



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl.
Brastad, Lysekils Kommun.

Handläggning

Ett förslag till detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl. har varit utsänt på samråd mellan 2020-06-29 –2020-08-14. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, centrala organ, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista.

Sammanfattning

Planarbetets syfte är att utöka antalet trygghetslägenheter vid Stångenäshemmet med cirka 30 stycken genom att ersätta befintlig byggnad i fastighetens sydvästra del med ett nytt hus i sex våningar. Det nya huset avses länkas samman med Stångenäshemmet och de befintliga trygghetslägenheterna vid Bagarvägen.

Planarbetet syftar också till att skapa långsiktiga förutsättningar för bostäder, vård- och centrumverksamhet genom att tillåta ytterligare användningar för Läkarvägen 1 och 3.

Planen överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan, ÖP 06.

Innehåll

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	1
HANDLÄGGNING.....	1
SAMMANFATTNING.....	1
INNEHÅLL.....	1
INKOMNA YTTRANDE OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER	2
1. LÄNSSTYRELSEN	2
2. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT	3
3. LANTMÄTERIET	4
4. SKANOVA	5
5. LEVA I LYSEKIL.....	6
6. RAMBO.....	8
7. VÄSTTRAFIK	8
8. SOCIALNÄMNDEN	8
10. POLISMYNDIGHETEN.....	9
11. BOHUSLÄNS MUSEUM.....	10
13. AVDELNINGEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING.....	11
SAKÄGARE	12
14. [REDACTED]	12
15. [REDACTED]	12
16. [REDACTED]	13
JUSTERINGAR EFTER SAMRÅD	13
SAKÄGARE SOM INTE HAR FÅTT SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA	14
FORTSATT PLANARBETE	14

Inkomna yttrande och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

1. Länsstyrelsen

Detaljplan för Tuntorp 1:56 m.fl., Lysekils kommun, Västra Götalands län
Handlingar daterade 2020-06-22 för samråd enligt 5 kap 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande.

Om ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggrätt för trygghetslägenheter samt möjliggöra för ytterligare användningar inom området som bostäder, vård-och centrumverksamhet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget ej kommer att prövas. Detta förutsätter frågorna kring skyfall och farligt gods hanteras samt att de geotekniska förutsättningarna redovisar tillfredställande stabilitet och bebyggelse ej blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet med avseende på geoteknik.

Geoteknik

I samråd med Länsstyrelsen och kommunen lämnar Statens geotekniska institut sitt yttrande efter utsatt tid. Kommunen redovisar att en geoteknisk undersökning ska tas fram innan detaljplanen går in i granskningsskedet, Länsstyrelsen reserverar sig sålunda för de geotekniska undersökningens resultat och SGI:s yttrande.

Trafik

Trafikverket anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en riskanalys för olycka med farligt gods då byggnaden föreslås bli högre är kringliggande bebyggelse och då kan komma att exponeras.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra i detta skede av planprocessen.

Farligt gods

Kommunen gör bedömningen att det inte krävs några riskreducerande åtgärder för planområdet då avståndet till järnvägen är relativt långt, hastigheten låg och det idag inte förekommer någon tågtrafik. Länsstyrelsen bedömer trots detta att vissa skyddsåtgärder bör övervägas. Den föreslagna detaljplanen omfattar vårdverksamhet och bostäder som tillhör de två känsligare markanvändningskategorierna enligt Länsstyrelsens riskpolicy.

Idag går ingen trafik på järnvägen utan åtgärderna syftar till att hantera en eventuell framtida tillkommande risk. De åtgärder som Länsstyrelsen bedömer som rimliga att införa och säkerställa på plankartan är utrymningsmöjlighet i riktning bort från farligt gods-led samt möjlighet att stänga av ventilation där detta är tekniskt möjligt att lösa. Detta bör gälla inom 150 meter från järnvägen.

Ett alternativ till att införa åtgärderna är att utföra en riskanalys som belyser riskerna från järnvägen och utifrån den bedöma behovet av åtgärder. En sådan riskanalys behöver ta hänsyn till en eventuell framtida förändring av järnvägsanvändningen.

Dagvatten/skyfall

Kommunen anger att en dagvattenutredning ska utföras och beskrivning av dagvattenhantering ska komplettera handlingarna innan granskningsskedet, Länsstyrelsen

delar denna åsikt. Kommunen behöver även utreda och beskriva konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå.

Råd enligt PBL och MB

Buller

Länsstyrelsen delar synpunkten att bullernivåerna inom planområdet bedöms ligga under gällande riktvärden för buller, både avseende ekvivalenta och maximala bullernivåer. Lysekilsbanan passerar planområdet på ca 100 meters avstånd. Om trafiken i framtiden återupptas på järnvägen bedöms bullernivån från järnvägen bli begränsade och bullernormer klaras.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötilståndet och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Beredning

Detta yttrande har planhandläggare Daniel Andersson beslutat. I den slutliga handläggningen har även synpunkter inhämtats från vattenavdelningen och miljöskyddsavdelningen samt enheten för samhällsskydd och beredskap.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Planbeskrivningen kompletteras med riskanalys för olycka med farligt gods enligt yttrande från Trafikverket.

De skyddsåtgärder som Länsstyrelsen anger som lämpliga kommer hanteras vid bygglovsprövningen och regleras i BBR (Boverkets Byggregler). Planbeskrivningen uppdateras med text om att utrymningsväg och ventilation ska beaktas vid bygglovsprövning.

Övriga synpunkter noteras.

2. Statens geotekniska institut

Detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl, Brastad, Lysekils kommun

Yttrande över samrådshandling daterad 2020-06-22

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är utöka antal trygghetslägenheter genom att ersätta befintlig byggnad i fastighetens sydvästra del med ett nytt hus i sex våningar.

Underlag:

- I. Planbeskrivning. Upprättad av Lysekils kommun, daterad 2020-06-22.
- II. Plankarta med bestämmelser. Upprättad av Lysekils kommun, daterad 2020-06-22.
- III. Tekniskt PM, Geoteknik. Upprättad av Vectura, daterad 2012-02-20.

SGI:s synpunkter

Av [I] framgår det att kompletterande geotekniska undersökningar kommer utföras inför granskningsskedet. SGI välkomnar att en geoteknisk utredning för detaljplanen tas fram och tar gärna del av resultatet av utredningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Undersökningsresultat från geoteknisk utredning bifogas planhandlingarna i granskningsskedet och SGI får ta del av underlaget då.

3. Lantmäteriet

Detaljplan för Tuntorp 4:156 med flera, Brastad

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-06-22) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår på sidan 27 att ett detaljplaneavtal för reglering av kostnader förenade med detaljplanens upprättande har tecknats med exploitören. I liknade situationer är det vanligt att exploitören ska göra andra åtaganden i samband med exploateringen och att ett exploateringsavtal tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal.

Manér i grundkartan

I grundkartan avgränsas ytor för ledningsrätt, gemensamhetsanläggningar och servitut med punkter. Enligt teckenförklaringen ska det stå t.ex. lr, ga eller serv vid punkterna, men det gör det inte i grundkartan.

I detta fall blir det förvirrande vad som är punkter kopplat till prickmark respektive vad som är punkter som är en del av grundkartan. Det hade varit bättre för plankartans tydlighet om något annat manér kunde väljas.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.

Fastighetsreglering berörande Tuntorp 4:182

På sidan 28 i planbeskrivningen anges följande; ”Tuntorp 4:182 (Läkarvägen 1) är nyligen köpt av exploatören. Fastighetsreglering pågår.”

Lantmäteriet noterar att någon ansökan om ovanstående fastighetsreglering inte finns registrerad hos Lantmäteriet i dagsläget.

Kombinerad redovisning försvårar framtida digitalisering

När det gäller korsmark innehåller bestämmelsen utöver Boverkets rekommenderade innehåll om att det är tillåtet med komplementbyggnader även bestämmelser om exploateringsgrad (komplementbyggnadernas byggnadsarea), högsta nockhöjd och placering i förhållande till fastighetsgräns.

Även användningsbestämmelsen om parkering innehåller en kombination av olika typer av planbestämmelser.

Som jag har uppfattat det arbetar Boverket för att olika typer av planbestämmelser ska vara redovisade var för sig i sin egen grupp av planbestämmelser för att det ska bli enklare att genomföra en framtida digitalisering av detaljplaner.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Exploateringsavtal behöver inte upprättas för ett genomförande av detaljplanen. Ett genomförande bedöms inte medföra några åtaganden från exploatören som behöver regleras i ett exploateringsavtal. Ansvarsfördelning och kostnadstagare för åtgärder kopplade till genomförandet framförs i planbeskrivningen.

Plankartan uppdateras i enlighet med yttrande från Lantmäteriet avseende uppgifter i grundkartan, samt kombinerade planbestämmelser.

4. Skanova

Detaljplan för TUNTORP 4:156 m.fl. BRASTAD, Lysekils kommun

Telia Infra har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

På bifogad lägeskarta är Telia Infrans anläggningar inom och intill aktuellt område markerade. De kablar som berörs är de som idag försörjer fastigheten med telefoni och data. Eventuell flyttning bekostas av exploatör.

Eventuell undanflyttning beställes via e-post: skanova-remissergoteborg@skanova.se och skall göras i god tid innan eventuell åtgärd krävs.

För digitala kartor samt utsättning hänvisas till www.ledningskollen.se



— kanalisation, plast — inmätt läge
— direktförälgd kabel - - - - - osäkert läge

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

5. LEVA i Lysekil

LEVA i Lysekil AB har följande synpunkter på detaljplanen:

VA

- Dagvattenutredning behöver startas, detta i samråd med LEVA Vatten AB.
- Genomförandebeskrivning, ta bort LEVA i Lysekil AB från genomförandeansvarig
- Stryk meningen på s 30. Åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark bekostas av exploitören.
- Ändra meningen på sidan 31. Befintliga ledningars läge måste beaktas vid genomförandet. Eventuell flyttning/ombyggnad av ledning ska ske i samråd med ledningsägare och *bekostas av exploitören*.

EL

- Det finns befintliga kablar inom området som framgår av nedanstående stråkkarta. Varje stråk kan innehålla en eller flera kablar. Observera att kablarna **INTE är** inmätta vilket medför att läget kan slå på några meter.
- Vi vill inte att befintliga kablar hamnar under byggnader.
- Flytt av kablar bekostas av exploitören.
- Flytt av kablar och anslutning till elnätet regleras i separat avtal med LEVA.
- I befintlig transformatorstation i Nyströms park finns i dagsläget ca 200 kW ledig effekt.



Gatubelysning

- Ev. flytt av belysningsstolpar eller belysningskabel bekostas av exploitören.

Fjärrvärme

- Inget att erinra

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Dagvattenutredning kompletteras handlingarna innan detaljplanen skickas ut på granskning.

Planbeskrivningen korrigeras utifrån de ändringar i text som framförts i yttrandet.

Flytt av kablar kan bli aktuellt där byggnad placeras över befintligt ledningsstråk. Planbeskrivningen förtydligar att exploitören bekostar flytt av ledningar och att avtal om flytt och anslutning ska upprättas med LEVA i Lysekil AB.

Övriga synpunkter noteras.

6. RAMBO

Yttrande över detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl.

Det framgår inte var de gemensamma sophusen är i kartan? Är det möjligt att precisera? Finns det bra vändmöjligheter på de befintliga sophusen så är det bra. Vändmöjligheter måste finnas, Rambo håller på att inventera framkomligheten i alla våra fyra kommuner. Se bifogade avfallsföreskrifter, särskilt ”Anvisningar för transportvägar.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Planbeskrivningen uppdateras med förtydligande för placering av sophusen.

Tillräckliga vändmöjligheter finns både längs Läkarvägen och vid Bagarevägen.

7. Västtrafik

Västtrafik har tagit del av Detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl. Brastad, Lysekils Kommun.

Planarbetet syfte är att ge förutsättning för nybyggnad av trygghetslägenheter i centrala Brastad. Planområdet är lokaliserat i närhet till Brastad centrum och befintlig kollektivtrafik vilket ger förutsättningar för hållbara resvanor. För att fler ska välja kollektivtrafiken är det viktigt att säkerställa att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till och från hållplatserna, här är det viktigt med tydliga och säkra gång- och cykelstråk.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Synpunkten noteras.

Detaljplanen prövar inte möjligheten för gång- och cykelväg inom området.

Tillgänglighetskrav för personer med nedsatt syn- hörsel- eller orienteringsförmåga bevakas i bygglovsskedet. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte försvårar vistelse på platsen för personer med ovan nämnda funktionsnedsättningar.

8. Socialnämnden

Socialnämnden kommer inte att yttra sig över detaljplanen för Tuntorp 4:156 m.fl. Brastad.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

9. Miljönämnden

Yttrande

Miljönämnden i mellersta Bohuslän har följande synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan:

Avfall

Miljönämnden anser att avfallshanteringen är tillräcklig, och ser positivt till planförslaget.

Dagvatten

Miljönämnden ser positivt till användandet av gröna tak för fördröjning av dagvatten inom planområdet.

Förorenad mark

Miljöenheten har inga uppgifter om potentiellt förorenad mark inom planområdet.

Naturvärden och skyddad natur

Planområdet innehåller inga naturvärden eller skyddad natur.

Strålning

Miljöenheten ser positivt till att byggnader där människor vistas stadigvarande ska ges ett radonsäkert utförande och att det har införts i planen.

Energi och infrastruktur

Miljönämnden anser också att det är viktigt att bestämmelserna i plankartan inte begränsar möjligheterna till solceller.

Behovsbedömning

Miljönämnden delar kommunens ställningstagande att planförslaget sammantaget inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Delegationshänvisning

Beslutet har fattats med stöd av gällande delegationsordning för Miljönämnden i mellersta Bohuslän, fastställd 2016-02-24 § 8, enligt punkt A.3.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Utformning av planbestämmelser ska fortsatt inte begränsa möjligheterna till att uppföra solceller.

Övriga synpunkter noteras.

10. Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av –Samråd Tuntorp 4:156.
Ej erinran.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

11. Bohusläns museum

**Remissyttrande över detaljplan i samråd för fastigheten Tuntorp 4:156, Stångenäshemmet, Brastads tätort, Brastads sn och Lysekils kn
Er dia nr B- 2019-455**

Ärendet

Bohusläns museum har fått möjlighet att yttra sig. Gäller detaljplan som syftar till utbyggnad av Stångenäshemmet med bl. a en byggnad i sex våningar för vårdboende. De tänkta åtgärderna är beskrivna i Planbeskrivning med plan- och illustrationskartor upprättade 2020-06-22 av Lysekils kommun. Undertecknad har besökt platsen 13 aug. 2020.

Kulturhistorisk bakgrund

Brastads tätort ligger inte inom något Riksintresse för Kulturmiljövården men gränsar bl. a till område: ”3. Den heliga vägen i Brastad”, (KMP Lysekils kn 1992). Det är inte heller någon utpekad miljö av högt kulturhistoriskt värde i översiktsplanen för Lysekils kommun 2006/2010. Brastads tätort på Stångenäset växte fram efter anläggandet av järnvägen Lysekils banan år 1913. Stångenäshemmet som ligger i östra delen av samhället och började uppfördes under 1960-talet har utökats i etapper bl. a på 1980- och 2010-talen. I områdets nordvästra del ligger två flerbostadshus för vårdboende i två våningar av olika karaktärer byggda troligen under 1950–60-talen.

På västra sidan av Läkargatan finns den i år invigda Nyströms park och lekplats.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Vi har inget invända mot sexvåningshuset men däremot rivningen av befintlig byggnad Läkargatan 3 och på sikt även Läkarvägen 1. Det borde gå att undvika att de behöver avlägsnas. Enligt vår bedömning är de välbyggda och i bra kondition. De representerar Modernismens offentliga byggande och har bl. a ett avsevärt kulturhistoriskt värde. I kommande bygglovsskede bör den konstnärliga utsmyckningen över entrédörren med tillhörande omfattning på byggnaden Läkarvägen 1 bevaras eller omhändertas.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Det finns inte några registrerade fornlämningar inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Sammanfattning

Bohusläns museum är negativt till att planen medför att två byggnader kan avlägsnas i samband med utökningen av Stångenäshemmet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Planbeskrivningen uppdateras med text i enlighet med utlåtandet ur bebyggelseperspektiv, med tillägg att utsmyckning vid entrédörr till byggnad inom Läkarvägen 1 bör sparas, eller omhändertas, om möjligt.

Både kommunen och exploatören delar Bohusläns Museums uppfattning att byggnaderna på Läkarvägen 1 och 3 är välbyggda och i relativt gott skick. För att möjliggöra utvecklingen av verksamheten som bedrivs på Stångenäshemmet, och för att på sikt kunna möta det behov av bostäder för äldre som Lysekils kommun står inför, är dock en ersättning av befintligt hus på Läkarvägen 3 nödvändig. Detta gäller främst för att möta de krav som ställs på in- och utvändigt tillgänglighet för exempelvis trygghetsboende och/eller vårdverksamhet. Även om

grundskicket på byggnaderna är gott så är de, på grund av sin ålder, ofrånkomligt daterade när det gäller tillgänglighet.

Detaljplanen har en tidshorisont som löper upp mot 75–100 år, och det är en del av syftet med detaljplanen att skapa en långsiktigt hållbar markanvändning inom området. Det finns i dagsläget inga planer på att riva eller på annat sätt ersätta byggnaden inom Läkarvägen 1, men planförslaget är utformat så att det vid behov finns möjlighet att uppföra en ny byggnad som kan möta de krav och behov som kan uppstå inom ovan nämnda 100-årsperspektiv.

12. Räddningstjänsten mitt Bohuslän

Övervägande

På grund av våningsantalet så kan inte räddningstjänsten utgöra den alternativa utrymningsvägen. Detta innebär att byggnaden måste uppföras med så kallat brandsäkert trapphus

Brandvattenförsörjningen finns i området sedan tidigare och bedöms vara tillräcklig.

Bedömning

Utöver ovanstående har räddningstjänsten inget att erinra över detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Utformning av brandskydd enligt 5.kap BBR bevakas i bygglovsskedet. Planbeskrivningen uppdateras med text om att byggnaden ska uppföras med brandsäkert trapphus.

Övriga synpunkter noteras.

13. Avdelningen för Hållbar utveckling

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelseförvaltningens granskning syftar till att bedöma om förslaget till detaljplan ligger i linje med antagna styrdokument och avsikterna i Lysekils kommuns vision. Att bedöma utredningar, för och nackdelar samt ställningstaganden i planen och planprocessen ingår inte i kommunstyrelseförvaltningens granskning.

ÖP 06 anger markanvändningen för planområde som allmänt ändamål och centrumbebyggelse för planområdet. Ingen förändrad markanvändning föreslås för området. Öster om planområdet finns ett område för tätortsutbyggnad, huvudsakligen bostäder. I översiktsplanens karta för regler och rekommendationer anges att planområdet ligger inom område med detaljplan. Planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanen för Lysekils kommun, ÖP 06. Förvaltningen anser att detaljplanens intentioner bidrar till möjligheterna att nå visionen och de mål som antagits.

Kommunstyrelseförvaltningen konstaterar vidare att berörda kommunala styrdokument beaktats i förslaget.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

Sakägare

14. [REDACTED]

Vi emot säger oss planerna på ett sexvåningshus på Läkarvägen 3. Då vi befara att det dels kommer att innebära:

- Att det skymmer solen för vår trädgård och altan/uterum
- Dels att det blir mycket insyn
- Tycker även att det inte kommer passa in i miljön

Mvh [REDACTED]

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Framtagen sol- och skuggstudie påvisar att inga olägenheter skapas för kringliggande fastigheter. Studien uppdateras för att förtydliga detta.

Detaljplanens byggnadsvolym om sex våningar för Läkarvägen 3 föreslås kvarstå då det är förvaltningens bedömning att området tål den exploateringsgraden. Bedömningen grundar sig, bland annat, på yttrandet från Bohusläns Museum ovan, där de inte har några synpunkter på planförslaget utifrån ett bebyggelsemiljöperspektiv. Till detta läggs också kommunens bostadspolitiska mål om att skapa fler bostäder för äldre. Ett tillskott av 30 trygghetslägenheter centralt i Brastad bedöms överensstämma helt med de riktlinjer för bostadsförsörjning som är antagna av kommunfullmäktige. Förvaltningen anser vidare att den här typen av exploatering är viktig för samhällsutvecklingen, särskilt för kommunens norra del, då den kan bidra till att skapa flyttkedjor på bostadsmarknaden som kan frigöra villor för, till exempel, barnfamiljer. Exploateringsgraden om ca 30 lägenheter vid Stångenäshemmet är i sammanhanget relevant då det bidrar med att skapa goda sociala förutsättningar på en plats som ur trygghets- och tillgänglighetssynpunkt är mycket lämplig och centralt belägen.

Den ekonomiska aspekten ska också beaktas och en högre exploateringsgrad kan medföra att ett projekt blir lättare för utförande part att bära, vilket i sin tur kan innebära att projektet faktiskt genomförs så som det är tänkt.

Planbeskrivningen kommer kompletteras med ytterligare illustrationer och beskrivning av områdespåverkan utifrån föreslagen exploatering om sex våningar.

15. [REDACTED]

Vi vill inte ha ett så högt hus som 6 våningar, Det kan vara max 3 våningar.

Mvh [REDACTED]

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Se svar till Tuntorp [REDACTED]

16. [REDACTED]

Vill yttra oss om parkeringen på bostadsfastigheten Tuntorp 4:25 (Läkarvägen 5B)

Vi har inget emot parkeringen men med tanke på att det kommer tillskapas 26–30 nya parkeringsplatser så kommer det sannolikt att bli en viss trafik till och från denna stora delar av dygnet, vilket kommer att generera en hel del ljud.

Vi som äger [REDACTED]) avskiljs idag från Tuntorp 4:25 endast av en häck. För att minska/eliminera ljudet från parkeringen så är det önskvärt att häcken tas bort och det byggs en ljudvall (plank e d) där häcken står.

Brastad 12 augusti 2020

[REDACTED]

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Ett bullerplank eller en bullervall avhjälpas främst det däckljud som uppstår vid mer konstanta eller snabba trafikrörelser. Det ljud som kommer uppstå vid parkeringen är av en annan typ då det främst kommer röra sig om plötsliga motorljud. Det är tveksamt om ett plank får avsedd effekt. För att bland annat skapa en bra ljudmiljö tillåter planen att öppen carport med vegetationstak får uppföras inom parkeringen. Detta tillsammans med befintliga häckar bedöms vara ett bättre alternativ för att minimera omgivningsbuller då konstruktion och vegetation kan fungera som absorbenter. Planen ska dock inte omöjliggöra uppförandet av ett bullerdämpande plank om detta anses vara en bättre lösning.

Justeringar efter samråd

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

- Planbeskrivningen kompletteras med riskanalys med avseende olycka med farligt gods enligt yttrande från Trafikverket.
- Plankartan uppdateras i enlighet med yttrande från Lantmäteriet avseende uppgifter i grundkartan, samt kombinerade planbestämmelser.
- Planbeskrivningen uppdateras utifrån de ändringar i text som framförts i yttrandet från LEVA i Lysekil AB.
- Planbeskrivningen uppdateras med utredningar som avser geoteknik och dagvattenhantering.
- Planbeskrivningen uppdateras och kompletteras med ytterligare illustrationer och beskrivning av områdespåverkan utifrån föreslagen exploatering om sex våningar.
- Sol- och skuggstudien uppdateras för att tydligare redovisa konsekvenser av föreslagen exploatering.

Sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

- [REDACTED] Medger inte föreslagen byggnadshöjd.
- [REDACTED] Medger inte föreslagen byggnadshöjd. Påtalar negativ områdespåverkan samt befarar olägenhet som insyn och ökad skuggbildning på tomten i och med exploateringsgrad om sex våningar.

Fortsatt planarbete

Planförslaget kan efter justering enligt ovan överlämnas till samhällsbyggnadsnämnden för beslut om granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2020-09-17

Fredrik Jonasson

Planhandläggare