



Detta är ett utdrag ur samrådsredogörelsen vars handling är daterad 2014-05-26

På grund av personuppgiftslagen, PUL, kan detta dokument inte publiceras i sin helhet på kommunens hemsida. Detta är ett utdrag ur samrådsredogörelsen där de delar som skyddas av PUL är uteslutna.

Utdraget innehåller Samhällsbyggnadsförvaltningen kommentarer till huvudsakliga ämnesområden för inkomna synpunkter, yttranden från myndigheter, statliga och kommunala instanser, politiska partier samt en sammanfattande lista av kompletteringar och justeringar som kommer göras vid fortsatt planarbete.

Handlingen i sin helhet kan begäras ut från kommunens registrator.

**Detaljplan för
UTSIKTSBERGET
Del av Skaftö-Fiskebäck 1:6 m.fl.
Fiskebäckskil, Lysekils kommun**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Ett förslag till detaljplan för Utsiktsberget, del av Skaftö-Fiskebäck 1:6 m. fl., Lysekils kommun har varit utsänt på samråd från 2014-02-24 till 2014-03-07. Planförslaget skickades till myndigheter, statliga- och kommunala instanser, politiska partier och sakägare enligt särskild sändlista. Ett samrådsmöte hölls i Skaftö folketshus i Grundsund 2014-02-05.

Alla inkomna yttranden har behandlats och redovisas var för sig i denna samrådsredogörelse. Yttranden från myndigheter, statliga- och kommunala instanser, politiska partier och sakägare kommenteras var för sig medan övriga inkomna yttranden redovisas i sin helhet men hänvisas till samhällsbyggnadsförvaltningen kommentarer av huvudsakliga ämnesområden.

Dokumentet inleds med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till huvudsakliga ämnesområdet för inkomna synpunkter. Där efter följer yttranden enligt nedanstående lista över inkomna yttranden. I slutet av dokumentet återfinns en sammanfattning av föreslagna kompletteringar och justeringar av planhandlingarna som kommer göras med anledning av inkomna yttranden vid fortsatt planarbete.

LISTA ÖVER INKOMNA YTTRANDEN

Myndigheter och statliga instanser:	Kommunala instanser:
1. Länsstyrelsen	11.Räddningstjänsten
2. SGI	12.Miljönämnden i mellersta Bohuslän
3. Bohusläns museum	13.LEVA i Lysekil AB
4. Trafikverket	14. RAMBO
5. Skanova, TeliaSonera	15.Utvecklingsenheten
6. Polismyndigheten i Västra Götaland	16.Byggnadsnämnden
7. Västtrafik	Politiska partier:
8. Vattenfall	17.Skaftöpartiet
9. Lantmäteriet	18.Miljöpartiet
10. Försvarsmakten	19.Lysekilspartiet

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER TILL HUVUDSAKLIGA ÄMNESOMRÅDEN FÖR INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer samhällbyggnadsförvaltningens kommentarer till de huvudsakliga ämnesområden där synpunkter inkommit inom under samrådet.

Exploateringens ökande storlek från översiktsplanen, ÖP06, via planprogram och vidare till förslag till detaljplan för Utsiktsberget.

Översiktsplanen är det dokument som anger kommunens viljeinriktning och ställningstaganden beträffande utvecklingsfrågor som rör mark och vattenområden i kommunen. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande och varje område är inte detaljstuderat. Mer detaljerade studier och utredningar görs i arbetet med respektive detaljplan som till exempel i arbetet med detaljplanen för Utsiktsberget. Detaljplaner är juridiskt bindande och reglerar vad som får, respektive måste, göras.

I arbetet med detaljplanen för Utsiktsberget, tidigare kallat Område söder om Kristinebergsvägen, har ett planprogram tagits fram år 2009. Upprättandet av ett planprogram är ett frivilligt steg i planprocessen och syftet med programmet är att starta en dialog med berörda, börja undersöka området och vara en grund för fortsatt detaljplanearbete.

Kommunens viljeinriktning har dels ändrats mellan översiktsplanen och planprogrammet men även vidare i och med ett anbudsförfarande för försäljning av området. Efter upphandlingen har det vinnande företaget, PEAB, anordnat en arkitekttävling för området. Detaljplanen bygger på det i tävlingen vinnande förslaget. Utveckling och ändring av detaljplanen pågår under detaljplaneprocessen som har två remissperioder, samråd och granskning.

Många inkomna yttranden söker svar på vilka motiv som finns bakom att exploateringens storlek har ökat från översiktsplanens ca 30-50 bostäder, till planprogrammets ca 100 bostäder och vidare till detaljplanens ca 175 bostäder.

Områdets areal har succesivt utökats genom planprocessen och området rymmer enligt förslaget till detaljplanen fler antal bostäder än i planprogrammet och vad som angetts i ÖPO6. Motiven bakom att planområdet utökats geografiskt är att ta ett helhetsgrepp för området som i översiktsplanen pekas ut som område för tätortsutveckling. Området ska vara ett sammanhållet bostadsområde och ses som en helhet men med olika delområden med olika karaktärer, uttryck och bostadstyper. Området avses byggas ut etappvis. De ytor som tillkommit efter planprogrammet är främst Norr om Kristinebergsvägen, där det planeras för flerbostadshus och området längst i väster där det planeras för friliggande enfamiljshus samt radhus. Totalt rymmer dessa tillkommande ytor ca 35-40 bostäder. Övrig tillkommande antal bostäder är dels i form av friliggande enfamiljshus men främst i form av gruppbyggd bebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens motiv till att ta ett helhetsgrepp för området är att därigenom belysa frågor som annars inte skulle behandlats. Att dela upp planområdet i flera detaljplaner kan innebära att helhetsperspektivet inte behandlas inom ramen för någon detaljplan och att det helt faller bort. Ett exempel på frågor som behandlas i ett större sammanhang är parkeringsbehovet för det befintliga samhället, vikten av ett varierat bostadsbestånd i Fiskebäckskil, tillfartsvägen till området, med flera.

En variation mellan olika bebyggelsetyper har varit en tydlig utgångspunkt vid arbetet med området och är ett motiv till att tillåta ett högre antal bostäder. Bostäderna är fördelade mellan lägenheter i flerbostadshus, mindre småhus i gruppbebyggelse och friliggande enbostadshus.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken vilket omfattar de äldre delarna av Fiskebäckskil som planområdet gränsar till. Planområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1§ miljöbalken vilket avser Skaftö i sin helhet som är riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden.

Riksintressen bevakas av länsstyrelsen. Kommunikation mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och länsstyrelsen förs för att uppfylla de krav som länsstyrelsen ställer.

Kulturmiljö

Områdets anpassning till den kulturmiljö som samhället Fiskebäckskil utgör är viktigt att beakta vid planeringen av området. Hur den nya bebyggelsen förhåller sig till det befintliga samhället och hur den blir en del av samhället utan negativ påverkan på kulturmiljön är något som kommer studeras djupare i ett

gestaltungsprogram, Vidare kommer det att behandlas ytterligare i till planen hörande miljökonsekvensbeskrivning.

Delområdet Kilens närhet till befintlig bebyggelse ska beaktas och vid bearbetning av planförslaget kommer antalet hus i delområdet Kilen minskas. Bebyggelsens volymer och utformning kommer att behandlas i ett gestaltungsprogram. Vidare kommer utformningsbestämmelser föras in på plankartan.

En arkeologisk utredning kommer utföras för hela planområdet för att säkerställa att inga hittills okända fornlämningar berörs av planen.

Landskapsbild

Områdets påverkan på landskapsbilden från både omgivande landområden och havet, är viktigt att beakta vid planering av området. Fotomontage kommer tas fram för att visualisera hur området kan komma att se ut efter planens genomförande. Dessa ska tas från land i öst och väst samt från havet, vilka är viktiga lägen ur landskapssynpunkt.

Naturmiljö

Planförslaget bygger på de inventeringar och rekommendationer som behandlas i de naturinventeringar som gjorts.

En naturinventering utfördes 2009 av EkoNatura i samband med framtagandet av planprogrammet. År 2011 genomförde Naturcentrum en inventering av stor vattensalamander och strandpadda i hela Lysekils kommun. År 2013 utförde Naturcentrum en kompletterande inventering av de tillkommande delarna av planområdet. Naturcentrum gjorde även en kompletterande undersökning av vattensalamander då de tidigare undersökningarna från 2009 och 2011 visat olika resultat.

Naturinventeringarna visar att det inte finns några särskilda naturvärden inom planområdet men pekar ut områden med allmänna naturvärden som rekommenderas att undantas från exploatering. Detaljplanen tar större hänsyn till de utpekade naturvärdena än vad tidigare planprogram gör. Planförslaget har arbetats fram med hänsyn till de utpekade naturvärdena och är i stor utsträckning anpassat efter naturinventeringarna och endast ett fåtal utpekade naturvärdesområden omfattas av föreslagen exploatering. Dessa naturvärdesområden kommer ses över och ev. anpassning kommer göras, till exempel kommer en damm i sydvästra delen av planområdet som i samrådshandlingen delvis ligger på tomtmark, helt ligga inom naturmark i granskningshandlingen.

Planområdet bedöms inte hysa en fast population av stor vattensalamander men området kan utgöra en randzon för närliggande populationer och kan utgöra en potentiell framtida livsmiljö. Därför rekommenderar naturinventeringen från 2013 att dammarna undantas från exploatering och att ett stort sammanhängande

naturområde sparas runt de tre största dammarna inom området. Planförslaget sparar ett sammanhängande område kring de tre största dammarna.

Ytterligare kompletterande utredning av stor vattensalamander kommer göras utifrån Länsstyrelsens yttrande. Utredningen kommer innebära mätning av PH-värde, fällfångst med mera för att säkerställa att ingen fast population salamandrar finns inom området.

Utredning av vilka fågelarter planområdet utgör häckningsmiljö för, kommer att tas fram.

De naturområden som undantas från exploatering ska behålla sin befintliga natur och kommer vara tillgängliga för rekreation och friluftsliv. Planen tillåter att mindre stigar anordnas inom naturmarken vilket kan öka tillgängligheten till densamma.

VA och Dagvatten

En VA- och dagvattenutredning har tagit fram för området (2013-09-25).

Principen för dagvattenavledningen har varit att inte öka avrinningen jämfört med nuvarande avrinningsförhållanden och att försöka bibehålla nuvarande avrinningsvägar.

Dagvattenavledningen kommer studeras djupare utifrån LEVAs och andra inkomna yttrande, dialog förs mellan konsult och LEVA.

Avloppsförsörjningen kommer utredas vidare utifrån LEVAs yttrande om alternativ avledning av spillvatten, dialog är upptagen mellan konsult och LEVA.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för området (2014-01-10). Denna kommer att kompletteras med bullerberäkningar gällande de olika alternativa hastigheterna 30km/h, 40km/h och kommer att visa dagens hastighet 50km/h för Fiskebäckskilsvägen och Kristinebergsvägen. Även bullerberäkningar för de nya bostadsgatorna med en hastighet på 30km/h kommer att behandlas i den reviderade utredningen. Avsikten är att hastigheten för Fiskebäckskilsvägen och Kristinebergsvägen ska sänkas från 50km/h till 40km/h och/eller 30km/h. Bullerutredningen kommer att fungera som ett underlag vid analys av vilken hastighet som ska fastställas.

Bullerutredningen visar ekvivalent samt maximal ljudtrycksnivå vid fasad. Riktlinjer för ekvivalent ljudtrycksnivå vid fasad är 55 dBA och maximal ljudtrycksnivå vid uteplats i anslutning till bostad är 70 dBA. För de fastigheter som påverkas negativt av buller kommer bullersänkande åtgärder utredas.

De trafikmängder som bullerutredningen baseras på ska vara sommarsiffror. En ny mätning av sommartrafiken kommer göras under sommaren och bullerutredningen kommer revideras utifrån mätningen.

Trafik

Tillfartsvägen

Tillfartsvägen till området sker från Fiskebäckskilsvägen och vidare via Kristinebergsvägen. Kristinebergsvägen är viktig för samhället som helhet då den leder till Kristineberg där Sven Lovéns center för marina vetenskaper är beläget, hotell och konferensanläggningen Gullmarstrand, den allmänna badplatsen Bökevik och till flertalet bostäder i samhället.

Korsningen mellan Fiskebäckskilsvägen och Kristinebergsvägen begränsar framkomligheten då den befintliga angöringen till och från Kristinebergsvägen är smal och brant. Gångbana finns i dag längs Kristinebergsvägen endast i form av en linjemarkering på vägbanan.

En trafikutredning har tagits fram för detaljplanen (2013-12-19). Denna utreder olika förslag för tillfartsvägar, både anläggandet av ny tillfartsväg samt ombyggnad i befintlig sträckning. Den åtgärd som utredningen rekommenderar är en ombyggnad av befintlig tillfartsväg. Ombyggnationen innebär en ökning av vägbredden vilket möjliggör att anlägga en separat gång- och cykelbana, som är en del i arbetet för en säkerhetshöjning av korsningen. Exakt utformning av korsningen behandlas inte i utredningen men den föreslår att korsningen har ett avvikande material och höjs upp för att verka hastighetssänkande.

Mer detaljerade studier av korsningen och hur platsen kommer att förändras ska behandlas i fortsatt detaljplanearbete i samråd med trafikverket.

Huvudmannaskap

Kristinebergsvägen kommer att vara allmänplatsmark med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen är ansvarig för drift och underhåll.

Bostadsgatorna kommer att vara allmänplatsmark men kommer sannolikt ha enskilt huvudmannaskap. Allmänplatsmark ska vara tillgänglig för allmänheten. Enskilt huvudmannaskap innebär att en samfällighetsförening ansvarar för drift och underhåll.

Gång och cykelbana

Olika målpunkter inom och utanför planområdet för fotgängare och cyklister kommer beskrivas och ett helhetsgrepp kommer tas för gång- och cykelvägsnätet.

I planförslaget breddas Kristinebergsvägen för att en separat gång- och cykelväg ska kunna placeras längs med vägen. Vidare kommer en gång- och cykelväg planeras längs med Fiskebäckskilsvägen som knyter samman cykelvägen från östersidan med Kristinebergsvägen. Ett första steg i detta arbete är en förstudie med syfte att studera kopplingar mellan de olika trafikslagen i korsningen mellan Fiskebäckskilsvägen och Kristinebergsvägen. Förstudien kommer arbetas fram i samråd med trafikverket.

Parkeringsplatser

Det behov av parkeringsplatser som exploateringen av området medför kommer att lösas inom tomtmark för respektive fastighet.

Det finns idag behov av två typer av parkeringsplatser i Fiskebäckskil, dels allmän parkering som används av dagsbesökare och dels boendeparkering för de boende i samhället som inte har parkeringsmöjlighet inom egen fastighet.

För allmän parkering är det dagsbesökare till samhället, Bökeviks badplats, närliggande naturområden med mera behövs ca 70 parkeringsplatser. Ytterligare behövs ca 30 parkeringsplatser skapas för att möta det ökade behov som Gullmarsstrands konferens och hotells har.

Gällande boendeparkering så finns det i gamla delen av Fiskebäckskil en stor andel fastigheter som saknar parkeringsplats och inte heller har möjlighet att skapa detta inom den egna fastigheten. För att lösa parkeringsproblematiken måste parkeringsplatser för boendeparkering anordnas. I Fiskebäckskil finns få ytor som kan användas för ändamålet. I planförslaget föreslås parkering för allmän- och boendeparkering anläggas väster om befintlig parkering.

Bebyggelse

Utsiktsberget ska vara ett område som speglar vår tid samtidigt som det knyter an till den tradition och det uttryck som finns i Fiskebäckskil. Området ska ses som en helhet med olika delområden. Vissa delar av området som t.ex. Kilen anser vi ska underordna sig befintlig bebyggelse och samtidigt, utan att vara pastischer, harmoniera med den. Övriga delområden, som är belägna längre från kulturmiljön kan ges ett mer modernt uttryck.

Ett gestaltungsprogram kommer att tas fram som ska behandla planförslaget i förhållande till riksintressen för kulturmiljö och påverkan på landskapsbild. Planförslaget kommer minska antalet hus i delområdet Kilen. Illustrationer och riktlinjer för gestaltning av byggnaderna kommer tas fram gällande byggnadsvolymer, totalhöjder, markanpassning, färgsättning och glasning.

Gestaltungsprogrammet kommer ligga till grund för vidare arbete med granskningshandling och mer detaljerade planbestämmelser kommer att föras in på plankartan.

Ytterligare illustrationer kommer tas fram för att möjliggöra en bedömning av om planförslaget kan förväntas medföra påtaglig skada på riksintresse enligt miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Även illustrationsmaterial som visar hur platsen hur platsen kommer se ut efter ombyggnad av korsningen Fiskebäckskilsvägen och Kristinebergsvägen kommer tas fram. En modell kommer att tas fram över området.

Den i samrådshandlingen föreslagna nya byggrätten för 1:543 kommer tas bort. Denna påverkar i stor utsträckning siktlinjen från kyrkan och anses inte vara lämplig.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Miljökonsekvensbeskrivningen kommer uppdateras utifrån de kompletterande utredningar som görs.

Strandskydd

Motiven angående upphävande av strandskydd kommer att utvecklas och vidare kommuniceras med Länsstyrelsen.

Båtplatser

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

SAMMANDRAG AV INKOMNA SKRIVELSER SAMT SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

MYNDIGHETER OCH STATLIGA INSTANSER

1. Länsstyrelsen

Det står klart att området har stöd i ÖP som lämpligt för bostadsutveckling, liksom i det programförslag vilket Länsstyrelsen yttrade sig över 2010. Med nya delområden och en omfattning som är 3-5 gånger större än i ÖP betraktar Länsstyrelsen ändå samrådshandlingen mer som ett nytt förslag än ett svar på de synpunkter som vi framställde 2010.

Länsstyrelsen bedömer att flera av de problem som kräver lösningar i detaljplanen har ett samband med den föreslagna exploateringens storlek och förändring sedan programförslaget.

Länsstyrelsen bedömer fortsatt att planområdet är lämpligt för ny bostadsbebyggelse, men också att förslaget till delar behöver en omfattande bearbetning. Länsstyrelsen bedömer inte att en etappvis utbyggnad enligt förslaget, i en som helhet fastställd detaljplan, är ett strategisk väl valt tillvägagångssätt såsom kommunen beskriver det. En alternativ möjlighet är att dela projektet och planlägga de områden som är aktuella för exploatering mer i närtid först.

Länsstyrelsen anser att den föreslagna bebyggelsen kräver en analys av trafikfrågorna i ett större sammanhang, liksom av vattenfrågorna inklusive avlopp och N2000. Att omfattning och lokalisering i höga lägen starkt berör landskapsfrågan och riksintresset för kulturmiljö.

Planhandlingarna saknar en redovisning av tillräckligt god kvalitet, av hur området med omland kommer att uppfattas från viktiga punkter. Illustrationer som krävs för att bedöma om förslaget kommer att medföra en påtaglig skada på riksintresse enligt miljöbalkens tredje och fjärde kapitel.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Riksintresse

Planområdet och dess landskapssammanhang omfattas och berörs av riksintresse för natur- och kulturmiljön samt riksintresse för kulturmiljövården. De två riksintressena är i detta plansammanhang samverkande. Kulturmiljön i det gamla Fiskebäckskil är starkt beroende av det större landskap den ligger i. På samma sätt är det större landskap, som skyddas av de geografiskt betydligt mer omfattande hushållningsbestämmelserna, helt beroende av orter som Fiskebäckskil för sin särart som nationallandskap.

Särskilda hushållningsbestämmelser

För området gäller särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken, 4 kap 4 §. Natur- och kulturmiljön ska skyddas. Utveckling av en tätort ska dock enligt bestämmelserna inte möta något hinder. Länsstyrelsen gör här samma bedömning som kommunen – att Fiskebäckskil är lämpligt för utveckling med nya bostäder.

En konsekvens av tätortsundantaget blir, om man ställer det på sin spets, att vad som helst går att bygga utan påtaglig skada på riksintresset så länge det sker i anslutning till en tätort. Länsstyrelsen gör inför detta problem tolkningen att tätorten kan utvecklas med ny bebyggelse, men att den i ett större landskapssammanhang behöver anpassas för att undvika påtaglig skada.

I praktiken berör denna anpassning framförallt entrén till Fiskebäckskil på väg 797 söderifrån, vyerna från Östersidan samt från markerna och sjön i väst-nordväst. Det förefaller inte som att planområdets bebyggelse kommer att få annat än måttlig visuell kontakt med den gamla bebyggelsen direkt i norr, men detta återstår att visa i kommande planskede.

De delar som förefaller omdana landskapet så kraftigt att en påtaglig skada på riksintresset kan befaras är dels Kilen, dels de högst belägna byggnaderna i Västerberget. Områdets stora höjdskillnader, som ju ger de eftertraktade vyerna över landskapet, gör också bebyggelsen starkt exponerad. Förutom bestämmelser som reglerar bebyggelsen så att den integreras i landskapet utan att ta över detsamma, behöver lokaliseringarna väljas så att de högst belägna husen fortfarande ligger under horisontlinje en sedda från lägre platser väster om planområdet och från sjön. De illustrationer som krävs för att utesluta påtaglig skada på riksintresset behöver vara av samma kvalitet som anges under rubriken nedan.

Riksintresse för kulturmiljövården

Området berörs direkt av riksintresse för kulturmiljövården, Fiskebäckskil O20, i de nordöstra delarna. Avgränsningen av riksintresseområdet är gjord för att visa vilken miljö som bedöms vara skyddsvärd, men även förändringar som genomförs utom avgränsningen kan vara negativa och i värsta fall medföra en påtaglig skada på den skyddade miljön. Det är viktigt att framhålla att det är upplevelsen av att närma sig och vistas i den skyddade kulturmiljön som är huvudmotivet för riksintresset.

Länsstyrelsen bedömer att bebyggelsen i delområdet Kilen kommer att förändra både entréförhållandena längs väg 797 och de visuella förhållandena runt kyrkomiljön på ett sätt som kan medföra påtaglig skada på riksintresset. Det främsta skälet till detta är det branta, höga och starkt exponerade läget för den nya bebyggelsen i nära anslutning till väg 797. Programförslaget var i detta avseende väsentligt mer välanpassat till sin värdefulla omgivning.

Kommunen bör överväga att låta Kilen utgå ur förslaget, i andra hand krävs en radikal anpassning av förslaget och en redovisning av noggranna landsskapsstudier baserade på långtgående utformningsbestämmelser som låter ny bebyggelse smälta in i den befintliga landskapsbilden. Illustrationerna ska visa det som planen maximalt tillåter, avseende både byggnadsvolymer och övrigt gestaltungsutrymme såsom totalhöjder, markanpassning, färgsättning och glasning.

Förslaget har haft olika lösningar på tillfartsväg till området. Förslaget innebär i dagsläget att en rivning av delar av den befintliga kulturmiljön är nödvändig. Länsstyrelsen bedömer att en lösning där den skyddade kulturmiljön kan bevaras behöver utarbetas.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Statens Geotekniska Institut har granskat förslaget och avlämnat yttrande 2014-02-21. Bedömningen är att planhandlingarna reglerar säkerheten i en behövlig omfattning med undantaget att vissa åtgärder kan behövas utanför tomtmark. Kommunen bör utveckla hur man kan reglera ansvar för specifika åtgärder så att en god säkerhet kan uppnås inom hela det starkt kuperade området.

Risk för olyckor, översvämning och erosion

I området finns ett antal anlagda eller genom vallar utökade dammar. Säkerhets- och ansvarsfrågan behöver utredas inom planen. Frågor om konsekvenserna av ett dammbrott och översvämning behöver utredas. Dammarnas ägarförhållanden behöver klargöras, liksom de anlagda delarnas status i säkerhetsavseende.

Ett tioårsregn kan vara ett relevant dimensioneringsunderlag för ett dagvattensystem. Med dagens prognostiserade klimatförändringar behövs dock en analys som innefattar mera extrema förhållanden. En översiktlig analys av konsekvenserna av ett hundra- eller tusenårsregn kan behövas för att bedöma om dessa kan ske utan oacceptabel skada. Ställningstagandet att ett tioårsregn räcker som dimensionerande faktor kan alltså bara bygga på en kunskap om vilka skador ett väsentligt värre regnväder orsakar i planområdet med omland. Principen blir då att om skadorna är små och övergående kan ett mindre regn vara dimensionerande och om skadorna är stora eller bestående behöver ett större regn vara dimensionerande. I denna planen för såväl dagvattensystemet som dammarna.

Trafikbuller

Dimensionerande trafikhastighet varierar i förslaget. För delar av vägnätet är frågan om en hastighetssänkning aktuell. Den reviderade bullerutredningen kan mycket väl innehålla en analys med förändrade ingångsdata, men behöver fram till den tidpunkt när hastigheten sänks även ha dagens hastighetsbegränsning som ingångsvärde. Det är alltså möjligt att redovisa två alternativa ljudmiljöer med dagens respektive sänkt hastighet.

Trafikverket redovisar i sitt yttrande ett antal relevanta synpunkter på bullerutredningen. De gäller ingångsdata som trafikrörelser per bostad, akustiska markegenskaper, årlig uppräkningsfaktor, prognosår med mera. Länsstyrelsen bedömer att dessa synpunkter behöver inarbetas i handlingarna.

Länsstyrelsen har uppfattningen att orter med en stark trafikökning sommartid behöver särskild hantering i bullerfrågan. Å ena sidan förekommer de besvärliga trafikförhållandena endast under en kort period, å andra sidan är det under denna period de drabbade bostäderna används. Det är också under sommaren som störst vädringsbehov med åtföljande höga inomhusvärden dominerar.

Bulleranalysen behöver vid dessa lokaliseringar utgå från sommarens trafikförutsättningar, med högre belastning och större andel nattrafik. När grunddata finns redovisade kan diskussionen om åtgärder och eventuella avsteg från huvudregeln i Boverkets Allmänna råd ta vid.

MKN

Planen får inte medföra att vattenkvaliteten försämras i Gullmarn, miljö kvalitetsnormer finns för kustvatten. Tillrinning av dagvatten etcetera får inte medverka till att "God ekologisk status" inte kan uppnås 2021, eller försämrade förutsättningarna för "God kemisk status 2015". I planbeskrivningen sammanfattas dagvattenutredningen med att tillflödet till recipienten inte nämnvärt förändras. Sammanfattningen behöver kompletteras med vilka data och resonemang som ligger till grund för bedömningen.

Strandskydd

Länsstyrelsen har under löpande diskussioner med kommunen meddelat att strandskyddsfrågan i planen är svårbedömd. För att avgöra om en flytt av dagens parkeringsfunktion till strandskyddat område kan ha stöd i de särskilda skälen krävs ytterligare underlag, med en bättre redovisning av motiven för att bebyggelsen är så kraftigt utökad att parkering inte kan lösas utanför strandskydd. Se även under miljömålsrubriken.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

I naturinventeringen som utfördes av Eko Natura, daterad september 2009, redovisades sju dammar med omgivande markområden och åtta ytterligare arealer med naturvärden som bedömdes vara olämpliga att exploatera.

Under 2011 genomfördes en inventering av stor vattensalamander och stinkpadda i Lysekils kommun (Naturcentrum AB, daterad 2011). I samband med fortsatt planering har en naturvärdesinventering utförts av Naturcentrum AB, (daterad maj 2013). I inventeringen ingick en groddjursinventering i ett antal dammar i och runt om utredningsområdet.

I naturvärdesinventeringen redovisades fyra naturvärdesområden. I inventeringen 2011 ingick tre dammar i berört område på Utsiktsberget. Förekomst av större vattensalamander noterades i två av dessa dammar. Vid undersökningen i maj 2013 påträffades ingen salamander. Då dras slutsatsen att områdets system av småvatten med största sannolikhet inte hyser någon fast population av stor vattensalamander. Området bedöms utgöra en randzon för en population som har sitt huvudområde i det omkringliggande landskapet. Man kan heller inte utesluta att arten i framtiden skulle kunna återkolonisera dammarna.

I inventeringen 2013 anges rekommendationer rörande stor vattensalamander. Bland annat att man sparar ett sammanhängande område av orörd natur runt tre dammar, benämnda nr 2, 3 och 4. För att ge en potentiell population av arten övervintringsmöjligheter rekommenderas också att hus inte byggs närmare än 50 m från dessa dammar.

Länsstyrelsen anser att dammarna med omgivande naturmark på Utsiktsberget hyser allmänna naturvärden som i största möjliga utsträckning bör undantas från exploatering. Detta har till viss del nu föreslagits. Dammarna med omgivande naturmark utgör även lämpliga miljöer för det rörliga friluftlivet. Respektive numrering av damm nr 1 och 4 är omkastad i de olika inventeringarna.

Länsstyrelsen bedömer att följande förutsättningar bör råda:

För att inte försämra vattenkvaliteten i dammarna bör även dagvattenutredningen fördjupas med en redovisning av respektive damms nuvarande tillrinningsområde och den förändrade avrinning som kan komma att uppstå vid anläggande av ny bebyggelse, vägar och VA-ledningar i området. Grenat dagvatten från hårdgjorda ytor av typ asfalterade vägar och takvatten bör om möjligt inte ledas till dammarna. Vidare är det också av stor vikt att mängden tillrinnande vatten inte förändras i någon större omfattning jämfört med dagens förhållanden.

Artskydd

De fridlysta växterna lopplummer, murgröna och jungfru Marie nycklar samt de fridlysta djurarterna vanlig padda, vanlig groda, mindre vattensalamander och huggorm finns inom planområdet. Om det inte går att undvika negativ påverkan på de fridlysta arterna ska ansökan om dispens från förbuden i artskyddsförordningen sökas hos Länsstyrelsen i ett tidigt skede. Länsstyrelsen får ge dispens från förbuden om det inte finns någon annan lämplig lösning och dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde.

Växt- och djurarter som är markerade med ett N i bilaga 1 till artskyddsförordningen har fridlysts i hela landet för att uppfylla kraven i EU:s art- och habitatdirektiv. Detta direktiv säger att de arter som är förtecknade i direktivets bilaga 4 ska ha ett noggrant skydd. Inom planområdet finns förekomst av större vattensalamander dokumenterad och andra fynd finns även registrerade på Artportalen (mars 2014). Större vattensalamander är markerad med N i bilaga 1 till artskyddsförordningen. Även nattskärria, trädlärka och orre finns registrerad på Artportalen (mars 2014). Dessa fågelarter har noterats under häckningsperioderna för respektive art. Nattskärria, trädlärka och orre är markerade med N i bilaga 1 till artskyddsförordningen. Nattskärria är även upptagen i ArtDatabankens rödlista och är klassad som nära hotad (NT). Hämpling har också registrerats under häckningsperiod i Artportalen. Hämpling är upptagen i ArtDatabankens rödlista och är klassad som sårbar (VU).

Mindre hackspett, spillkråka och göktyta finns också registrerade i Artportalen (mars 2014). Mindre hackspett och göktyta är upptagna i ArtDatabankens rödlista och är klassade som nära hotade (NT). Spillkråka är markerad med N i bilaga 1 till artskyddsförordningen.

Västkostbjörnbär som har noteras i planområdets nordligaste del är också upptagen i ArtDatabankens rödlista och är klassad som nära hotad (NT).

När det gäller förekomsten av större vattensalamander i området instämmer Länsstyrelsen i bedömningen att den med största sannolikhet inte hyser någon fast population i områdets system av småvatten. Området utgör troligen en randzon för en population som har sitt huvudområde någonstans i det omkringliggande landskapet. Såsom också konstaterats i naturinventeringarna kan det dock inte uteslutas att arten i framtiden skulle kunna återkolonisera dammarna.

Återstående arbete: Ytterligare undersökningar behöver utföras i området för att säkerställa artens nuvarande utbredning. Fällfångst av större vattensalamander bör utföras i alla de dammar och småvatten där den kan förekomma. Även pH-mätningar bör ske för att få en klarare bild över vilka ekologiska förutsättningar som finns i respektive damm/småvatten. På utsiktsberget finns även mindre dammar/småvatten som fortfarande inte är inventerade.

Utförda naturinventeringar har framför allt fokuserat på förekommande kärlväxter och groddjur och till viss del även fåglar. Miljökonsekvensbeskrivningen bör kompletteras med planförslagets bedömda konsekvenser för alla ovanstående fågelarter som finns registrerade i Artportalen i mars 2014. Eventuellt krävs kompletterande inventeringar av förekommande fåglar. Miljökonsekvensbeskrivningen bör även kompletteras med en bedömning av eventuella barriäreffekter, som till exempel för den större vattensalamandern kan uppstå på grund av bebyggelse och vägar.

Generellt biotopskydd

För vissa biotoper gäller ett generellt biotopskydd. Dessa biotoper är: alléer, källor med omgivande våtmark i jordbruksmark, pilevallar, småvatten och våtmarker i jordbruksmark, stenmurar i jordbruksmark och åkerholmar. Om sådana biotoper förekommer inom programområdet och påverkas av exploateringen ska dispens från biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen. Dispens ska sökas i ett tidigt skede. I de fall exploateringen inte berör eventuella sådana biotoper kan planbestämmelser införas som skydd för dessa. Även stenmurar som inte berörs av det generella biotopskyddet utgör viktiga biotoper i landskapet och det är därför positivt om dessa kan bevaras.

Kulturmiljö

Planerad bebyggelse i den östra delen, benämnd Kilen, är kraftigt utökad från 6 till 23 byggnader vid en ny gata. Den är även placerade närmare befintlig bebyggelse än tidigare. Detta påverkar riksintresset för kulturmiljövård på ett större och mer påtagligt sätt än det tidigare förslaget. Ur kulturmiljösynpunkt bör det nya antalet byggnader och dess placering utredas noggrannare i relation till riksintresset. Även den påverkan som kan komma att ske på befintlig bebyggelse och dess tomter i riksintresset bör belysas och analyseras bättre.

Det höga läget kommer att påverka landskapsbilden från flera ställen och höga krav på landskaps- och terränganpassning kommer att krävas för bebyggelsen. Länsstyrelsen bedömer att siktlinjen från kyrkan upp mot Utsiktsberget är viktig och har en direkt koppling till riksintresset. Ny bebyggelse för nära inpå korsningen Kristinebergsvägen/Fiskebäckskilsvägen, som hamnar i siktlinjen från kyrkan, bör undvikas.

Byggnadernas utformning kommer också ha stor påverkan på riksintresset. I den föreslagna planen finns en otydlighet i hur bebyggelsen ska komma att utformas. Bohusläns museum framhåller att den nya bebyggelsen bör gestaltas med medvetenhet om karaktären i Fiskebäckskil och att den med respekt underordnar sig densamma. En visuell samhörighet bör föreligga men inte genom en plagiering av den äldre bebyggelsen. Länsstyrelsen delar denna uppfattning och anser att tydligare riktlinjer för hur byggnaderna ska komma att gestaltas behöver utarbetas genom ett gestaltungsprogram.

Utifrån en preciserad beskrivning av den skyddade kulturmiljöns potential för samspel med planområdet kan ett kvalificerat förslag presenteras. Ett förslag baserat på gestaltungsprogrammet, där viss bebyggelse i samrådsförslaget utgår och mer detaljerade planbestämmelser för undvikande av påtaglig skada på riksintresset är införda.

Med tanke på den nya omfattningen av området bedömer Länsstyrelsen utifrån topografi och fornlämningsmiljö att hittills okända fornlämningar kan beröras av planen, varför en arkeologisk utredning behövs.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 1 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

Kommunen bedömer att den nya bebyggelsen i egenskap av komplettering till ett befintligt samhälle kommer att medverka till miljömålet En god bebyggd miljö. Länsstyrelsen anser att lokaliseringen av området som helhet är väl vald, men att den höga exploateringsgraden, de höga byggnadslägena och den totala belastningen på vatten- och trafiksystemen riskerar att i stället medföra en mindre god bebyggd miljö. En synpunkt som sammanfaller med de mer avgränsade ställningstaganden som Länsstyrelsen gör angående riksintressena.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Vatten

VA- och dagvattenutredningen är en ambitiös och detaljerad ansats för att inarbeta frågan i planen, men analyser av mer extremt väder behöver utvecklas.

Den föreslagna exploateringen är stor och områdets avloppsförutsättningar behöver beskrivas. Vilken kapacitet har avloppsreningsverket, är den tillräcklig för den nya belastningen och finns det i så fall någon reserv kvar för annan utveckling? Om inte – krävs det N2000-tillstånd för ett utökat indirekt utsläpp?

Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

En god bebyggd miljö är svår att åstadkomma i områden med stora höjdvariationer. Vägar blir branta, god tillgänglighet mellan parkering och blir hus svår att åstadkomma och lättillgängliga tomter kräver omfattande sprängningsarbeten. De kvaliteter som området hade behöver i stor omfattning tas bort för att tillgodose dagens olika behov. Risker är uppenbara att dessa åtgärder tillsammans ger en bebyggelse som inte är anpassad till landskapet, utan ersätter det. I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs denna problematik med konkreta exempel på ett flertal ställen.

Kommunen behöver utveckla planen i miljökonsekvensbeskrivningens anda och justera exploateringsgraden så att den sammanfaller med de motiv man kan redovisa för den valda bebyggelsens omfattning och utformning.

Trafikfrågor

Trafikverket har yttrat sig över planförslaget 2014-02-24 och pekar bland annat på nödvändigheten av överenskommelser med kommunen om åtgärder före planen antas. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att inleda en kontakt med Trafikverket i ett tidigt skede för att utveckla bebyggelseförslaget parallellt med väg- och övriga trafikfrågor.

Länsstyrelsen efterlyser en beskrivning av den samlade trafiksituationen på Skaftö. All biltrafik till ön passerar Skaftöbron och en större exploatering kommer att påverka genom en ökad belastning på ett redan begränsat trafiksystem. Hur blir det för cyklister, vilka alternativa vägar finns mellan viktiga målpunkter? Hur ser biltrafiken ut nu, efter en utbyggnad av Utsiktsberget och längre in i framtiden? Vilka expansionsmöjligheter återstår?

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Ärendet har handlagts av Gunnar Åkerlund och granskats av Matilda Wirebro. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Etappindelning

Samhällsbyggnadsförvaltningens motiv till att inte dela upp området i flera olika detaljplaner är att ta ett helhetsgrepp för området och därigenom belysa frågor som annars inte skulle behandlats. Att dela upp planområdet i flera detaljplaner kan innebära att helhetsperspektivet inte behandlas inom ramen för någon detaljplan och att det helt faller bort. Ett exempel på frågor som behandlas i ett större sammanhang är parkeringsbehovet för det befintliga samhället, vikten av ett varierat bostadsbestånd i Fiskebäckskil, tillfartsvägen till området, med flera.

Riksintresse

Ytterligare illustrationer kommer tas fram för att möjliggöra en bedömning av om planförslaget kan förväntas medföra påtaglig skada på riksintresse enligt miljöbalkens tredje och fjärde kapitel.

Ett gestaltungsprogram kommer att tas fram som ska behandla planförslaget i förhållande till riksintresset för kulturmiljö och påverkan på landskapsbild.

Planförslaget kommer att minska antalet hus i delområdet Kilen. Illustrationer och riktlinjer för gestaltning av byggnaderna kommer tas fram gällande byggnadsvolymer, totalhöjder, markanpassning, färgsättning och glasning.

Trafik

Olika lösningar för tillfartsväg har prövats i trafikutredningen som tagits fram i samband med planarbetet. Den lösning som rekommenderas är att genom ombyggnad höja säkerheten i befintlig sträckning. Detta då lutningen i övriga förslag bli brant och det är svårt att få till säkra anslutningar från Fiskebäckskilsvägen och Kristinebergsvägen till den nya tillfarten. Alternativet att bygga om befintlig tillfartsväg gör att ett hus av kulturhistoriskt intresse kan undantas rivning.

Detta kommer innebära ingrepp i den skyddade kulturmiljön då två uthus (varav ett skyddat ur kulturmiljösynpunkt) behöver rivras för att möjliggöra lösningen. För att kunna bedöma ev. negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö kommer illustrationsmaterial som visar hur platsen kommer se ut efter ombyggnad, arbetas fram i vidare planarbete.

Olika målpunkter inom och utanför planområdet för fotgängare och cyklister kommer beskrivas och ett helhetsgrepp kommer tas för gång- och cykelvägsnätet. I ett första steg kommer en förstudie tas fram för en bit av Fiskebäckskilsvägen inklusive korsningen och Kristinebergsvägen.

Hälsa och säkerhet

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer genom exploateringsavtal säkerställa att erforderliga säkerhetshöjande geotekniska åtgärder genomförs för hela planområdet innan byggnation får starta.

Säkerhets- och ansvarsfrågan gällande de dammar som är utvallade kommer klarläggas och säkerställas genom besiktning och reglering i exploateringsavtal.

Dagvattenutredningen kommer kompletteras med analys av mer extrema väderförhållanden så som hundraårsregn. Denna analys kommer sedan ligga till grund för om tioårsregn kan vara dimensionerande för områdets dagvattensystem.

Bullerutredningen kommer att bygga på sommarvärden gällande trafikmängder och en trafikmätning kommer utföras i sommar. Kompletteringen av bullerutredningen kommer visa dagens hastighetsbegränsning men även föreslagna framtida hastighetsbegränsningar.

MKN

Kompletteringen av dagvattenutredningen kommer förtydliga vilka data och resonemang som ligger till grund för bedömningen att flödet till Gullmarn, som är Natura 2000-område, inte nämnvärt kommer att förändras. Planförslaget kommer justeras för att säkerställa dagvattnets avrinningsvägar.

Strandskydd

Motiven angående upphävande av strandskydd kommer att utvecklas och vidare kommuniceras med Länsstyrelsen.

Naturmiljö

Naturvärdesområdena kommer ses över och ev. anpassning kommer göras. Till exempel kommer en damm i sydvästra delen av planområdet, som i samrådshandlingen delvis ligger på tomtmark, helt ligga inom naturmark i granskningshandlingen.

En sammanhållen karta med samtliga dammar och naturvärdesområden från de olika utredningarna kommer sammanställas för att ge en tydligare överblick.

Kompletterande inventering av stor vattensalamander kommer göras. Fördjupning av planförslagets eventuella barriäreffekt för arten kommer att behandlas. Utredning av vilka fågelarter planområdet utgör häckningsmiljö för, kommer att tas fram.

Stenmurarna bedöms inte vara biotopsskyddade men kommer, där det är möjligt, att bevaras då de tillför ett mervärde till området gällande biologisk mångfald och berättar om vår kulturhistoria.

Kulturmiljö

Som tidigare nämnts kommer ett gestaltningsprogram utarbetas och detta kommer behandla planförslaget i förhållande till kulturmiljö och landskapsbild samt hur planförslaget kan anpassas till detsamma.

Gestaltningsprogrammet kommer ligga till grund för fortsatt arbete med granskningshandling. Mer detaljerade planbestämmelser, för att undvika påtaglig skada på riksintresset, kommer föras in på plankartan.

Den nya byggrätt som mest påtagligt påverkar siktlinjen från kyrkan, belägen på Skaftö-Fiskebäck 1:543, kommer tas bort i granskningshandlingen.

En arkeologisk utredning kommer utföras för hela planområdet för att säkerställa att inga hittills okända fornlämningar berörs av planen.

Koppling till miljömålen

Planområdets ska uppnå miljömålet en god bebyggd miljö. Planförslaget ska ses över för att nå målet En god bebyggd miljö.

Klimatanpassning

Ökande och intensivare nederbördsmängder är att vänta i framtiden. Hur hanteringen av dessa ökade mängder inom området kommer utformas återfinns i dagvattenutredningen som tagits fram i planarbetet. Dagvattenhanteringen är dimensionerad utifrån ett tioårsregn men utredningen kommer att kompletteras med hur ett hundraårsregn påverkar områdets dagvattenhantering och därigenom bedöma om dimensioneringen efter ett tioårsregn anses tillräcklig eller måste ses över.

VA och dagvattenhantering

Analys av mer extremt väder kommer utvecklas i VA- och dagvattenutredningen.

Avlopps försörjningen kommer utredas vidare utifrån LEVA:s yttrande om alternativ avledning av spillvatten, dialog är upptagen mellan konsult och LEVA.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen kommer användas som ett underlag för fortsatt arbete med granskningshandlingen och kommer även fördjupas utifrån kompletterande utredningar samt utifrån de synpunkter och frågeställningar som framkommit i samrådsskedet.

Trafikfrågor

Dialog mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och Trafikverket är inledd. Se även kommentar till trafikverkets yttrande.

2. Statens Geotekniska Institut (SGI)

SGI anser att de geotekniska frågeställningarna redovisas i planprogrammet på ett förtjänstfullt sätt. Det rekommenderas i planprogrammet att geotekniska sonderingar/eller provgropar utförs för området i norr så att man fastställer att inte lera förekommer under byggnadsytorna om hus planeras inom denna del. Vidare står det att detta dock inte behöver göras i detaljplanskedet eftersom inga stabilitetsproblem råder. SGI medhåller i dessa rekommendationer och slutsatser.

Vi noterar att det av planbeskrivningen (och PM Planeringsunderlag Geoteknik) framgår att det förekommer bergslanter för vilka rensning av lösa block och bultning krävs före byggnation i dessa områden. På plankarta finns bestämmelser om åtgärder innan bygglov med hänvisning till det geotekniska PM:ets bilagor. Ur geoteknisk synpunkt ser vi detta förfarande som möjligt men åtgärder kan vara nödvändiga att utföra utanför tomtmark. SGI vill därför ställa frågan till länsstyrelsen om den angivna bestämmelsen är plantekniskt lämplig och tillräckligt tydlig. Exempelvis redovisar plankartan inte för vilka områden som åtgärder krävs. Vidare visar PM Planeringsunderlag Bilaga Bl att bergtekniska förstärkningsåtgärder även är nödvändiga inom allmän platsmark, t ex lokalgata och område för lek och idrott, och vi förutsätter att kommunen där utför erforderliga säkerhetshöjande åtgärder innan byggnation startar. SGI vill vidare påpeka att de föreslagna stabilitetsåtgärderna kräver underhåll vilket ansvariga bör upplysas om.

Under förutsättning av att ovanstående beaktas och säkerställs i planen har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget

SGI har inte granskat frågeställningar rörande markmiljö inklusive markradon.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer genom införande av planbestämmelser och genom exploateringsavtal säkerställa att erforderliga säkerhetshöjande åtgärder genomförs för hela planområdet innan byggnation får starta.

3. Bohusläns museum

Museét var i förra remissrundan av uppfattningen att förslaget i stort inte skulle innebära en menlig förändring av samhället Fiskebäckskil och riksintresset. Vi framhöll vikten av att tillskottet inte skulle upplevas som en integrerad del av det gamla samhället utan uttryckas som ett tydligt tillskott till detsamma. Vi efterlyste här även ett fotomontage som tydliggör förändringen sett utifrån olika platser i närområdet

Det förslag som nu föreligger är en kraftig utökning av det planområde som presenterades 2009 och det kan närmast betraktas som en helt igenom ny plan. Förutom att markområdet är större och omfattningen beträffande antal hus är mycket högre så är även förslagen till lokalisering av husen en helt annan. Det nya planområdet har till skillnad från tidigare krupit betydligt närmare den äldre byggelsen och framförallt gäller det bebyggelsen utmed Fiskebäckskilsvägen och den nedre delen av Kristinebergsvägen. Denna förändring är sannolikt den som tydligast innebär en påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Vår bedömning är att denna del, den östra delen som i planen benämns "Kilen" har hamnat mycket nära bebyggelsen utmed Fiskebäckskilsvägen. Vi anser inte att man i föreliggande förslag bemött frågan om konflikter med riksintresset för kulturmiljövård såsom efterfrågades i bland annat länsstyrelsens samrådsyttrande 2009. I förslaget framhålls att utbyggnaden skall ske i etapper och att man därigenom ges möjlighet att justera och ompröva projektet allteftersom etapperna kommer till förverkligande. Vi efterfrågar hur en sådan process kan förverkligas. Är det tänkt att planerna för de enskilda delarna i planen skall antas succesivt eller gäller frågan den formella bygglovshandlingen.

Vi gör bedömningen att den bilagda miljökonsekvensbeskrivningen ställer ett antal relevanta frågor till planförslaget och även gör några tydliga konstateranden kring planförslaget. Hit hör otydligheten kring reglering av tomtmarken och dess anpassning till topografin men även avsaknaden av regler för de nya husens gestaltning vad gäller materialval och färgsättning liksom övergripande gestaltning. Samtidigt vänder vi oss mot formuleringen: "Därför antas bebyggelsen inte vara äldre eller ha stort bevarandevärde". En sådan formulering antyder att riksintresseavgränsningen vore fel och om så skall denna fråga diskuteras med länsstyrelsens berörda handläggare. Vår uppfattning är att det här finns ett antal äldre villor, förvisso inte så gamla som i centrala Fiskebäckskil utan snarare från tidigt 1900-tal belägna utmed den gamla tillfartsvägen. MKB resonerar även om hur den nya bebyggelsen kommer att gestaltas och huruvida den nya harmonierar med den gamla. Vi vill här framhålla att det inte ligger något mervärde i att den nya bebyggelsen ges en stildräkt som skall harmoniera med den äldre. Enstaka hus i en äldre kulturmiljö skall självfallet underordna sig den senare.

Likaså är det för en mer samlad kulturmiljö ett stort värde i att ett kompletterande bostadsområde underordnar sig den övergripande karaktären och inte blir dominerande. Oavsett intentionerna i planprogrammet föreligger en stor risk att det byggs rader av "kaptenshus", en bland många idag uppskattad hustyp men som riskerar att skapa en otydlighet i gränsen mellan Fiskebäckskil och Utsiktsberget. Vår förhoppning här är att den nya bebyggelse gestaltas med medvetenhet om karaktären i Fiskebäckskil och att den med respekt underordnar sig densamma där en visuell samhörighet föreligger men att den inte söker plagiera den äldre bebyggelsen.

Under avsnittet "Kulturmiljö" i samrådshandlingen finns en skrivning om områdets stenmurar. Det är positivt att man önskar bevara stenmurarna där det är möjligt. Den sista meningen i avsnittet föreslår att murar kan nyuppföras av den sprängsten, som friläggs under byggtiden. Vi föreslår att den sista meningen styrks, alternativt flyttas till en annan plats, eftersom det är tveksamt om nyuppförda murar i sprängsten har någon betydelse för kulturmiljön.

Utlåtande ur fornlämnings synpunkt

Förändringarna i planförslaget sedan programsamrådet har inneburit ökad påverkan på områdets två fornlämningar. Den ena, Skaftö 60:1 är en boplats och den andra, Skaftö 101:1 är en stensättning (en förhistorisk gravanläggning). Under avsnittet "Kulturmiljö" i samrådshandlingen står att Skaftö 101 är "ett stenfynd". Denna benämning stämmer inte, utan bör ersättas med dess korrekta benämning "stensättning".

Vidare står det under avsnittet "Kulturmiljö", att fornlämningarna inte kommer att påverkas av planförslaget. Detta stämmer inte. Bebyggelsen inom området som benämns "Stigningen" riskerar att innebära ett ingrepp i fornlämnings lagskyddade fornlämningsområde, något som är tillståndspliktigt hos Länsstyrelsen. Även delar av bebyggelsen inom området "Toppen" riskerar att innebära ingrepp i fornlämningsområdet. Vi anser att bebyggelsen närmast Skaftö 101:1 bör minskas i omfattning, för att tillåta ett tillräckligt stort skyddsområde kring fornlämningar.

Skaftö 60:1 är en boplats utan synlig avgränsning ovan jord. Den har inte undersökts arkeologiskt och dess totala omfattning är därför inte känd. Vi bedömer att den planerade bebyggelsen vid boplatsen innebär ett ingrepp i boplatsen och dess lagskyddade fornlämningsområde, något som är tillståndspliktigt hos Länsstyrelsen. Om planerna för området "Kristinebergsvägen" ska genomföras, krävs enligt vår bedömning en arkeologisk förundersökning.

Vi vill också påpeka att den föreslagna breddningen av Kristinebergsvägen och anläggandet av en gång- och cykelväg kan beröra Skaftö 60:1.

Till alla fornlämningar, som omfattas av Kulturmiljölagens bestämmelser (SFS 1988:950), hör ett s.k. fornlämningsområde, d.v.s. det område som krävs för att bevara fornlämningen och ge den tillräckligt med utrymme. Boplatser (likt Skaftö 60:1), som inte är undersökta och saknar synlig avgränsning, kan ha en annan utbredning än den som är angiven i fornminnesregistret. Det räcker därför inte att på plankartan markera ett område som inte får bebyggas, som är exakt så stor som boplatsens utbredning i fornminnesregistret.

Miljökonsekvensbeskrivningen nämner inte fornlämningarna överhuvudtaget under

rubriken "Kulturmiljö". Detta är en stor brist, eftersom det finns fornlämningar inom planområdet, som berörs av de föreslagna åtgärderna. Planens konsekvenser för fornlämningarna belyses inte alls på grund av detta.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Utsiktsberget ska vara ett område som speglar vår tid samtidigt som det knyter an till den tradition och det uttryck som finns i Fiskebäckskil. Vissa delar av området som t.ex. Kilen anser vi ska underordna sig befintlig bebyggelse och samtidigt, utan att vara pastischer, harmoniera med den. Övriga delområden, som är belägna längre från kulturmiljön kan ges ett mer modernt uttryck.

Delområdet Kilens närhet till befintlig bebyggelse ska beaktas och planförslaget kommer ändras avseende antal hus. Bebyggelsens volymer och utformning kommer att behandlas i ett gestaltungsprogram. Detta kommer att ligga till grund för fortsatt arbete med detaljplanen och vidare kommer utformningsbestämmelser föras in på plankartan.

Den etappvisa utbyggnaden är tänkt att ske genom reglering i det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

Rekommendationen att nyuppföra murar i sprängsten kommer flyttas till annan del av planbeskrivningen alternativt utgå.

En arkeologisk utredning kommer utföras för hela planområdet för att säkerställa att inga hittills okända fornlämningar berörs av planen.

Övriga synpunkter noteras.

4. Trafikverket

Ombyggnad av korsning Kristinebergsvägen/väg 797-Fiskebäckskilsvägen

Trafiken till tillkommande bebyggelseområden kommer ledas in i området via de allmänna vägarna 785 och 797. Vägarna har en maximal hastighet på 50 km/h i Fiskebäckskil. I planbeskrivningen föreslår kommunen att hastigheten sänks till 40 km/h och att anslutningen mellan väg 797 och Kristinebergsvägen byggs om planbeskrivningen presenterar ett förslag till ombyggnation av anslutningen, enligt trafikutredningen till standard dimensionerad för boogiebuss. Det beskrivs även att väg 797 behöver breddas.

Det är viktigt att kommunen tar kontakt med Trafikverket och reder ut hur korsningen kan byggas och om vägen kan breddas innan planarbetet fortskrider. Ombyggnad ska samrådas med Trafikverket och beslut ska fattas om ändrad anslutning.

Trafikverket kan varken finansiera, projektera eller utföra åtgärder på det allmänna vägnätet som uppstår som en konsekvens av kommunens planering.

Vi vill redan i detta skede av planprocessen påminna om, att i den mån ombyggnation av korsningen Kristinebergsvägen/väg 797- Fiskebäckskilsvägen blir aktuell, ska avtal om den åtgärden upprättas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas.

Anslutning till allmän väg

Trafikverket efterfrågar underlag som redovisar var nya anslutningar till allmänna vägar blir aktuella samt om, och i så fall vilka, befintliga anslutningar som behöver byggas om.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägnätet beskrivs i planbeskrivningen. Föreslagen exploatering innehåller ingen utbyggnad av gång- och cykelvägnätet, förutom sträckan längs Kristinebergsvägen. Trafikverket påminner därför om synpunkterna lämnade i programsamrådet och betonar vikten av tillgänglighet och av trafiksäkra kommunikationer för barn.

Vi bedömer att många boende i de planerade området kommer att ha dagligvarubutiken samt busshållplatserna på Fiskebäckskilsvägen som målpunkter. Det är därför viktigt att i planarbetet hantera frågan om hur de oskyddade trafikanterna tar sig till och från butiken och busshållplatserna. Trafikverket känner till att kommunen i ett annat arbete studerar möjligheterna till en GC-väg längs Fiskebäckskilsvägen och vi anser att det är ett arbete som borde integreras med detta detaljplanearbete för att säkerställa en helhetslösning avseende GC-vägnätet i Fiskebäckskil från väg 785 via väg 797 och upp genom planområdet.

Dagvatten

Detaljplanen föreslår att dagvatten omhändertas lokalt. Med anledning av detta vill vi understryka att inget vatten får avledas till Trafikverkets anläggning, såsom trummor och vägdiken.

Trafik- och bullerutredning

I planbeskrivningen redovisas trafikutredningen. Den baseras på prognosår 2020, med

1 % trafikökning fram till det året. Detta är lågt räknat, Trafikverket menar att 2030 är ett mer relevant prognosår och att ökningen ska beräknas vara 1,5 %.

Exploateringen bedöms öka trafikrörelserna med 700 fordon per dygn. Även det är lågt räknat. Standardberäkning är cirka 6 rörelser/dygn och fastighet, detta ger en ökning på 1 050 fordonsrörelser per dygn. Även detta värde ska räknas upp till prognosår. Tillkommande tung trafik (bussar och sophämtning med mera) ska ingå i beräkningen. Det redovisas inte tydligt i bullerutredningen om den innehåller värden från tung trafik eller om den enbart utgår från personbilstrafik.

Bullerutredningen utgår från att mark utanför vägbana är akustiskt mjuk. Vägarna omges delvis av berg i dagen och av befintlig bebyggelse. Vi önskar ett förtydligande av hur omgivningen är eller blir akustiskt mjuk. Bullerutredningen omfattar inte heller hela planområdet. Detta är en brist. Hur ser bullersituationen ut för område Toppen, Stigningen och Kristinebergsvägen? Utredningen utgår också från att hastigheten på allmän väg och Kristinebergsvägen kommer sänkas. Detta är inte beslutat varför utredningen ska utgå från hastigheten som gäller nu.

Mot bakgrund av detta kan Trafikverket inte bedöma de slutsatser om bullerpåverkan som beskrivs i planbeskrivningen utan menar att trafik- och bullerutredningen först måste uppdateras. När bullerutredningen reviderats är det bra om den också redovisas tydligare i planhandlingarna. Utan en sådan redovisning är det svårt att bedöma resonemangen om åtgärder eftersom bullervärdena redovisas utan koppling till trafiksiffror. Det blir även svårt att bedöma förslag till ombyggnation av anslutning till allmän väg.

I planbeskrivningen står att bullerskärmar på 2 meter behövs inom vissa delar av planområdet samtidigt skriver kommunen att långsidorna klarar bullernivåerna utan bullerskydd. Behövs bullerskärm för att klara buller vid uteplatsen? Inomhusbuller kan vanligen klaras genom omdisponering av fönster i fasad och bullerskyddande fasader/fönster. Det kan då vara bra att styra placering på tomten och eventuellt fasadutformning i detaljplanekartan för de aktuella delar av planområdet som är bullerutsatta. Om bullerskärm mot Kristinebergsvägen och korsningen Kristinebergsvägen/Fiskebäckskilsvägen är nödvändiga är det bra om dessa regleras i detaljplanekartan. Om bullerskärmarna är nödvändiga, hur ser kommunen till att dessa uppförs innan nya bostäder tillkommer?

Trafikverket kan inte bekosta eller utföra bullersäkrande åtgärder som blir aktuella av kommunal exploatering.

Med anledning av att användningsbestämmelsen "C" ligger i plankartan frågar vi om kommunen har någon tanke på att specificera användningen ytterligare? Det blir stor skillnad på trafikrörelser beroende på vilken verksamhet som vill etablera sig på platsen.

Mot bakgrund av vad som framförts i detta yttrande finns även anledning att justera MKB i de frågor som berörs av Trafikverkets synpunkter.

Avslutningsvis vill vi göra kommunen uppmärksam på att i den Regionala planen för transportinfrastrukturen i Västra Götaland för perioden 2014 – 2025 finns det inga åtgärder inplanerade för de allmänna vägarna 161, 785 och 797, det vill säga de vägar som leder mellan E6 och planområdet, förutom en del på väg 161 mellan Rotviksbro och Bäckén - en sträcka på cirka 4 km.

Trafikverket ser fram emot att få delta i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Säkra transportvägar för oskyddade trafikanter inom området och till viktiga målpunkter utanför området så som affär, färja, busshållplats med mera kommer utredas ytterligare. Barns möjlighet till säkra transportvägar kommer belysas särskilt. En helhetslösning för gång- och cykeltrafik kommer behandlas i vidare planarbete.

Dialog mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och trafikverket angående ombyggnation av korsningen Fiskebäckskilsvägen och Kristinebergsvägen pågår. Gällande utformning av korsningen Fiskebäckskilsvägen och Kristinebergsvägen förs diskussioner om att höja upp korsningen och med avvikande material utforma

en säker korsning som verkar hastighetssänkande. Inga övergångsställen planerad vid korsningen utan inom den upphöjda zonen av korsningen ska passage för fotgängare och cyklister ske.

Gällande de trafikmängder som bullerberäkningen baseras på så kommer dessa ses över, bullerutredningen ska bygga på sommarvärden gällande trafikmängder och prognosberäkningarna kommer ses över. Trafikmätning kommer göras under juli. Kompletteringen av bullerutredningen kommer visa dagens hastighetsbegränsning med även föreslagna framtida hastighetsbegränsningar. En revidering av bullerutredningen kommer även visa bullerberäkningar för hela planområdet. Förtydligande avseende hur marken kan anses vara akustiskt mjuk kommer finnas i reviderad bullerutredning.

Huruvida bullerskärmar behövs för fastigheterna i korsningen mellan Fiskebäckskilsvägen och Kristinebergsvägen kommer ses över.

Förtydligande av användningen C kommer ses över.

Övriga synpunkter noteras

5. Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerad samrådhandling och låter framföra följande.

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt planområde är markerade på bifogad lägeskarta.

På fastigheten Skaftö-Fiskebäck 1:330, i direkt anslutning till planområdet, finns en telestation. Till och från denna finns anläggningar, vilka är mycket viktiga för områdets telekommunikation. Dessa anläggningar består av kablar i kanalisation samt direktförlagda i mark. Ledningsrätt finns för den anläggning som passerar över fastigheten Skaftö-Fiskebäck 1:5>2.

I samband med upprustning/breddning av Kristinebergsvägen, måste särskild hänsyn tas till befintliga teleanläggningar. För diskussion om hur detta bäst sker, samt beställning av eventuell undanflyttning, skall kontakt tas med Skanova. Detta bör ske minst fyra månader innan arbetet påbörjas.

Inom planområdet finns även en anläggning för mobil telekommunikation, vilken ej berörs av föreslagen byggnation.

Skanova har för övrigt inget att invända mot förslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer
Synpunkterna noteras.

6. Polismyndigheten i Västra Götaland

Vad gäller utformning och lokalisering av Kristinebergsvägens anslutning mot Fiskebäckskilsvägen torde alternativ 3a vara att föredra.
I övrigt ingen erinran.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer
Synpunkterna noteras.

7. Västtrafik

Västtrafik ser inte att det i närtid är möjligt att förlänga linje 845 till planområdet då det tar för lång tid i förhållande till antalet resenärer på sträckan. Vi anser inte heller att det är lämpligt att båten lägger till vid Lyckans slip, men vill vara med i fortsatta diskussioner kring detta.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Synpunkterna noteras och vid fortsatta diskussioner gällande kollektivtrafik kommer kontakt att tas mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och Västtrafik.

8. Vattenfall

Vattenfall har befintliga anläggningar inom planområdet, 10 kV luftledning (röd heldragen linje), 10 kV jordkabel (röd streckad linje), 0,4 kV luftledning (blå heldragen linje) samt 0,4 kV jordkabel (blå streckad linje). Kablarnas lägen är inte exakta då de inte är inmätta. Inmätning är beställd och inmätningfiler levereras inom kort.

Inom detaljplaneförslaget finns endast ett E-område för transformatorstation utritat. För att kunna försörja nytillkomna kunder med el är det nödvändigt att få till ytterligare tre E-områden för transformatorstationer. I bifogad karta är röda fyrkanter förslag på placering av nya transformatorstationer. De cerisestreckade linjerna är tilltänkt placering för nya kablar inom utlagt u-område. De röda streckade linjerna är nya kablar som föreslås inom områden där u-område saknas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Förslag på ytterligare lägen för transformatorstationer och u-områden kommer att föras in på plankartan.

9. Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten (LM) har i planprocessen i första hand uppgiften att bevaka att plangenomförandefrågorna blir belysta på ett allsidigt sätt. Dessa frågor konkretiseras oftast först i samband med samrådskedet. Vi har dock vid vår granskning inga synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer
Synpunkterna noteras.

10. Försvarsmakten

Detaljplanen för Utsiktsberget, Skaftö-Fiskebäck 1:6, berörs av influensområde för ett av Försvarsmaktens riksintressen. Försvarsmakten har således som sakägare rätt att yttra sig över detaljplanen.

Bakgrund:

För att öka kommunens kunskap om riksintresset har ett särskilt dialogmöte mellan Försvarsmakten och kommunen genomförts 14 mars 2014. Vid mötet informerade Försvarsmaktens representanter om myndighetens verksamhet i kommunen och hur denna avses utvecklas under de närmsta 20 åren. Under den följande dialogen belystes särskilt vilka åtgärder som kommunen behöver vidta för att begränsa eventuell påverkan på riksintresset och hur, i motsvarande grad, den föreliggande detaljplanen (men även andra kommande) därigenom hanteras för att i sin tur inte påverkas i alltför hög grad av den bedrivna verksamheten. Utöver dessa åtgärder kommer en för kommunens handläggare intern informationsinsats att behöva genomföras. I viss mån kan även extern informationsinsats krävas. Försvarsmakten ska så långt som möjligt vara kommunen behjälplig i detta. Båda parter upplevde mötet som positivt och konstruktivt. Försvarsmakten ser med tillförsikt fram emot kommande samarbete med Lysekils kommun.

Föreslagen åtgärd:

Detaljplanen i nuvarande utformning medför på sikt risk för påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Verksamheten kan i vissa fall ge upphov till tillfälliga störningar på hemelektronik med följande klagomål från de boende. Lämnat utan åtgärd medför detta på sikt svårighet för Försvarsmakten att verka på orten. Försvarsmakten ser inte att verksamheten kommer att minska under överskådlig framtid. Risken för störningar kan minimeras genom att det planerade bostadsområdet förses med fast fibernät för data och telekommunikation med inkoppling för respektive bostad och eventuella verksamheter. Detta kan styras genom exploateringsavtal för planområdet eller genom beslutad kommunal dragning av sk. stadsnät.

Slutsats:

För att Försvarsmakten vid detaljplanens fastställande ska kunna ställa sig positiv till denna bör vald lösning för fibernät uttryckligen ingå i beslutet. I avsaknad av detta kommer Försvarsmakten tvingas att överklaga beslut om detaljplanens antagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Genom exploateringsavtal med exploatör kommer samhällsbyggnadsförvaltningen styra att fibernät för data och telekommunikation med inkoppling för respektive bostad och eventuella verksamheter ska anläggas.

KOMMUNALA INSTANSER

11. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att invända, mer än att tillgänglighet och brandvattenförsörjning för räddningstjänsten bör beaktas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer *Synpunkterna noteras.*

12. Miljönämnden i mellersta Bohuslän

Detaljplanens omfattning

"Program för område söder om Kristinebergsvägen" var ute på samråd 2009. Förslaget innebar en högre exploateringsgrad med ca 100 bostäder istället för 30-50 lägenheter i samlad bebyggelse som anges för området i gällande översiktsplan (ÖP 06). Hela programområdet låg utanför strandskyddet. Den nuvarande parkeringen för Fiskebäckskil som finns inom programområdet avsågs bevaras för parkering i överensstämmelse med översiktsplanen. Det anges i programhandlingen för samtliga tre parkeringsalternativ att ytterligare platser ska tillskapas i anslutning till nuvarande parkering. Man föreslår i ett av alternativen att man där också kan avsätta parkeringsytor för de fastigheter i Fiskebäckskil som idag saknar iordningställd parkeringsplats på egna fastigheten.

Miljöenheten i Lysekils kommun lämnade 2009-12-07 ett yttrande över planprogrammet. Förutom påpekanden om hänsyn till dammar och annan naturmark i området i enlighet med den då gjorda naturinventeringen (Eko Natura) påpekades behovet av att i anslutning till nuvarande parkering inom planområdet kunna tillskapa parkeringsplatser för de fastigheter i Fiskebäckskil som idag saknar ytor för parkering inom sina egna tomter.

När nu "Detaljplan för Utsiktsberget" skickats ut för samråd kan man konstatera att detta förslag avviker i väsentliga delar från programmet som var ute på samråd. Det geografiska området har utökats avsevärt jämfört med programområdet. Hela nuvarande parkeringen med utbyggnadsmöjligheter har tagits i anspråk för bostadsbebyggelse. Strandskyddad mark exploateras för parkering och lek/idrottsplats. En betydligt större yta än i planprogrammet exploateras för bebyggelse och totala antalet bostäder har utökats ytterligare till ca 175 bostäder.

Dessa frågor är så principiellt viktiga att de borde tagits upp redan i programskedet så att möjlighet funnits att komma med synpunkter redan på ett tidigt stadium av planprocessen. Programsamrådsredogörelsen saknar således helt och hållet synpunkter på flera principiellt mycket betydelsefulla förändringar och utvidgningar av planen.

Parkering

Inför en förtätning av bebyggelsen är det angeläget att först försöka tillgodose de behov som redan finns för samhället. Detta gäller inte minst behovet av parkeringsplatser i Fiskebäckskil. En parkering finns idag som också har utbyggnadsmöjlighet och dessutom är utpekad som parkering i översiktsplanen. Miljöenheten anser att det är olämpligt att denna yta bebyggs då parkeringsbehovet inte kan tillgodoses på någon annan plats i Fiskebäckskil utanför strandskyddet.

Strandskydd

Om man ska upphäva strandskyddet och exploatera strandskyddad mark måste detta motiveras med något särskilt skäl. Det särskilda skäl som anges i planbeskrivningen är "område behöver tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt angeläget intresse som

inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område". Miljöenheten anser inte att det skulle vara ett särskilt skäl att upphäva strandskyddet och exploatera strandskyddad mark för parkering och lek/idrottsplats när det idag finns en större parkeringsplats med goda utbyggnadsmöjligheter utanför det nuvarande strandskyddet. Att man önskar bygga bostäder på den nuvarande parkeringsplatsen och intilliggande mjukmark utanför strandskyddet bedöms inte vara ett särskilt skäl för att istället få exploatera strandskyddad mark.

Dammar, våtmarker och andra naturvärden

Flera av de dammar som inventerats av Eko Natura och Naturcentrum finns inte redovisade på någon samlad karta. På illustrationskartan till detaljplanen saknas inte bara de allra minsta dammarna. En tydlig karta bör tas fram där samtliga beskrivna dammar och våtmarker liksom den planerade bebyggelsen är markerade tillsammans. Enligt kommunens Naturvårdsplan (antagen 2010-12-16) ska naturmiljöns kvaliteter beaktas vid framtagande av nya detaljplaner, även i områden som inte särskilt pekas ut i naturvårdsplanen. Utifrån detta bör grundkravet vara att åtminstone samtliga dammar och våtmarker sparas, dels för skydd av dess flora och fauna men även för dess funktion som buffert för kraftig nederbörd. Även de övriga objekten med utpekade naturvärden i naturinventeringarna bör undantas från exploatering. Med dessa pärlor i landskapet kvar kommer hela bostadsområdet att berikas. Om detta inte kan klaras bör konsekvenserna beskrivas och lämpliga kompensationsåtgärder föreslås i varje enskilt fall. Tomtindelningen bör göras så att samtliga dammar och våtmarker ligger utanför tomtmark så att de förblir allemansrättsligt tillgängliga.

Artskydd

Vid den inventering av groddjur som gjordes på uppdrag av Lysekils kommun 2011 påträffades större vattensalamander i två dammar inom det nu aktuella planområdet. Vid de kompletterande inventeringar som senare utförts inom ramen för planarbetet har däremot inga fynd gjorts. Området bedöms av anlidade konsulter kunna utgöra en randzon för en population som har sitt huvudområde någonstans i det omkringliggande landskapet. Större vattensalamander finns dock upptagen i Artskyddsförordningen som en art som kräver noggrant skydd. Utöver skydd för själva individerna är det förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden och viloplats. Med de olika inventeringsresultaten är det vanskligt att bedöma artens status i området och därmed även vilka restriktioner och begränsningar av exploateringen som kan bli nödvändiga. Här krävs en noggrann bedömning av länsstyrelsens biologiska expertis av hur stort ett eventuellt skyddat område bör vara och vilka eventuella krav som bör ställas på spridningskorridorer till intilliggande naturområden.

Buller

Den tid på året då mest trafikbullerstörningar kan befaras är under sommaren. Osäkerhet råder kring trafikmängderna sommartid. Kompletterande trafikmätningar kan behövas för beräkning av bullernivåerna sommartid för dels den befintliga och dels den planerade bebyggelsen. Den befintliga bebyggelsen i början av Kristinebergsvägen är särskilt utsatt för trafikbuller och dessutom extra svår att beräkna bullernivåerna för på grund av gatans lutning, acceleration efter gatukorsningen, smal passage med reflekterande buller och bullertillskott från Fiskebäckskilsvägen. Kompletterande bullermätningar kan behövas.

Att redan från början placera nya hus så att inte gällande riktvärden för buller klaras utomhus utan särskilda förebyggande åtgärder bör inte accepteras. Då trafiken antas bli avsevärt större på sommaren bör krav ställas att riktvärdena klaras även under de mest trafikerade sommarmånaderna. På bullerkartorna bör anges vilken trafikmängd beräkningarna gjorts utifrån.

Slutsats

För miljöenhetens slutgiltiga ställningstagande till detaljplanförslaget är det nödvändigt att revideringar och kompletteringar görs i enlighet med här gjorda påpekanden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Naturvärdesområdena kommer ses över och ev. anpassning kommer göras, till exempel kommer en damm i sydvästra delen av planområdet som i samrådshandlingen delvis ligger på tomtmark helt ligga inom naturmark i granskningshandlingen.

En sammanhållen karta med samtliga dammar och naturvärdesområden från de olika utredningarna kommer sammanställas för att ge en tydligare överblick. Denna kommer även visa illustrationen av planförslaget.

Motiven för upphävande och dispens av strandskydd kommer att utvecklas och vidare behandlas i planarbetet samt kommuniceras med Länsstyrelsen och miljöenheten.

Kompletterande inventering av stor vattensalamander kommer göras. Fördjupning av planförslagets eventuella barriäreffekt för arten kommer att behandlas. Miljökonsekvensbeskrivningen kommer att uppdateras efter att kompletterande utredningar gjorts.

De trafikmängder som bullerberäkningen baseras på kommer ses över och bullerutredningen ska bygga på sommarvärden gällande trafikmängder. Kompletteringen av bullerutredningen kommer visa dagens hastighetsbegränsning med även föreslagna framtida hastighetsbegränsningar.

13. LEVA i Lysekil AB

VA

Angående dagvattenhantering är utredningens utgångspunkt att förändra hydrologin i området så lite som möjligt givetvis bra. Som framtida huvudman för dagvattnet i området ser dock LEVA problem med drift och underhåll av de många makadamdiken och makadammagasinen. Störst problem ser vi där vattnet efter dessa leds vidare mot enskilda fastigheter. Detta eftersom LEVA får ansvar för vattnet nedströms de punkter som anvisas som fastigheters förbindelsepunkt för dagvatten. Dessutom måste rättigheter säkerställas fram till recipient för alla avrinningsstråk. För att underlätta det framtida underhållet, samtidigt som ansvar och rättigheter renodlas, skulle det därför vara önskvärt att undersöka möjligheten till färre avrinningsvägar från området. För att i möjligaste mån undvika pumpning av

dagvattnet bör man i VA-utredningen utreda avledning av dagvattnet endast i de tre riktningar som beskrivs för spillvattnet.

Erforderlig fördröjning av dagvatten från fastighet bör, i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering, i första hand ske inom tomtmark. På samma sätt bör dagvatten från gata i första hand fördröjas/renas inom gatumark. Fördröjning inom tomt- och gatumark bör regleras via planbestämmelser. I andra hand ska erforderlig fördröjning ske samlat för respektive avrinningsstråk.

Vad gäller spillvattenhanteringen förordar LEVA att man i VA-utredningen undersöker möjligheterna att pumpa spillvattnet från Tullsgårdens pumpstation till den sydvästra delen av planområdet. Spillvattnet skulle därifrån kunna avledas med självfall mot pumpstationen Kristineberg Stora. Det skulle göra att den ökade belastningen på Elfströms pumpstation i Fiskebäckskil kan undvikas. Det ökade flödet till Elfströms, från de östra delarna av planområdet, skulle då kompenseras genom att flödet från sydöstra delen av planområdet, samt från befintlig bebyggelse i Fiskebäcksområdet, kan avledas direkt från Tullsgården mot Kristineberg Stora.

Ur VA-synpunkt skulle det underlätta mycket om bostadsgatorna inom området får kommunalt huvudmannaskap i stället för enskilt. Exempelvis skulle då all administration kring ledningsrätter på dessa gator, både vid anläggande och vid framtida underhåll, undvikas. Risk finns också att åtkomst till området vid akuta insatser försvåras om vägbommar sätts upp vid infart till området.

I ansvarsfördelningstabellen ändras "Vatten, brandvatten- och spillvatten" till "vatten- spillvatten- och dagvattenledningar inom u-område".

LEVA ska vara part i det exploateringsavtal som ska tecknas innan planens antagande.

Under rubrik "Gemensamhetsanläggning/samfällighet" tas text angående dagvatten, VA och tryckstegringsstation bort från samfällighetens ansvarsområde.

Första stycket under rubrik Servitut/Ledningsrätt ändras till "För vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom u-område på kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas till förmån för LEVA i Lysekil AB". Angående andra stycket ska LEVA ges ledningsrätt (ej servitut) för E2, tryckstegringsstation.

Minimidimension på huvudledning (självfall dag- och spillvatten) är enligt LEVAs kravspec. 200 mm och på servisledning 160 mm. Jfr. VA-utredning s. 25.

EL

Inget att erinra. (Nätägare: Vattenfall).

Gatubelysning

Inget att erinra.

Fjärrvärme

Inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Dagvattenutredningen kommer att kompletteras och den problematik som lyfts i yttrandet angående framtida drift och underhåll, fördröjning på tomtmark, avrinningsriktningar med mera av dagvattenhanteringen kommer utredas vidare.

Avloppsförsörjningen kommer utredas vidare utifrån alternativet att pumpa spillvatten till Tullgårdens pumpstation. Detta kommer ske i dialog med LEVA.

Bostadsgatorna kommer vara allmänplatsmark men kommer sannolikt inte omfattas av kommunalt huvudmannaskap utan kommer ha enskilt huvudmannaskap. Rättigheterna kommer att ses över för att i sin helhet vara fastställda för att möjliggöra framtida underhåll.

LEVA kommer vara part i det exploateringsavtal som upprättas.

Skrivelsen "Vatten, brandvatten- och spillvatten" kommer att ändras till "vatten- spillvatten- och dagvattenledningar inom u-område".

Under rubriken "Gemensamhetsanläggning/samfällighet" tas text angående dagvatten som ej utgörs av vägdagvatten, VA och tryckstegringsstation bort från samfällighetens ansvarsområde.

Första stycket under rubrik Servitut/Ledningsrätt ändras till "För vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom u-område på kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas till förmån för LEVA i Lysekil AB". I andra stycket under samma rubrik ges LEVA ledningsrätt (ej servitut) för E2, tryckstegringsstation.

Övriga synpunkter noteras.

14. RAMBO

Det framtida insamlingssystemet för villa- och fritidshushållens avfall utreds just nu av Rambo AB. Gårdagens sopsäckar kommer under de närmsta åren, av arbetsmiljöskäl, bytas ut till sopkärl på hjul som kan rullas fram till soptömningsfordonet.

Pågående utredning ska ge svar på om Rambo ska förorda kommunen att satsa på fastighetsnära insamling av matavfall, restavfall, förpackningar och tidningar i 4-fackskärl, så kallad "Hemsortering", eller på traditionell insamling av enbart matavfall och restavfall.

Utredningen ska också visa i vilka befintliga geografiska områden särskilda lösningar, exv gemensamma sopskåp företrädesvis på kommunal mark, är nödvändiga på grund av omöjlig framkomlighet för sophämtningsfordonen (smala gator i gammal bebyggelse, avsaknad av vändplan, dålig bärighet på vägen, trafikkaos sommartid etc).

I avvaktan på utredningens slutsatser rekommenderar Rambo att alla nya detaljplaner förbereder för fastighetsnära insamling av avfallet. Se särskilt kraven på framkomlighet för fordon samt behov av utrymme för kärl på varje fastighet, se nedan.

I dokumentet *"Generella riktlinjer för planering av avfallshantering"* finns utförligare information. Där finns också exempel på soprum/hus samt beräkningar av volym av hushållsavfall utifrån källsortering och antal hushåll/ lägenheter. Rambo bistår med råd.

Framkomlighet för sophämnings- och slamsugningsfordon

För att sophämnings- och slamtömningsfordon ska kunna utföra sitt uppdrag på ett trafik- och arbetsmiljösäkert sätt gäller att gator och vägar som ska trafikeras uppfyller de minimimått som anges i dokumentet *"Generella riktlinjer för planering av avfallshantering"* det vill säga:

- Vägbanans bredd ska vara minst 3,5 meter, med ett fritt utrymme på varje sida om vägbanan på minst 1 meter,
- Fri höjd till växtlighet, utskjutande tak etc ska vara minst 4,5 meter,
- Vägen ska vara dimensionerad för minst BK2-belastning,
- Det ska vara möjligt att vända fordonet på vändplats med minst 9 meters vändradie, med en hinderfri remsa om ytterligare minst 1,5 meter runt om, alternativt i en trevägskorsning, så kallad T-vändning,
- Parkering av bilar längs med gator och vägar får inte hindra framkomlighet för renhållningsfordonen.

Insamlingssystem för villa- och fritidshushåll

Rambo överväger tre alternativa framtida insamlingssystem:

- 1) Fullskalig Hemsortering - Fastighetsnära,
- 2) Traditionell insamling av matavfall och restavfall - Fastighetsnära
- 3) Traditionell insamling av matavfall och restavfall - Gemensamma uppsamlingsplatser.

Olika system i olika befintliga geografiska områden kan bli nödvändiga utifrån framkomlighetsaspekten.

Vid alternativ 1 kan antalet återvinningsstationer (för källsorterade förpackningar och tidningar) minska kraftigt gentemot idag. Vid alternativ 2 och 3 kommer behovet av strategiskt placerade lättåtkomliga återvinningsstationer att kvarstå.

Insamlingssystem för flerbostadshus

För flerbostadshus anordnas genom fastighetsägarens försorg gemensamt soprum/hus/skåp med utrymme för åtminstone källsorterat matavfall och restavfall. Utrymmet bör även förberedas för källsortering av förpackningar och tidningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer i detaljplanen följa de riktlinjer som krävs för en fastighetsnära insamling av avfall samt möjliggöra för gemensamt soprum för områden med flerbostadshus.

15. Utvecklingsenheten

Naturmark

Grundkravet bör vara att samtliga dammar och våtmarker sparas, primärt för att säkerställa dess buffertfunktion vid kraftig nederbörd, men även för skydd av dess flora och fauna.

Gata, gång- och cykelvägar

För Kristinebergsvägen är sommartrafiken dimensionerande och ÅDT bedöms till 1500-2 000 fordon per dygn. I planförslaget föreslås Kristinebergsvägen få en vägbredd på 5,5 meter samt en 3,0 meter bred gång-och cykelväg. Totalbredden på 8,5 meter är godtagbar men bör istället utformas med en vägbredd på 5,8 meter samt en 2,7 meters gång- och cykelväg för att underlätta möte mellan personbil och buss/lastbil.

I planförslaget saknas det en målbeskrivning över gång- och cykelvägarnas utbredning, hur de oskyddade trafikanterna tar sig till badplats, affär, färja, småbåtshamn m.m. Gång- och cykelvägarna behöver knytas samman mellan planområdet och de befintliga områdena tex med en anknytning till Alberts väg i söder och en anknytning till Stockevik och Grundsund i väster.

Vi bedömer att alternativ 3 i trafikutredningen uppfyller en acceptabel standard i och med den separata gång- och cykelvägen. Det är viktigt att trafiksäkerheten tillgodoses med den upphöjda korsningen som förslaget förordar.

Parkering

Det befintliga samhället har ett stort behov av parkeringsplatser och det är angeläget att i första hand tillgodose det behovet som redan finns. Att ersätta den befintliga parkeringen norr om Kristinebergsvägen med bostäder och att istället placera parkeringen på strandskyddad mark bedöms inte vara försvarbart. Behovet av parkeringsplatser i Fiskebäckskil har bedömts till cirka 300 platser, både för det allmänna och enskilda behovet, och kan inte tillgodoses någon annanstans. Hela planområdet norr om Kristinebergsvägen behövs för parkeringsbehovet, förslagsvis för allmänheten i den västra delen och för det enskilda behovet längst österut. Full täckning för Fiskebäckskils parkeringsbehov kommer troligen inte att nås trots detta. Planeringen av busslingen är mycket positiv vilket gör att behovet av biltrafiken till och från badplatsen kan minska under sommaren.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Naturvärdesområdena kommer ses över och ev. anpassning kommer göras, till exempel kommer en damm i sydvästra delen av planområdet som i samrådshandlingen delvis ligger på tomtmark helt ligga inom naturmark i granskningshandlingen.

De trafikmängder som bullerberäkningen baseras på kommer ses över och bullerutredningen ska bygga på sommarvärden gällande trafikmängder. Trafikmätning kommer utföras i sommar. Kompletteringen av bullerutredningen kommer visa dagens hastighetsbegränsning med även föreslagna framtida hastighetsbegränsningar.

Vägbredden för Kristinebergsvägen kommer att ändras i enligt med yttrandet till vägbredd 5,8meter och gång- och cykelväg 2,7 meter.

Säkra transportvägar för oskyddade trafikanter inom området och till målpunkter utanför området kommer utredas ytterligare. Barns möjlighet till säkra transportvägar kommer belysas särskilt. En helhetslösning för gång- och cykeltrafik kommer att behandlas i vidare planarbete.

Parkeringsfrågan kommer att behandlas i vidare planarbete.

Övriga synpunkter noteras.

16. Byggnadsnämnden

Yttrande ur bygglov- och arkitektursynpunkt

Det antal bostadslägenheter som planområdet innehåller är större än det som anges i kommunens översiktsplan. Det ska då dock noteras att en översiktsplan inte är juridiskt bindande, att planområdet är större än det som illustreras i översiktsplanen, samt att den nu aktuella exploateringsgraden har vuxit fram ur de överväganden som hittills gjorts under planprocessen.

En större samt ett antal mindre områden med naturmark inom planområdet har sparats för sina naturvärden, samt för att ge möjlighet till närrekreation för de boende på och i anslutning till Utsiktsberget.

Från kulturmiljösynvinkel kan konstateras att den östra delen av planområdet även innefattar befintlig bebyggelse vilken idag är betecknad som kulturhistoriskt värdefull miljö, s.k. q-beteckning. Dessa byggnader ligger vid Kristinebergsvägens anslutning till Fiskebäckskilsvägen. Det är också i denna del av området man föreslår ny bebyggelse som närmast den äldre bebyggelsen i Fiskebäckskil. Vissa befintliga byggnader längs Fiskebäckskilsvägen, vilka hittills legat utanför detaljplanelagt område, kan även de anses ha ett värde för kulturmiljön. Det är därför viktigt för helhetsintrycket av de äldre delarna av Fiskebäckskil, och p.g.a. närheten till Fiskebäckskils kyrka, att de byggrätter som planeras på sluttningen ovanför Fiskebäckskilsvägen (område i planbeskrivningen benämnt Kilen) inte tillåter för tätt placerade huskroppar, att byggnaderna inte blir för stora och dominerande, samt att de utformas med viss hänsyn till lokal byggnadstradition. Skälet till att inte tillåta för tätt placerade hus är att området inte ska eftersträva att likna de tätbebyggda centrala delarna av det gamla Fiskebäckskil, utan de glesare yttre delarna.

I övriga delar av området är den nya bebyggelsen placerad längre från kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Där är det fullt möjligt att låta nutida arkitektur avspeglas i det som byggs, så att var tids byggnader inför framtiden speglar de stilar och de byggnadsideal som rådde vid tiden för deras uppförande.

Särskilt värdefulla träd eller trädbestånd som man vill bevara, bör i planbestämmelserna kopplas till höga vitesbelopp om de skadas eller fälls. Anledningen till detta är att, även om man bestämt att det krävs marklov för att fälla

träd inom planområdet, sanktionsavgiften per fällt träd endast uppgår till ett fjärdedels prisbasbelopp.

Rent principiellt kan sägas att bostadsenheterna i området bör tillåtas att få en storlek som gör att de kan bebos av en familj med barn, men att ett möjliggörande av extrema överytor inte passar in i landskapsbilden och samhällsstrukturen, samt endast kan leda till att bostäderna lockar till sig mycket kapitalstarka människor vilka sannolikt inte kommer att bosätta sig på platsen permanent. Om det därutöver också ges förutsättningar för att bygga smålägenheter i flerbostadshus och/eller i gruppbyggda småhus, ökar sannolikt chansen att det kan ge ungdomar en möjlighet att bo kvar på Skaftö i sitt första egna boende.

En noggrann avvägning av de i planen tillåtna byggrätterna bör därför göras, med beaktande av det nu (i mars 2014) aktuella förslaget till ändring av plan- och bygglagen vilket skulle tillåta tillbyggnader på upp till 15 m² samt friliggande komplement-bostadsbyggnad på upp till 25 m², båda dessa i strid med planbestämmelser avseende byggnadsarea, antal byggnader samt placering på "prickad mark".

I ett exploateringsområde av den föreslagna storleken är det av stor vikt för hela samhället att gång- och cykelvägar utreds och byggs med avseende på en helhetslösning.

Yttrande över samrådshandlingarna

Bygglovenheten har inget att erinra mot detaljplanen, utöver de synpunkter på kulturmiljöanpassning, bostadsstorlekar m.m. vilka framförts ovan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Ett gestaltningsprogram kommer att tas fram som ska behandla planförslaget i förhållande till riksintressen för kulturmiljö och påverkan på landskapsbild. Planförslaget kommer minska antalet hus i delområdet Kilen. Illustrationer och riktlinjer för gestaltning av byggnaderna kommer tas fram gällande byggnadsvolymer, totalhöjder, markanpassning, färgsättning och glasning.

Gestaltningsprogrammet kommer ligga till grund för vidare arbete med granskningshandling och mer detaljerade planbestämmelser kommer att föras in på plankartan.

Den byggrätt, inom fastighet 1:543, vilken påverkar siktlinjen från kyrkan kommer tas bort i granskningshandlingen.

Vitesbelopp för träd kommer att övervägas.

En noggrann avvägning av byggrätternas storlek med beaktande av förslaget till lagändring i PBL ska göras.

POLITISKA PARTIER

17. Skaftöpartiet

För att Skaftö ska förbli en levande bygd är det väldigt viktigt att Lysekils kommun satsar rätt, skapar möjligheter och ger framtidstro för befolkningen på Skaftö.

Skaftöpartiet anser att planprogrammet för Kristinebergsvägen är en viktig del i denna satsning. Den första upplagan av detaljplanen 2009 redovisade betydligt mindre antal lägenheter mm. Det nu presenterade förslaget tycker vi inte är tillräckligt genomarbetat för anpassning till önskat boende. ÖP-06 anger bebyggelse av området med 30-50 lägenheter i blandad bebyggelse, medan förslaget nu rymmer ca 150 bostäder, vilket vi tycker är alldeles för mycket.

Vi anser det är viktigt att nya bebyggda områden blir levande och bebos av helårsboende.

Vi tycker att utbyggnaden skall ske etappvis allt eftersom efterfrågan.

Just nu byggs det mycket på Skaftö som Östra Stockevik, Fiskebäckskils centrum och Evensås. Frågan är om behovet är så stort för att tillgodose bostäder för unga barnfamiljer som vill etablera sig för ett åretruntboende inom dessa bostadsområden. I marknadsföringen är boendekalkylerna så höga att det är en omöjlighet att klara ekonomiskt för dessa barnfamiljer, varför man får räkna med att målgruppen är äldre höginkomsttagare som kommer att bo på deltid och betala skatt i andra kommuner.

Torvemyr etapp 1 skulle vara just ett sådant område som med låga priser skulle locka unga barnfamiljer, idag finns tyvärr bara 1 barnfamilj boende inom detta område, varför vi tycker att satsningen på Utsiktsberget i nuvarande plan inte är relevant för att öka åretruntboendet på Skaftö, med bättre underlag för skola, mm.

Risken är stor för en överetablering som också medför stora ingrepp i natur och miljö på Skaftö, här vill vi referera till ingreppet och bortsprängningen av berget i Evensås. Samma risk kan föreligga inom detta planområde, Utsiktsberget.

Det bör vara mer hyresrätter än bostadsrätter då det gynnar boende för barnfamiljer, ref. Skolberget.

Risk för trafikstörningar när den tidigare tillfartsvägen till området tagits bort.

1. Delområde Forskarbyn bör som förslaget anger inrymma student- och ungdomslägenheter samt kontor och/eller icke störande verksamhet som typ ny teknik, distansarbete via nätanvändning etc.

2. Delområde Utsiktsberget bör utformas och anpassas för seniorsboende - ett boende som saknas på Skaftö med sin åldrande befolkningspopulation. Området ligger strategiskt och vackert med närhet till buss, färja, service och kulturmiljö för denna befolkningsgrupp.

3 Delområde Trädgårdshyllan anser vi bör utgå ur planförslaget och läggas i träda för framtida planering. Orsak till denna bedömning är att området får ses som direkt

konkurrent till Torvemyr 1 och 2 och blir såväl svårt att belägga i nutid som en dyr investering för kommunen. Även planområdet Evensås bidrar till detta.

4 Delområde Dammarna planeras i ett känsligt område. Skyddszon bör upprättas till dammarna och stort hänsynstagande bör tas till miljön och mångfalden med rödlistade arter.

5. Delområde Slänten redovisas med idéförslag att bygga lägenhetshus med utanpåliggande loftgångslösningar. Till hus med loftgångar säger vi nej. Vi anser inte att denna arkitektur harmoniserar med skärgårdsmiljö.

Synpunkter i övrigt:

- . Området bör utbyggas etappvis.
- . Byggnation bör ske på fast berg – ingen plansprängning (Torvemyr-1 avskräcker).
- . Bygg klimatsmarta bostäder.
- . Byggnationen ska vara skärgårdsanpassad till tradition, kulturarv och färgsättning.
- . Byggnationen ska vara för helårsboende genom kommunal fördelning.
- . Handikappsanpassning.
- . Parkering ska planeras inom området med minst 1 bilplats per lägenhet/bostad. Vi emotsätter oss tänkt gatuparkering som äventyrar fri siktzon. Parkeringsplatsen norr om Kristinebergsvägen ska vara förbehållen besökande till Fiskebäckskil.
- . Belysning av GC-vägar bör finnas (rörelsedetektorer?).
- . Bredband och bra utbyggd telemottagning är ett krav.
- . Skaftöpartiet anser att kommunen ska vara ansvarig/huvudman för gator, gc-vägar och belysning.
- . Inom området bör det finnas en gemensamhetsanläggning för sociala aktiviteter (ca 50 lägenheter finns med i planprogrammet).

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Gällande tillfartsväg och parkering hänvisas till samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till huvudsakligen inkomna synpunkter, återfinns i inledande delen av dokumentet.

Gatuparkering är ingen parkeringsfrom som huvudsakligen planeras för, dock kan eventuellt gästparkeringar inom området komma att utformas som parkeringsfickor vid gata.

Avsikten med detaljplanen är att området ska byggas ut etappvis. Detta kommer regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Den tidigare infartsväg som föreslogs har tillsammans med andra alternativ utretts i en trafikutredning. Det alternativ som förordas är att bygga om den befintliga tillfartsvägen med separat gång- och cykelbana samt upphöjd korsning och därigenom få till en trafiksäker korsning och tillfartsväg.

Delområdena benämnda Forskarbyn, Utsiktsberget, Trädgårdshyllan, Dammarna och Slänten är delområden som presenterades i programhandlingen och är inte längre aktuella i samrådshandlingens förslag till detaljplan.

Byggnadernas anpassning till kulturmiljö och landskapsbild kommer behandlas i ett gestaltungsprogram.

Del av tomterna kommer fördelas via den kommunala tomt- och småhuskän.

Belysning inom planområdet samt bredband och telemottagning kommer regleras i exploateringsavtal.

Bostadsgatorna kommer vara allmänplatsmark och kommer sannolikt ha enskilt huvudmannaskap.

Det planeras inte för en gemensam möteslokal i detta skede men planen möjliggör möteslokal vid torgytan i norra delen av planområde genom användningsbestämmelsen C.

Övriga synpunkter noteras.

18. Miljöpartiet, Lysekil

Utsiktsberget är den sjätte och absolut största exploateringen som planeras förutom de fem ofärdiga områden som redan är på gång på Skaftö. Området ligger i ett naturskönt, skyddsvärt, delvis strandskyddat område, och i mycket kuperad terräng med fantastisk utsikt. Områdets omfattning är i samma storleksordning (25 ha) som hela gamla Fiskebäckskil och ligger i anslutning till detta.

En sådan här omfattande exploatering (175 bostäder) i hög bergsterräng kommer att förändra horisontlinjen på denna del av ön. Det är ingen tvekan att en så stor byggnation också kommer att påverka den kulturhistoriska miljön i Fiskebäckskil. Exploateringen stämmer inte alls med intentionerna i Lysekils kommuns översiktsplan från 2006 som aktualiserades 2010.

"Skaftö skall behålla sin småskaliga karaktär. Utbyggnad av bostäder och anläggningar skall ske i måttlig skala och takt för att Skaftö skall behålla de kvaliteter de boende uppskattar och söker sig till ön för."

Antalet bostäder man uppger vill bygga i området har ökat exponentiellt med tiden, från 30-50 hus i ÖP 2006 till 100 i planprogrammet 2009 och nu senast 175 bostäder. Detta utan logisk förklaring annat än ren ekonomi för exploitören och en kommun med svag ekonomi. En diskussion kring hur mycket Skaftö tål att exploateras och vad en hållbar utveckling betyder lyser med sin frånvaro.

Skaftö har minskat från 1 750 bofasta till 1 500 under de senaste tio åren. Med sommargäster ökar invånarantalet på sommaren till uppskattningsvis 7 000 (källa: detaljplanen). Med så många gäster uppfattas Skaftö inte som speciellt attraktiv för åretruntboende på sommaren. Trafiken på land såväl som i småbåtshamnarna är mycket intensiv och de små samhällena har svårt att bära mera. Det är förstas angeläget att attrahera flera åretruntboende — speciellt unga familjer med barn - så att vi kan behålla skola, affärer och äldrevard. Frågan är dock hur detta görs på bästa sätt? Man skulle t.ex. kunna fråga öns åretruntboende varför människor trivs och har

bosatt sig på Skaftö. Det är tveksamt att initiera den ena exploateringen efter den andra utan att veta vad som krävs för att få helårsboende.

Erfarenheten visar att varje gång man exploaterar ett nytt område för bostadsbyggande på ön blir kvoten mellan sommar- och åretruntboende tyvärr allt större.

I alla planbeskrivningar över bostadsområden på Skaftö, som tagits fram de senaste åren, har man skrivit in att man "vill bygga för helårsboende". Sådana påståenden blir dock ett spel för galleriet när man på förhand vet att priserna för dessa bostäder – speciellt med utsikt över havet - kommer att bli ouppnåeliga för de flesta och speciellt för unga familjer.

Hela Skaftö omfattas enligt miljöbalkens fjärde kapitel av särskilda hushållningsbestämmelser. I 4 § anges att det finns tydliga begränsningar i byggande av fritidshusområden. Det lokala näringslivet får däremot inte hindras. Vill man få tillstånd att bygga ett attraktivt och naturskönt område på Skaftö är det därför klokast att säga att man "tänker bygga för åretruntboende". Att husen sedan blir så dyra att det visar sig att åretruntboende inte har råd att bo där kan ingen ställas till svars för. Och så har man skapat ytterligare ett attraktivt område som bebos av sommargäster några veckor per år och i övrigt gapar tomt, mörkt och tyst. Med ett ökat antal nya exploateringar blir Skaftö dock allt mindre attraktiv för både åretruntboende och sommargäster.

För närvarande är fem exploateringar på gång utöver den stora exploateringen på Utsiktsberget.

- **Östra Stockevik:** Området är planerat för 35-50 bostäder, 8 är sålda. Markarbetet är klart fast det finns problem med avrinning som grumlar vattnet i Stockeviks hamn. Stort område med näktergal har röjts.
- **Evensås:** 30 bostäder är planerade men ännu inte sålda. Detta område är mycket kuperat och markarbetet har krävt att enorma mängder klippor har sprängts bort och stenkrossen har kört i ett år. Förfäran över detta övergrepp på den bohuslänska naturen är stor bland de åretruntboende.
- **Fiskebäckskils centrum:** 40 lägenheter, inga sålda eller uthyrda. Arbetet står stilla.
- **Torvemyr 1.** Gammal exploatering som kostade kommunen dyrt i förfulande plansprängning. 3 av 9 hus är sålda.
- **Skolberget:** 8 flerbostadshus och 5 villor, lägenheterna är uthyrda, men villorna står tomma. Detta är passivhus vilket är mycket bra och borde attrahera åretruntboende.

Det verkar således som intresset för nybyggda hus på Skaftö är lågt bland både bofasta och sommargäster. Skaftö har således, exkl Utsiktsberget, ca 120 obebyggda hustomter. Att därför sjösätta ytterligare ett, med öns mått mätt gigantiskt byggprojekt, måste anses som onödigt.

Byggandet av Utsiktsberget är också olämpligt ur en rad andra perspektiv. Miljöaspekter (avgaser), strandskydd, buller, risk för stora plansprängarbeten mm. I samrådshandling för Utsiktsberget, s 8 står. Ny fritidsbebyggelse får inte upprättas på Skaftö eftersom stora delar av kustområdena på Skaftö omfattas av särskilda

hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1§ i Miljöbalken och är av riksintressen med hänsyn till natur- och kulturvärden i området. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Exploatering på strandskyddat område.

I miljöbalken anges att det är förbjudet att bygga på strandskyddad mark (MB, 7 kap, 15 §).

För Utsiktsberget framförs som särskilda skäl att strandmark behöver tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Detta anser inte miljöpartiet vara ett särskilt skäl eftersom planerade anläggningar kan byggas utanför strandskyddat område.

På en vacker äng på strandskyddat område vill man bygga 120 parkeringsplatser. En yta som kommer att vara överbelastad under fyra (4) veckor på sommaren. Samma parkering kommer att vara tom under den övriga delen av året. Miljöpartiet tycker det är olämpligt att leda in fler bilar genom Fiskebäckskil till en stor parkeringsplats på strandskyddat område. Det rimmar illa med ett framtida miljövänligt och hållbart samhälle.

Trafikbelastning på Skaftö till följd av ökad exploatering på Utsiktsberget.

År 2011 gjorde Trafikverket mätningar på de två statliga vägarna på Skaftö, väg 785 och 797. På väg 785, ca en km söder om Fiskebäckskil, uppmättes ca 1600 fordon per årsmedeldygn (åmd). På väg 797, strax norr om Skaftöhallen, noterades ca 900 fordon/åmd. Sommartid är trafikmängden större och osäkerheten för totaltrafiken uppskattas till + 16-20 %. På Kristinebergsvägen har kommunen gjort mätningar och noterat ca 330 fordon/åmd.

Exploateringen på Utsiktsberget förväntas öka trafiken på angivna vägar med ca 30 % åmd. Det är inte gjort en specifik trafikmätning på sommartrafiken. Detta är önskvärt eftersom det är då det är en avsevärd topp i antalet trafikrörelser. Mätningar bör göras för huvudvägen såväl som för Fiskebäckskilsvägen. Alla exploateringar på ön påverkar inte minst huvudvägen och alla hus som ligger där. Trafikpåverkan kan ske på andra områden än just där den aktuella detaljplanen utreds.

Miljöpartiet tycker det är ologiskt att man kan beräkna årsmedeldygn utan att ha en uppfattning om hur mycket trafik det är på sommaren. Sommartrafiken bör givetvis anges separat på grund av att det är då den huvudsakliga trafiken inträffar.

Det är planerat ett torg på Kristinebergsvägen med rondell för buss bl.a. Det känns helt ogenomtänkt att lägga ett s.k. torg längst bort i området. Istället bör Fiskebäckskils naturliga torg vid den nuvarande bensinmacken utvecklas.

Planerade hus

Enligt MKB:n anges att "Planen bedöms ge måttlig till stor påverkan på topografin eftersom planens reglering av marknivåer är svag och bebyggelsen föreslås placeras i mycket kuperad terräng. Generellt kommer det bli en stor utmaning att uppföra ny

bebyggelse utan att göra ingrepp i terrängen. Planen har vaga bestämmelser om hur befintliga marknivåer ska följas/behållas. Tillgängligheten till tomt och entré kommer att bli svår att klara utan att förändra marknivåerna inom respektive tomt, vilket är syftet med planen och förenligt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser om att exploatering inte ska påtagligt skada natur och kulturvärden. I relation till krav på tillgänglighet är det sannolikt att större ingrepp i terrängen än vad som är intentionen i planen och som det är illustrerat i planbeskrivningen kommer att krävas."

Ovanstående beskrivning visar att nivåskillnaderna är betydande. Dessa kan variera från 9 till 50 meter över havet. Enskilda tomter har nivåskillnader på mellan 5 till 8 meter. Miljöpartiet befarar att det blir en omfattande markplanering. Denna kan förstöra stora delar av klipplandskapet.

Samtliga hus som byggs på Utsiktsberget bör vara passivhus.

Kommunens åtagande.

Kostnaden för de arbeten som kommunen åtar sig att utföra (gator, belysning mm) är inte angivna. Just dessa åtagande har vid flera tidigare tillfällen kostat skattebetalare betydande belopp. Tidigare exploateringsområden som exempelvis Torvemyr 1, där 2/3 av fortfarande står tomt, visar på svårigheterna att få tillbaka investeringskostnaderna.

Med en så stor exploatering som Utsiktsberget så följer som "ett brev på posten" att alla hus vill ha 1-2 båtplatser. Har kommunen lovat exploatören några båtplatser? Det önskar vi att veta. Detta står inte nämnt någonstans. Fiskebäckskilsviken rymmer inte fler båtplatser utan att helt förstöra charmen med Fiskebäckskil. Dessutom påverkas det biologiska livet i vattnet och på bottenarna (t.ex. rester av ålgräs i hamnens östra kant).

Miljöpartiet de gröna i Lysekil är med ovanstående argument emot en exploatering på Utsiktsberget. De övriga fem exploateringar med samma mål att öka året runt befolkningen är dyra och har dåligt med intressenter. Dessa kommer antagligen endast att marginellt bidra till fler åretruntboende. Att ytterligare öppna fler exploateringsområden i naturkänsliga områden känns tveksamt. De befintliga exploateringarna bör genomföras fullt ut innan nya områden tas i anspråk. Dessutom kommer etableringar som Utsiktsberget att ytterligare trissa upp huspriserna på Skaftö så att inflyttning av unga familjer försvåras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

För kommentarer gällande exploateringens ökade storlek från översiktsplanen, upphävande av strandskydd och båtplatser hänvisas till samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till huvudsakligen inkomna synpunkter, återfinns i inledande delen av dokumentet.

Om bostäderna kommer att användas som helårsboende eller fritidsboende går ej att styra via detaljplan. Bebyggelsen på Utsiktsberget ska vara av helårsstandard.

Bullerutredningen ska bygga på sommarvärden gällande trafikmängder och trafikmätning kommer utföras i sommar. Kompletteringen av bullerutredningen kommer visa dagens hastighetsbegränsning med även föreslagna framtida hastighetsbegränsningar.

Kostnader som uppkommer i samband med planarbetet och genomförande av detsamma ska belasta exploatör och regleras i exploateringsavtal med.

Plankartan kommer att kompletteras med lämpliga planbestämmelser som införlivar den vision som finns i planbeskrivningen att marken endast skall påverkas i den mån det behövs för anläggandet av VA och vägar. Planförslaget bygger på principen att endast en begränsad zon från baksidan vid hus, till väg, till baksidan vid hus ska påverkas av sprängning och markarbeten.

Övriga synpunkter noteras.

19. Lysekilspartiet

Lysekilspartiets samlade bedömning. Lysekilspartiet ställer sig bakom förslaget som lades fram 2009 på runt 100 bostäder och som till ytan rimmar med Översiktsplan 2006. Den utbyggnaden fick också stöd av både Länsstyrelse och Bohusläns Museum, två remissinstanser som vi anser att kommunen definitivt vill gå i takt med.

Liggande förslag med 200 bostäder i en känslig miljö sågas av dessa instanser, de konstaterar att exploateringen är 3 – 5 gånger större än i ÖPO6 och ett helt nytt förslag med följande omfattande bearbetning. De menar att exploateringen kryper in på den äldre bebyggelsen och påverkar riksintresset för kulturvård. Vi tycker detsamma som Länsstyrelsen och Bohusläns Museum.

Det finns andra tunga argument för att backa tillbaka. Lysekils kommun upphandlade en markexploatering på runt 100 bostäder, där PEAB offererade 47 mkr och vann upphandlingen. Hade övriga anbudsgivare räknat med en större exploatering skulle de sannolikt också ha offererat högre priser.

Hade vi gått ut med att det handlade om 200 bostäder då hade prislappen självklart blivit helt annorlunda, skattebetalarna hade kanske fått det dubbla beloppet?

Ett annat argument för 100 bostäder är att det var detta som fullmäktige tog beslut om, inget annat!

Att notera: som villkor för att PEAB skulle betala 47 mkr var att de bostäder som byggs ska vara bostadsrätter. Kräver kommunen hyreslägenheter har PEAB rätt att omförhandla avtalet. Vidare, det brådskar, avtalet med PEAB upphör om detaljplanen inte antas av kommunfullmäktige före 31 december 2014.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

För kommentarer gällande kulturmiljö hänvisas till samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till huvudsakligen inkomna synpunkter, återfinns i inledande delen av dokumentet.

Övriga synpunkterna noteras.

FORTSATT PLANARBETE

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

- Grundkartan ska uppdateras.
- Tydligare motivering av exploateringens ökade storlek från översiktsplan till förslag till detaljplan i planbeskrivningen.
- Ett gestaltungsprogram ska tas fram som behandlar planförslaget i förhållande till riksintressen för kulturmiljö och påverkan på landskapsbild.
- Riktlinjer för gestaltning av byggnaderna ska tas fram gällande byggnadsvolymer, totalhöjder, markanpassning, färgsättning och glasning.
- Utformningsbestämmelser kommer att föras in på plankartan.
- Illustrationsmaterial kommer att tas fram för att möjliggöra en bedömning av om planförslaget kan förväntas medföra påtaglig skada på riksintresse enligt miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Illustrationer kommer tas fram från Östersidan, från havet samt från landområdet i nordväst.
- Illustrationsmaterial som visar hur platsen kommer att se ut efter ombyggnad för korsningen Fiskebäckskilsvägen och Kristinebergsvägen kommer att tas fram.
- En modell kommer att tas fram över området.
- Sektioner kommer att tas fram för att visa hur placering av hus i förhållande till gata kommer göras.
- Exploateringens omfattning kommer ses över.
- Planförslaget kommer minska antal hus i delområdet Kilen.
- Den i samrådshandlingen föreslagna nya byggrätten för 1:543 kommer tas bort.
- En noggrann avvägning av byggrätternas storlek i förhållande till kulturmiljön, landskapsbilden med mera kommer göras. Även förslaget till lagändring i PBL kommer beaktas.
- Höjder för byggnaderna kommer studeras och föras in på plankartan.
- En arkeologisk utredning kommer utföras för hela planområdet för att säkerställa att inga hittills okända fornlämningar berörs av planen.
- Plankartan kommer att kompletteras med lämpliga planbestämmelser som införlivar den vision som finns i planbeskrivningen att marken endast ska påverkas i den mån det behövs för anläggandet av VA, vägar och anläggandet av hus.
- Vitesbelopp för fällande av träd kommer att övervägas.
- En förnyad bedömning av sakägarkretsen kommer att göras till granskningsskedet utifrån inkomna synpunkter och i samråd med lantmäteriet.
- En trafikmätning av sommartrafiken kommer att göras. Denna kommer ligga till grund för uppdateringar av övriga handlingar och utredningar.

- Bullerutredningen kommer att kompletteras med bullernivåer för befintlig hastighet (50km/h) samt för hastighetssänkningar till 40km/h respektive 50 km/h.
- Målpunkter för fotgängare och cyklister kommer beskrivas i trafikutredningen.
- En förstudie för att studera kopplingar mellan de olika trafikslagen i korsningen mellan Fiskebäckskilsvägen och Kristinebergsvägen kommer att tas fram som ett första steg i ett helhetsnät för gång- och cykeltrafik i Fiskebäckskil.
- Ombyggnation av korsningen mellan Fiskebäckskilsvägen och Kristinebergsvägen kommer att behandlas i dialog med Trafikverket.
- Användningsbestämmelsen C kommer att förtydligas.
- Barnperspektivet, innehållande bland annat barns möjlighet till säkra transportvägar kommer behandlas i vidare planarbete.
- Motiven angående upphävande av strandskydd kommer att utvecklas och vidare kommuniceras med länsstyrelsen.
- Kompletterande lägen för transformatorstationer samt u-området inom området kommer att föras in på plankartan.
- Kompletterande utredning av stor vattensalamander utifrån Länsstyrelsens yttrande kommer göras. Fördjupning av planförslagets eventuella barriäreffekt för arten kommer att behandlas.
- Utredning av vilka fågelarter planområdet utgör häckningsmiljö för, kommer att tas fram.
- Ytterligare anpassning till utpekade naturvärdesområden kommer beaktas.
- Miljökonsekvensbeskrivningen kommer behandla konsekvenser av byggtiden.
- Avloppsförsörjningen kommer utredas vidare utifrån LEVAs yttrande om alternativ avledning av spillvatten.
- Dagvattenavledningen kommer studeras djupare utifrån LEVAs och andra inkomna yttrande.
- Förtydligande kommer göras av de data och resonemang som ligger till grund för att flödet till Gullmarn, som är Natura 2000 –område, inte kommer att förändras.
- Vattenförsörjningen kommer utredas vidare avseende från om tillräckligt vattentryck.
- Försörjning av brandvatten kommer att beaktas.
- LEVA kommer vara part i det exploateringsavtal som upprättas.
- Skrivelsen "Vatten, brandvatten- och spillvatten" kommer att ändras till "vatten- spillvatten- och dagvattenledningar inom u-område".
- Under rubriken "Gemensamhetsanläggning/samfällighet" tas text angående dagvatten som ej utgörs av vägdagvatten, VA och tryckstegringsstation bort från samfällighetens ansvarsområde.

- Första stycket under rubrik Servitut/Ledningsrätt ändras till "För vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom u-område på kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas till förmån för LEVA i Lysekil AB". I andra stycket under samma rubrik ges LEVA ledningsrätt (ej servitut) för E2, tryckstegringsstation.
- Fastighetskonsekvensbeskrivningen i planbeskrivningen kommer att ses över och mer detaljerat beskriva förändringarna för de berörda fastigheterna.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Malin Karlsson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ylwa Larsson
Samordningsansvarig planenheten
Samhällsbyggnadsförvaltningen