

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för SÖDRA HAMNEN 6:2 m.fl., Lysekil

---

## Handläggning

Ett förslag till detaljplan för SÖDRA HAMNEN 6:2 m.fl., har varit utsänt på granskning från 2018-12-18 till 2019-01-14. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, centrala organ, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista.

Under granskningstiden har planhandlingarna varit tillgängliga i Lysekils kommunhus och på kommunens hemsida.

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till SÖDRA HAMNEN 6:2 m.fl.

Kommunstyrelsen lämnade 2016-02-10 planbesked för att upprätta detaljplan för fastigheterna Södra hamnen 6:1, 6:2, 6:3 och 6:4.

Exploatör vill möjliggöra byggande av bostäder och kontor utöver handelslokaler inom kvarteret. Syftet med planarbetet är att utreda lämpligheten av ovan önskade markanvändning.

Tillåtna byggnadsvolymer enligt gällande detaljplan föreslås i huvudsak bestå, men kompletteras med utökad markanvändning för bostads- och kontorsändamål inom vissa delar av befintligt bebyggelseområde.

Planförslaget föreslås ersätta gällande detaljplan i sin helhet.

En begränsad del av kommunägda fastigheten Kronberget 1:82 inkluderats i planområdet.

Nedan redovisas sammandrag av de yttranden som inkommit under granskningstiden samt planenhetens kommentarer. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

# Inkomna yttrande och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

## 1. Länsstyrelsen

### Granskningsyttrande över detaljplan för SÖDRA HAMNEN 6:2 M.FL., i Lysekils kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2018-11-26 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Detta förutsätter att beräkningarna för de geotekniska förutsättningarna med avseende på stabiliteten kan verifieras på ett godtagbart sätt.

#### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Det behöver dock verifieras att stabilitetsberäkningarna har tagit höjd för de ökade lasterna som detaljplanen medger. I enlighet med yttrandet från Statens geotekniska institut, daterat 2019-01-16, är det oklart vilka laster som medtagits i beräkningarna. Detta behöver klarläggas innan ett antagande av planen kan ske.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

*Kompletterade underlag för stabilitetsberäkningar har skickats till Statens Geotekniska Institut (SGI) för utlåtande, se svar till SGI nedan.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## 2. Statens geotekniska institut

### Yttrande över granskningshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Lysekils kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, och erosion. Grundläggnings – miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. SGI har tidigare lämnat samrådskedet lämnat synpunkter på planförslaget. Yttrandet är daterad 2018-03-14, dnr enligt ovan.

Syftet med detaljplanen är att utreda lämpligheten av en utökad markanvändning för bostad- och kontorsändamål.

### Underlag

- Planbeskrivning med tillhörande plankarta upprättade av Lysekils Kommun, daterad 2048-11-26
- Projekterings-PM/Geoteknik, Södra hamnen 6:1 m.fl. med tillhörande MUR, daterad 2018-11-09

### SGI:s ställningstagande

I yttrande, 2018-03-14, över samrådshandling framförde vi (Kursiv)

*SGI delar bedömningen att det nya planförslaget inte påverkar den aktuella stabilitetsituationen. I planförslaget är det dock inte klarlagt att stabilitet för nuvarande förhållande är tillfredsställande. För att ett område ska kunna bedömas vara tillfredsställande stabilt vid ny detaljplanläggning måste detta gälla för samtliga laster i form av byggandet och verksamhet som planförslaget medger. SGI rekommenderar att en bedömning av områdets stabilitet, med utgångspunkt givet planändamål, tillfogas planen. Krävs det belastningsrestriktioner ska dessa på ett planteknisk lämpligt sätt säkerställas i planen.*

Kommunen har i det fortsatta planarbete låtit utföra en geoteknisk stabilitetsutredning som översiktligt beskriver de geotekniska förutsättningarna inom planområdet. Utförda sonderingar visar att jordprofilen utgörs av sand och silt med inslag av lerig silt. Enligt utredning antas jordens dränerande hållfasthet styra varvid erforderliga säkerhetsfaktor är satt till  $F\Phi \geq 1,3$  (sand) IEG rapport 4:2010, detaljerad utredning. Jordens dränerande egenskaper baseras helt på resultaten för en utförd från en utförd CPT-Sondering, vilket i sammanhanget inte är tillräckligt underlag för att uppfylla kraven för detaljerad utredning. För detta anser SGI att kompletterande CPT-sonderingar behöver utföras. SGI gör i detta fall bedömningen att översiktligt underlag är tillräckligt då de geotekniska förutsättningarna (friktionsjord på berg) i området gynnsamma. Vi noterar dock att beräknad säkerhetsfaktorn med stor marginal överstiger erforderlig säkerhetsfaktor i utförda beräkningar. SGI saknar i översända handlingar beräkningsbilagan till utredningen och kan inte således verifiera att medtagna laster i beräkningen motsvarar givet planändamål. I geoteknisk PM beskrivs enbart trafiklaster varvid det är oklart vilka laster på planerad bebyggelse eller anläggning som medtagits. I det fall planändamålet har beaktats i beräkningen anser SGI att stabiliteten är fullgod ovan beskrivning från förgående yttrande.

Sammanfattningsvis ser SGI att synpunkter beträffande områdets stabilitet har undersökts i det fortsatta planarbetet. SGI saknar dock delar av de geotekniska handlingarna varvid det oklart huruvida planändamålet har beaktats i utförda beräkningar. Utöver detta har SGI inga vidare synpunkter.

### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

*Kompletterade underlag för stabilitetsberäkningar har skickats till Statens Geotekniska Institut (SGI) för utlåtande. Efter kontakt och dialog med ansvarig handläggare på SGI och utredningsansvarig på Bohusgeo AB har det konstaterats att nuvarande släntstabilitet och bygglaster, samt för givet planändamål, är tillfredsställande. Bohusgeo AB uppdaterar sin utredning med förtydligade text om planändamålets bygglaster och släntstabilitetsberäkningar. Planbeskrivningen uppdateras i text om att laster och släntstabilitet för givet planändamål är tillfredsställande.*

### 3. Lantmäteriet

#### Detaljplan för Södra Hamnen 6:2 m.fl. i Lysekils kommun

Ert ärende: B-2018-87

Lantmäterimyndigheten har tagit del av planförslagets granskningshandlingar och har inget att erinra mot dessa.

#### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER**

*Noteras.*

### 4. Skanova

Inget yttrande.

### 5. LEVA i Lysekil

LEVA i Lysekil AB har följande synpunkter på detaljplanen:

VA

Sidan 22. Planbeskrivning

#### **Tekniska frågor Vätten, spillvatten och dagvatten**

Den planerade utbyggnaden förmodas ej medföra några VA-tekniska problem. Både befintligt huvudledningar för dricksvatten – och spillavloppsledningar till området har tillräcklig kapacitet även i framtiden, dock kan servisledningar behöva anpassas efter behov

#### EI

- Inget att erinra

#### Gatubelysning

- Inget att erinra

#### Fjärrvärme

- Inget att erinra

#### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER**

*Planbeskrivningen uppdateras med text om att servisledningar kan komma att behöva anpassas efter behov. Övriga synpunkter noteras.*

## 6. RAMBO

### **Planens syfte och huvuddrag:**

Syftet med planarbetet är att utreda lämpligheten för utökad markanvändning för bostads- och kontorsändamål i delar av planområdet, samt anpassa planområdet till modern lagstiftning.

Planbeskrivningen föreslår att avfallshantering för samtliga fastigheter kan lösas av exploatören inom kvartersmark med återvinningsgård på innergården, eller i anslutning till vägnätet. Rambos riktlinjer för avfallshantering ska följas.

### **Rambos yttrande:**

Rambo rekommenderar vid all ny eller omändring av bostadsbebyggelse att gemensamt utrymme för hantering och hämtning av hushållsavfall anordnas i anslutning vid tillfart eller utfart till bostadsområdet.

Skälet till detta är att bidra till en säkrare trafikmiljö inom bostadsområden, då barn ofta använder lokalgator och innergårdar som lek- och cykelområde, samt för att förbättra arbetsmiljön för renhållningspersonalen.

Vi förutsätter att sopbilen utan backning kan komma intill byggnaden så att sopbehållare kan tömmas utan dragväg, samt att tillräckligt utrymme för sopbil lämnas fritt för tillfart och tömning vid placering av byggnad, plantering av t.ex. buskar/häckar eller staket.

Varje planering av områden för boende/verksamheter behöver även säkerställa att det finns tillräckliga utrymmen för full källsortering av det avfall (matavfall, tidningar, förpackningar av papper, metall, plast och glas, samt restavfall) som uppstår inom området.

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER**

*Planförslaget möjliggör gemensamt utrymme för avfallshantering inom fastigheten Södra Hamnen 6:3. En planbestämmelse (n1) införs också för att säkerställa parkering, lastning och lossning av fordon inom fastighet 6:3. Utformning och utförande av avfalls- och återvinningshantering ska ske i enlighet med BBR (Boverkets byggregler) och regleras i bygglovsskedet. Övriga synpunkter noteras.*

## 7. Västtrafik

Inget yttrande

## 8. Politiska partier

Inga yttranden

## 9. Bohusläns museum

### Beträffande granskning detaljplan för fastigheten Södra Hamnen 6:2 mfl, Lysekils socken och kommun

Ert diariernr: BYN 2017-000002

#### Ärendet

Bohusläns museum har fått rubricerat ärende för yttrande. Ärendet avser granskningsremiss över detaljplaneförslag för ändrad användning av flervåningshus. Handlingarna inkom till museet 2018-12-03.

#### Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Vi har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen utan hänvisar till vårt yttrande i samrådsskedet.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

*Synpunkten noteras.*

*Inför granskningsskedet infördes kompletterande och förtydligande text om kultur- och bebyggelsemiljön inom planområdet i samråd med Bohusläns Museum.*

*Efter kontakt med Bohusläns Museum och samråd med Lysekils stadsarkitekt bedömdes att införandet av skyddande egenskapsbestämmelser, så som utökad lovplikt, rivningsförbud, skydds- eller varsamhetsbestämmelser, inte var motiverat för byggnaderna.*

*Planförslaget bedöms inte påverka den centrala kultur- och bebyggelsemiljön negativt.*

## 10. Miljönämnden i mellersta Bohuslän

Miljönämnden har följande synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan.

### Buller

Vid nybyggnation eller renovering bör ljudisolering särskilt beaktas med tanke på bullersituationen så att inte riktvärdena i Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:13) om buller inomhus överskrids. Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö för att uppnå miljö kvalitetsmålet om God bebyggd miljö, varpå aktivt arbete med bullermiljö krävs.

### Dagvatten

I och med klimatförändringarna kan vi räkna med mer extrema väderförhållanden, vilket bör beaktas i planen, framförallt vad gäller fler skyfall. Det vore önskvärt att man i planbeskrivningen redovisar var det vatten som inte kan tas omhand av dagvattensystemet tar vägen vid extremsituationer. Ett 100-årsregn kan vara lämplig återkomsttid att redovisa i plansammanhang. Det är önskvärt om också mer extrema flöden kan hanteras inom planområdet genom att till exempel parker kan användas tillfälligt som översvämningssytor. Planförslaget bekräftar endast dagens situation och beskriver att "vid omgestaltning av innergård ska hänsyn tas till dagvattenhanteringen, så att intilliggande fastigheters förmåga att hantera densamma inte försämras" detta hanterar dock ej ovan nämnda utmaningar. Miljöenheten förordar dimensioneringen för dagenvattensystem ses över och utökas för att beredskap för extremsituationer.

De miljö kvalitetsmålen med inverkan på dagvattenhanteringen är:

- Grundvatten av god kvalitet
- Hav i balans
- Levande kust och skärgård
- Giffri miljö
- God bebyggd miljö

Miljönämnden ser ett behov av hantering och provtagning av dagvattnet inom planområdet för att få kunskap och säkerställa dagvattnets kvalitet.

### **Strålning**

Miljöenheten ser positivt på att upplysning om radonsäkert utförande läggs till plankartan med tanke på att planområdet ligger inom riskområdet för radon. Vid befintliga byggnader är det upp till fastighetsägarens ansvar att kontrollera och följa upp radonhalten samt göra eventuella åtgärder på sin fastighet.

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER**

### **Buller**

*Skyddsbestämmelser har införts för de fastigheter inom planområdet som inte uppfyller kraven enligt SFS 2016:215 om trafikbuller. Förordningen styr hur bostadsytor ska utformas för att buller från trafik inte ska störa de boende. Invändigt utförande av bullerreducerande åtgärder ska ske i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR) och regleras i bygglovsskedet.*

### **Dagvatten**

*I sitt yttrande för rubricerad detaljplan bedömer LEVA i Lysekil AB att utbyggnaden ej förmodas medföra några VA-tekniska problem och att spillavloppsledningarna i området har kapacitet även för framtidens behov.*

*Planbeskrivningen kompletteras med text om ytavrinning av dagvatten vid extrema skyfall, samt en beskrivning av spill- och dagvattenbrunnar i närområdet.*

*Planområdet, med omnejd, är i stort sett helt hårdgjort vilket försvårar LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) genom infiltration eller annan fördröjande åtgärd så som parker eller växtbäddar.*

*Efter kontakt med miljöhandläggare från Miljönämnden i mellersta Bohuslän finns det samsyn på att det är LEVA i Lysekil AB som bär huvudansvaret för kommunens spill- och dagvattenledningar, samt att renings- och kapacitetsfrågor för extrema skyfall bör i sammanhanget ses i ett större perspektiv än i en enskild detaljplan. Dagvattnets kemiska status i Lysekil och dess påverkan på huvudrecipient Gullmarn bör istället utredas i pågående översiktsplanearbete, eller i annan strategisk planering, i samråd med Miljönämnden i mellersta Bohuslän och LEVA i Lysekil AB. Kommunen kan då i sina rekommendationer eller riktlinjer lyfta frågan om reningsbehov för dagvatten.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## Sakägare

11. [REDACTED]

Vi har tagit del av detaljplanen och vill försäkra oss om att byggnadsvolym, nockhöjd samt höjd över stadens nollplan bibehålls i den nya detaljplanen och så som fastigheterna är konstruerade idag.

Då vår fastighet ligger precis i anslutning till dessa fastigheter så skulle konsekvensen kunna bli av en ändrad byggnadsvolym att landskapsbilden ändra och utsikten från vår fastighet försämrats avsevärt där vi idag har en fin utsikt över Lysekil med kyrkan, vattnet etc.

### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER**

*Planbestämmelserna har ändrats från våningsantal i den nu gällande planen till högsta nockhöjd i det aktuella planförslaget. Nockhöjderna kommer inte, eller endast marginellt, att överstiga befintliga höjder på grund av detta.*

## Övriga som har yttrat sig

### 12. Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har tagit del av handlingarna i ärendet.

Planförslaget syftar till att ändra användningssättet i befintliga byggnader. Dels område med handel kompletteras med kontorsändamål. Dels område som endast medger handel utökas att medge bostäder. Tillsammans ca 190 kvadratmeter.

Hyresgästföreningen har påtalat den stora bristen på hyresbostäder i Lysekil. Bristen är akut.

Vi ser med glädje att fastighetsägaren ämnar bygga bostäder enligt planförslaget.

Miljön och området runt de nya bostäderna är inte bra för barn och barnfamiljer. Vi vill att nytillkomna lägenheter blir ett- och två- rumsliga för ungdomar och äldre. Vi förutsätter att lägenheterna blir hyresrätter för helårsboende. Det är där behovet finns.

Vi vill

- Att lägenheterna som byggs blir mindre hyresrätter för helårsbruk.

### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER**

*Detaljplanen kan inte styra upplåtelseformen för bostadslägenheterna, dvs om det ska vara hyres- eller bostadsrätter. Inte heller kan planen styra om lägenheterna upplåts för helårs- eller delårsboende.*

*Övriga synpunkter noteras.*



## Justeringar efter granskning

Följande justeringar föreslås av planförslaget med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen:

- Planhandlingar kompletteras med text enligt synpunkter från Miljönämnden i Mellersta Bohuslän angående dagvatten.
- Planhandlingar kompletteras med text enligt synpunkter från LEVA angående servisledningar.
- Planhandlingarna kompletteras med text angående geoteknisk utredning av släntstabilitet och bygglaster för givet planändamål.

## Fortsatt planarbete

Då inget behov av väsentliga justeringar bedömts finnas har Samhällsbyggnadsförvaltningen uppfattningen att planförslaget inte behöver ställas ut på nytt. Planförslaget kan därmed gå upp för antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2019-02-27

Fredrik Jonasson

Planhandläggare