

## *SAMRÅDSHANDLING*

### Detaljplan för **SÖDRA HAMNEN 6:2 m.fl.** Lysekils kommun

## PLANBESKRIVNING



### HANDLINGAR

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Bullerberäkning, Miljöenheten 2017-10-31

## Innehåll

INLEDNING	3
PLANDATA	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
BEHOVSBEDÖMNING AV MKB	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
NATUR	9
BEBYGGELSEOMRÅDEN	11
GATOR OCH TRAFIK	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
HÄLSA OCH SÄKERHET	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR	18
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	18
EKONOMISKA FRÅGOR	18
TEKNISKA FRÅGOR	19
KVARSTÅENDE DELAR AV PLANPROCESSEN	20
MEDVERKANDE I PLANARBETET	20

# INLEDNING

## Bakgrund

Ägaren av fastigheterna Södra Hamnen 6:1-4 inkom 2015-10-28 med ansökan om planbesked för ändrad markanvändning i syfte att möjliggöra fler bostäder. Exploatörens intentioner är att bygga bostäder inom Södra Hamnen 6:2 för uthyrning till socialförvaltningen.

På sikt finns även intresse för att möjliggöra ny- och ombyggnation, inom övriga delar av planområdet, för fler bostäder och kontor. Av detta senare skäl har planområdet vidgats till att inkludera samtliga fyra fastigheter.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planarbetet är att utreda lämpligheten av en utökad markanvändning för bostads- och kontorsändamål i delar av planområdet. Övriga slutsatser och byggrätter i gällande detaljplan, lagakraftvunnen 1955, föreslås bestå, men anpassas till nu gällande lagar och rekommendationer.

Planområdet är beläget i Lysekils stadskärna och är i princip helt exploaterat, med byggnader inom samtliga fastigheter på 2-4 våningsplan. På bottenplan bedrivs ett flertal verksamheter, i synnerhet längs den sydvästra, södra och sydöstra gränsen av planområdet, och på övre plan finns huvudsakligen bostäder med olika upplåtelseformer. Med undantag för några mycket begränsade ytor för plantering, är marken helt hårdgjord.

## Planprocessen

Planarbetet kan enligt plan- och bygglagen (2010:900) handläggas med två olika förfaranden, standardförfarande eller utökat förfarande. Avgörande för valet av förfarande är planens komplexitet. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, är förenligt med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande angående översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse. Samtliga rekvisit bedöms vara uppfyllda i förestående planarbete. Planarbetet handläggs därför med standardförfarande.

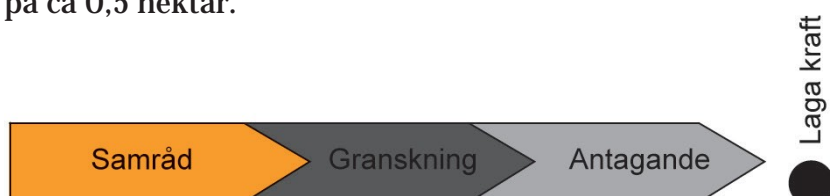
## Preliminär tidplan för planarbetet

Beslut om samråd	november 2017
Samråd	mars 2018
Beslut om granskning	maj 2018
Granskning	maj-juni 2018
Godkännande i BN	augusti 2018
Antagande i KF	sept 2018

# PLANDATA

## Lägesbestämning, areal och avgränsning

Planområdet inkluderar fastigheterna Södra Hamnen 6:1-4, samt del av Kronberget 1:82. Eftersom den befintliga detaljplanen för området täcker en yta som i princip överensstämmer med exploatörens fastigheter, har planarbetet utgått från samma plangräns, så att den befintliga detaljplanen vid planförslagets antagande helt kan ersättas. Planområdet ligger i Lysekils stadskärna och upptar en area på ca 0,5 hektar.



## Markägoförhållanden

Kronberget 1:82 ägs av kommunen, och Södra Hamnen 6:1-4 ägs av exploatören.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Grundläggande hushållningsbestämmelser

Miljöbalken kap 3 föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har nationell betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.



*Del av kommunägda fastigheten Kronberget 1:82 i gult, privatägda fastigheter ofärgade.*

Vidare föreskrivs att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem.

Mark- och vattenområden som är utpekade som riksintressen ska skyddas

mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena. Riksintressen som förekommer inom planområdet är kulturmiljövård 3 kap 6 § miljöbalken samt högexploaterad kust 4 kap 4 §.

Riksintresset för högexploaterad kust innebär att fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Eftersom området är placerat i Lysekils stadskärna bedöms kravet vara uppfyllt. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med riksintresset för högexploaterad kust.

Riksintresset för kulturmiljövård anger att miljöer som har betydelse ur allmän synpunkt på grund av kulturvärden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Föreslagna ändringar av byggrätterna inom planområdet bedöms inte medföra någon negativ påverkan med avseende på riksintresset. Befintlig bebyggelse i övrigt inom planområdet bedöms inte heller vara i behov av åtgärder med hänsyn till kulturmiljön. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med bestämmelserna i riksintresset.

### **Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB**

Stora delar av kustområdena i Lysekils kommun är av riksintresse enligt 4 kap 1 § Miljöbalken med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden samt inte är ett hinder för turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna är inte tänkta att utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Gullmarsfjordens vattenområde är utpekad som Natura 2000-område och därmed klassat som riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. Planområdet ligger utanför Natura 2000-området och planförslaget bedöms inte medföra negativ inverkan med avseende på detsamma.

### **Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB**

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål och kvalitetskrav, upprätta åtgärdsprogram för landets vattenmiljöer samt övervaka genomförandet av

dessa. Miljökvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015-2027.

Miljökvalitetsnormen för en vattenförekomst är en rättsligt bindande bestämmelse för myndigheter och kommuner vid tillämpning av miljöbalken i frågor om tillåtlighet, tillstånd, godkännanden, dispenser och anmälningsärenden, vid tillsyn eller vid meddelande av föreskrifter. Dessutom ska kommuner och myndigheter följa miljökvalitetsnormen vid planering och planläggning.

Enligt föreskrifter om miljökvalitetsnormer som trädde i kraft i december 2009 har den nuvarande ekologiska statusen klassificerats som måttlig och den kemiska statusen som god. För samtliga kustvattenförekomster i Västerhavsdistriktet, dvs. även Gullmarn, gäller att miljökvalitetsnormen för ekologisk och kemisk status sätts till god status med tidsfrist till år 2021 i de fall normen inte redan är uppfylld.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

#### *Strandskydd*

Planområdet berörs inte av strandskydd.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

Kommunens översiktsplan, upprättad 2006 och aktualitetsförklarad 2010, pekar ut planområdet som allmänt ändamål och centrumbebyggelse. Planområdet gränsar till områden där föreslagen användning i huvudsak ska vara bostäder. Till skillnad från dessa omkringliggande områden, rekommenderas marken inom planområdet, enligt översiktsplanen, att nyttjas för centrumbebyggelse och allmänt ändamål, vilket gör planområdet särskilt flexibelt. Planförslagets intentioner bedöms vara förenliga med översiktsplanens rekommendation.



Röd heldragen cirkel visar planområdet

## Lokala miljömål

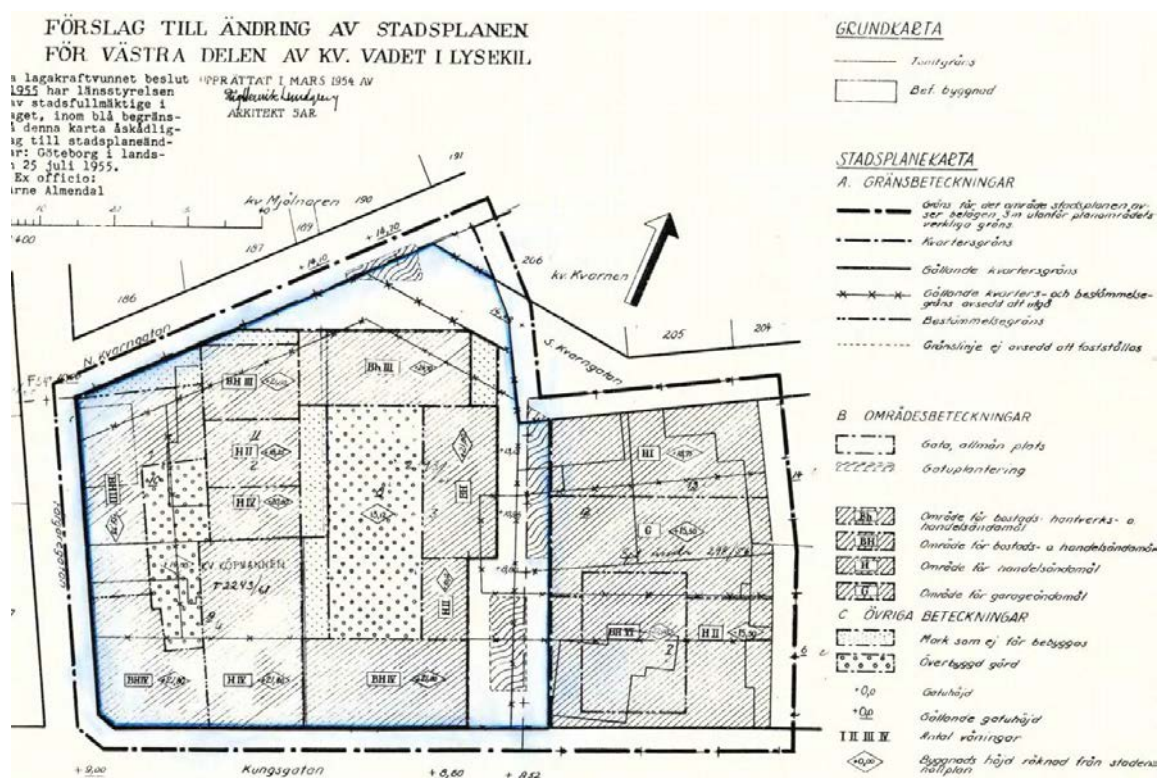
Utifrån visioner och miljöambitioner har Sotenäs, Munkedals och Lysekils kommuner arbetat fram ett miljömål som är tänkt att fungera som en ledstjärna för kommunernas miljöarbete:

- **Hållbar livsstil:** kommunen ska främja ett hållbart beteende via utbildning och information, erbjuda invånare och turister en hälsosam livsmiljö samt se demokrati, delaktighet och inflytande som viktiga medel i arbetet med hållbar utveckling.
- **Biologisk mångfald:** kommunen ska ha god kunskap om och kommunicera om kommunens naturmiljöer samt ta hänsyn till värdefulla naturmiljöer vid planering och exploatering.
- **God vattenstatus:** kommunen ska ha god kunskap om kommunens marina miljö, verka för en god marin livsmiljö samt verka för en god grund- och dricksvattenförsörjning.
- **Hållbar energikonsumtion:** kommunen ska minska energiförbrukningen, verka för att andelen förnybar energi ökar samt främja klimatsmarta transporter och kommunikation.

Planförslaget möjliggör fler bostäder i stadskärnan. Boende i stadskärnan medför kortare transportsträckor till fler verksamheter och aktiviteter. Behov av fordon kan till följd av detta tänkas minska, i takt med att alternativa färdmedel premieras. Följden förväntas bli en minskad energikonsumtion, och därigenom också en hälsosammare livsmiljö.

## Detaljplaner

Befintlig detaljplan 14-LYS-152, lagakraftvunnen 1955, överensstämmer i stora delar med planförslagets intentioner. Gällande bestämmelser föreslår i huvudsak handel och bostäder inom kvartersmark. Begränsade delar av kvartersmarken har enbart handel, se bestämmelser inom sydöstra delen av fastighet Södra Hamnen 6:2, östra delen av fastighet Södra Hamnen 6:4. Av särskild betydelse är den östra delen av Södra Hamnen 6:2, som utmärker sig genom att endast tillåta handel i 2, 3 resp. 4 våningar. Planförslaget tillåter användning för bostadsändamål inom ovannämnda områden. Inom områden som tillåter handel utökas byggrätten till att även innefatta markanvändning för kontorsändamål.



## Planprogram

Planprogram har inte upprättats då planförslaget överensstämmer med angivna intentioner i gällande översiktsplan.

## BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts enligt PBL 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 11 § för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen presenteras i ett separat dokument, daterat 2017-06-01.



Sammanfattningsvis anses planförslaget vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Bilaga 4 till MKB-förordningen anger vilka karaktäristiska egenskaper i planen som ska bedömas samt vad som ska beaktas med hänsyn till typen av påverkan och vilket område som kan komma att påverkas.

I sin bedömning har kommunen beaktat planområdets ringa omfattning, markens läge och befintliga skick, samt de i sammanhanget marginella förändringar som följer av planförslagets föreslagna byggrätter vid jämförelse med planens bebyggelse idag. Kommunen konstaterar vidare att planområdet redan är helt hårdgjort och saknar större grönparter, med undantag för några mycket begränsade gräsparter längs med planområdets norra gräns. Givet utgångspunkten bedöms föreslagen detaljplan inte motverka våra riksintressen, natur- och kulturvärden, Natura 2000-områden. Förslaget medför heller inte något överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

### **Kommunens ställningstagande**

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedömer Lysekils kommun att planens genomförande inte medför risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras, ej heller en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Planområdet har exploaterats i hög grad och består uteslutande av hårdgjord mark. Marken lutar uppåt i nordöstlig riktning. Inom vissa delar av planområdet är marklutningen för stor för att möjliggöra säker passage för personer med nedsatt rörelseförmåga. Innergården i planområdets östra del har gjorts plan för att möjliggöra fordonsparkering, med svag nedåtgående lutning i nordlig riktning. Efter platsbesök vid planområdet under kraftiga skyfall ser kommunen inga känsliga punkter avseende vattenavrinning och översvämningensrisk. Grönområde förekommer i mycket begränsad utsträckning i anslutning till trappan längs med planområdets västra gräns.

Förändringar: Markområden inom detaljplanen ska anpassas så att tillfart till all ny bebyggelse görs lättillgänglig. Detta säkerställs under bygglovsprocessen.

Konsekvenser: Bebyggelsen inom planområdet blir till följd av planförslaget mer lättillgänglig.

## Geoteknik

### Förutsättningar:

Eftersom planförslaget inte medger någon utökad byggrätt med avseende på byggnadsvolym, väntas den belastning som byggnader kan utgöra på marken inom planområdet bli synonyma med befintlig markanvändning.

I relation till redan utredd och tillåten bebyggelsevolym enligt befintlig detaljplan kommer planförslaget ur geoteknisk synvinkel därför inte medföra



Flygfoto över planområdet. Marken är i hög utsträckning exploaterad och hårdgjord. Dagvatten från planområdets innergård leds idag mot Norra Kvarngatan. Inslag av grönska förekommer i planens östra del, i anslutning trappuppgången längs östra gränsen av fastighet Södra Hamnen 6:3



Marken i området har en uppåtgående lutning i nord/nordöstlig riktning. Nivåkurva genom planområdets centrala del markerar 10 meter över stadens nollplan; nivåkurva norr om planområdet visar 15 meter över nollplan.



Övre raden: bild av trappan, sett från norr; bild av innergården inom Södra Hamnen 6:2, sett från norr; Färgaregatan sett från norr; karta med befintliga höjdnivåer; Södra Hamnen 6:4 sett från sydväst;

några förändringar.

## Bebyggelseområden

*Bebyggelse*

### Förutsättningar:

Bebyggelse inom planområdet består av byggnader inom samtliga fastigheter på 2-4 våningsplan. Ett flertal verksamheter bedrivs inom planområdet, i synnerhet på bottenplan längs den sydvästra, södra och sydöstra gränsen av planområdet. På övre våningsplan finns i huvudsak bostäder i olika upplåtelseformer.

### **Södra Hamnen 6:1**

Befintlig bebyggelse består av ett bostadshus i två våningsplan i fastighetens nordvästra del, med en byggnadsarea på ca 85 kvadratmeter, samt en enplansbyggnad i fastighetens sydöstra del, om ca 95 kvadratmeter, med överbyggd gård på taket. Den sammanlagda byggnadsarean inom fastigheten uppgår till ca 180 kvadratmeter. Fastighetens byggrätt är inte till fullo utnyttjad, och exploatören planerar att avstå bebyggelse i fastighetens norra del för att möjliggöra infart till planerade bostäder inom Södra Hamnen 6:2. Gällande plan medger markanvändning för bostäder och handel i upp till tre våningsplan med en högsta höjd på 19,5 meter över stadens nollplan. Innergården inom fastighetens östra del har bestämmelsen ”Överbyggd gård”, se nu gällande



*Till vänster: Södra Hamnen 6:1, innergård sett från norr. Till höger: fristående tvåplansvilla sett nordväst.*

detaljplan.

### **Södra Hamnen 6:2**

Bebyggelsen inom fastigheten är enligt gällande detaljplan uppdelad i tre till varandra gränsande partier. Inom partiet närmast Norra Kvarngatan, vid planområdets norra gräns, tillåts handel och bostäder i tre våningar, med en höjd på 21 meter över stadens nollplan (se den gula byggnaden i illustration nedan); inom det mellersta partiet, söder om den första, tillåts handel i två våningsplan,



*Bebyggelse inom Södra hamnen 6:2, sett från Färgaregatan nordöst om planområdet.*

med en höjd på 16 meter över nollplanet (se grå enplansdel, omedelbart till höger om gula byggnadsdelen i illustration nedan); inom det tredje partiet, längst i söder, närmast fastighetsgränsen till Södra hamnen 6:3, tilläts handel i tre våningsplan, med högsta höjd på 20,60 meter över stadens nollplan (se beige byggnadsdel i illustrationen). Den sammanlagda byggandsarean uppgår idag till cirka 350 kvadratmeter. Planenlig byggnadsarea har inom fastigheten nyttjats maximalt, med undantag för några få kvadratmeter vid fastighetens nordöstra spets.

### **Södra Hamnen 6:3**

Fastighetens byggrätter är i princip helt och hållet utnyttjade, och består av en handelslokal i markplan om ca 800 kvadratmeter, med gård på taket; nyttillkommen bebyggelse för bostadsändamål i två plan ovanpå byggnadens södra del, om ca 350 kvadratmeter; samt äldre bebyggelse vid fastighetens nordöstra del på ca 340 kvadratmeter.



*Till vänster: Södra Hamnen 6:3, södra och östra fasaden sett från sydöst. Till höger: östra fasaden, trappa, sett från sydöst.*

### **Södra Hamnen 6:4**

Bebyggelsen inom fastigheten upptar i princip hela fastighetsarean. Inom fastigheten bedrivs idag en sportbutik och en skobutik. Längre upp på Färgaregatan, längs fastighetens västra gräns finns en pizzeria. På övriga plan finns bostäder, sammantaget fyra våningsplan. Planenlig byggnadsarea är maximalt utnyttjad, ca 750 kvadratmeter. Delar av byggnaden är överbyggd med innergård.



*Södra Hamnen 6:4 sett från syd/sydväst.*

### Förändringar:

Föreslagen byggrätt inom planområdet speglar i huvudsak redan tillåten markanvändning. Byggareor och volymer bibehålls nästan helt. Marginella skillnader uppstår i och med att bestämmelserna kring våningsantal i nu gällande detaljplan ändras till högsta tillåtna byggnadshöjd i planförslaget. Vägledande under planarbetet har varit intentionen att bibehålla de byggnadsvolymer som befintlig detaljplan medger, då dessa bedöms balansera behovet av exploatering med landskapspåverkan.

Mark som idag får användas för handelsändamål föreslås kompletteras med markanvändning för kontorsändamål. I termer av nyttjandegrad, krav på byggnation, person- och transportpassage samt rörelsemönster, bedöms dessa användningar belasta närområdet på ett likartat vis; belastningen blir jämförelsevis lägre för markanvändning för bostadsändamål.

Utöver denna justering, föreslås byggrätten inom de delar av kvartersmark på fastighet Södra Hamnen 6:2 som i gällande plan enbart tillåts nyttjas för handelsändamål, kompletteras med markanvändning för bostadsändamål. Den totala arean för dessa båda områden utgör ca 190 kvadratmeter. Färdiga handlingar på exploatörens tänkta bostadsbyggnad finns inte idag.

Planförslagets högsta tillåtna byggnadshöjd som bedöms synonyma med gällande värden. Innergårdar föreslås kvarstå, varför reglering inom dessa områden (gård ovanpå underliggande byggnads tak) bibehålls.

### Konsekvenser:

Planförslaget möjliggör ett välbehövligt tillskott av bostäder inom centrala delen av Lysekil utan att nämnvärt förändra existerande byggnadsvolymer. Planförslaget medför vidare en långsiktig flexibilitet, med möjlighet att ianspråkta marken för flera ändamål i framtiden.

### *Omgivningar och service*

Förutsättningar: Planområdets centrala läge medför närhet till allehanda service/verksamheter. Skola, förskola, mat- och servicebutiker, detaljhandel, vårdcentral, samt närhet till natur- och havsområden för rekreation, finns inom ca 400 meters radie från planområdet, vilket bedöms vara inom promenadavstånd.

Konsekvenser: Planområdets rikliga tillgång och närhet till ovannämnda aktiviteter och service bedöms inte påverkas av planförslaget. Befintligt utbud av nu nämnda och liknande verksamheter bedöms tillfredsställa planerade behov.

### *Kulturmiljö*

#### Förutsättningar:

Bebyggelsen inom planområdet bedöms ha ett kulturmiljövärde som inte avviker särskilt från övrig bebyggelse, och bedöms inte motivera några särskilda åtgärder eller begränsningar i byggrätten.

## **Gator och trafik**

*Gator, gång- och cykelvägar*

### Förutsättningar:

Planområdet omgärdas av gator för fordons- och gångtrafik längs med dess södra, västra och norra gräns. Längs den östra gränsen finns en gångväg, med en trappa som begränsar passagens tillgänglighet. Fordonstrafiken inom området är mer intensiv längs planområdets södra gräns. Här passerar godstrafik till verksamheter längs med gatan, samt genomfartstrafik för motorfordon. Gatan längs planområdets västra och norra gräns används jämförelsevis i mycket mindre utsträckning, huvudsakligen som tillfartsväg till närområdets bostäder norr och väster om planområdet. Den tillåtna fordons hastigheten är där 30 km/tim. Delar av Kungsgatan, söder om planområdet, är gångfartsområde och i övrigt 30 km/tim.

### Förändringar:

Inga förändringar föreslås. Åtgärder som behöver vidtas, exempelvis en lämpligt dimensionerad utfart, god sikt vid utfart mot planområdets norra gräns hanteras i bygglovsskedet.

### Konsekvenser:

En utökad rätt till markanvändning inom planområdet för bostadsändamål kan leda till en marginell ökning av trafikmängder i området. Det centrala läget gör sannolikt att en stor del av tillkommande trafik inte kommer att ske med bil. Planområdets närhet till Landsvägsgatan, tätortens infartsväg i öster, medför att fordonstrafik in och ut ur tätorten inte belastar Lysekils mer känsligt dimensionerade infrastruktur i områden nära Gamlestan och Dona. Närområdets förutsättningar för att hantera denna ökning bedöms vara goda.

### *Kollektivtrafik*

### Förutsättningar:

Området försörjs idag med kollektivtrafik, både lokalt och regionalt. Gångvägen till hållplatser vid Södra Hamnen och Lysekil station är ca 200 meter. Härifrån går direktbussar till Hallinden och Torps resecentrum, med anslutningar till Trollhättan, Uddevalla, Göteborg, m.m. Direktbuss till Göteborg avgår från Södra hamnen 1 gång i timman, från tidig morgon till kväll. De lokala kollektivlinjerna trafikerar även Färgaregatan och Norra Kvarngatan. Färjetrafik från Södra Hamnen förbinder tätorten med Skaftö. Tillgången till kollektivtrafik för planområdet bedöms sammanfattningsvis vara god.

### Förändringar:

Inga förändringar föreslås.

*Parkering, varumottag, utfarter*

**Förutsättningar:**

Parkering inom närområdet sker huvudsakligen inom angivna platser längs intilliggande gator samt parkeringsplatser vid torget sydväst om planområdet. Parkering förekommer till viss del också på kvartersmarken inom planområdets intilliggande fastigheter. Innanför plangränsen sker parkering på två innergårdar, den ena inom Södra Hamnen 6:1-2, den andra inom Södra Hamnen 6:3. Varumottagning sker till verksamheter inom planområdet, både längs gatorna och genom innergårdar, och till viss del också vid den öppna markytan direkt söder om trappan, vid planområdets östra/sydöstra gräns. Utfartsförhållandena inom planområdet bedöms vara goda, med god sikt i relation till gatornas låga hastighet.

**Förändringar:** Parkeringsplatser för tillkommande bostäder kan anläggas inom kvartersmarken, i omedelbar närhet till bostadsentréer. Framkomligheten och tillgängligheten är i detta sammanhang av avgörande betydelse, med hänsyn till att tänkta bostäder ska användas av socialkontoret som tillhandahåller bostäder för invånare med potentiellt nedsatt rörelseförmåga.

*Tillgänglighet*

**Förutsättningar:** Befintlig bebyggelse är idag inte helt tillgänglig. Inom innergården vid Södra Hamnen 6:2 finns en marklutning som försvårar framkomlighet för invånare med nedsatt rörelseförmåga. Trappan som sammanbinder gångbanan vid planområdets sydöstra hörn med gatan vid planområdets nordöstra del försvårar framkomligheten för människor med nedsatt rörelseförmåga.

**Förändringar:** God tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga säkerställs vid bygglovsskedet. De begränsningar som höjdskillnaderna mellan planens nordöstra och sydöstra parti medför, och den trappa som sammanbinder dessa höjder, föreslås bestå.

**Konsekvenser:** Planens eventuella negativa eller positiva konsekvenser angående tillgänglighet och trafiksäkerhet beskrivs.

## **Teknisk försörjning**

*Vatten, spillvatten och dagvatten*

**Förutsättningar:**

Området är kopplat till det kommunala VA-nätet. Befintliga vatten- spill- och dagvattenledningar täcker behoven för samtliga fastigheter. Marken inom planområdet är helt hårdgjord, och dagvatten leds idag i sydvästlig riktning genom planområdet till brunnar inom och i anslutning till planområdet.

Undantaget är innergården inom fastighet Södra Hamnen 6:3, som genom sin upphöjda parkering på taket av byggnaden leder dagvattnet delvis norrut, till den gata som löper längs med planområdets norra gräns.

**Förändringar:** Ingen utbyggnad av VA-nätet eller dagvattenhanteringen föreslås, då området bedöms klara av befintlig och föreslagen markanvändning på ett tillfredställande sätt.

#### *Avfallshantering*

Avfallshanteringen löses inom kvartersmark med återvinningsgård på innergården, eller i anslutning till gatan. Rambos riktlinjer för avfallshantering ska följas.

## **Hälsa och säkerhet**

#### *Buller*

**Förutsättningar:** Den huvudsakliga fordonstrafiken inom planområdet sker inom planområdets södra delar, se avsnitt ovan, gator och trafik. Med hänsyn till det naturliga bullerskydd som nu gällande låga hastighetsbegränsning och vägdimensionering medför, det naturliga bullerskydd som handelsbebyggelsen omedelbart närmast vägnätet längs med planområdets södra/sydvästra gräns medför, samt fordonstrafikens ringa omfattning längs planområdets västra och norra gräns, bedöms utökad bygg rätt för bostäder inom kvartersmark i planområdets centrala delar ha goda förutsättningar för att planera bostäder med tillfredställande låga bullervärden inomhus och utomhus.

#### *Brandsäkerhet*

**Förutsättningar:** Planområdet är beläget ca 450 meter från brandstation och har tillfart- och utrymningsvägar i flera väderstreck. All tillkommande bebyggelse kommer följa föreskrifter avseende brandsäkerhet i BBR under bygglovsprocessen.

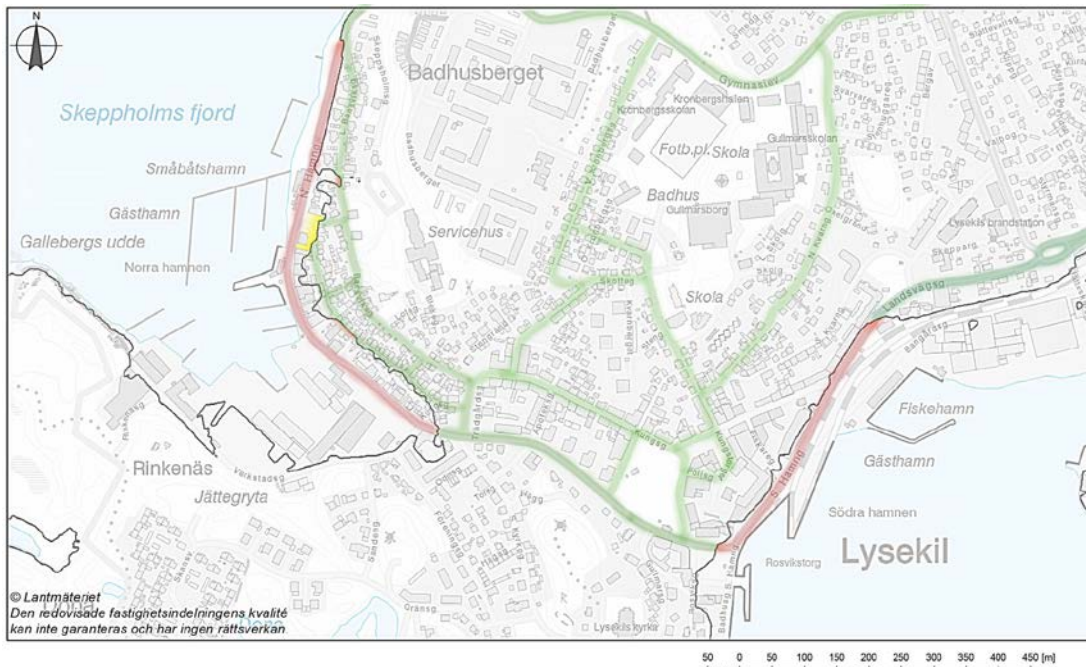
#### *Havsnivåhöjning*

Kommunen har kartlagt hypotetiska kustlinjer vid framtida havsnivåhöjningar motsvarande 2,2; 2,4; 2,7 och 3,0 meter över nollplanet (2,5; 2,7; 3,0 och 3,3 enligt RH2000) i syfte att synliggöra konsekvenserna av framtida förväntade havsnivåer och översvämningar. Kartläggningen visar att Lysekils tätorts främsta infartsväg, Södra Hamngatan, delvis hamnar under den hypotetiska kustlinjen vid havsnivåhöjningar motsvarande 2,4 meter (2,7 meter enligt RH2000; se röd markering i nedanstående bild).

Under förutsättning att Länsstyrelsens hypoteser om framtida havsnivåer blir verklighet, krävs omfattande åtgärder för att säkerställa såväl stadens som planområdets tillgänglighet via Södra och Norra Hamngatan. Kommunen bedömer att dessa gator inom de närmsta decennierna bör rustas för att motstå



förväntade havsnivåhöjningar under seklets slutskede. Kostnaden för dessa åtgärder står emellertid inte i proportion till planarbetets ekonomiska ramar. Möjligheterna att genom pågående planarbete åtgärda tätortens befintliga tillfartsvägar är begränsade. Mer uttömmande utredningar kommer att



genomföras i kommunens pågående översiktsplanering.

Givet Lysekils tätorts betydelse för kommunen, liksom stadens kulturhistoriska värde, måste tillräckliga resurser i framtiden tillsättas för att säkra tillfartsvägarnas tillgänglighet till tätorten och stadsdelen. Då syftet i detta sammanhang är att utreda planförslagets långsiktiga lämplighet, utan hänvisning till eventuella framtida åtgärder, utgår den fortsatta analysen emellertid från att inga ytterligare åtgärder kommer till stånd. Rödmarkerade tillfartsvägar antas därför bli otillgängliga i framtiden.

Efter utredning av alternativa tillfartsvägar till bebyggelsen inom planområdet, kan kommunen konstatera att ett flertal tillfartsvägar kvarstår även vid befarade högre vattennivåer.

# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap

Lysekils kommun är huvudman för allmän platsmark. *Med huvudmannaskap avses bl.a. iordningställande och underhåll samt ansvaret för allmän platsmark inom ett planområde.*

### Ansvarsfördelning

Här nedan redovisas i förslag till ansvarsfördelning. *Ansvar för att genomföra planen åligger i huvudsak exploatören. Nedan redovisas förslag till ansvarsfördelning vad gäller genomförande och drift av mark och*

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Allmänna platser LOKALGATA	Kommunen	Exploator	Kommunen
Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar	Leva i Lysekil AB	Exploator	Leva i Lysekil AB
Kvartersmark BHK	Fastighetsägare	Exploator	Fastighetsägare

*anläggningar inom planområdet.*

### Avtal

Inga avtal bedöms behövas för planprojektets vidkommande.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Allmän plats

Kommunen äger Kronberget 1:82, som delvis redovisas som allmän plats i detaljplanen.

## Ekonomiska frågor

### Mark

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

### Exploateringskostnader

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader som uppstår i samband med exploateringen.

#### *Va- anläggningsavgift*

För fastigheter som redan i dag har VA- anslutning skall anläggningsavgiften justeras enligt gällande taxa för byggrätter som tillkommer i planen.

#### *Fjärrvärme*

Möjlighet till fjärrvärme finns inom planområdet. För eventuell anslutning skall avtal tecknas med LEVA i Lysekil AB. Anslutningsavgifter utgår enligt gällande taxa.

#### *Geoteknik*

Geotekniska åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare. Åtgärder inom allmänplatsmark bekostas av kommunen.

#### *Markmiljö och fyllnadsmassor*

Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare. Åtgärder inom allmänplatsmark bekostas av kommunen.

#### *Planavgift*

Vid bygglovsprövning kommer inte planavgift att tas ut. Bygglovsavgifter tas ut enligt gällande taxa.

### **Tekniska frågor**

#### *Vatten, spillvatten och dagvatten*

Den planerade utbyggnaden förmodas ej medföra några VA-tekniska problem. Både befintliga dricksvatten- och spillavloppsledningar till området har tillräcklig kapacitet även i framtiden. Vid omgestaltning av innergårdarna ska hänsyn tas till dagvattenhanteringen, så att intilliggande fastigheters förmåga att hantera densamma inte försämras. Befintliga ledningars läge måste beaktas vid genomförandet. Eventuell flyttning/ombyggnad ska bekostas av exploatören, men genomförs av LEVA efter beställning.

#### *Uppvärmning/Fjärrvärme*

Om befintliga anläggningar inte kan vara kvar i nuvarande läge skall samråd ske med LEVA och flyttning/ombyggnad bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

#### *Lokalgata, Parkering, Gångväg mm*

Vid alla former av ingrepp ska hänsyn tas till trafiksäkerheten och sikten vid

utfarter från kvartersmark till gående, cykel- och fordonsvägnät.

#### *Belysning*

Om anläggningarna inte kan vara kvar i nuvarande läge skall samråd ske med LEVA och flyttning/ombyggnad bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

#### *Brand och säkerhet*

Brandpost inom anslutning till området finns, och avstånden till planområdet bedöms vara godtagbara.

Dock bör dess kapacitet kontrolleras så att den ej genom har nedsatt kapacitet på grund av ålder/igensättning eller fel dimension. Dimensionerande släckvattenförbrukning vid brand är enligt tabell 2.3 i VAVs publikation P83 10 l/s.

## **KVARSTÅENDE DELAR AV PLANPROCESSEN**

Planen skickas nu ut på samråd. Myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter informeras och bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Kungörelsen annonseras i lokaltidningen och läggs ut på kommunens hemsida.

Efter samrådet sammanställs och kommenteras de synpunkter som kommit in. Eventuellt genomförs justeringar utifrån de synpunkter som då har inkommit. Därefter skickas detaljplanen ut på granskning då ovannämnda parter åter bereds tillfälle att inkomma med synpunkter. Eventuella mindre justeringar genomförs därefter, innan planen sänds till byggnadsnämnden för godkännande, och slutligen till kommunfullmäktige för antagande.

### **MEDVERKANDE I PLANARBETET**

Amin Payandehrad, planeringsarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen

### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Anna Wigell  
Tf Avdchef Plan och Bygg

Maria Gillberg  
Planadministratör