



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Bostäder vid Stätten Gård
EVENSÅS 1:6 M.FL.
Fiskebäckskil, Lysekils kommun

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Naturinventering, Eco Natura, sept 2016
- Naturinventering-komplettering, Eco Natura, okt 2016
- Dagvattenutredning, Geosigma AB, 2017-03-30
- VA Principlösning, Skandinavisk kommunal teknik AB, 2017-02-07
- Geoteknisk utredning PM/MUR, Geosigma AB, 2017-04-20/2017-04-19

Innehåll

INLEDNING	3
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planprocessen	3
Preliminär tidplan för planarbetet	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning, areal och avgränsning	3
Markägförhållanden	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	5
Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB	5
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB	6
Områdesskydd, 7 kap	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Kommunala program	7
Detaljplaner	7
Förordnanden enligt 113 § Byggnadslagen (BL)	8
BEHOVSBEDÖMNING, MKB	8
Sammanfattning	8
Kommunens ställningstagande	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
Natur	9
Bebyggelseområden	10
Gator och trafik	12
Friytor	13
Teknisk försörjning	13
GENOMFÖRANDE	15
Allmänt	15
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	19
PLANPROCESSEN	19
Medverkande i planarbetet	19

INLEDNING

Bakgrund

Aktuellt planområde består i huvudsak av ett befintligt planområde för fritidshus. Området består av 18 tomter av vilka 15 stycken är bebyggda. Möjligheten till att ansluta området till kommunens vatten- och avloppsnät har föranlett fastighetsägaren att utreda möjligheten att både förtäta befintligt planområde, utöka området med 3 tomter åt öster samt att ge möjlighet att utöka byggrätterna för de redan bebyggda tomterna i befintligt planområde. Samtliga tomter, både nytillkomna och befintliga ges planbestämmelser som tillåter hus med modern standard för åretrunt boende, under förutsättning att anslutning sker till kommunens spillvattenledning.

2015-04-08 lämnade Kommunstyrelsen positivt planbesked till att ändra detaljplanen för att till skapa fler tomter.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera befintlig bebyggelse med ytterligare 10 – 15 bostadstomter samt att höja exploateringsgraden för befintliga bostadshus inom planområdet. Planområdet kommer att anslutas till kommunens VA-nät vilket är en förutsättning för åretruntboende i området.

Planprocessen

Planprocessen drivs med standardförfarande, enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Det innebär att förslaget bland annat kommer att samrådats och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för godkännande och antagande. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Preliminär tidplan för planarbetet

Beslut om samråd	maj 2017
Samråd	juni-juli 2017
Beslut om granskning	aug 2017
Granskning	sep-okt 2017
Godkännande i BN	dec 2017
Antagande i KS	jan 2018

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och avgränsning

Planområdet ligger på norra Skaftö, Östersidan, mellan länsväg 785 och Gullmarsfjorden. Planområdet gränsar till naturmark/berg i norr, väster och söder och ängsmark/jordbruksmark med spridd bebyggelse i öster.

Sydväst och söder om planområdet är området mer tätbebyggt och detaljplanlagt.

Planområdet har samma avgränsning som gällande detaljplan samt en bit f.d. betesmark i öster.

Planområdet har en yta på ca 7 ha.



Planområdet markerat med röd ring



Planområdet markerat med svart streckad linje

Markägoförhållanden

Fastigheten Evensås 1:6 ägs av exploatören, övriga fastigheter är i privat ägo. För fullständig redovisning av fastighetsägoförhållanden inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Hela Skaftö ingår i riksintresse för friluftslivet, MB 3 kap 6 §.

Denna detaljplan innebär att befintlig bebyggelse kompletteras. Stora naturområden utanför planområdet är fortfarande oexploaterade. ”Kuststigen” som löper utmed befintlig väg genom planområdet ändras inte. Friluftslivets intressen påverkas inte negativt av detta planförslag.

Allemansrätten gör att alla har tillgång till naturen. Det innebär att allmänheten får vandra nästan överallt, men man måste visa respekt för privata tomter, odlingar, känslig natur m.m. I detta område kan allmänheten vandra på ”Kuststigen” genom planområdet men också ta sig genom området på bergen mellan de bebyggda tomterna på ”allmän plats”.

När detaljplanen är genomförd finns bostadstomter på en del av det som idag är ”allmän plats”. Det nya planförslaget behåller vägar och gröna kilar genom planområdet så att allemansrätten inte inskränks nämnvärt.

Gullmarsfjorden och kuststräckan utanför planområdet är av riksintresse för naturvården, MB 3 kap 6§.

Gullmarn är recipient för dagvatten från planområdet. Dagvatten ska omhändertas så att flöden och föroreningar inte ökar till Gullmarsfjorden. Denna detaljplan påverkar därför inte riksintresset för naturvård.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Hela Skaftö och en stor del av Lysekils kommun ligger inom riksintresse högexploaterad kust, MB 4 kap 4 §. Detta innebär bl.a. att ny fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Denna detaljplan omfattar inte ny fritidsbebyggelse utan helårsbebyggelse men planförslaget innehåller ändå endast kompletteringar i ett befintligt bebyggelseområde och påverkar inte riksintresset negativt.

Natura 2000

Gullmarsfjorden och Strömmarna (norr respektive söder om Skaftö) ingår i Natura 2000 - område, habitatdirektivet.

Dagvatten från planområdet ska tas om hand så att Natura 2000-områden inte påverkas negativt.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Vattenförekomster

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för Gullmarsfjorden som också är recipient för dagvatten från planområdet. (se dagvattenutredningen).

Dagvattenutredningen visar att förutsättningarna för att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer för Gullmarsfjordens ytvatten kommer att förbättras om föreslagen dagvattenhantering genomförs i samband med att detaljplanen genomförs.

Områdesskydd, 7 kap

Strandskydd

Denna detaljplan omfattar en befintlig detaljplan från 1968. När detaljplanen ändras eller upphävs inträder det generella strandskyddet på 100 meter.

Planområdet kommer att påverkas av strandskydd i sin västra del där allmän plats NATUR föreslås. Inget upphävande av strandskyddet behövs därför i detaljplanen.

Naturvårdsområde

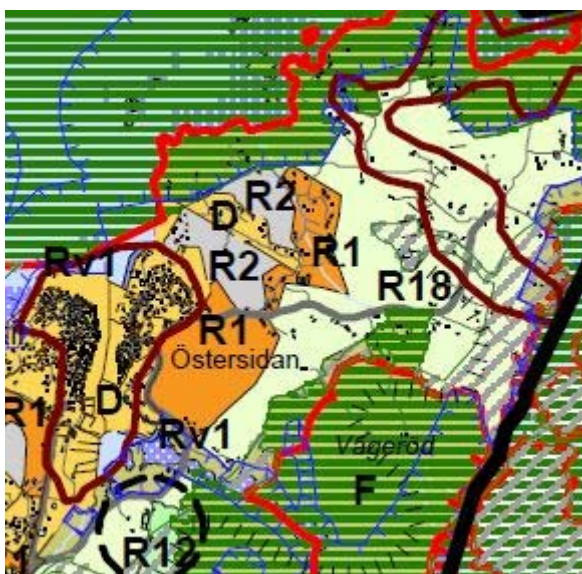
Gullmarsfjorden omfattas av naturvårdsområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen, ÖP 2006, anger för området öster om befintlig detaljplan: R1 - ”utbyggnadsområde för tätort eller område med sammanhållen bebyggelse lämplig för tätning”. Befintligt planområde anges som D ”område med detaljplan”.

Planförslaget följer rekommendationerna i översiktsplanen.



Planområdet anges som **D** respektive **R1** i översiktsplanen

Kommunala program

Boendestrategi

En boendestrategi antogs av Lysekils kommunfullmäktige 2013-06-27. Strategin innebär bl.a. att planera för bostäder anpassade för äldre, närhet till service, verka för billigare boende, öka andelen helårsboende genom varierande boende- och upplåtelseformer i alla kommundelar, bygga hållbart samt att hushålla med mark i oexploaterade och känsliga områden.

Planförslaget innebär att planområdet ansluts till kommunalt VA, vilket också medför att området kan kompletteras med fler bostadstomter och byggrätter för befintliga fritidshus som möjliggör moderna åretrunt hus.

Planförslaget stämmer väl överens med boendestrategin.

Riktlinjer för dagvattenhantering

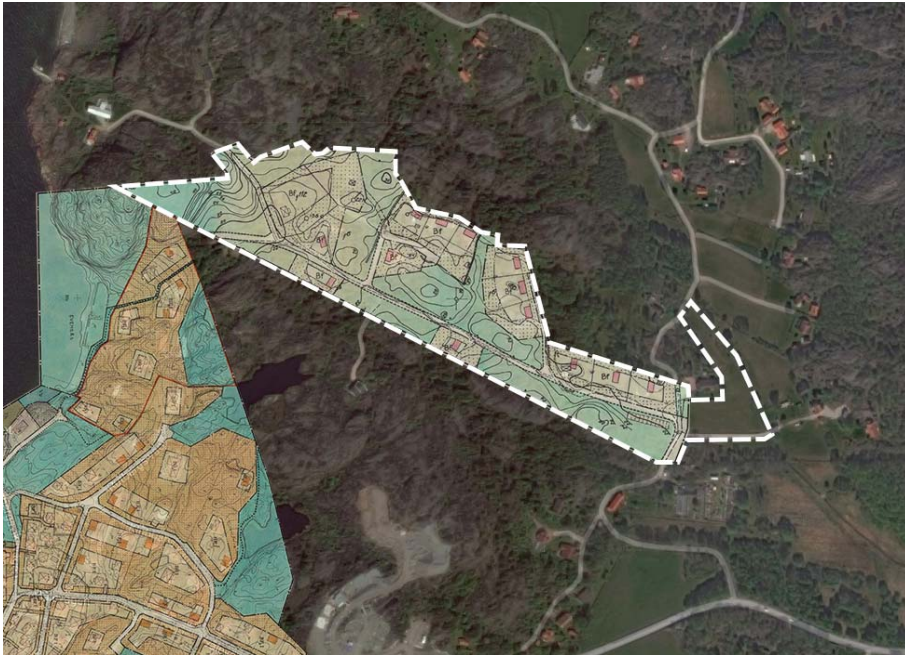
Riktlinjer för dagvattenhantering i Lysekils Kommun ingår i den VA-policy som antogs av KF 2015-09-24. Enligt riktlinjerna för befintliga, bebyggda områden ska fastighetsägare uppmanas att omhänderta rent dagvatten lokalt inom tomtmark genom infiltration eller perkolation. Om dagvattnet är förorenat kan det behöva renas innan det släpps ut i kommunens ledningsnät.

Dagvatten från planområdet kommer att omhändertas så att riktlinjerna följs. Se dagvattenutredningen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan 14-SKA-966 från 1968 samt en del i öster som inte är planlagd.

Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse för fristående bostadshus i 1 våning. Byggrätten för varje fastighet medger en byggnad om lägst 40 kvm och högst 125 kvm med en byggnadshöjd på 3 m och en takvinkel på högst 30°. Uthus får uppföras om 15 kvm med en byggnadshöjd på 2,5 m. Minsta tomtstorlek inom området är 800 kvm. Byggnader ska också placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (enligt dåtidens byggnadsstadga). Allmän plats är uppdelad i vägområde och naturmark. Genomförandetiden för byggnadsplanen har gått ut.



Gällande detaljplaner i området. Aktuellt planområde markerat med vit, streckad linje

Förordnanden enligt 113 § Byggnadslagen (BL)

Befintlig detaljplan är en s.k. byggnadsplan där allmän plats har enskilt huvudmannaskap och omfattas av förordnande enligt den tidigare gällande byggnadslagen 113§. Innebörden är att allmän plats ska överlåtas till fastighetsägarna inom planområdet för att gemensamt ägas och förvaltas. Enligt ny lagstiftning, Plan- och bygglagen 2010:900 kap 17, ska förordnande enligt byggnadslagen 113§ upphöra att gälla 31 december 2018.

I detta planarbete behöver förordnandet upphävas för att detaljplanen ska kunna ändras. Eftersom det är angeläget att så snart som möjligt ansluta planområdet till kommunens VA-nät och därigenom ge möjlighet till förtätning och högre byggrätter inom planområdet kommer en ansökan om att upphäva förordnandet att lämnas in till länsstyrelsen i samband med att detta planförslag skickas ut för samråd.

BEHOVSBEDÖMNING, MKB

En behovsbedömning har gjorts för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen presenteras i ett separat dokument daterat 2017-02-17.

En sammanfattning av planens bedömda konsekvenser redovisas också i denna planbeskrivning.

Sammanfattning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § för aktuell plan. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Bilaga 4 till MKB-förordningen anger

vilka karaktäristiska egenskaper i planen som ska bedömas samt vad som ska beaktas med hänsyn till typen av påverkan och vilket område som kan komma att påverkas.

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Utbyggnaden utgör en komplettering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller påverka förhållandena inom Gullmarsfjordens Natura 2000-område eller innebära ett överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

Kommunens ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden kommer Lysekils kommun i samband med beslut om samråd av planförslaget att ta ställning till behovsbedömningen.

Länsstyrelsen kommer att yttra sig över behovsbedömningen i samband med att detta planförslag skickats ut på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar: Planområdet är ett typiskt bohuslänskt kustlandskap bestående av hållmark varvat med plana gräsbeklädda sänkor. Området ligger på höjder mellan ca +20 och +30 meter.

Naturinventeringar har utförts av Eko Natura, september och oktober 2016.

I det redan planlagda området har inga fridlysta eller rödlistade arter påträffats. Inte heller påträffades dammar som kan vara reproduktionslokaler för groddjur. Området bedöms ha låga naturvärden.

Östra delen av detta planområde består av öppen gräsmark som tidigare använts som betesmark. Området gränsar till en bäck i öster. Gräsmarken innehåller inga särskilda naturvärden. Däremot finns enstaka höga naturvärden: en stenmur i nordvästra området, växtligheten i bäckens kanter samt ett par trädsolitärer av ask och ek i utkanten av området.

Planförslaget ianspråktar inget av dessa naturvärden.

Förändringar: Nya tomter föreslås både på hållmark och flackare gräsmark. Nya tomter är placerade i anslutning till befintliga vägar och nya vägar behöver inte anläggas.

Konsekvenser: Plangränsen har lagts utanför skyddsvärda naturelement så att ny tomtmark inte påverkar de högre naturvärdena. Delar av befintlig naturmark inom gällande detaljplan ianspråktas för tomtmark.

Odlingslandskap, regionalt intresse

Förutsättningar: Planområdets östra del med plats för 3 tomter ligger i utkanten av det utpekade området av regionalt värdefullt odlingslandskap. Aktuell mark är idag gräsbevuxen och användes som betesmark fram till 1990. Området har inga utpekade natur- eller kulturvärden.

Konsekvenser: Bebyggelse finns redan i området. De 3 tomter som ingår i detta planförslag ligger inom befintlig bebyggelsegrupp och bedöms inte påverka värdena i det värdefulla odlingslandskapet.

Geoteknik

Förutsättningar: Området är kuperat och består av fastmarks partier med berg i dagen och låglänta delar med plana gräs- och ängsmarker. En geoteknisk utredning har utförts av Geosigma AB, 2017-04-20. Utredningen är framtagen för det nytillkommande planområdet i öster, gräsmarken. Risk för ras mot bäcken föreligger.

Konsekvenser: För att säkerställa att ras mot bäcken inte sker samt att sättningskador inte uppstår får marken inte fyllas upp mer än 0,5 meter. Detta säkerställs genom planbestämmelser på plankartan.

Bebyggelseområden

Förutsättningar: Inom planområdet finns 18 privatägda bostadsfastigheter varav 15 stycken är bebyggda med fritidshus. Området är utbyggt på 60- och 70-talet, med om- och tillbyggnader under senare år. Bebyggelsen är i huvudsak placerad i de låglänta områdena, nedanför högre berghällar.

Den östra delen av planområdet ansluter till helårsbebyggelse på landsbygden.

Området ligger på gångavstånd till bad och Östersidans färjeläge.

Förändringar: Planförslaget medför att befintliga fritidshus och nytillkommande bebyggelse som ansluts till kommunens spillvattenledning ges högre byggrätter än gällande planbestämmelser. De fastigheter som inte ansluter sig till kommunens spillvattenledning behåller i princip de byggrätter som gäller i befintlig byggnadsplan.

Planbestämmelser där anslutning sker till kommunens spillvattenledning, **Alt a:**

Högsta sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 25% av fastighetens area eller högst 200 kvm varav högst 150 kvm får vara huvudbyggnad och 50 kvm får vara komplementbyggnader. Huvudbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter samt ett suterrängplan där terrängen så medger. Dessutom får takkupor uppföras till 1/3 av takets längd. Takkuporna får inte överstiga byggnadensnock. Största taklutning är 35 grader.

Komplementbyggnader (uthus, garage o.dyl.) får ha en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter och en högsta takvinkel på 30 grader.

Avstånd mellan fastighetsgräns och byggnader är 4 meter för huvudbyggnad och 2 meter för komplementbyggnader.

Konsekvenser: Området kommer att förändras och succesivt ändras till ett bostadsområde för åretruntboende. Husen får ha både större ytor och göras högre än idag.

Befintlig bebyggelse som ansluts till kommunens spillvattennät får ökade byggrätter:

- Byggnadsytan för huvudbyggnad ändras från 125 kvm till 150 kvm.
- Byggnadshöjden för huvudbyggnad ändras från 3,0 meter till 4,5 meter.
- Komplementbyggnader (uthus): den sammanlagda byggnadsytan ändras från 15 kvm till 50 kvm, byggnadshöjden ändras från 2,5 meter till 3,5 meter.

Landskapsbild

Förutsättningar: Planområdet ligger i huvudsak i ett bergslandskap där befintlig fritidshusbebyggelse är låg och placerad på mjuk mark mellan bergens höjdparter.

I östra delen av planområdet ligger befintlig bebyggelse på flack mark i ett öppet landskap.

Förändringar: Ny bebyggelse föreslås inom befintligt planområde både på lokala höjdparter och lägre belägen mark i nivå med befintliga vägar.

Punktprickad mark (mark som inte får bebyggas) är utlagd på plankartan i syfte att spara ett par karaktäristiska bergshöjder och förhindra bebyggelse där.

I östra delen kommer ny bebyggelse att placeras på flack mark och det blir inga större nivåskillnader mellan närliggande och ny bebyggelse.

Konsekvenser: Samtliga nya tomter är planerade så att utsiktsförhållanden för befintliga hus inte påverkas.

Enstaka taknockar kan sticka upp ovanför de högsta höjdpartierna inom området. Utmed genomfartsvägen i området är nya tomter norr om vägen indragna ca 10 meter från vägen (allmän plats/natur och punktprickad mark). Detta för att nya hus inte ska upplevas iögonfallande från vägen.

Bergshöjderna utanför planområdet ligger på ca + 40 meter i väster, ca + 30 i norr och ca + 28 i söder. Bostadstomterna inom planområdet kommer att kunna bebyggas på höjder mellan ca +20 - + 25 meter. Flertalet hus kommer att kunna uppföras utan att sticka upp ovanför kringliggande höjdparter.

Omgivningar och service

Förutsättningar: Planområdet ligger i utkanten av Östersidan/Fiskebäckskil. Större delen av samhällets serviceutbud finns vid Fiskebäckskils vägskäl, vilket ligger ca 2 km från planområdet. Där finns pizzeria, förskola, matbutik och servicehus.

Grundskola med årskurserna 1-6, bibliotek och idrottshall finns i Grundsund vilket ligger 6,5 km från Fiskebäckskil.

Förändringar: Fler bostäder och möjlighet till fler åretruntboende. Planen innehåller inget område för handel eller annan service.

Konsekvenser: Ett genomförande av planförslaget möjliggör för ett större underlag för service och butiker i Östersidan/Fiskebäckskil och på Skaftö. Planområdets större byggrätter ger möjlighet för åretruntboende familjer vilket har möjligheter att ge ökat underlag till förskolor och grundskolor på Skaftö.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns registrerade.

Gator och trafik

Förutsättningar: Rakt söder om planområdet går väg 785 vilket sträcker sig från Grund-sund via väg 161 till Uddevalla. Tillåten hastighet vid infarten till planområdet är 70 km/h. Avståndet från allmänna väg 785 till planområdets gräns är ca 300 m. Från avfar-ten på väg 785 sträcker sig en enskild asfalterad väg förbi mindre gårdar och ett växt-hus. Vägen är smal men två bilar har möjlighet att mötas. Den tillåtna hastigheten är begränsad till 30 km/h.



Vägar till och genom planområdet, markerat med svarta prickar

Vägen genom området är samfällid och sköts av en vägförening.

Idag är det ca 20 fastigheter som använder sig av vägen genom planområdet. Förutom fastigheterna inom planområdet är det ytterligare 5-8 fastigheter som använder vägen genom området. Trafiken genom området är koncentrerad till sommarmånaderna.

Parkering för boende och besökare sker i huvudsak på den egna fastigheten. Delar av naturmarken används också för parkering.

Förändringar: Planförslaget anger två parkeringsytor för allmänt bruk samt mötesplatser utmed vägen.

Konsekvenser: När fler hus tillkommit och möjligheten till åretruntboende ökar kommer också biltrafiken att öka genom området. Om man antar att varje hushåll alstrar 4-6 trafikrörelser per dygn så ökar antalet trafikrörelser med ca 50%.

Från idag (20 hushåll) 80-120 trafikrörelser till (30 hushåll) 120-180 trafikrörelser.

Bedömningen är att befintlig väg har tillräckligt god standard för att klara den antagna trafikökningen genom planområdet.

Kollektivtrafik

Förutsättningar: Buss och färja går mellan Fiskebäckskil och Lysekil, buss även mot Uddevalla och Göteborg. Närmsta busshållplats ligger ca 400 m från planområdet vid väg 785.

Linje 845 trafikerar Grundsund - Uddevalla.

Konsekvenser: Ett genomförande av planförslaget ger ett större underlag för befintlig kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Förutsättningar: Befintligt planområde är kuperat och tillgängligheten inte tillgodosedd till flertalet tomter.

Förändringar: Nya tomter inom befintligt planområde ligger i kuperad terräng men tillfarer till varje ny tomt ska anpassas för bil så att tillgänglighet för person i rullstol kan ordnas mellan bilupställningsplats och bostadshusentré.

De tre tomterna i östra delen av nytt planområde ligger på flack mark och tillgängligheten är därför god både till tomt och inom respektive tomt.

Konsekvenser: Ett genomförande av planförslaget förändrar inte tillgängligheten för befintliga tomter men nya tomter ges bättre möjligheter att göras tillgängliga för personer i rullstol.

Friytor

Lek och rekreationsområden

Förutsättningar: Inom planområdet finns naturmark och relativt stora tomter. Utanför planområdet finns stora, oexploaterade naturområden. Vandringsleden, "Kuststigen", passerar genom planområdet på befintlig väg.

En boulebana är anlagd på naturområdet i planområdets södra del men den ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Förändringar: Inom planområdet bebyggs en del av befintlig naturmark. "Kuststigen" och naturområdena utanför planområdet ändras inte. En ny bostadstomt föreslås också där boulebanan ligger.

Konsekvenser: Denna detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse kompletteras och påverkan på friluftslivets intressen bedöms som mycket liten.

Gemensamma lekplatser anordnas inte. Lek föreslås på egen tomtmark eller på naturområden/allmän plats.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningar: Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna i området har enskilda anläggningar.

Dagvatten omhändertas delvis genom diken utmed vägarna. Förövrigt rinner dagvatten fritt i och genom området vidare till recipienten Gullmarsfjorden. Tre befintliga fastigheter belägna centralt i planområdet har idag ogynnsamma avrinningsförhållanden.

Förändringar: Exploatören tillsammans med ca 60 andra fastighetsägare planerar att dra fram VA-ledningar kopplade till kommunens VA-nät. Detta planområde och fastigheter i närområdet kommer att kunna ansluta sig. Utbyggnaden sker i samarbete med LEVA AB (som ansvarar för kommunens ledningsnät). Tillräcklig kapacitet för dricksvatten och anslutning till reningsverk finns.

Tillstånd från Länsstyrelsen att anlägga ny VA-ledning och fiberledning inom Gullmarns naturvårdsområde finns, beslut 2016-06-16.

Dagvattenmängderna beräknas att öka när större och fler hus byggs (ökade takytor). En dagvattenutredning har utförts av Geosigma AB. Utredningen visar hur dagvatten kan omhändertas inom planområdet. De tre fastigheterna med ogynnsamma avrinningsförhållanden kan behöva förbättra markavvattningen om ny- och tillbyggnader sker. Detta kan kräva särskild utredning och eventuellt tillstånd eller samråd med länsstyrelsen.

Konsekvenser: Vid utbyggnaden av VA-nätet och när befintliga fastigheter ansluts till kommunens spillvattenledning minskar antalet enskilda avloppsanläggningar vilket förbättrar miljön.

Dagvattenhanteringen förbättras så att chansen att grundvattennivåerna kan hållas på dagens nivåer ökar, vattenflöden riktas genom diken och infiltreras och renas genom både diken och fördröjningsmagasin.

I dagvattenutredningen föreslås att makadamdiken används som fördröjningsmagasin eftersom de både fördröjer och renar vattnet på ett bra sätt. En planbestämmelse att ”dagvatten ska omhändertas på den egna fastigheten” inför på plankartan.

Värme

Enskild uppvärmning sker inom området.

Inga förändringar föreslås.

El, tele

Området är anslutet till el-nätet. Inom området finns idag två stycken transformatorstationer.

Befintliga transformatorstationer bedöms ha erforderlig kapacitet och inga nya föreslås. I planförslaget läggs två E-områden kring befintliga transformatorstationer. Områdena görs tillräckligt stora så att nya transformatorstationer kan uppföras om det skulle behövas i framtiden.

Avfallshantering

Avfall hämtas av Rambo vid den egna tomten.

Närmaste återvinningsstation finns på Östsidan ca 800 m söder om planområdet. Närmaste återvinningscentral för sorterade grovsopor är Lönndals återvinningscentral, belägen ca 7 km sydväst längs väg 785.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplanen. Beskrivningen av genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är endast att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Planförslagets innebörd för fastighetsägarna i planområdet

Byggrätter

Samtliga bostadsfastigheter i planområdet, som ansluter sig till kommunens spillvattenledning, får ökade byggrätter både i byggnadsyta och byggnadshöjd. Delar av punktprickad mark tas bort (mark som inte får bebyggas minskas).

En fastighet, Evensås 1:133, har sitt bostadshus på mark som i gällande detaljplan inte får bebyggas (punktprickad mark). Det innebär att nytt hus inte får uppföras om befintligt skadas och tillbyggnader är inte möjliga. Planförslaget föreslår att punktprickad mark tas bort runt huset så att tillbyggnader och ersättningshus är möjligt i framtiden.

En fastighet, Evensås 1:132, har ett uthus placerat till viss del utanför sin fastighet, på allmän plats/natur (servitut finns). Planförslaget föreslår att kvartersmarken och fastigheten kan utökas något så att uthuset införlivas i fastigheten.

Tillfarter

Samtliga fastigheter har servitut och/eller ingår i gemensamhetsanläggningen för vägen genom planområdet, Evensås GA:1, som förvaltas av Evensås Vägsamfällighet.

I princip alla fastigheter har tillfart direkt från den gemensamma vägen till sina respektive tomter, med några få undantag:

Fastigheten Evensås 1:133 har tillfart i huvudsak över allmän plats/natur och en del över grannfastigheten Evensås 1:132. Servitut (offentliggjorda) finns inte. Planförslaget föreslår att den mark som används för tillfart regleras över till 1:133 och att den del som idag är allmän plats ändras till kvartersmark.

Fastigheterna Evensås 1:175, 176 och 177 (obebyggda) har servitut för tillfarter till respektive tomt.

Vatten- och avlopp

Samtliga fastigheter ges möjlighet att ansluta sig till det gemensamma VA-nätet. En ny gemensamhetsanläggning bildas.

Naturmark

Befintlig naturmark, allmän plats/natur, inom planområdet ägs och förvaltas av fastighetsägaren (Evensås 1:6). Ingen gemensamhetsanläggning har bildats för naturmarken. Befintlig detaljplan innehåller ett förordnande, §113 byggnadslagen, som innebar att

fastighetsägarna inom planområdet skulle bilda en gemensamhetsanläggning för att ta över förvaltningen av naturmarken. Planförslaget innebär att en del av naturmarken ändras till kvartersmark för ny bostadsbebyggelse och att den naturmark som blir kvar i detaljplanen övertas av fastighetsägarna i planområdet för gemensam förvaltning genom bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Kostnader

De två fastigheter som föreslås reglera över mark för uthus respektive tillfart, Evensås 1:132 respektive 133 bör bekosta fastighetsreglering och markköp efter överenskommelse med berörda fastighetsägare.

Kostnader för gemensam väg; Evensås GA:1, kommer att fördelas på fler fastigheter och kan därför bli lägre för befintliga fastigheter.

Samtliga fastigheter som ansluter sig till VA-nätet betalar anslutningsavgift.

Kostnader för bildandet av en gemensamhetsanläggning för naturmark bör bekostas av de fastighetsägare som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar tio (10) år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har markägaren en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Har inte kommunen ändrat eller upphävt detaljplanen efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att en eller fler gemensamhetsanläggningar bildas, om sådan inte redan finns. Gemensamhetsanläggningar förvaltas sedan gemensamt av fastighetsägarna i en eller flera samfällighetsföreningar.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas en tabell med förslag till ansvarsfördelning.

Allmän plats

Exploatören ansvarar för att genomföra detaljplanens allmänna delar: bygga ut gatan med parkeringsplatser och 3 mötesplatser, anlägga ledningar för vatten och avlopp, anlägga fördröjningsmagasin för dagvattenhantering på allmän plats. En eller flera gemensamhetsanläggningar tar över och förvaltar därefter väg, ledningar, gemensamma fördröjningsmagasin och natur.

LEVA AB ansvarar för anläggande och drift av VA-ledningar fram till anslutningspunkt, där samfällighetsförening tar över ansvaret.

Kvartersmark

Inom kvartersmark (B) ansvarar vardera fastighetsägare för eventuell utbyggnad eller fastighetsreglering. Den enskilde fastighetsägaren bekostar också anläggandet av VA-ledningar på egen tomt fram till anvisad anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Transformatorstationer inom kvartersmark ansvarar Vattenfall eldistribution för.

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Allmänna platser			
GATA	Samfällighetsförening	Exploa- tör/Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
NATUR	Samfällighetsförening	Exploa- tör/Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Kvartersmark			
B Bostadstomter	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E Transformatorstationer	Vattenfall AB	Vattenfall AB	Vattenfall AB
Vatten och avlopp			
Vatten -och spillvatten- ledningar fram till an- slutningspunkt i plan- området	Leva i Lysekil AB	Leva i Lysekil AB	Leva i Lysekil AB
Vatten -och spillvatten- ledningar från anslut- ningspunkt till respek- tive fastighet	Samfällighetsförening	Exploator/ Samfällighets- förening	Samfällighetsförening
Gemensamma dagvat- tenmagasin	Samfällighetsförening	Exploator/ Samfällighets- förening	Samfällighetsförening

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan exploatören och Lysekils kommun.

Avtal om anslutning till kommunalt VA har tecknats mellan exploatören och LEVA AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Ägare till befintliga fastigheter inom planområdet framgår av tillhörande fastighetsförteckning. Rättigheter som är inskrivna framgår också för de fastigheter som ingår i planområdet.

Allmän plats

Allmän plats/natur föreslås tas över av en samfällighetsförening efter det att en gemensamhetsanläggning har bildats. Syftet med naturmarken och nyttan för de fastigheter som föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen är att kunna behålla obebyggda naturområden mellan tomterna.

Kvartersmark

I planförslaget utgör delar av Evensås 1:6 allmän plats/natur. Ett upphävande av §113 byggnadslagen krävs för att nya fastigheter ska kunna bildas inom befintligt planområde.

Gemensamhetsanläggningar

För att reglera driften och underhållet av gemensamma anläggningar inom planområdet bildas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (AL).

Förvaltningen av respektive anläggning sköts genom bildandet av en samfällighetsförening. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor m.m.

En gemensamhetsanläggning för GATA finns redan.

Nya gemensamhetsanläggningar (alternativt utöka befintlig gemensamhetsanläggning) föreslås för NATUR, VA-ledningar och ev. gemensamma dagvattenmagasin.

Servitut/Ledningsrätt

I östra delen av planområdet ligger en el-kabel som säkerställs i detaljplanen genom u-område. Ägare är Vattenfall AB och servitut finns.

Ekonomiska frågor

Allmänt

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen.

Kostnader för utbyggnad av GATA med mötesplatser och parkeringsplatser, anläggandet av dagvattenmagasin samt bildandet av gemensamhetsanläggningar bör bekostas av de som ska ingå i respektive gemensamhetsanläggning.

Enskilda fastighetsägare bekostar anslutning till VA-ledningar.

Ett fåtal fastighetsägare (Evensås 1:132 och 1:133) bekostar eventuell fastighetsreglering som behöver göras och ev. markköp som behöver göras.

Planavgift

Vid bygglovsprövning kommer planavgifter inte att tas ut.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Ledningar för vatten och spillvatten byggs ut av LEVA AB fram till en anslutningspunkt. Därefter bygger exploatören ut ledningarna så att både planområdet och andra fastigheter i området kan ansluta sig. En gemensamhetsanläggning bildas för drift och skötsel av VA-nätet.

Åtgärder för att omhänderta dagvatten, fördröjningsmagasin på tomtmark, anläggs och sköts av respektive fastighetsägare. Åtgärder för att omhänderta dagvatten på allmän plats anläggs och sköts av samfällighetsförening.

Geoteknik

En geoteknisk utredning finns över det östra planområdet som inte tidigare varit planlagt. Markuppfyllnader får inte ske till mer än 0,5 meter och bostadshus i norra delen av området ska pålas.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen upprättas som standardförfarande, enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

Planförslaget kommer närmast att vara föremål för samråd. Då ges möjlighet för berörda sakägare, statliga/kommunala myndigheter och instanser att inkomma med synpunkter. Inkomna synpunkter på förslaget kommer att sammanställas och bemötas i en så kallad samrådsredogörelse.

När det slutgiltiga planförslaget är färdigarbetat ställs det ut för granskning. Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom arkitekt Elisabet Fjellman.

Medverkande från Lysekils kommun är planarkitekt Rodrigo Baraona.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Rodrigo Baraona

Planarkitekt

Elisabet Fjellman

Rådhuset Arkitekter AB