

Sammanfattning från samrådsmöte

Detaljplan för Utsiktsberget

5 februari 2014 18.00 Skaftö Folkets Hus Grundsund

Deltagare på mötet

Politiker

Jan-Olof Johansson, förste vice ordförande
kommunstyrelsen
Roland Karlsson, andre vice ordförande
kommunstyrelsen
Yngve Larsson, ledamot kommunstyrelsen

Tjänstemän

Josefin Kaldo, plan/bygg/mätenhetschef
Ylwa Larsson, samordningsansvarig
planenheten
Malin Karlsson, planarkitekt

Exploatör

Susanne Kristensson, PEAB

Plankonsult

Hans Jönsson, Exark arkitekter

Medborgare

Ca 90 medborgare deltog

Inledning

Samrådsfasen i detaljplaneprocessen är till för att samla in synpunkter från myndigheter och enskilda och på så sätt förbättra detaljplanen samt att ge berörda insyn i förslaget och möjlighet att påverka.

Enligt lag finns inte något krav på hur samrådet ska utföras utan det är upp till kommunen hur man vill genomföra samrådet. I denna plan har vi valt att ha en samrådstid på fyra veckor som vi efter flertalet önskemål från medborgare utökat till sex veckor. Under samrådstiden har vi valt att ha ett samrådsmöte, detta hölls den 5 februari på Skaftö Folkets Hus i Grundsund.

Samrådsmötet inleddes med en presentation av detaljplaneprocessen och vad en miljökonsekvensbeskrivning är, vidare presenterades planförslaget av kommunen och därefter fick exploatören ordet och visade då en film från en arbetsmodell i 3D som visar Arkitektsbyråns förslag på utformning av området.

Efter presentationen följde fika och diskussion i grupper där politiker, tjänstemän, exploatör och plankonsult cirkulerade mellan de olika grupperna. Gruppdiskussionerna gjordes med stöd av SWOT-analyser. Detta innebär att man diskuterar planförslaget utifrån de fyra kategorierna; Styrkor (strengths), svagheter (weaknesses), möjligheter (opportunities) och hot (threats). Varje grupp antecknade stödmeningar från sina diskussioner på utdelade SWOT-tabeller som sedan samlades in. Varje grupp berättade också inför alla grupper kortfattat vad de hade pratat om. Efter allas presentationer hölls en frågestund.

S Strengths/ Styrkor	W Weaknesses/ Svagheter
O Opportunities/ Möjligheter	T Threats/Hot

SWOT-analys i gruppdiskussionerna

Kortfattad sammanfattning från varje grupp

Grupp 1:

- Positiva till bebyggelse för åretruntboende på Skaftö. Åretruntboende måste öka för att kommersiell och offentlig service så som skola och förskola ska kunna vara kvar.

Grupp 2:

- Hur förhåller sig planen till riksintresse för kulturmiljö?
- Hur kan man motivera den stora ökningen av antalet bostäder från 50 – 175st?

Grupp 3:

- Önskar att kommunen själva planerat området.
- Infarten måste lösas bättre.
- Brist på båtplatser
- PEAB – tryggt med kapitalstark exploatör

Grupp 4:

- Gå tillbaka till ÖP-stadiet
- Riksintresse för kulturmiljö
- Negativt med de stora byggvolymerna

Grupp 5:

- Fragmenterat byggande, ett hot
- Efterfrågan av skuggstudie
- Ingen bussvändplats bör finnas
- Inga båtplatser nämns
- Lägenheter för äldre, en styrka

Grupp 6:

- Infartsvägen, för stora trafikvolymmer
- Splittrat planerat
- För kort samråd tid

Grupp 7:

- Visualisering för dålig
- Variation i bebyggelsen saknas
- Irrelevant med så stor exploatering
- Dåligt vattentryck i Fiskebäcks-området, har kommunen kollat påverkan av ny exploatering?
- Reningsverk – hur är kapaciteten?

Sammanställning av gruppernas ifyllda SWOT-tabeller

Nedan följer en sammanställning utifrån gruppernas ifyllda SWOT-tabeller, under respektive kategori bemöts de frågor och belysta områden som framkommit. Alla synpunkter noteras och beaktas i fortsatt planarbete.

S Strenghets/Styrkor

- Lysekils kommun får in 47 miljoner – initialt
- Bra för Skaftöhallen
- Möjlighet att bygga ut de områden där åretruntboende kan tänkas
- PEAB är en resursstark exploatör
- Miljön
- Fler bostäder
 - = sysselsättning, inflyttning
 - = fler barn, skolan överlever
 - = utökade kommunikationer
 - = fler parkeringar
 - = olika typer av boende

Bemötande från kommunen

Synpunkterna noteras och beaktas i fortsatt planarbete.

W Weaknesses/Svagheter

- Olämplig mark att exploatera, mycket dyr mark att exploatera (berg) och att bo på (energilägen på berget)
- Efterfrågan på bostäder är mycket liten mot bakgrund av befintliga mer långt gångna planer på Skaftö
- Finns inga båtplatser nu, hur blir det med fler boende. Lös detta först.
- Störande byggande under tio- till femtonårsperiod = miljöhot
- Klarar reningsverket av nya bebyggelsen? Kostnader för det? - Reningsverket räcker inte
- Hög användning av vattnet – dåligt tryck uppe på berget?
- Vem flyttar in? Ingen analys gjord på vilka som kommer att bo här
- Kristinebergsvägen blir hårt belastad - helt fel väg in – trångt/farligt - Infrastruktur
- Kommunledning – stor svaghet
- Vägen till ön
- Kortsiktigt : skönheten/bilden
- "För dyra hus"?
- Utfart helt fel
- Många andra exploateringar på gång
- Huvudsakligen fritidsboende
- Otillräckligt med p-platser
- Riksintressen Fiskebäckskil
- Miljön
- Buller - Bullerutredningen måste göras med årsvariationen (sid 8).
- Busstrafiken inte ok
- Absolut måste att få se visualiserade bilder med nuvarande bebyggelse inlagd
- Jobben finns inte - Kommunen måste först skaffa jobb hit innan man börjar bygga
- Kommunens krav är att alla skall vara kommuninvånare som köper här
- Kommunen har sålt för billigt när det blev så stort, 270'/tomt – 1 miljon rimligare
- Detaljplanen bristfällig i flera avseenden, bör göras om!
- Barnkonsekvensutredning saknas
- Vilket allmänintresse finns för en sådan omfattande förändring av översiktsplanen, knappast bostadsbrist (mer än 200 bostäder är under byggnation eller i pipeline) !
- Hur ämnar kommunen förvissa sig om att det blir årstruntboende? Hur många årstruntboende blev det på Pinneberget eller i nybyggnationerna i Grundrund och Stockevik?
- Hur kan man under så kort tidsperiod öka planerad bebyggelse från 50 till 175 bostäder?
- Biltrafiken ökas vilket är oacceptabelt enligt dagens miljötrafik. Kollektivtrafik olösbar här.

Bemötande från kommunen

Synpunkterna noteras och beaktas i fortsatt planarbete.

Markområdet är utpekad i kommunens översiktsplan, ÖP06 för tätortsutbyggnad, huvudsakligen bostäder. Området ligger strategisk i direkt anslutning till befintligt samhälle och bostadsområdet ska integreras i det befintliga samhället. Fördelar med tätortsnära utveckling är bland annat att service, infrastruktur, kommunikationer med mera finns etablerat och kan nyttjas av det nya bostadsområdet som skapar underlag för bibehållen eller ökad servicenivå.

VA- och dagvattenutredning finns upprättad och i den behandlas färskvattenförsörjning, spillvatten flöden och dagvattenhantering. Utredningen fastslår att spillvattenavrinningen från området

maximalt kommer bli ca 10l/s från området. Spillvattnet ska renas i Stockeviks avloppsreningsverk som är beläget ca 600m från området. LEVA i Lysekil som är det kommunala bolag som har hand om VA i kommunen kommer beakta dessa frågor och lyfta ev. frågetecken i sitt yttrande.

Parkeringsplatser för de nya bostäderna anordnas inom kvartersmark i planområdet. Idag finns ca 50-70 parkeringsplatser för allmän parkering på grusplanen vid Kristinebergsvägen. I planförslaget föreslås ca 120 parkeringsplatser väster om dagens parkeringsplats. Dessa ersätter de befintliga allmänna parkeringsplatserna och möjlighet finns att en del kan nyttjas som boendeparkering för att lösa en del av det parkeringsbehov som finns för befintliga fastigheter i Fiskebäckskil som ej kan anordna parkering på egen tomt.

Trafikutredning finns upprättad som behandlar olika infartsvägar till samhället. Rapporten kommer fram till att den lösning som rekommenderas är att använda befintlig sträckning men att bredda den och skapa en separat gång- och cykelväg.

Båtplatser är en viktig fråga för hela bohuskusten och för Lysekils kommun och därmed Skaftö. Frågan kan inte ses som avhängig endast av denna detaljplan utan måste utredas i ett större perspektiv.

Att möjliggöra en busslinje upp till den planerade mötesplatsen vid Kristinebergsvägen är ett led i att möjliggöra för utökad kollektivtrafik för Fiskebäckskils samhälle. Förslaget till vändplats är strategiskt placerad mellan tennis, bad, lokaler, befintliga och planerade bostäder samt Sven Lovén center för marina vetenskaper, Kristineberg.

Bullerutredningen som finns framtagen ska redovisa sommarens nivå. Utredningen bygger på en vintervärdering som utifrån erfarenhet av procentuell ökning i Skaftös samhällen räknats upp till sommarsiffror. Generellt räknas vintersiffror upp 10 % vilket inte räcker i våra kustsamhällen där mångdubbling sker och därför har siffran räknats upp ytterligare. Kommunens utvecklingsenhet kommer att bevaka bullerutredningens utförande i samrådsskedet och kommer i sitt yttrande framföra synpunkter om ev. revideringar krävs.

O Oppportunities/Möjligheter

- Allt fler kan flytta in i kommunen
- 55 +, Bovieran
- Varför skapa ett nytt centrum? Hellre utveckla området vid Skaftöhallen som centrum
- Skapa bollplaner för tonåringar (och vuxna)
- Se till att det finns lekplatser för små barn
- Utbyggnad av lägenheter och äldreboenden till billiga priser, åretruntboende vid parkeringen (Norr om Kristinebergsvägen och Bergsbyn)
- Industriområde/hantverkarby
- Mer samlingslokaler
- Solstudie
- Båtparkering på land
- Åretruntboende (i begränsad del av exploateringen) Detaljplan för dessa ok.
- Möjlighet att revidera till 0-alternativ eller planprocessen -06
- Möjlighet att återgå till översiktsplanen från 2006

Bemötande från kommunen

Synpunkterna noteras och beaktas i fortsatt planarbete.

Tanken med den så kallade mötesplatsen är inte att det ska bli ett nytt centrum utan att det ska vara någon typ av torgbildning med en eller några verksamhetslokaler i bottenvåningen på flerbostadshuset. Mötesplatsen ligger strategiskt placerad mellan tennis, bad, bostäder, lokaler och ev. bussvändplats. Just nu pågår planarbete där Fiskebäckskils centrum, dvs. området kring infarten vid Skaftöhallen och pizzerian mm. Syftet med det arbetet är att förstärka centrum och undersöka möjligheterna för flerbostadshus med verksamheter i bottenplan samt se över trafiklösningen vid infarten.

Lekplatser ska anordnas inom planområdet.

Översiktsplanen är det dokument som anger kommunens intentioner och inriktning för hur man vill utveckla kommunen. Den är inte juridiskt bindande och varje område är inte detaljstuderat utan det görs i respektive detaljplan som är juridiskt bindande.

T Threats/Hot

- För många hus, för stort område
- Miljön hotas, från landskapsbild till minsta fågel - miljöaspekter är inte beaktade, ex. fåglar, växter
- Skövlad natur (jämför berget på Östersidan) - Miljöförstöring – unik miljö som förstörs på sikt - Flora och fauna
- Fiskebäckskil förstört
- Trafiken – i Fiskebäckskil och till området, vägen från Uddevalla och hit
- Många ÖP -06 säger bygg så det inte märks – bra – men man gör tvärt om
- Parkeringar finns inte
- Varför räknad man inte alla hus som ska byggas på Skaftö
- Förläng svarstiden så alla får en chans att yttra sig
- Fler möten måste till
- Salamandrarna har inte möjlighet att vara i området då vattendragen blir igentäppta av hus
- Naturområdet som sparas, vem sköter det?
- Tips! Gör flera detaljplaner
- Gör utvärdering mellan varje byggetapp
- Klargör var byggander börjar och hur det fortsätter
- Kommer berget att de ut som Evensås gör idag?
- Bergsskövling
- Trafiken – helt fel väg in – trångt/farligt – Kristinebergsvägen
- Buller
- Byggtiden
- Vem ska bo?
- Busstrafiken inte ok
- Inga båtplatser
- Bygden förstörs och turismen kommer troligen påverkas negativt
- Behöver göra om bullerutredningen
- 55 + boende – sätter tryck på de vårdplatser och den hemtjänst som finns
- Längre samrådstid behövs
- Tätortsnära, unikt sammanhängande naturområde förstörs genom att fragmenteras
- Kulturella värden hotas, siluett och horisont förändras
- Sol och utsikt försvinner för boende nedanför (skuggstudie)
- Dagvatten, VA?
- Befolkningstillväxt?
- Ängarna försvinner till fördel för parkering som används under några få veckor, dessutom bebyggs befintlig parkering.
- I och med att PEAB bygger blir utseendet på fastigheterna enahanda. Om var och en fick bygga sitt hus blir byggnationen varierad.
- Hot mot riksintresse. Fiskebäckskil är ett unikt kustsamhälle vars genuina karaktär måste bevaras. Att bebygga en yta som är lika stor som nuvarande samhället med husvolymen som inte har motsvarighet i samhället.
- Gränsen för riksintresse är inte skarpa utan flytande (4 kap 1§ miljöbalken). Planen innebär en smygförstöring av miljön, denna är en större fråga som gäller hela Bohuskusten
- Att vid infarten till det gamla samhället mötas av hyreshus på nuvarande parkeringsplatsen är miljöförstöring.
- Hur kan man riva ett Bq-märkt hus (1:164)
- Hot mot kulturmiljön, tveklöst!
- Luftföroreningar p.a. biltrafik (detta är ett rekreativt område)

Bemötande från kommunen

Synpunkterna noteras och beaktas i fortsatt planarbete.

Två Naturinventeringar har gjorts för området, en 2009 och en 2013. Den som gjordes 2013 hade syftet att utreda den del av området som utökats efter programskedet samt att klargöra om det finns stor vattensalamander inom området eller inte, då tidigare utredning från 2009 samt en kommuntäckande inventering där vissa dammar inom området ingår visat olika resultat gällande stor vattensalamander.

Naturinventeringarna visar att det generellt inte finns några höga naturvärden inom området men att allmänna naturvärden finns på några ställen som är värda att beakta. Utredningen från 2013 klargör att det sannolikt inte finns någon fast population av stor vattensalamander inom området. Dock kan inte uteslutas att området utgöra en randzon för andra populationer eller att det är möjligt för återkolonisering. Därför är det viktigt att bevara den potentiella livsmiljön som naturområdet kring dammarna i området utgör.

Naturinventeringarna fungerar som underlag för planeringen och de rekommendationer som lyfts beaktas vid planeringen av området.

Parkeringsplatser för de nya bostäderna anordnas inom kvartersmark i planområdet. Idag finns ca 50-70 parkeringsplatser för allmän parkering på grusplanen vid Kristinebergsvägen. I planförslaget föreslås ca 120 parkeringsplatser väster om dagens parkeringsplats. Dessa ersätter de befintliga allmänna parkeringsplatserna och möjlighet finns att en del kan nyttjas som boendeparkering för att lösa en del av det parkeringsbehov som finns för befintliga fastigheter i Fiskebäckskil som ej kan anordna parkering på egen tomt.

Samrådstiden har efter önskemål förlängts 14 dagar och senast 7 mars 2014 ska skriftliga yttranden vara inlämnade.

Syftet med detaljplanens geografiska utbredning är att ta ett helhetsgrepp för området. Tanken är att området ska vara sammanhållet och ses som en helhet men med olika delområden med olika karaktär, uttryck och bostadstyper. Området kommer byggas ut etappvis.

Båtplatser är en viktig fråga för hela Bohuskusten och Lysekils kommun. Frågan kan inte ses som avhängig endast av denna detaljplan utan måste utredas i ett större perspektiv.

Intentionen är att berget ska bevaras i största mån. Detta genom att husen lokaliseras i en zon närmast gatan vilket gör att ledningar, gata och hus kommer samlas i en zon där berget kommer behöva sprängas och därmed kan orörd natur sparas på husens baksidor. Plankartan har en viktig uppgift, att som juridiskt bindande dokument, reglera så att de intentioner som finns och som beskrivs i planbeskrivningen återfinns i plankartan och därigenom styr utvecklingen. Vidare arbete kommer ske i planarbetet med att befästa dessa intentioner.

Övriga framförda synpunkter

- **Hur ska vi lösa båtplatsfrågan?**

Bemötande från kommunen

Båtplatser är en viktig fråga för hela bohuskusten och Lysekils kommun. Frågan kan inte ses som avhängig endast av denna detaljplan utan måste utredas i ett större perspektiv.

- **Bättre visualisering av bebyggelsens påverkan**

Bemötande från kommunen

Synpunkterna noteras och beaktas i fortsatt planarbete.

- **Var ska folk parkera? Fattas platser redan nu!**

Bemötande från kommunen

Parkeringsplatser för de nya bostäderna anordnas inom kvartersmark i planområdet. Idag finns ca 50-70 parkeringsplatser för allmän parkering på grusplanen vid Kristinebergsvägen. I planförslaget föreslås ca 120 parkeringsplatser väster om dagens parkeringsplats. Dessa ersätter de befintliga allmänna parkeringsplatserna och möjlighet finns att en del kan nyttjas som boendeparkering för att lösa en del av det parkeringsbehov som finns för befintliga fastigheter i Fiskebäckskil som ej kan anordna parkering på egen tomt.

- **Kostnader för bostäder? 2 miljoner för 70kvm?**

Bemötande från kommunen

Kostnader för bostäderna kan inte styras i detaljplan.

- **Byggskedet i MKB:n?**

Bemötande från kommunen

Synpunkterna noteras och beaktas i fortsatt planarbete. MKB:ns avgränsning och vilka frågor som ska behandlas görs i samråd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen tillsammans med andra remissinstanser kommer i samrådsskedet svara på om MKB:n är tillräckligt omfattande utifrån de frågor som ska belysas.

- **Förlängd samrådstid?**

Bemötande från kommunen

Samrådstiden har efter önskemål från flertalet medborgare förlängts 14 dagar och slutar 7 mars 2014. Senast då ska skriftliga yttranden vara inlämnade.

- **Varför utvecklar vi inte verksamhetsområden på Skaftö? T.ex. vad händer med Grönskult?**

Bemötande från kommunen

Arbete med verksamhetsområden pågår i andra detaljplaner för Skaftö. Dels har en detaljplan antagits för Grönskult 2008. Vidare pågår även arbete för hur Lönndals industriområde kan utvecklas.