges på plankartan.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Högsta nockhöjd för den mindre byggnaden justeras i planbeskrivningen till höjd angiven på plankartan. Rätt nockhöjd för den mindre byggnaden är +8,9 meter (RH 00).

2. Statens Geotekniska Institut (SGI)

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

SGI:s överväganden

Enligt planhandlingen är planområdet beläget i Norra hamnen i Lysekil. Mellan planområdet och norra hamngatan har stabilitetshöjande åtgärder genomförts i samband med upprustningen av gatan mellan åren 2007 och 2008. Åtgärden innefattar, dels en tryckbank ute i vattnet och dels en avflackning av befintliga slänterna. Dessutom har pålade bryggor uppförts längs vattenkanten.

En geoteknisk stabilitetsutredning som utförts i syfte att undersöka stabilitetsförhållandena inom och i anslutning till planområdet. Utförd geoteknisk utredning bedöms uppfylla kraven för en detaljerad utredning. Utifrån en bedömning av gynnsamma och icke gynnsamma faktorer har följande erforderlig säkerhetsnivå valts, $F_c > 1,6$ och $K_{omn} > 1,45$. SGI anser att vald erforderlig säkerhetsnivå är motiverad.

Utförda beräkningar visar att stabiliteten både i odränerad- och i kombinerad analys uppfyller vald säkerhetsnivå. Därmed kan stabiliteten anses tillfredställande. SGI anser att stabiliteten har klarlagts på ett för planskedet tillfredställande sätt.

SGI noterar att det på plankartan finns en planbestämmelse b_2 som reglerar ytterligare kontroll av fastighetens grundläggning vid en ökad last. Vi ställer oss frågande till om en sådan bestämmelse i sin nuvarande utformning är plantekniskt möjlig, dvs. har stöd i PBL.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk synvinkel inga hinder för fortsatt planläggning under förutsättning att ovanstående synpunkt avseende planbestämmelsen b_2 beaktas.

Planbestämmelsen b_2 kommer att justeras och skrivelsen "Vid extra tillförd last ska befintlig grundläggning undersökas" tas bort då den återfinns på den sida i det geotekniska PM som bestämmelsen b_2 hänvisar till. Denna beskrivning återfinns även i planbeskrivningen under rubriken Geoteknik och justeras även där. Det geotekniska PM som tagits fram utgår ifrån en byggnad på 4 våningar (källaren har ej beaktats men anläggandet av en källarvåning avlastar och ger därmed gynnsammare förhållanden) vilket också är det planen är utformad för. Frågan bedöms därmed tillgodosedd.

3. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsrättsliga åtgärder

Under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" saknas beskrivning om de förändringar som enligt texten är tänkta att ske genom fastighetsreglering. Lantmäteriet vill passa på att påpeka att de delar av Gamlestan s:2 som läggs ut som allmän plats är belastade, dels av servitut, dels av gemensamhetsanläggningen Gamlestan ga:10. Det senare innebär att det troligtvis krävs omprövning av gam. Förutom beskrivningen av de åtgärder som kan ske genom fastighetsreglering lämpligt att även detta omnämns i planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

Förbättrad fastighetskonsekvensbeskrivning

I fastighetskonsekvensbeskrivningen, vilken ska redovisa planens konsekvenser för de olika berörda fastigheterna, saknas beskrivning av de förändringar som är tänkta att ske genom den fastighetsreglering eller den justering av Gamlestan s:2 som omnämns under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor". Det är svårt att utläsa av planhandlingarna vilka områden som ska överföras genom de fastighetsregleringar som ska göras. Ett bra sätt att åskådliggöra detta kan vara att komplettera framställningen med en fastighetskonsekvenskarta där det framgår vilka områden som blir möjliga att överföra med stöd av detaljplanen.

Servitut och ledningsrätter i grundkartan

I grundkartan finns inte alla servitut eller ledningsrätter upptagna. Det kan finnas skäl att inte redovisa alla sådana rättigheter i grundkartan. För att tydliggöra vilket servitut eller vilken ledningsrätt som ändå redovisas i grundkartan är det lämpligt att på grundkartan använda samma beteckningar för servituten och ledningsrätterna som de har i fastighetsförteckningen t.ex. Serv 1 resp. Lr 2.

Mark/Fastighetsbildning

Under rubriken "Mark/Fastighetsbildning" på s. 31(33) i planbeskrivningen talas det om "att ersättningar eller kostnader i normalfallet regleras i en frivillig överenskommelse inför

Under "Fastighetsrättsliga frågor" samt i fastighetskonsekvensbeskrivningen i planbeskrivningen kommer beskrivning av de förändringar som är tänkta att ske genom fastighetsreglering läggas till.

Grundkartan kommer att ses över gällande servitut och ledningsrätter.

ansökan om fastighetsbildning". För att försäkra sig om att planen ska genomföras med stöd av frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering är det viktigt att överenskommelserna upprättas och ansökan om förrättning görs innan planen antas. Detta förfarande medför nämligen att ingen part ensidigt kan frångå överenskommelsen. Under rubriken kan det kanske vara bra att beskriva de regler som finns för inlösen utan stöd av överenskommelse, vilka bl.a. innebär att kommunen såsom huvudman har rätt att lösa in den mark som blivit planlagd som allmän plats samt principerna för ersättning.

I samma stycke anges också "att kostnaden för fastighetsbildning fördelas efter nytta". Det är på detta vis som fördelningen sker om det inte finns någon överenskommelse mellan parterna om fördelningen av förrättningskostnaderna. Det är smidigare att genomföra förrättningen om man även träffar överenskommelse om fördelningen av förrättningskostnaderna mellan parterna. I annat fall får frågan om fördelning av förrättningskostnader avgöras av Lantmäteriet vilket innebär mer tidsåtgång och högre förrättningskostnader. Något att tänka på till formuleringen av överenskommelsen helt enkelt.

Övriga frågor

På s. 31(33) i planbeskrivningen anges under rubriken "Servitut/Ledningsrätt" att Gamlestan s:2 skulle vara ett befintligt servitut.

Gamlestan s:2 är en marksamfällighet, men den är i vissa delar även belastad av servitut. Beskrivningen behöver korrigeras och förtydligas.

På ett antal ställen i planbeskrivningen (s. 12, 17, 19, 25, 28, 30, 31 och 33) samt på plankartan/ grundkartan har fastighetsbeteckningarna Gamlestan 22:32 och 22:33 angivits, de fastigheter som avses måste väl vara Gamlestan 20:32 och 20:33? På s. 4 (33), sista stycket, har fastighetsbeteckningen Kronoberget 1:82 angivits, men fastigheten heter Kronoberget 1:82.

För att säkert veta hur fastighetsbildningen kommer se ut träffas överenskommelse mellan parterna om förrättning först efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Överenskommelse mellan parterna gällande fördelning av förrättningskostnaderna kommer att träffas i samband med överenskommelse om fastighetsreglering.

Skrivningen gällande Gamlestan S:2 justeras.

Fastighetsbeteckningarna Gamlestan 22:32 och 22:33 justeras till Gamlestan 20:32 och 20:33.

Fastighetsbeteckningen Kronoberget 1:82 justeras till Kronoberget 1:82.

Övriga synpunkter noteras.

4. Bohusläns museum

Kulturhistorisk bakgrund

Gamlestan är den äldsta delen i Lysekil och speglar det tidiga kustsamhället som växte upp till att bli köping och senare till en del i en stad med näringsmässig bakgrund i flera olika verksamheter under 1800-talet och början av 1900-talet. Gamlestan har, vilket påpekas i underlaget bevarat mycket av det organiskt framväxta samhällets karaktär. Lysekil och därmed Gamlestan finns redovisat som kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram samt är därtill uttaget som riksintresse för kulturmiljövård.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Museet vill inledningsvis framhålla att vi inte motsätter oss ny användning av marken inom planområdet. Bostäderna har blivit allt fler inom området på verksamhetslokalernas bekostnad och det kan sannolikt inte längre ses som rimligt att hävda att enskilda byggnader i centrala delen av Gamlestan med nödvändighet skall vara verksamhetslokaler likt öar omgivna av bostadshus. Vi tror att planens intentioner kring markens användning är genomtänkta och bedömer det som positivt att det tillskapas mindre öppna ytor möjliggör att den mer kompakta karaktär som den nedersta husraden haft minskar. Vi finner det även positivt att den mindre byggnaden på fastighet Gamlestan 22:4 bevarar sin befintliga takutformning och därigenom mycket av dess karaktär.

Museet vill dock samtidigt framhålla att vi här har ett kulturarv och stadens identitet att försvara. Vi delar inte uppfattningen som framförs i samrådshandlingen att det presenterade nya huset inordnar sig i befintlig bebyggelse. Vi delar heller inte uppfattningen som görs att detta nya hus" bygger vidare och kompletterar Gamlestan och bevarar dess karaktär jämfört med dagens verksamhets och industrilokaler". En sådan skrivning är direkt missvisande och skriven i tron att det går att tillskapa kulturmiljövärden genom att bygga nytt.

Skrivningen omformuleras för att inte uppfattas som att ombyggnationen tillskapar nya kulturvärden utan att det handlar om att passa in ett modernt boende i den befintliga kulturmiljön gällande struktur och utformning. Byggnaderna inom Gamlestan 22;4, och då främst den större byggnaden ligger i mötet mellan Gamlestan och Norra hamngatan. Byggnaden ska förhålla sig till dels Gamlestans karaktär och dels till karaktären längs Norra hamngatan utan att byggnaden uppfattas som splittrad utan som en sammanhållen helhet. Jämfört med Gamlestan 22:1, som ligger emellan andra byggnader i raden mellan Norra hamngatan och Gamla

Museet gör inte bedömningen att det befintliga huset med nödvändighet skall bevaras men karaktären bör ändå vara angelägen att slå vakt om. Idag finns det tre mycket olika karaktärer som genomsyrar området Gamlestan-Bansvik. Här finns det äldre samhället Gamlestan med sin i många fall mycket välbevarade äldre och traditionellt utformade bostadshus, raden av äldre eller nybyggda bostadshus och verksamhetslokaler utmed Norra hamnen som en inramning till Gamlestan, de nybyggda husen vid Bansvik med en arkitektur som identitetsmässigt försöker efterlikna äldre hus men i en kraftigt överdimensionerad skala samt slutligen några i sen tid tillkomna hus mot berget i öster samt ett ute på kajen med en "nymodernistisk" gestaltning. Vår uppfattning är att det ligger ett stort värde i att värna varje enskild miljöskarakter.

Museets uppfattning är att ett nytt hus här bör underordna sig karaktären kring Gamlestans liksom till de befintliga husen utmed Norra hamngatans, då vi ser rubricerad fastighet såsom en del i dessa två miljöer. Det nyuppförda huset på kajen var och är en solitär byggnad och uppförd i jungfruligt läge och detta kan legitimeras dess gestaltning som ett tydligt uttryck för vår samtid och stadens utveckling. Om denna karakter däremot börjar leta sig in bland husen i eller direkt anslutning till Gamlestan tror vi generellt att miljön förlorar mycket av sin identitet. Vi vill här förordas att man tar ett gestaltningsmässigt intryck av den befintliga bebyggelsen, bostadshus såväl som befintliga verksamhetslokaler eller magasinsbyggnader, och skapar en gestaltning som ansluter till platsens karakter. Vi vill här tydligt framhålla att vi på inget sätt är negativa till modern arkitektur som sådan, men i ett läge som detta ligger den kreativa processen i att läsa miljön och skapa en byggnad utifrån platsens karakter och befintliga förutsättningar.

strandgatan, är detta ett mer komplext läge då det inte lika tydligt finns två separerade sidor utan byggnadens gavel syns också från de olika karaktärernas miljöer.

Strukturen för fastigheten bevaras i form av att byggrätterna som planen tillåter består av en lägre och mindre byggnad och en högre och större byggnad vilka det emellan skapas en mindre innergård.

Gällande utformning styrs taklutning för den mindre byggnaden utifrån befintlig och för byggnaden karakteristisk taklutning. Även fasad- och takmaterial samt kulörer styrs i planen. Planbestämmelserna reglerar dock inte exakt utformning utan detta är frågor som bevakas i bygglovsskedet. Byggnadsnämnden har framfört synpunkter likt de museet framfört med vikt av anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen som Gamlestan utgör. Bohuslänsmuseum är även remissinstans vid bygglov. Därmed anses frågan bevakas även vid framtida genomförande av detaljplanen.

Skisserna kommer att ses över och det kommer förtydligas att det handlar om just skisser och inte exakt utformning av byggnaderna.

<p>5. Trafikverket</p> <p>Synpunkter Ingen statlig väg berörs direkt av planförslaget. Planens påverkan på det allmänna transportsystemet bedöms som ringa. Trafikverket ser positivt på att fler parkeringsplatser än vad planförslaget genererar tillskapas då parkeringssituationen i Lysekil, speciellt sommartid är ansträngd. Att planbestämmelser införs som säkerställer att bullervärden inte överskrids är också positivt.</p> <p>I övrigt har Trafikverket inget att erinra.</p>	<p>Synpunkterna noteras.</p>
<p>6. Skanova</p> <p>TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat ärende och låter meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.</p>	<p>Synpunkterna noteras.</p>
<p>9. Västtrafik</p> <p>Västtrafik har inga invändningar mot de åtgärder som planen föreslår. För att ytterligare förbättra möjligheterna för boende i de tillkommande bostäderna att på ett tryggt, säkert och tillgängligt sätt kunna ta sig till och från våra hållplatser skulle vi önska att Lysekils kommun i samband med planen anlade gång- och cykelväg mellan området och våra hållplatser.</p> <p>Vi skulle vilja göra en rättning av fakta i detaljplanen. I planen står kallas närmaste hållplats för Bansvik, i själva verket heter hållplatsen Norra hamnen.</p> <p>I övrigt har vi inga synpunkter.</p>	<p>Det finns sedan tidigare tankar på en gång- och cykelväg längs Norra hamngatan i samband med nästa etapp i strandpromenaden. Ett pågående detaljplanearbete finns för området benämnt Norra hamnsstranden och i samband med detta kommer frågan att utredas.</p> <p>Rättelse av hållplatsens namn från Bansvik till Norra hamnen görs i handlingarna.</p>

KOMMUNALA INSTANSER

INKOMNA YTTRANDE	SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER
<p>12. Byggnadsnämnden</p> <p>Fastigheten Gamlestan 22:4 ingår i detaljplanen för Gamlestan, en detaljplan med inriktning på bevarande av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Detaljplanen antogs den 5 december 1986 och ändrades den 12 februari 1996. Fastigheten är i gällande detaljplan av sedd för handel och småindustri.</p> <p>Gamlestan 22:4 gränsar till fastigheten Gamlestan 22:1, för vilken en detaljplan för bostadsändamål med möjlighet till handel i bottenvåningen antogs den 29 augusti 2013.</p> <p>Gamlestan 20:21 m.fl. är en tredimensionell fastighetsbildning av en byggnad, utgörande sex fastigheter samt en samfällighet. Byggnaden är uppförd år 2011 i modern arkitektur, som en del av Norra hamnens omvandling från centralt placerat och nedgånget industriområde till bostadsområde. Befintlig detaljplan föreskriver minst 120 m² handelslokaler i bottenvåningen, och så är byggnaden uppförd.</p> <p>Byggnadsnämnden beviljade den 6 mars 2015 § 28 tidsbegränsat bygglov t.o.m. den 31 mars 2019 för ändrad användning av handelslokalerna i byggnaden till bostadsändamål. Vid tidpunkten för beslutet hade planbesked för att ändra föreskriven användning lämnats, men inget planarbete har ännu påbörjats.</p> <p>Mellan de båda bebyggda fastigheterna ligger ett torg, var användning och utformning ni även utreds i planarbetet.</p> <p>Syftet med planarbetet är att skapa förutsättningar för bostäder i hela bebyggelsen på fastigheterna Gamlestan 22:4 och 20:21 m.fl., samt att möjliggöra lokaler för centrumändamål i byggnadens bottenvåningar. Plan-</p>	

läggning för användning av torgytan till mer än bara parkering, som är fallet idag, ingår även.

Allmänna synpunkter

Planområdet ligger i sin helhet inom ett riksintresseområde för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Dess södra del, torget och Gamlestan 22:4, ligger inom en befintlig detaljplan med inriktning på bevarande av bebyggelsemiljön i Gamlestan. Ingen av de befintliga byggnaderna inom planområdet har dock specifika kvaliteter som gör dem bevarandevärda.

Byggnaden Gamlestan 20:21 m.fl. urfördes medvetet i modern stil, så den bildade avslutning på det nya bostadsområdet kring Lilla Bansviksgatan, och därmed markerade att den äldre bebyggelsen i Gamlestan tar slut.

Vid tidigare förnyelse av bebyggelsen i Gamlestan mot Norra Hamngatan har mer storskaliga byggnader och modernare arkitektur tillåtits än den som är förhärskande längs Gamla Strandgatan och Bansviksgatan. Nya byggnaders fasader mot Norra Hamngatan kan därför ha ett modernare uttryck, men de delar av byggnaden som vetter in mot Gamla Strandgatan bör i möjligaste mån underordnas och anpassas till den befintliga värdefulla bebyggelsemiljön i Gamlestan.

Även om det är nuvarande fastighetsägares avsikt att behålla och bygga om de befintliga byggnaderna på fastigheten Gamlestan 22:4, måste detaljplanen utformas med tanke på att en annan ägare, nu eller i framtiden, kan vilja riva och bygga nytt.

Riskanalysen avseende närheten till en befintlig, men för närvarande ur bruk-tagen tankanläggning för båtar, visar att det inte krävs några specifika brandtekniska åtgärder på de båda befintliga byggnadskropparna på fastigheten Gamlestan 22:4. Övriga byggnader och ytor i planområdet ligger längre bort från

Byggnaderna inom Gamlestan 22:4, och då främst den större byggnaden ligger i mötet mellan Gamlestan och Norra hamngatan. Byggnaden ska förhålla sig till dels Gamlestans karaktär och dels till karaktären längs Norra hamngatan utan att byggnaden uppfattas som splittrad utan som en sammanhållen helhet. Jämfört med Gamlestan 22:1, som ligger emellan andra byggnader i raden mellan Norra hamngatan och Gamla strandgatan, är detta ett mer komplext läge då det inte lika tydligt finns två separerade sidor utan byggnadens gavel syns också från de olika karaktärernas miljöer. Strukturen för fastigheten bevaras i form av att byggrätterna som planen tillåter består av en lägre och mindre byggnad och en högre och större byggnad vilka det emellan skapas en mindre innergård.

Gällande utformning styrs taklutning för den mindre byggnaden utifrån befintlig och för byggnaden karaktäristisk taklutning. Även fasad- och takmaterial samt kulörer styrs i planen. Planbestämmelserna reglerar inte exakt utformning utan detta är frågor som bevakas i bygglovsskedet. Därmed anses frågan bevakas även vid framtida genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen har utformats med tanke på att dels möjliggöra bevarande och utveckling av befintliga byggnader men också eventuell rivning och nybyggnation.

<p>tankanläggningen.</p> <p>Geoteknisk analys visar att markstabiliteten i området bedöms vara tillfredsställande, och att om garage under marknivå utförs avlastas marken ytterligare med gynnsammare förutsättningar som följd.</p> <p>Befintliga förhållanden avseende tankanläggning och markstabilitet kräver således inga särskilda åtgärder inom planområdet.</p> <p>Yttrande ur bygglov- och arkitektur-synpunkt</p> <p>Detaljplanen kommer att ge förutsättningar för fler bostäder och mer publik verksamhet (café eller liknande) vid det lilla torg som utgör övergång mellan Gamlestans äldre och nyare delar. Detta är positivt.</p> <p>Då det sedan tidigare finns beslut att tillåta ändring av handelslokaler vid den norra delen av torget (Gamlestan 20:21 m.fl.) till bostäder, är det dock viktigt att även tillgodose de krav på en privat sfär som dessa boende kan ha legitima krav på att få. Vilken mark som i hörnet till Norra Hamngatan ska vara kvartersmark bör därför studeras vidare.</p> <p>Det är av stor vikt att utformningen av fasader och byggnadsdelar som vetter mot Gamla Strandgatan tar hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön, och till riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.</p> <p>Yttrande över samrådshandlingarna</p> <p>Med hänvisning till synpunkterna som framförts ovan, och om de kan studeras i det vidare arbetet med detaljplanen, tillstyrker bygglovenheten fortsatt arbete med planen.</p>	<p>Avgränsningen av kvartersmark med användning B, bostad, direkt utanför byggnaden som inrymmer fastigheterna 20:21-20:24, 20:32 och 20:34 kommer att justeras enligt bifogad skiss (Kvadraten Arkitektkontor AB med nummer A40.1-11-D rev A.). Syftet är att skapa en privat zon mellan byggnaden och den angränsande torgytan.</p> <p>Se tidigare kommentar ovan.</p>
<p>13. LEVA i Lysekil AB</p> <p>LEVA i Lysekil AB har följande synpunkter på detaljplanen:</p>	

EL

- Om det skall vara bostäder i båda byggnaderna krävs det en serviskabel till varje byggnadsdel. Anslutningsvillkor tecknas senare i separat avtal med LEVA.
- Fastigheten Gamlestan 22:4 är idag ansluten till elnätet. Åtkomligheten för elledningen får inte försvåras. Ev. förändring av markanvändning/marknivån skall ske i samråd med LEVA. Elledningens sträckning framgår av nedanstående karta.

Fjärrvärme

- Fastigheten Gamlestan 22:4 är idag ansluten till fjärrvärmenätet. Åtkomligheten för fjärrvärmeledningen får inte försvåras. Ev. förändring av markanvändning/marknivån skall ske i samråd med LEVA. Fjärrvärmeledningens sträckning framgår av nedanstående karta.

Gatubelysning

Inget att erinra.

VA

- Den planerade uteplatsen/uteserveringen norr om Gamlestan 22:4 hamnar ovanför befintliga rännstensbrunnar, detta bör beaktas i planeringen.
- Från Gamla Strandgatan ut mot Drottninggatan går det en avloppsledning som delvis kommer att hamna under den tänkta uteplatsen/uteserveringen, det bör beaktas i planeringen så att förbindelsepunkten till Gamlestan 22:4 inte blir överbyggd.
- Eventuell flytt av avloppsledning bekostas av exploatör.

Va-ledningar och rännstensbrunnar som påverkas av i samrådshandlingen föreslagen uteplats avses flyttas på exploatörens bekostnad för att möjliggöra att uteplatsen kan vara kvar. Om flytt visar sig ej möjlig, eller ej rimlig, kommer den planerade uteplatsen att ses över utifrån befintliga avloppsledningar och rännstensbrunnars lägen.

SAKÄGARE

INKOMNA YTTRANDE	SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER
<p>15. ██████████ Gamlestan 20:9 Jag bor på Gamla Strandgatan 64. (Gamlestan 20:9) Jag godkänner inte höjningen av byggnaden och utbyggnaden av fastigheten, för det försämrar min nuvarande utsikt. Samt utbyggnaden av sidobyggnaden försämrar utsikten för min fastighet.</p>	<p>En analys av föreslagen höjning och utbyggnad av byggnaderna i förhållande till utsikt för bakomliggande fastigheter kommer att göras genom platsbesök och samtal med berörda fastighetsägare.</p>
<p>16. ██████████ Gamlestan 20:8 -Godtar ingen högre bebyggelse än vad som är i dag eller tillbyggnad norrut på 22:1, alltså inga burspråk mm. -Godtar ingen utbyggnad i någon form åt söder på 22:4.</p>	<p>Se kommentar till yttrande från Gamlestan 20:9.</p>
<p>17. ██████████ Gamlestan 20:7 Det vi tycker är följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Då det redan är problem med parkeringsplaster kommer det bli ännu svårare för oss som redan är boende. Även om det skapas en parkering per lägenhet i garaget så är det ofta som varje hushåll har mer än en bil. Det kommer därför bli ännu större tryck på de få parkeringsplatser som finns kvar och detta skapar problem för oss som redan bor i Gamlestan. Så parkeringsfrågan är väldigt viktig. • Sedan tycker vi att höjningen av den stora byggnaden av Gamlestan 22:4 blir alldeles för hög och som damen på mötet sa så har man redan byggt den för högt vid förra byggnationen. Höjden påverkar ljusinsläppet för oss som ligger precis bakom och skymmer också den gamla delen av Gamlestan som man bör bevara. För oss som ligger bakom denna byggnad kommer det att upplevas som en ännu större vägg. • Höjningen av den stora byggnaden av Gamlestan 22:4 kommer också skymma utsikten för bakomliggande fastigheter. • Höjningen av den mindre byggnaden av Gamlestan 22.4 kommer direkt att 	<p>Det ökade behov av parkeringsplatser som genereras av detaljplanen kommer lösas inom de egna fastigheterna i enlighet med kommunens p-norm. Tankar på ett underjordiskt garage under Gamlestan 22:4 och grannfastigheten Gamlestan 22:1 finns. Skisser på en sådan lösning visar att ett överskott på boendeparkering, utöver det egna behovet inom fastigheterna, kan tillskapas. Detta skulle i så fall innebära att fler parkeringsplatser för boendeparkering än idag kan tillskapas i området. Antal parkeringsplatser för allmän parkering på torget minskas från 10 till 5 till förmån för en bilfri torgyta med sittplatser, planteringar, träd mer mera. Totalt kan fler parkeringsplatser vid ett genomförande av detaljplanen skapas än befintliga, antalet allmänna parkeringsplatser minskas men antalet boendeplatser ökas. Kommunen jobbar även på alternativa lösningar för att ta ett helhetsgrepp över den parkeringsproblematiken som finns i Gamlestan.</p> <p>Torgytan är idag eftersatt och omvandlingen föreslås som ett led i utvecklingen av de offentliga miljöerna i Norra hamnen och för att tydligare binda ihop Gamlestan och Norra hamnen. För att bibehålla och utveckla en attraktiv stad</p>

<p>påverka vår utsikt genom höjningen men också genom byggnationen av balkongerna som enligt planskissen blir en utbyggnation som direkt minskar vår utsikt mot havet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alla ovan synpunkter gör också att våra fastigheter riskerar att minska i värde pga. av att ljusinsläpp försämras och att man försämrar havsutsikten <p>Vi har även tagit bilder ifrån olika lägen där man direkt kan se vilka konsekvenser nybyggnationen kommer att få för oss i 20:7.</p> <p>För övrigt tycker vi att det är positivt för området att det fräschas upp men parkerings situationen och fastigheternas höjd och byggnationen av balkonger på den mindre byggnaden av 22:4 motsätter vi oss starkt.</p>	<p>behöver satsningar även göras på de offentliga platserna och förslaget att skapa en bilfri torgyta föreslås kvarstå.</p> <p>Gällande höjning av byggnad, se kommentar till yttrande från Gamlestan 20:9.</p>
<p>18. ██████████</p> <p>Undertecknad äger och bor sedan många år i fastigheten Gamlestan 20:10. Jag finner det positivt att Gamlestans nordvästra område och torget kommer att utvecklas och göras mer attraktivt i enlighet med det presenterade förslaget till ny detaljplan. Speciellt är det för mig positivt att:</p> <ul style="list-style-type: none"> - planen medger utfart från min fastighet - att det skapas ett litet grönområde på torget. - att fastigheterna Gamlestan 22:1 och 22:4 byggs om till bostadsändamål och att dagens tunga lastbilstrafik till dessa två fastigheter därmed upphör. <p>Kompletterande önskemål: Jag önskar att tomtgränsen för min fastighet (Norra Hamnen 22:10) justeras på så sätt att det nordvästra hörnet flyttas 2 m ut mot torget så att den västra tomtgränsen rätas ut. Ändringen är inritad på bifogad karta. Ändringen innebär att tomten utökas med max ca 10 m².</p> <p>Motivet är att trots löften om att så ej skulle ske, har fastigheterna 20:22 och 20:24 försetts med balkonger, som medger fri insyn ned i min trädgård. Liggande planförslag in-</p>	<p>Möjlighet till infart till fastigheten Gamlestan 20:10 bedöms efter inkomna yttranden kunna kvarstå i fortsatt detaljplanearbete.</p> <p>Befintlig tomtgräns för Gamlestan 20:10 bedöms logisk med tanke på kopplingen för fotgängare mellan Gamla Strandgatan och trappan från torget upp mot Bansviksgatan och föreslås därför kvarstå.</p>

nebär även att fastigheten 22:4 ges möjlighet till balkonger med fri insyn till mitt hus. Genom att flytta ut min mur/plank skulle jag få möjlighet att ordna en rimligt stor insynskyddad uteplats i trädgården.

Mitt förslag skulle knappast påverka den tänkta användningen av torget och skulle även praktiskt vara enkel att genomföra. En befintlig lyktstolpe skulle behöva flyttas 2 m, vilket skulle kunna kombineras med utbyte mot en ny lite kortare 5m-stolpe i lika utförande som övriga nya stolpar som installerats i området. Jag noterar att planförslaget innebär att fastigheten 22:4 och lägenheterna 22:32 och 22:33 alla tilldelas betydligt större delar av befintlig torgyta. Det synes rimligt att kommunen tillgodoser önskemål från oss bott här sedan länge på samma premisser som till helt nya exploatörer. Självfallet köper jag marken av kommunen till samma m²-pris som de intilliggande fastigheterna får betala.

Synpunkter på parkeringssituationen.

Under de senaste åren, har trycket på parkeringsplatser i norra delen av Gamlestan/Norra Hamnen/Bansvik ökat kraftigt under sommarmånaderna. (Övrig tid på året har det inte varit några problem). Detta har hittills lösts genom att parkeringsmöjlighet anordnats på planen vid Skandiaverken samt i Bansviksbrottet. Försvinner dessa möjligheter blir det tufft. I ett sådant läge kan det synas oansvarigt att som föreslås i detaljplanen ta bort de 5 platser som sedan ca 2 år anordnats på torget ut mot Norra hamngatan. Trots detta är undertecknad positiv till att så sker. Detta då platserna inte alltför sällan bl.a. utnyttjas av stora husbilar, transportbilar och båtkärror, vilket ger ett ganska störande intryck. För att tillgodose behovet för åretruntboende i Gamlestan borde det vara möjligt att se över användningen av de ca 20 platser som i dag finns strax intill vid Norra Hamngatan och på så sätt att restriktionen med 30-minuter respektive 2-timmars parkering änd-

Se kommentar till yttrande från Gamlestan 20:7.

<p>ras till 24 timmar. Möjlighet att upplåta ett antal av befintliga platser för särskild boendeparkering bör även utredas.</p>	<p>Övriga synpunkter noteras.</p>
<p>19. PM Fastigheter AB, Gamlestan 20:21 – 20:24, 20:32 och 20:34</p> <p>Vi har i huvudsak inget att erinra mot planen och tycker att en uppsnygning av torget är mycket bra. Det som vi inte under några omständigheter kan godkänna är att allmänheten skall ha tillgång till marken direkt utanför vår fastighet Gamlestan 20:21 - 20:24, 20.:32 och 20:34. Vi önskar därför en reglering av marken i enlighet med bifogad skiss, utförd av Kvadraten Arkitektkontor AB med nummer A40.1-11-D rev A.</p>	<p>Avgränsningen av kvartersmark med användning B, bostad, direkt utanför byggnaden som inrymmer fastigheterna 20:21-20:24, 20:32 och 20:34 kommer att justeras enligt bifogad skiss (Kvadraten Arkitektkontor AB med nummer A40.1-11-D rev A.). Syftet är att skapa en privat zon mellan byggnaden och den angränsande torgytan.</p>
<p>20. ██████████ ██████████ Gamlestan 1:56</p> <p>Vi ägare till fastigheten Gamlestan 1:56 Lysekils kommun vill lämna följande synpunkter på planförslaget:</p> <p>Angående högsta nockhöjd på den större byggnaden på 22:4.</p> <p>I samrådshandlingen anges att nockhöjden för befintlig byggnad är + 12,9 meter över nollplanet. I planförslaget anges tillåten högsta nockhöjd till + 14,7 meter över nollplanet d.v.s. en höjning med 1,8 meter.</p> <p>Vår fastighet ligger öster om 22:4. En höjning av byggnaden till +14,7 meter har mycket stor inverkan på den utsikt vi har idag. Vi kommer att förlora utsikten över vattnet i norra hamnen, bryggorna, sjöbodarna och badplatsen på Rinkeåset samt över havet och horisonten utanför.</p> <p>Vi förstår att det finns ett ekonomiskt värde för exploatören att lägga till ett våningsplan på höjden men det sker på vår bekostnad.</p> <p>Samma utsikt som ger ett mervärde åt 22:4 ger också ett mervärde åt vår fastighet. Om vi förlorar den utsikt som vi njuter av varje dag</p>	

<p>året runt förlorar vi en stor livskvalitet och vår fastighet minskar i värde.</p> <p>Förslag till ändring: Vi vill att förslaget till ny detaljplan ändras så att högsta tillåtna nockhöjd för den större byggnaden på 22:4 blir +12,9 meter över nollplanet d.v.s. samma höjd som befintlig byggnad.</p>	<p>Se kommentar till yttrande från Gamlestan 20:9.</p>
<p>21. [REDACTED] Gamlestan 1:129</p> <p>Vi, [REDACTED] delårsboende och ägare till Bansviksgatan 49 (Gamlestan 1:129), vill framlägga våra synpunkter avseende ovanstående förslag till detaljplan.</p> <p>I grunden ser vi positivt på en utveckling som leder till att Gamlestan lever och utvecklas. Vi uppskattar också byggarens ambitioner när det gäller arkitektonisk gestaltning och byggnadskvalitet.</p> <p>Vi har en synpunkt som är väldigt angelägen för oss, nämligen:</p> <p>Bygghöjden</p> <p>Vi har idag en hänförande utsikt mot horisonten över sundet mellan Stora Skeppsholmen och Galleberget/Rinkenäs. Denna utsikt störs allvarligt om den föreslagna bygghöjden blir verklighet.</p> <p>Vi har investerat mycket pengar i vår fastighet helt baserat på den livskvalitet vi upplever här. En av dess viktigaste beståndsdelar är självklart utsikten.</p> <p>Om byggnaden tillåts höjas enligt förslaget innebär det en betydande olägenhet för oss som vi inte rimligen kan acceptera. Vi yrkar därför att den tillåtna bygghöjden begränsas till maximalt nuvarande nivå.</p> <p>Rent principiellt har vi svårt att förstå att</p>	<p>Se kommentar till yttrande från Gamlestan 20:9.</p>

högre byggnation mellan havet och Gamlestans äldre delar accepteras.

Vi har svårt att förstå att projektekonomiska skäl anförs. Varför ska en kommersiell aktör tillåtas tjäna pengar på andras bekostnad. Om inte projektet blir lönsamt inom ramar som inte påverkaromgivningen negativt kanske kalkylen är felaktig redan från början.

Gamlestans utgör riksintresse. Särskilda värden i riksintresset är närheten till havet och utsikten. I arbetet med att göra Lysekil mer attraktivt för boende och besökare är det viktigt att vara noggrann och försiktig med de värden som Gamlestan omfattar. Det är en viktig uppgift för oss boende och för kommunen att bevara kulturmiljön, en betydelse som ökar vartefter modern bebyggelse växer upp i Gamlestans omgivning. Därför bör man inte tillåta högre byggnation vid om- och nybyggnation längs Norra Hamngatan. Tvärtom borde det vara i kommunens intresse att detta och kommande projekt längs Norra Hamngatan nu och i framtiden inriktas på lägre bebyggelse.

Vår andra synpunkt är:

Parkeringsproblemet

Bristen på parkeringsplatser i Gamlestan är ett känt problem. Vi har ännu inte sett effekten av de bostäder som byggts i Södra Banskik. Genom att avhända sig möjligheten till parkering i Banskiksbrottet (tidigare var 75 parkeringsplatser planerade) har kommunen målat in sig i ett hörn (för oss som bor i äldre/befintliga fastigheter vid den norra delen av Banskiksgatan försvinner samtliga platser). Permanentboende kommer att bli mindre attraktivt i Gamlestans äldre delar vartefter beslutade satsningar genomförs. Vår egen hyresgäst är ett bra exempel: Hon bor i huset året runt och pendlar med bil till sitt jobb i Munkedal. Den dag beslutade projekt genomförs finns inte längre någon parkeringsmöjlighet inom rimligt avstånd (få i Ly-

Se kommentar till yttrande från Gamlestan 20:7.

<p>sekil vill gå en längre promenad varje morgon när nordanvinden blåser i november). Risken är stor att det inte längre kommer att lysa i fönstren i vår lägenhet och andra permanenta boenden under vinterhalvåret.</p> <p>Med detta som bakgrund yrkar vi att de effekter som det aktuella förslaget till ny detaljplan har på antalet parkeringsplatser i närområdet utvärderas noga innan antalet p-platser på "torgytan" på Gamla Strandgatan tillåts minska.</p>	
---	--

ÖVRIGA SOM YTTRAT SIG MEN SOM EJ ÄR KLAGOBERÄTTIGADE

INKOMNA YTTRANDE	SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER
<p>Samrådsgruppen för Norra Hamnen Samrådsgruppen representerar fastighetsägande kommunmedlemmar i Gamlestan samt Båtagarföreningen i Norra Hamnen. Medlemmar finns även i angränsande lområden. Berörda sakägare kan dessutom komma att yttra sig enskilt. Vårt yttrande avser främst generella faktorer vad gäller bevarande och förstärkande av Gamlestans kulturella särart och livsmiljö.</p> <p>Samrådsgruppen finner det positivt att Gamlestans nordvästra område kommer att utvecklas och göras mer attraktivt. I syfte att anpassa ombyggnaden till</p> <ul style="list-style-type: none"> • dels Gamlestans äldre byggnadsstil och till förväntad fortsatt utbyggnad längs med strand och kajer i Norra Hamnen, • dels till kraven från vissa av fastighetsägarna avseende sikt och ljus för att behålla en god livsmiljö och rimligt fastighetsvärde, • dels till behovet av parkering när nu parkeringsmöjligheterna i området blivit en trång sektor under främst turisttid, avger Samrådsgruppen följande yttrande: <p>Fastigheten Gamlestan 22:4 är en del av Gamlestan. Den utgör, tillsammans med byggnaderna på motsatta sidan av Gamla strandgatan, den kulturellt och turistmässigt viktiga norra portalen till Gamlestan och</p>	<p>Gällande arkitektur och anpassning till kulturmiljön i Gamlestan se kommentar till yttrande från Bohusläns museum och byggnadsnämnden.</p>

måste därför arkitektoniskt utgöra en till den historiska miljön anpassad, attraktiv och stilenlig enhet. Fastigheten har i det sammanhanget tre sidor:

- En sida som vetter mot Gamla strandgatan och en som vetter mot ankommande norrifrån. Dessa måste arkitektoniskt vara anpassade till byggnadsstilen i Gamlestan.

- En sida som vetter mot havet. Den bör antingen anpassas till Gamlestan eller till förväntad stil på den fortsatta utbyggnaden längs kajerna.

I förhållande till nuläget föreslås den redan höga fastigheten höjas med 1,8 m. Vi kan förstå den ekonomiska och planeringsmässiga bakgrunden till detta men tyvärr medför det

- försämrade havsutsikt för minst två fastighetsägare på Bansviksgatan och
- sämre ljusinsläpp för de närboende på Gamla strandgatan vilka redan nu på grund av närheten mellan husen i stadsdelen bor i en relativt mörk miljö.

Dessa förhållanden påverkar således livsmiljön och fastighetsvärdena avseende berörda fastigheter.

På grund av det närliggande områdets förutsättningar, medgivna och tidigare utförda utbyggnader råder det stor brist på parkeringsplatser i området. Parkeringsstrycket från boende, fritidsboende, båtägare, restaurangbesökare och annan turism är högt, det saknas fria ytor för parkering. Det är därför glädjande att den föreslagna ombyggnaden omfattar parkering i källarplanet och att nedfarterna till denna och grannfastigheten samordnas. Det har föreslagits att en del parkeringsplatser på torget framför fastigheten ska tas bort och viss plantering ska ske på den frigjorda ytan. Samrådsgruppen bedömer att detta är en avvägning som ytterligare kan behöva analyseras.

Samrådsgruppen hemställer därför att

1. Arkitekturen på den föreslagna ombyggnaden anpassas så att fastigheten kan utgöra sin del av en representativ portal in i

<p>Gamlestan, alternativt att västsidan anpassas till den tänkta miljön för fastigheterna längs kajerna.</p> <p>2. Höjden på fastigheten bibehålls för att förhindra störning av havsutsikt för vissa boende på Bansviksgatan och störande av ljusinsläpp för närbelägna fastigheter.</p> <p>3. Parkeringssituationen i området ses över med ambitionen att kunna möta den stora efterfrågan på parkeringsplatser under sommarmånaderna. Detta har vi tidigare påpekat vid ett flertal tillfällen.</p> <p>Samrådsgruppen bidrar gärna med ytterligare information och meningar avseende fastighetens och områdets anpassning till den historiska miljön.</p>	<p>Se kommentar till yttrande från Gamlestan 20:9.</p> <p>Se kommentar till yttrande från Gamlestan 20:7.</p> <p>Övriga synpunkter noteras.</p>
--	---

FORTSATT PLANARBETE

- Frågan kommer att se över i samråd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har meddelat att en lägsta golvnivå på +2,2 meter över nollplanet (RH 00) (är det samma som +2,5 m.ö.h i RH 2000) kan kvarstå för att möjliggöra att befintliga byggnader kan användas. För att bevara den mindre befintliga byggnaden behöver lägsta golvnivå sänkas ytterligare ca 1 dm. Frågan behöver samrådas med Länsstyrelsen.
- Det är inte lämpligt att ställa krav på tät konstruktion under lägsta golvnivå eftersom det gör det svårt att nyttja befintlig byggnad. Detta krav föreslås därför regleras av planbestämmelse som endast avser nybyggnation. Dock föreslås att planbestämmelse reglerar att tekniska installationer ska vara över nivån för lägsta golvnivå. Byggnaden har idag en torr källare och reglering av nivå för tekniska installationer kan pumpas installerat för att säkerställa att källaren inte vattenfylls vid eventuellt läckage. Frågan behöver samrådas med Länsstyrelsen.
- Planbeskrivningen uppdateras med en redovisning av hur tillgängligheten till planområdet från närområdet i Lysekils tätort påverkas vid de olika scenarierna för översvämning på +2,5 m, +3 m och +3,5 m (viket innebär höjderna +2,4 , +2,7 samt +3,2 anpassat till stadens nollplan, RH00).
- Planbeskrivningen utökas med beskrivning om hur ljudavskild enskild eller gemensam uteplats kan anordnas.
- Fasadisoleringsutredningen kompletteras med att visa vilka värden som erhålls vid uteplats.
- Planen ses över för att ytterligare tillgodose att en god ljudmiljö uppnås. Detta kan innebära tillägg av planbestämmelser.
- Formuleringen i planbeskrivningen gällande dagvatten uppdateras.
- Högsta nockhöjd för den mindre byggnaden justeras i planbeskrivningen till höjd angiven på plankartan. Rätt nockhöjd för den mindre byggnaden är +8,9 meter (RH 00).
- Planbestämmelsen b2 kommer att justeras och skrivelsen "Vid extra tillförd last ska befintlig grundläggning undersökas" tas bort. Även planbeskrivningen justeras under rubriken Geoteknik.
- Under "Fastighetsrättsliga frågor" samt i fastighetskonsekvensbeskrivningen i planbeskrivningen kommer beskrivning av de förändringar som är tänkta att ske genom fastighetsreglering läggas till.
- Grundkartan kommer att ses över gällande servitut och ledningsrätter.
- Skrivningen gällande Gamlestan S:2 justeras.
- Fastighetsbeteckningarna Gamlestan 22:32 och 22:33 justeras till Gamlestan 20:32 och 20:33.
- Fastighetsbeteckningen Kronberget 1:82 justeras till Kronberget 1:82.
- För att säkert veta hur fastighetsbildningen kommer se ut träffas överenskommelse mellan parterna om förrättning först efter detaljplanen vunnit laga kraft.
- Överenskommelse mellan parterna gällande fördelning av förrättningskostnaderna kommer att träffas i samband med överenskommelse om fastighetsreglering.

- Skrivning gällande anpassning till kulturmiljö omformuleras för att inte uppfattas som att ombyggnationen tillskapar nya kulturvärden utan att det handlar om att passa in ett modernt boende i den befintliga kulturmiljön gällande struktur och utformning.
- Skisserna (sida 21) kommer att ses över och det kommer förtydligas att det handlar om just skisser och inte exakt utformning av byggnaderna.
- Rättelse av hållplatsens namn från Bansvik till Norra hamnen görs i handlingarna.
- Avgränsningen av kvartersmark med användning B, bostad, direkt utanför byggnaden som inrymmer fastigheterna 20:21-20:24, 20:32 och 20:34 kommer att justeras enligt bifogad skiss (Kvadraten Arkitektkontor AB med nummer A40.1-11-D rev A.).
- Va-ledningar och rännstensbrunnar som påverkas av i samrådshandlingen föreslagen uteplats avses flyttas. Om flytt visar sig ej möjlig, eller ej rimlig, kommer den planerade uteplatsen att ses över utifrån befintliga avloppsledningar och rännstensbrunnars läge.
- En analys av föreslagen höjning och utbyggnad av byggnaderna i förhållande till utsikt för bakomliggande fastigheter kommer att göras genom platsbesök och samtal med berörda fastighetsägare.
- Förslaget att skapa en bilfri torgyta föreslås kvarstå.
- Möjlighet till infart till fastigheten Gamlestan 20:10 bedöms efter inkomna yttranden kunna kvarstå i fortsatt detaljplanearbete.
- Befintlig tomtgräns för Gamlestan 20:10 bedöms logisk med tanke på kopplingen för fotgängare mellan Gamla Strandgatan och trappan från torget upp mot Bansviksgatan och föreslås därför kvarstå.
- Planbestämmelse avseende utseende för den mindre byggnaden inom Gamlestan 22:4 samt utbyggnad av entréparti till densamma uppdateras för att även tillåta kopparplåt och/eller kopparfärgad plåt som taktäckning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Malin Karlsson
Samhällsbyggnadsförvaltningen