



UTLÅTANDE

Detaljplan för bostäder i Norra Skalhamn,
del av Lyse 1:2 och 1:57, Lysekil

Handläggning

Ett förslag till detaljplan för bostäder för Norra Skalhamn, del av Lyse 1:52 och 1:57, Lysekils kommun, har varit utsänt på utställning från 2018-04-27 till 2018-05-24 enligt 5 kap. 23 § plan- och bygglagen (SFS 1987:10). Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, centrala organ, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista. En kungörelse om utställningen har varit införd i dagstidningarna Bohuslänningen och Lysekilsposten 2018-04-27.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggande av bostäder av helårsstandard inom en del av Lyse 1:2 och 1:57. Planen föreslår totalt cirka 30-35 bostäder bestående av friliggande enbostadshus, sammanbyggda kedjehus/radhus/parhus och flerbostadshus. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Innehåll

| | |
|--|----|
| UTLÅTANDE | 1 |
| HANDLÄGGNING | 1 |
| SAMMANFATTNING | 1 |
| INNEHÅLL | 1 |
| INKOMNA YTTRANDE OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER | 3 |
| 1. LÄNSSTYRELSEN | 3 |
| <i>Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL</i> | 3 |
| <i>Riksintresse industriell produktion</i> | 3 |
| <i>Riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken</i> | 4 |
| <i>Hälsa och säkerhet</i> | 7 |
| <i>Buller</i> | 7 |
| <i>Andra störningar</i> | 8 |
| <i>Dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten</i> | 8 |
| <i>Risken för översvämning till följd av skyfall</i> | 9 |
| <i>Risker</i> | 9 |
| <i>Natura 2000</i> | 9 |
| <i>Trafikverket</i> | 10 |
| <i>Tillväxtverket</i> | 10 |
| <i>Behovsbedömning</i> | 10 |
| <i>Större vattensalamander</i> | 10 |
| <i>Markavvattningsföretag</i> | 10 |
| 2. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT | 11 |
| 3. LANTMÄTERIET | 12 |
| <i>u-område saknas</i> | 12 |
| <i>Motivering till val av enskilt huvudmannaskap</i> | 12 |
| <i>Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning</i> | 13 |
| <i>Gemensamhetsanläggning</i> | 13 |

| | |
|--|----|
| <i>Egenskapsgräns/administrativ gräns</i> | 13 |
| <i>Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns</i> | 14 |
| <i>V1-bestämmelsen</i> | 14 |
| <i>Ansvarsfördelning</i> | 14 |
| <i>Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer</i> | 14 |
| 4. TRAFIKVERKET | 15 |
| 5. TILLVÄXTVERKET | 15 |
| 5. SKANOVA | 15 |
| 6. LEVA I LYSEKIL..... | 15 |
| VA | 15 |
| EL | 16 |
| 7. RAMBO..... | 16 |
| 8. VÄSTTRAFIK | 17 |
| 9. MILJÖPARTIET | 17 |
| <i>För litet avstånd till Preemraff</i> | 17 |
| <i>Betydande hälsofara</i> | 17 |
| <i>Raffinaderiet står inför omfattande utbyggnad</i> | 17 |
| <i>Betydande olägenheter kommer att bli ännu mer</i> | 18 |
| <i>Större vattensalamander finns i området</i> | 18 |
| <i>Riksintressen hotas</i> | 18 |
| <i>Djuphamn planeras precis intill</i> | 18 |
| <i>Miljökonsekvensbeskrivning saknas</i> | 18 |
| 10. LYSEKILSPARTIET | 20 |
| 11. LYSEKILS-MUNKEDALS NATURSKYDDSFÖRENING..... | 21 |
| <i>Två viktiga riksintressen finns för det planerade bebyggelseområdet</i> | 21 |
| <i>Större och mindre vattensalamander finns i området</i> | 22 |
| <i>Miljöbedömning saknas</i> | 22 |
| <i>Slutsats</i> | 22 |
| 12. BOHUSLÄNS MUSEUM..... | 23 |
| SAKÄGARE | 23 |
| 13. FASTIGHET LYSE ■..... | 23 |
| 14. FASTIGHET LYSE ■ (1)..... | 23 |
| 15. FASTIGHET LYSE ■ (2)..... | 25 |
| 16. FASTIGHET LYSE ■..... | 26 |
| JUSTERINGAR EFTER UTSTÄLLNING | 29 |
| FORTSATT PLANARBETE | 29 |

Inkomna yttrande och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

1. Länsstyrelsen

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap. 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen anser inte att förslaget innebär en god hushållning med mark och vatten. Detta på grund av konsekvenserna på områdets samlade natur och kulturvärden samt närheten till Preemraffs verksamhet.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Däremot befaras att:

- Riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas
- Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalken inte iakttas.
- Bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Riksintresse industriell produktion

Planområdet angränsar till område för raffinaderi vid Brofjorden som utgör riksintresse för industriell produktion enligt 3 kap. 8 § MB. Planområdet för Norra Skalhamn är beläget ca 100 meter utanför industriområdets skyddsområde. Kommunen bedömer därmed att detaljplanen inte påverkar skyddsområdet för raffinaderiet och således inte riksintresset för industriell produktion.

Länsstyrelsen har kännedom att det för närvarande pågår en tillståndsprocess för utökning av Preemraffs verksamhet, det s.k. ROCC projektet. Ansökan avser en 50 % ökning av processarean åt sydöst. Av underlaget till ansökan framgår det att Preemraff påverkar även områden utanför nuvarande skyddszon med bl.a. buller och luftföroreningar. Kommunen behöver därför fortsatt beskriva verksamhetens påverkan på planområdet. Exempelvis i fråga om lukt, ljus, buller, risker eller andra störningar som kan påverka planområdet. Därefter kan bedömningen om påverkan på riksintresset göras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Den planerade utbyggnaden av Preemraff, ROCC- projektet, sker inom ramen för gällande detaljplan för industriområde (1448-P63) och den framtida miljöpåverkan prövas i Mark- och miljödomstolen.

Det som skulle kunna orsaka konflikter med riksintresset för industriell produktion är utvecklingen av bostäder inom skyddszonen för Brofjordens industriområde. Ett förtydligande av skyddszoner för industriområdet har tagits fram som visar att planområdet ligger utanför befintlig skyddszon. Inga konflikter som kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av industriella anläggningar finns.

Preemraff Lysekil har i nuvarande miljötillstånd sex villkorspunkter för buller. I och med ROCC-projektet planeras ingen ökning av bullret i dessa punkter utöver vad som är tillåtet i och med dagens miljötillstånd. Planområdet Norra Skalhamn ligger på ett större avstånd från raffinaderiet än bullervillkorspunkterna vilket innebär att ROCC-projektet inte påverkas eller begränsas med avseende på buller. Dessutom finns det idag fastigheter som ligger närmare Preemraff Lysekil än aktuellt planområde, utan rätt att bli inlösta. Planområdet kommer att påverkas i mindre omfattning av buller och lukt än dessa fastigheter.

För att beskriva de möjliga riskerna kopplade till den föreslagna ROCC utbyggnaden görs hänvisning till det addendum till Preemraffs säkerhetsrapport som inlämnades vid ansökan om miljötillstånd. I den framgår att riskerna för planområdet ligger väl utanför de rekommenderade riskavstånden.

Utbyggnaden förhåller sig till det befintliga miljötillståndet och skyddszonen kommer inte att utökas vid genomförande av ROCC-projektet. Kommunen bedömer därför att planförslaget inte strider mot riksintresset för industriell produktion. Detta gäller även för den planerade verksamhetsutvecklingen.

Redan i ÖP 1990, karta 5 redovisades gränsen för riksintresset för industriell produktion samt de planerade industrikvarterna. Det kan konstateras att eventuella nya expansioner skulle utvecklas mot öster kring Trommekilen och norr om väg 839. Översiktsplanen från 2006 följer ett likadant resonemang och redovisar ett förslag till avgränsning av riksintresset för industriell produktion med hänsyn till framtida industriella verksamheter.

Industriella expansioner söder om väg 839 skulle innebära en utökning av skyddszonen och därmed att Skalhamns samhälle skulle bli påverkad i en större skala vilket i sin tur kan leda till inskränkningar för verksamheten.

Riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas av bestämmelserna enligt 4 kap. 1,2 och 4 §§ MB, vilket innebär att området utgör riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Turismen och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivet intressen ska särskilt beaktas.

Planområdet är utpekad i kommunens översiktsplan från 2006 för tätortsutbyggnad. Det är dock viktigt att påpeka att utpekandet inte är helt förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att ”*Det finns naturligtvis enskilda ställningstaganden i planen som Länsstyrelsen ifrågasätter, främst den omfattande satsningen på nya bostadsområden i attraktiva kustområden som saknar anknytning till centralorten Lysekil... Ett hushållningsperspektiv måste därför anläggas på dessa områden.*”

Landskapsbilden samt de samlade natur- och kulturvärdena har beskrivits och analyserats i separat skrivelse med fotopunkter både från land och hav. Kommunen konstaterar att berglandskapet kring planområdet är till stor del obebbyggt och landskapsbilden är därför i stora delar opåverkad. Planområdet är beläget lägre än det omgivande berglandskapet i norr, öst och i söder och bedöms därför inte påverka horisontlinjen. Kommunen planerar att anpassa bebyggelsens struktur och utformning till det bohuslänska berget som det kommer att vara beläget på och inte efterlikna den typ av bebyggelse som finns i de lägre partierna med klassiska bohuslänska drag. De vattenområden som syns från planområdet är som

närmast belägna 2 km ifrån planområdet. Planområdet är dolt från flertalet vinklar av den yttre bergsrygg som ligger mellan planområdet och havet och av de holmar som ligger utanför Lyse-halvön. Från ett sådant avstånd uppfattas bergslandskapet som en helhet.

Allmän platsmark natur och gata reserveras i planen för att tillgodose det rörliga friluftslivets intressen. De enstaka naturvärdena som finns inom planområdet undantas från exploatering. Planområdet planeras kopplas samman med Skalhamn via en gång- och cykelväg till Blötan, vilket ökar tillgängligheten.

Kommunen har tagit fram ett bra underlagsmaterial hittills men Länsstyrelsen bedömer att underlaget behöver utvecklas och områdets värden analyseras tydligare utifrån Länsstyrelsens underlag ”- en värdebeskrivning av ett nationallandskap enligt 4 kap miljöbalken.” Av värdebeskrivningen framgår att kustområdet har ett fåtal karaktärsdrag och att det är viktigt att värna om en ursprunglig karaktär, särskilda natur- och kulturvärden och områdets förutsättningar för rörligt friluftsliv och rekreationsmiljö. Planförslaget föreslår bebyggelse på de högre berghällarna och på så vis bryts det traditionella bebyggelsemönstret med bebyggelse insmugen i lägre partier och att de högre bergspartierna siluett lämnas orörda. Kommunen behöver därför utveckla sitt resonemang av bebyggelsens placering i landskapet.

Länsstyrelsen saknar även ett resonemang kring områdets förutsättning för det rörliga friluftslivet. Hur rör man sig i området idag, finns det speciella målpunkter etc.? Hur ser tillgängligheten ut i stort? Denna beskrivning bör omfatta både besökare till fots samt även bilburna besökare. Hur kommer besökare på platsen påverkas av en exploatering inom planområdet? Kommunen anger att allmän platsmark natur och gata reserveras i planen för att tillgodose det rörliga friluftslivets intressen inom planområdet. Länsstyrelsen anser att detta är mer av en planteknisk lösning för att inte kunna hindra allmänheten från att ta sig genom området. Men det kan dock inte likställas med att ströva fritt i ett område med hög grad av ursprunglighet och orördhet.

Vidare så efterfrågade Länsstyrelsen i behovsbedömningen en analys av hur den nya bebyggelsen eventuellt ska växa ihop med befintlig i Skalhamn. Det finns fler områden runt Skalhamn som i ÖP är utpekade för tätortsutbyggnad. Länsstyrelsen har därför efterfrågat ett ställningstagande, en strategi för Skalhamns utveckling, över vilka delar av dessa områden som sammantaget är lämpligast att exploatera. Länsstyrelsens tidigare synpunkter kvarstår därmed. Kommunen har inte tillämpat ett hushållningsperspektiv på exploateringen och inte tillräckligt beskrivet konsekvenserna på områdets värden som riksintresset avser att skydda.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Länsstyrelsens yttrande om ÖP 2006

Enligt ÖP 2006 finns det enbart ett område som utpekats som lämpligt för tätortsutbyggnad kring Skalhamn. Det omfattar det aktuella planområdet och sträcker sig vidare söderut. Nästa område som utpekats som lämpligt för tätortsutbyggnad ligger ca 2 km ifrån Skalhamn och är delvis bebyggt.

Enligt statistiska centralbyråns (SCB) beräkningar hade Lysekils kommun 10 småorter år 2015. En småort definieras som samlad bebyggelse med 50-199 invånare. Samhället Skalhamn hade 153 folkbokförda invånare inom en landareal av ca 53 hektar vilket gör att Skalhamn är den tredje mest befolkade småorten i Lysekils kommun och den andra mest tätbefolkade. Planområdet ligger i direkt anslutning till Skalhamn och har därmed en tydlig anknytning

till centralorten. Därför bedömer kommunen att planförslaget inte strider mot länsstyrelsens yttrande om ÖP 2006.

Placering i landskapet

Planområdet ligger mellan +25 och +35 meter över havsnivån. Omkringliggande bergpartier mot norr och öster är mellan +50 till +60 meter höga. Mot söder är de högsta bergpartierna mellan +35 och +40 meter. Dessa bergpartier kring planområdet är obebyggda och landskapsbilden är i stora delar opåverkad. Väster om planområdet ligger samhället Skalhamn mellan +10 och +15 meter över havsnivån. Utifrån ett helhetsperspektiv ligger planområdet högre än det befintliga samhället, men däremot är omkringliggande bergpartier mycket högre än planområdet. Detta gör att framtida bebyggelse på planområdet kommer att vara osynligt från ett flertal vinklar från land och hav och att landskapets siluett påverkas marginellt av planförslaget. Dokumentet "Påverkan på landskapsbilden samt de samlade naturvärdena" har kompletterats med en djupare redovisning.

Planförslaget är vällokaliserat i jämförelse med andra alternativa platser kring Skalhamn som ligger på högre bergpartier och en utveckling av dessa områden skulle betyda en större påverkan på landskapsbilden samt naturvärdena. Därför bedömer kommunen att planförslaget utgör en lämplig utveckling av det befintliga samhället.

Analys av områdets värde

Planområdet är idag obebyggt men det har tydliga spår av den stenbrytning som pågick under 1900-talet och består till stor del av skrotsten och sönderhugget berg. Stora delar av planområdet har fyllts ut i samband med att ett bergrum byggdes norr om planområdet under 70-talet. En betydlig del av området har förändrats och har inte längre den ursprungliga och orörda karaktär som fortfarande finns i de omkringliggande bergpartierna.

Planområdet bedöms inte hysa några särskilda kultur- och naturvärden, dock pekas två områden ut som bedöms hysa vissa naturvärden. Dessa områden undantas från exploateringen. Den genomförda groddjursinventeringen ger ytterligare förslag till hänsynstaganden så som anläggandet av en grodtunnel under gatan. I anslutning till denna sparas en grön "korridor" från dammen väster ut, mot Blötan.

Det rörliga friluftslivet

Vid platsbesök konstaterades att planområdet är betydligt påverkat av tidigare stenbrytning och skrotsten. Det är svårt att ta sig fram på planområdet på grund av lösa block och det finns stora risker för olyckor för de vandrare som vågar ta sig genom området. Det finns inga intressanta målpunkter utifrån det rörliga friluftslivets perspektiv. Det är främst bergsområdena i norr och öster om planområdet som har en tydligt orörd landskapskaraktär med bra förutsättningar för att vandra fritt samt ett flertal utsiktspunkter till Brofjorden. Det finns möjligheter för parkering i den nordöstra delen av planområdet vilket idag upplevs som en startpunkt för att kunna vandra vidare mot bergpartierna i norr. Inga tydliga vandringsstigar finns inom planområdet som skulle kunna knyta ihop Skalhamn med de högsta berghällarna. Tvärtom så kan planområdet idag upplevas som ett hinder för det rörliga friluftslivet. Kommunen anser att planförslaget möjliggör en tydlig koppling mellan Skalhamns samhälle och de högre berghällarna genom den planerade gc-vägen samt planlagda allmänna

platser och därmed bedöms att planförslaget förbättrar det rörliga friluftslivet.

Sammanfattningsvis anser kommunen att planförslaget för Norra Skalhamn utgör en lämplig utveckling av Skalhamns samhälle med hänsyn till riksintresset enligt 4 kap MB. Planförslaget innebär inte en påtaglig skada till befintliga natur- och kulturvärden, inte heller påverkas landskapsbilden utifrån ett helhetsperspektiv och det bedöms att förutsättningarna för det rörliga friluftslivet förbättras efter exploatering.

Hälsa och säkerhet

I SGI:s yttrande påpekas att status med avseende på blocknedfall och berggras för bergslänten norr om planområdet och dess eventuella påverkan på planområdet har inte bedömts och redovisats, vilket behöver kompletteras. Åtgärder kan därmed eventuellt vara nödvändiga även utanför planområdet.

På plankartan har kommunen infört en planbestämmelse om att ”bygglov inte får ges innan markens lämplighet säkerställts genom besiktning av bergsakkunnig och eventuella åtgärder genomförts och godkänts av kommunen.” Då planen handläggs genom äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) finns inte möjligheten att villkora detta. Åtgärder behöver därför i första hand utföras innan planen antas. I andra hand kan eventuellt bindande avtal tecknas, som säkerställer borttagandet av lösa block, innan planen antas. Att så har skett behöver framgå av planens genomförandebeskrivning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

En bergteknisk utredning har genomförts för att redovisa och säkerställa risken för blocknedfall och berggras inom och utanför planområdet. Läs samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till SGI.

I boken om detaljplaner och områdesbestämmelser (Boverkets allmänna råd 1996:1 ändrad genom 2002:1), sida 105-106 skrivs det att det är lämpligt att minska eller öka lovplikten och sätta villkor i form av administrativa bestämmelser. Kommunen bedömer därför att det är lämpligt att utöka lovplikten genom en planbestämmelse.

Buller

Då planområdet ligger utanför raffinaderiets skyddszon bedömer kommunen att planområdet inte påverkas av buller från Preemraff. Denna bedömning behöver utredas vidare, se synpunkter under rubrik ”Riksintresse enligt industriell produktion.”

Utförd trafikbullerutredning är av översiktlig, inventerande, karaktär och visar att ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70d BA kommer att överskridas inom planområdet. Trafikflödet utgår endast ifrån ett nuläge och ingen framtida trafikprognos. Bullerutredningen ger inget svar på hur en bullerskärm ska utformas eller hur hög den behöver vara. Det står i planbestämmelserna att det ska uppföras ett bullerskydd så att bullernivån 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå uppfylls. Det framgår dock inget om utförandet av bullerskyddet så att riktvärdena uppnås, vilket behöver förtydligas.

Det finns även en planbestämmelse som villkorar att ”bygglov för bostäder får inte ges innan åtgärd betecknat skydd har utförts.” Detta går inte att villkora enligt 5 kap. 8 § ÄPBL och behöver således tas bort.

En ny kompletterade bullerutredning behöver utföras som också tar höjd för framtida trafik och som visar på hur bullerskydd kan utformas. Den reviderade bullerutredningen kan utgå från dagens riktvärden för trafikbuller.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Trafikbullerutredningen har kompletterats med en trafikprognos.

Utredningen har också specificerat bullerskärmsutformningen.

Planhandlingarna kompletteras i enlighet med utredningen.

Planbeskrivningen ska kompletteras med en redovisning av bullerpåverkan från raffinaderiets utbyggnadsplan.

Kommunen bedömer att det är lämpligt att utöka lovplikten genom en planbestämmelse. Se samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar om ”hälsa och säkerhet”.

Andra störningar

Då planområdet ligger utanför raffinaderiets skyddszon bedömer kommunen att planområdet inte påverkas av störningar från Preemraff. Denna bedömning behöver utredas vidare, se synpunkter under rubrik ”Riksintresse enligt industriell produktion.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

En förtydligande av de olika skyddszonerna för industriområde har tagits fram.

För att beskriva de möjliga riskerna kopplade till den föreslagna ROCC utbyggnaden görs hänvisning till det addendum till Preemraffs säkerhetsrapport som inlämnades vid ansökan om miljötillstånd. I den framgår det att planförslaget ligger väl utanför de rekommenderade riskavstånden som refereras till i addendumet.

Dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm (MKN) enligt 5 kap. miljöbalken överträds. I dagsläget saknas denna bedömning. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredningen eller annat underlag som berör vattenkvalitén.

Länsstyrelsen anser att den reviderade dagvattenutredning som tagits fram klargör behov av fördröjning av dagvatten. För att kunna göra en bedömning av planrådets eventuella påverkan på MKN för vatten bör dagvattenutredningen även innehålla en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet jämfört med befintliga förhållanden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Dagvattenutredningen har kompletteras (2018-08-14) med en bedömning av påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten samt en bedömning av föroreningsinnehåll. Slutsatsen är att föreslagen dagvattenhantering inte innebär att miljökvalitetsnormerna avseende dagvatten överträds.

Risken för översvämning till följd av skyfall

Boverket kom nyligen med en tillsynsvägledning gällande översvämning. Där framgår att utöver översvämning vid sjöar, vattendrag och hav ska även risken för översvämning till följd av skyfall beaktas. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver utredas och beskrivas i en detaljplan. Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå.

Länsstyrelsen anser att det är bra att det har tagits fram en kompletterande dagvattenutredning där det även gjorts beräkningar avseende ett 100-årsregn. I planbeskrivningen finns ett avsnitt om skyfall som redovisar att planförslaget har tagit hänsyn till bland annat den kompletterande dagvattenutredningen. På plankartan finns också en upplysning om att "Dagvattenutredning, WSP 2018-03-27, ska följas". Det är dock otydligt vad kommunen menar med att dagvattenutredningen ska följas då det i dagvattenutredningen finns en rad åtgärdsförslag och exempel på lösningar. På plankartan finns markerat område för damm och områden för dagvatten men det blir oklart vilka åtgärder som i övrigt kommer att göras för att klara ett skyfall, vilket behöver förtydligas.

Det är även viktigt att pågående utredning angående problematiken med översvämningar kring vattendraget Skalhamnsbäcken slutförs och att framtida åtgärder klarläggs och säkerställs så att dessa kan genomföras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planbestämmelser har redigerats för att tydliggöra de åtgärder som behövs för att klara ett skyfall.

Översvämningsproblematiken i Blötan har utretts av LEVA i Lysekil. Utredningen ligger till grund för framtida åtgärder och detta kommer att hanteras som ett parallellt ärende.

Risker

Länsstyrelsen noterar att kommunen har redogjort för hur Preemraffs bergrum är konstruerat för att förebygga lukt och gaser. Det framgår även att det inte kommer att vara tillåtet att borra för bergvärme, vilket är bra.

Natura 2000

Det närmaste Natura 2000-område ligger 2 km bort från planområdet på andra sidan inloppet till Brofjorden. Planområdet bedöms inte ha någon påverkan på Natura 2000-området. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning.

Trafikverket

Trafikverket anger i sitt yttrande att tidigare synpunkter har tillgodosetts och har inget mer att erinra.

Tillväxtverket

Tillväxtverket anger i sitt yttrande att dem inte har några synpunkter i ärendet. Yttrandet bifogas.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Länsstyrelsen har i behovsbedömningen inte kunnat utesluta att den föreslagna planen kan komma att medföra betydande miljöpåverkan om den genomförs. Påverkan på området som omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap och som i sin helhet är av riksintresse kan inte uteslutas. Av erhållet material kan Länsstyrelsen fortfarande inte utesluta påtaglig skada på riksintresset. Underlaget behöver bl.a. kompletteras angående planförslagets påverkan på det rörliga friluftslivet och bebyggelsens placering i landskapet. Se synpunkter under rubrik ovan, *Riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken.*”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Se samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer under rubriken ”riksintresse enligt 4 kap miljöbalken”. Dokumentet ”Påverkan på landskapsbilden samt de samlade naturvärdena” har utvecklats och kompletteras. Slutsatsen är att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Större vattensalamander

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att de föreslagna åtgärderna för att trygga en långsiktigt livskraftig population av större vattensalamander genomförs. Det är därför viktigt att säkerställa att åtgärderna kommer att genomföras i exploateringsavtalet mellan Lysekils kommun och exploatör och att detta även framgår tydligt under rubrik avtal i genomförandebeskrivningen. En upplysning på plankartan kan också med fördel hänvisa till ”Utlåtande särskild hänsyn större vattensalamander, Claes Andrén, 150228” och de åtgärder som behöver vidtas för att upprätthålla en gynnsam bevarandestatus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planhandlingarna ska kompletteras och exploateringsavtal kommer att säkerställa att de föreslagna åtgärderna för att trygga vattensalamandern genomförs.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen berör indirekt markavvattningsföretag Slättene, Kalvhagen m.fl. TF 1928, vilka är sparsamt nämnda i planförslaget. Markavvattningsföretaget bör höras som sakägare i det

fortsatta planarbetet och man behöver få dess godkännande. Planen är beroende av att kunna leda sitt vatten till företaget.

Markavvattningsföretagen presenteras numera digitalt, se informationskartan och Länsstyrelsens hemsida.

Det framgår av genomförandebeskrivningen att VA-nätet ska byggas ut med kommunal standard och sedan övertas av VA-huvudmannen då det har byggts ut. I och med detta tolkar Länsstyrelsen att området kommer att ingå i ett kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten då dagvattnet också ska anslutas till det allmänna ledningsnätet.

Anläggandet av diken och utsläppspunkt av dagvatten kan vara en anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet. Om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen kan skadas av ändrade vattenförhållanden behövs det varken anmälas eller sökas tillstånd för vattenverksamheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Dikningsföretaget har varit inaktivt ca 30 till 40 år och det finns inte en aktiv styrelse eller syssemän. Under dessa år har Blötanområdet utvecklats utan hänsyn till de samfälliga anläggningarna. Det kan konstateras att markavvattningsföretaget har spelat ut sin roll och en omprövning/upphävande av företaget bör ske i framtiden. Detta sker utanför ramen för det aktuella detaljplaneförslaget.

I dagsläget ingår en stor del av Blötanområdet och dikningsföretaget i det kommunala verksamhetsområdet för VA vilket är en fördel vid framtida omstruktureringar av ansvarsfördelning.

De befintliga vattenområdena berörs inte av planförslaget. Den naturliga dammen bevaras och skyddas enligt rekommendationer från natur, groddjur- och större vattensalamander utredningar. Påverkan på dammen som har bildats i stenbrottet skadar varken allmänna eller enskilda intressen. De planerade diken och fördröjningsmagasinen syftar till att avleda och fördröja dagvatten från planområdet. Genomförande av detaljplanen innebär inte en vattenverksamhet, markavvattning eller en förändring av grundvattenförhållanden. Därmed bedömer kommunen att planförslaget inte innebär en anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.

2. Statens geotekniska institut

SGI har tidigare yttrat sig i ärendet för samrådshandling daterad 2011-07-07 (SGI dnr 5.2-1107-0472) och har då funnit förfarandet tillfyllest med kommentaren att kontrollplan för uppfyllnader även ska omfatta tidigare utförda uppfyllnader i området. Detta har nu åtgärdats, men det finns några ytterligare kommentarer till nu aktuell plan.

Vad gäller de geotekniska säkerhetsfrågorna så gränsar planområdet i norr till ett område med en bergslänt med lutning in mot planområdet. Status med avseende på blocknedfall och bergras för denna bergslänt och dess eventuella påverkan på planområdet har inte bedömts och redovisats. Denna komplettering måste utföras för att säkerställa att planen inte påverkas, vilket skulle kunna innebära att åtgärder kan vara nödvändiga även utanför planområdet.

I tidigare plankarta daterad 2011-07-07 fanns en bestämmelse med en generell skrivning om att mark och bygglov inte får lämnas förrän dess att mark inom planområdet säkrats från blocknedfall. Denna skrivning har nu justerats och bestämmelsen lyder nu att bygglov inte får ges inom område betecknat B innan markens lämplighet säkerställts genom besiktning av bergsaks-kunnig och eventuella åtgärder genomförts och godkänts av kommunen. Förtydligandet med involvering av bergsaks-kunnig och kommunen är bra. Man bör emellertid uppmärksamma att tidigare formulering tillämpade en helhetssyn för hanteringen av bergtekniska risker inom hela planområdet, medan med nuvarande formulering kan det finnas en risk att angränsande naturmark eller kvartersmark, som inte har hanterats, kan förhindra bygglov inom en fastighet.

Sammanfattningsvis ser SGI således att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

En bergteknisk utredning har genomförts för att redovisa och säkerställa risken för blocknedfall och bergras inom och utanför planområdet. Till följd av utredningen har bergskrotning, block- och stensäkring utförts på tre platser inom planområde enligt bergskrotningsintyg daterad 2018-10-07. Norr om planområdet har ingen risk för ras eller blocknedfall funnits. Det bedöms därför att inga ytterligare restriktioner behövs utifrån en bergteknisk säkerhetsvinkel.

SGI har granskat den bergtekniska utredningen och har inga ytterligare synpunkter på planens antagande.

Planbestämmelse om utökad lovplikt tydliggörs.

3. Lantmäteriet

u-område saknas

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för vatten och avloppsledningar till förmån för Leva i Lysekil. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig.

Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort eller flyttas behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

De befintliga VA-ledningarna matchar inte den inskrivna ledningsrätten (1484-85/29.1). VA-ledningar ligger under "LOKALGATA" och "u-område" på plankartan. Vid genomförande av detaljplanen ska ledningsrätten omprövas så att de stämmer med verkligheten.

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Huvudmannaskapet ska ändras till kommunalt huvudmannaskap för de allmänna platserna. Det bedöms att skötseln av väsentliga allmänna intressen såsom anläggningar för dagvattenhantering samt skydd av vattensalamander kräver en kommunal samordning. Kommunen tar således över huvudmannaskapet. Planhandlingar redigeras.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Kostnader för fastighetsbildning regleras i exploateringsavtal. Genomförandebeskrivning kompletteras.

Gemensamhetsanläggning

På s. 4 i genomförande beskrivningen anges det att E-området skall ägas och förvaltas av en gemensamhetsanläggning. På ansvarsfördelningen på s. 3 står det dock att Leva är anläggningens ägare och driftansvarig och att exploatören är genomförandeansvarig. Detta är mycket motsägelsefullt och måste förtydligas. Skall e-området omfattas av gemensamhetsanläggning så bör området omfattas av ett markreservat för det ändamålet (g-område).

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planens huvudmannaskap har ändrats från enskilt till kommunalt. Genomförandebeskrivningen ska korrigeras och ansvarsfördelningen tydliggörs.

Egenskapsgräns/administrativ gräns

Markreservat (i detta fall u och g-områden) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats:

- för ÄPBL-planer samt PBL-planer med planstart fram till december 2014 redovisas markreservat som egenskapsbestämmelser och avgränsas med egenskapsgränser eller i förekommande fall användnings-/planområdesgränser.
- för PBL-planer med planstart från januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall användnings-/planområdesgränser.

Det är viktigt att den ena eller andra principen används konsekvent i både plankarta och bestämmelser för att bestämmelsen ska fungera som tänkt.

I det aktuella planförslaget redovisas markreservatet som en egenskapsbestämmelse bland planbestämmelserna samtidigt som det avgränsas av en kombinerad egenskapsgräns och administrativ gräns för avgränsning av aktuella områden i plankartan. Detta innebär att den administrativa gränsen saknar betydelse eftersom bestämmelserna gäller fram till närmaste egenskaps/användningsgräns.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Detaljplanen är framtagen enligt ÄPBL. Egenskapsgränsen justeras i plankartan.

Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om att utfartsförbud i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Utfartsförbudet ska tas bort.

V1-bestämmelsen

På de ställen u- och g-område korsar kvartersmarken delas kvartersmarken i två områden varav det ena saknar v1-bestämmelsen eftersom områdena är avskilda med egenskapsgränser. Lantmäteriet antar att syftet är att v1 skall gälla all kvartersmark i de aktuella områdena. För exempel på läge, se utklipp nedan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Plankartan ska justeras.

Ansvarsfördelning

I genomförande beskrivningen på s. 2 förtydligas ansvarsfördelningen gällande Natur, Natur 1 och Natur 2. I plankartan förekommer endast Natur. Det anses således oklart vad som kommunen avser med Natur 1 och Natur 2.

Vatten-, spillvatten, och dagvattenledningar är angivet två gånger under rubriken ansvarsfördelning varav den ena anges att driftansvarig och ägare är ga/LEVA och exploatören är genomförandeansvarig medans den andra anger att respektive fastighetsägare är ansvarig för allt. Detta behöver åtgärdas/förtydligas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Genomförandebeskrivningen ska tydliggöras och justeras.

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt de regler som gäller enligt ÄPBL. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boken om detaljplan och områdesbestämmelser (Boverkets Allmänna råd 1996:1 ändrade genom 2002:19) tillämpas som Boverkets rekommendationer för utformning av planen. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.
- Bestämmelsen för korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.

- Kombinerad egenskapsgräns och administrativ gräns finns inte bland rekommendationerna. Egenskapsgränsen ligger högre i gränshierarkin än den administrativa gränsen och saknar därför anledning att kombineras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer
Plankartan justeras enligt Boverkets rekommendationer.

4. Trafikverket

Planområdet ansluter till kommunal väg (Bergrumsvägen) vilken sedan ansluter till det statliga allmänna vägnätet, väg 839 och 835. Väg 839 utgör riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §.

Trafikverket anser att synpunkterna som lämnades vid samrådet har tillgodosetts och har därmed inget mer att erinra.

5. Tillväxtverket

Tillväxtverket har inga synpunkter i ärendet.

5. Skanova

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

På bifogad lägeskarta är Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område markerade. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar beställs via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se och skall göras i god tid innan eventuell åtgärd krävs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer
Noteras.

6. LEVA i Lysekil

VA

Planbeskrivning: LEVA i Lysekil anbefaller att exploateringen utförs som en Gemensamhetsanläggning för VA.

LEVA vill att vattenledningarna läggs på frostfritt djup och inte högre som framgår av stycket Teknisk försörjning.

Exploatören får återkomma med önskemål rörande anslutningspunkter för vatten och spill. Notera att för dagvattenanslutningar i befintliga bäckar finns oklarheter rörande rättigheter.

Exploatören behöver kontrollera värdet på spillflöde, i enighet med Svenskt vatten P90 bör detta sättas till 5,01/s.

Genomförandebeskrivning: Stycket Tekniska Frågor. Ersätt "övertas av VA-huvudmannen då det byggts ut" med att en gemensamhetsanläggning bildas.

Ersätt Avloppspump med spillvattenpump och eventuell dränpump.

Övergripande kommentarer: LEVA vill anmärka på att dokumenten när det gäller VA-försörjning är röriga, med upprepningar och rena motsägelser mellan olika stycken och dokument.

Ledningsrättskostnader bekostas av exploitören.

Eventuell flytt, omläggning eller uppdimensionering av Va-anläggning bekostas av exploitören.

EL

Förutsättningar för elanslutning ändrad sedan 2011. Finns det någon möjlighet att placera transformatorstationen enligt nedanstående karta?

Fördelen med ny placering:

- Lägre anläggningskostnad på grund av kortare 10 kV kablar.
- Vid byggnation av området behöver inte vägarna vara klara för att kunna få bygg-ström från transformatorstationen.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

VA

Huvudmannskapet blir kommunalt för de allmänna platserna. VA- och dagvatten anläggningar ska anpassas och dimensioneras enligt LEVAs kravspecifikationer. Detta ska regleras i exploateringsavtal.

Planhandlingar korrigeras och ansvarsfördelning förtydligas. Övriga synpunkter noteras.

EL

Transformatorstationen omplaceras inom kvartersmark i närheten av LEVAs förslag till ny placering.

7. RAMBO

Lokalgatan föreslås få en bredd av 4,5 meter och gångbana av 1,5 meter.

Avfallshämtning, i enligt gällande avfallsföreskrifter, föreslås ske vid varje fastighet längs

med lokalgatan.

Vägbredd 4,5 meter är tillräckligt för framkomlighet av sopfordon.

Lokalgatan kommer inom bostadsområdet att vara rundkörning, det är bra då vändning inte behövs. Men Rambo ställer sig mycket tveksam ur trafiksäkerhetssynpunkt över att vara hänvisad till att använda gångbanan vid behov av mötesplats.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Den planerade gatan bedöms vara en lågtrafikerad väg och inga ytterligare trafiksäkerhetsåtgärder är nödvändiga.

8. Västtrafik

Västtrafik ser positivt på en utbyggnad i anslutning till redan befintlig kollektivtrafik. Genom att utveckla verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling. För att fler ska välja kollektivtrafiken är det dock viktigt att säkerställa att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till och från hållplatserna, här är det viktigt med tydliga gång- och cykelstråk. Vi ser gärna att ni återkommer i ett tidigt skede när det är dags att planera den nya busshållplatsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Noteras.

9. Miljöpartiet

Miljöpartiet avråder bestämt, av hälso- och säkerhetsskäl, att nya bostäder byggs så nära raffinaderiet Preemraff.

För litet avstånd till Preemraff

Planerad byggnation är allt för nära Preemraffs raffinaderi. Bostäderna kommer att byggas i direkt anslutning till raffinaderiets oljebergrum. Avståndet är mindre än 100 m. Till raffinaderiets processarea är avståndet endast 1000 m. Enligt skydds- och säkerhetsberäkningar bör avståndet till närmaste bostäder vara minst 2000 m eller mer från den här storleken på verksamhet.

Betydande hälsofara

Preemraff är enligt miljölagstiftningen Sveriges miljöfarligaste verksamhet. Raffinaderiet producerar närmare dubbelt så mycket av fossila bränslen (110 TWh) som samtliga kärnkraftsverk producerar elström (70 TWh). Hanteringen av råolja på 11,4 miljoner ton per år ger upphov till ett stort antal allvarliga olägenheter ur miljösynpunkt.

Verksamheten är också klassad som en Sevesoanläggning där det kan uppstå mycket allvarliga kemikalieolyckor (lag 1999:381). Det är få anläggningar i Sverige som når upp till en sådan högsta farlighetsnivå. En eventuell olycka får mycket allvarliga konsekvenser. Ju närmare det finns bostäder och människor desto större blir konsekvenserna.

Nya bostäder så här nära raffinaderiet bör av dessa skäl absolut inte tillåtas.

Raffinaderiet står inför omfattande utbyggnad

Nu skall raffinaderiet bygga ut för 15 miljarder kr för att producera än mer fossila bränslen. Utbyggnaden kommer att behandla den starkt förorenade avfallsolja som uppstår som rest vid råoljeraffineringen. Dessa avfallsoljor (även betecknade återstodsolja/tjockolja/restolja) är starkt förorenade och är synnerligen giftiga. Utsläppen av svavel, kolväten, koldioxid mm kommer att fördubblas. Således kommer olägenheterna att öka i motsvarande grad.

Betydande olägenheter kommer att bli ännu mer

Olägenheterna från dagens raffinaderi är betydande. Omfattande fackling, ständig kraftig lukt, betydande utsläpp av svavel, kväveoxider mm är några påtagliga olägenheter. Med raffinaderiets utbyggnad så kommer miljösituationen påtagligen att försämras

Bostadsområdet planeras i direkt anslutning till Preemraffs skydds- och säkerhetszon. Inom skyddszonen på ett avstånd av ca 200 m rivs hus för boende. Nu planeras bebyggelse direkt utanför skyddszonen. Detta görs trots att raffinaderiet skall bygga ut och att denna skyddszon bör utvidgas i och med utbyggnaden.

Bebyggelsen planeras i stort sett ovanpå ett av Europas största oljebergum. Från oljebergummet kan avgå giftiga ämnen. De boende kan komma att påverkas av de olägenheter som kan uppstå från oljelagringen.

Större vattensalamander finns i området

I området har naturinventeringen hittat bl.a. större och mindre vattensalamander (*Triturus cristatus*). Det är en indikatorart som visar på god biologisk livsmiljö. EU:s art- och habitatdirektiv föreskriver att den aktuella arten skall skyddas och ges ett långsiktigt skydd, se artskyddsförordningen (2007:845). I förordningen anges större vattensalamander med B och N. B anger att arten har ett sådant unionsintresse att särskilda skyddsområden skall utses. Beteckningen N anger att arten kräver ett noggrant skydd. Flera domstolsbeslut anger att arten behöver en betydande skyddszon. Nu planeras bebyggelse i den större vattensalamanderns utbredningsområde. Miljöpartiet anser att skyddet för större vattensalamander enligt art- och habitatdirektivet är så stort att någon byggnation inte kan tillåtas.

Riksintressen hotas

Planerad bebyggelse ligger i direkt anslutning riksintresset för industriell produktion (miljöbalken 3 kap, 8 §). En eventuell byggnation kommer således att skapa konflikter. Fler människor kommer att känna sig störda och kan få en sämre bostads- och livsmiljö. Miljöpartiet anser att bostäder inte bör planeras så nära ett för näringslivet och nationen viktigt riksintresse.

N Skalhamn ligger i ett område för riksintresse (MB, 4 kap, 2 §) som anger att turismen och det rörliga friluftslivet särskilt skall beaktas vid en exploatering. En bebyggelse får inte enligt lagstiftningen påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden. Enligt Miljöpartiets kommer föreslagen bostadsbebyggelse att påtagligt påverka naturen. Betydande delar (200mx300 m) kommer att sprängas ned och bebyggas.

Djuphamn planeras precis intill

Brofjordens industriområde är av riksintresse och har därmed getts en hög skyddsstatus för befintlig och eventuell etablering av fler störande verksamheter. Förutom raffinaderi kan andra företag etableras. Nu senast är en djuphamn under diskussion. Att då planera för bostäder så nära ett riksintresse är klart olämpligt.

Miljökonsekvensbeskrivning saknas

Kommunen anser att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan.

Miljöpartiet ansluter sig dock till länsstyrelsens syn (2011-06-16) att en miljökonsekvensbeskrivning bör göras. Speciellt när detaljplanen är i strid mot art- och habitatdirektivet, det särskilda riksintresset för turism- och friluftsliv, Sveriges miljöfarligaste verksamhet med ökande utsläpp, riksintresse för industriell produktion mm. Miljöpartiet anser att det finns betydligt bättre områden i kommunen som är lämpade för byggnation.

Länsstyrelsen ifrågasätter den omfattande satsningen på nya bostadsområden i attraktiva kustområden som saknar anknytning till centralorten. Ett hushållningsperspektiv måste därför anläggas på dessa områden.

Länsstyrelsen påpekar även att föreslagen bebyggelse avviker helt från traditionell byggnation som ligger insmugen i lägre partier och lämnar de högre bergspartierna i huvudsak orörda. Det vill säga de områden som riksintresset avser att skydda.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

För synpunkten angående Länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplan 2006 samt riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken läs samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriken "riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken".

För synpunkten angående närheten till raffinaderiet, hälsofara, riksintresse enligt 3 kap 8§ MB och ROCC-projekt läs samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriken "riksintresse för industriell produktion". Ett förtydligande av skyddszoner för industriområdet har tagits fram.

Planförslaget har tagit hänsyn till bergrummet norr om planområdet vilket beskrivs i planbeskrivningen under rubriken "Hälsa och säkerhet". Frågan om läckande gaser och explosionsrisk från bergrummen är irrelevant i sammanhanget då bergrummens luft/gasfas står under atmosfärtryck och är anslutet till Preemraffs fackelsystem. Någon utläckande gas kan således inte förekomma. Därtill ligger bergrummens tak 10 meter under havsnivå och inläckande vatten avleds till Preemraffs avloppsreningsverk. Energiborrning såsom bergvärme samt vattentäkt kommer inte att vara tillåtet inom planområdet för att undvika eventuella risker. Länsstyrelsen har yttrat sig om frågan och har inga synpunkter. Se Länsstyrelsens yttrande under rubriken "Risker".

Planer för en "djuphamn" är inte aktuella.

Planförslaget har tagit hänsyn till större vattensalamander inom området och olika lösningar har studerats för att bevara deras livsmiljö vid exploatering. Planhandlingarna kompletteras enligt Länsstyrelsens yttrande, under rubrik "större vattensalamander" för att säkerställas att skyddsåtgärderna genomförs.

Angående synpunkter om miljökonsekvensbeskrivning se samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriken "riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken". Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

10. Lysekilspartiet

Lysekilspartiet avstyrker förslag till detaljplan för N Skalhamn på del av fastigheterna Lyse 1:2 och 1:57 av följande skäl:

- Planområdet angränsar i norr till Preemraffs bergtrum för lagring av råolja. Bergtrummet slutar enligt Preemraff endast 25 meter från planområdet, vilket gör platsen särskilt olämplig för bostadsbebyggelse
- Länsstyrelsen ifrågasatte i sitt yttrande i december 2005 över kommunen översiktsplan kommunens planer på byggande på ställen som saknar anknnytning till centralorten Lysekil. Det kan knappast vara hållbart ur vare sig ett ekologiskt, ekonomiskt eller socialt perspektiv att bygga bostäder på denna plats,
- Preemraffs stora ROCC-projekt gör platsen olämplig för bostadsbebyggelse m.h.t. till buller, lukter mm
- En bostadsbebyggelse så nära Brofjorden kan utgöra ett hinder för anläggande av en djuphamn i Brofjorden

Vi har stor respekt för Preemraffs behov av bostäder - i detta fall s k instegsboende - som Preemraff benämner dem. Huruvida denna typ av plan faller inryms i riksintresse enligt 4 kap 4§ högexploaterad kust vill vi att länsstyrelsen särskilt tittar på.

Lysekilspartiet har alltsedan området lades in i översiktsplan 2006 ansett att valet av Norra Skalhamn som plats för bostadsbebyggelse har varit sällsynt illa valt. Och för inte så länge sedan tyckte också både Preemraff och (S) i Lysekil detta. I samrådsredogörelsen 2011 när Vindbyggarna AB drev planarbetet avstyrkte Preemraff planen och yttrade sig på följande sätt:

”Det aktuella planområdet angränsar i norr till Preemraffs bergtrum för lagring av råolja. Bergtrummet slutar, enligt bifogade karta, endast 25 meter från planområdet.....Preem har dessutom haft långtgående planer på att investera i bergtrummen för utökad drift. Dessa investeringar vilar för närvarande men kan komma att återupptas. Det nya planområdet hamnar ca 100 meter i sin norra del från denna gräns, röd linje på kartan. Att så nära denna skyddszon lägga ett helt nytt planområde med upp till 30 nya fastigheter anser vi vara mycket tveksamt”

När Lysekils kommuns ledningsutskott i juni 2015 behandlade frågan röstade (S) liksom Lysekilspartiet för ett avbrytande av planprocessen. Och när ärendet kom till kommunstyrelsen i september 2015 ville (S) återremittera planen men röstades ned. (S) skrev då i sin reservation:

”Det bästa hade varit om ett uppehåll hade gjorts i planarbetet för att kunna konstatera vilka effekter den nya översiktsplanen kommer att få för området och sedan ta beslut om planarbetet kan fortsätta eller ska avbrytas.”

Man kan vidare inte heller utesluta att skyddsområdet på grund av det planerade ROCC-projektet måste utökas. Detta medför också att marken är olämplig för bostadsbebyggelse. Skulle det vara så att det skulle bli aktuellt med anläggande av en djuphamn i Brofjorden skulle en bostadsbebyggelse i detta område kunna hindra en hamnanläggning.

Vi har också hela tiden varit av åsikten att om det finns behov av bostäder i Skalhamnsområdet, så ska en utbyggnad ske successivt utifrån tätorten. Nu skapas ett eget bostadsområde, en egen ö uppe på kala och utsatta klipphällar. Detta sätt att utveckla samhällen saknar koppling till bohuslänsk byggnadstradition.

Slutligen citerar vi vad det som Länsstyrelsen i sitt yttrande över utställningshandlingen, som föregick Översiktsplan 2006:

”Det finns naturligtvis enskilda ställningstaganden i planen som Länsstyrelsen ifrågasätter, främst den omfattande satsningen på nya bostadsområden i attraktiva kustområden som saknar anknötning till centralorten Lysekil. Kusten är kommunens värdefullaste naturresurs och den är inte förnyelsebar. Ett hushållningsperspektiv måste därför anläggas på dessa områden. Det är Länsstyrelsens förhoppning att kommunen i praktiken betraktar dessa utvecklingsområden som utredningsområden, där mindre bostadssatsningar är möjliga efter det att fördjupade studier av områdenas förutsättningargenomförts”

Vi menar att detaljplanen för Norra Skalhamn är ett exempel på bostadsområde som Länsstyrelsen ifrågasatte.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

För synpunkten angående Länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplan 2006 samt riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken läs samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriken ”riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken”.

För synpunkten angående skyddszoner, ROCC-projekt och framtida industriexpansioner läs samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriken ”riksintresse för industriell produktion”.

Ett förtydligande av skyddszoner för industriområdet har tagits fram.

Planförslaget har tagit hänsyn till bergrummet norr om planområdet vilket beskrivs i planbeskrivningen under rubriken ”Hälsa och säkerhet”. Frågan om läckande gaser och explosionsrisk från bergrummen är irrelevant i sammanhanget då bergrummens luft/gasfas står under atmosfärtryck och är anslutet till Preemraffs fackelsystem. Någon utläckande gas kan således inte förekomma. Därtill ligger bergrummens tak 10 meter under havsnivå och inläckande vatten avleds till Preemraffs avloppsreningsverk. Energiborrning såsom bergvärme samt vattentäkt kommer inte att vara tillåtet inom planområdet för att undvika eventuella risker. Länsstyrelsen har yttrat sig om frågan och har inga synpunkter. Se Länsstyrelsens yttrande under rubriken ”Risker”.

Planer för en djuphamn är inte aktuella.

11. Lysekils-Munkedals naturskyddsförening

Två viktiga riksintressen finns för det planerade bebyggelseområdet

- Riksintresse industriell produktion (miljöbalken, MB, 3 kap, 8 §)
- Riksintresse särskilda bestämmelser (MB, 4 kap)

Riksintresset för industriell produktion betonar vikten av att bl.a. tung och miljöstörande verksamheter kan etableras i området. Fastigheter som ägs av närboende kan lösas in och rivas. Alla bostäder som medför nya boende bör inte tillåtas varken i eller strax utanför riksintresset.

Riksintresset särskilda bestämmelser avser att bevara större områden med natur- och kulturvärden. De är enligt miljöbalken riksintresse i sin helhet med hänsyn till natur- och kulturvärden. I MB 4 kap 2§ anges att turism och det rörliga friluftslivet skall särskilt beaktas vid exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. En exploatering får endast ske om etableringen inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Med ledning av det starka riksintresset ”särskilda bestämmelser” enligt miljöbalkens 4 kapitel anser naturskyddsföreningen att bostadsbebyggelsen kommer att påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden. Inte minst kommer den goda biologiska livsmiljön med små vattendammar att påverkas. Förekomsten av större vattensalamander visar att naturvärdena är höga.

Naturskyddsföreningen anser att det planerade bostadsområdet inte bör byggas p.g.a. att det påtagligt skadar områdets naturvärden.

Större och mindre vattensalamander finns i området

I artskyddsförordningen (2007:845) anges att större vattensalamander är en indikatorart som visar att där den finns så är det en gynnsam biologisk livsmiljö. I det planerade bostadsområdet har naturinventeringen hittat större vattensalamander. Området har en naturmiljö som är synnerligen lämplig för en god biologisk mångfald. Små vattensamlingar finns i ett orört och obebyggt område.

Naturskyddsföreningen anser att bostäder enligt förslaget till detaljplan kommer att omöjliggöra en fortsatt god biologisk livsmiljö. Den större vattensalamandern, som behöver ett noggrant skydd, kommer med största sannolikhet att försvinna. Föreningen anser att detta är ett brott mot EU:s art- och habitatdirektiv.

Miljöbedömning saknas

Med ett starkt riksintresse som ”särskilda bestämmelser” (MB, 4 kap) och en växt- och djurinventering som visar god biologisk livsmiljö så talar allt för att en strategisk miljöbedömning bör göras. I miljöbalken, 6 kap anges att då det uppstår miljöeffekter för människors hälsa, skyddade växt- och djurarter, hushållning med mark och vatten mm skall det göras en strategisk miljöbedömning. En kommun skall som upprättar en detaljplan skall göra en strategisk miljöbedömning om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (MB, 4 kap, 3 §). En sådan strategisk miljöbedömning planerar inte kommunen att utföra.

Naturskyddsföreningen anser att förslaget till detaljplan klart kommer att påverka människor, växt- och djurliv. Planens genomförande kommer, enligt föreningen, sammantaget medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning bör därför göras innan arbetet med detaljplanen kan fortsätta.

Slutsats

Naturskyddsföreningen anser att föreslaget bostadsområde är i strid med gällande miljölagstiftning. Alltför stora skyddsvärden påverkas. Inte minst höga naturvärden. En miljökonsekvensbeskrivning är av synnerlig vikt för den fortsatta detaljplanen om Lysekils kommun planerar att fortsätta arbetet med förslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Angående synpunkter om riksintressen och miljökonsekvensbeskrivning läs samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriker ”riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken” och riksintresse för industriell produktion”. Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Under planarbetet har en naturinventering (Eko natura, 2010), en groddjursinventering (Eko natura 2012) och en utlåtande om särskild hänsyn till större vattensalamander (Claes Andrén, 2015) genomförts. Planförslaget har tagit hänsyn till de befintliga naturvärdena samt större

vattensalamander inom området och olika lösningar har studerats för att bevara deras livsmiljö vid exploatering. Planhandlingarna kompletteras enligt Länsstyrelsens yttrande, under rubrik "större vattensalamander", för att säkerställas att åtgärderna genomförs.

12. Bohusläns museum

Bohusläns museum har inget att tillföra ärendet och inget yttrande har därmed skickats i utställningsskedet.

Enligt uppgift skickades även inget yttrande i samrådsskedet enligt vårt dnr VA 175-2011 då inga fornlämningar eller kulturmiljöer berördes.

Sakägare

13. Fastighet Lyse ■■■

I planbeskrivningen på sid 3 står det följande:

Det innebär att det inte kvarstår några konflikter med raffinaderiet gällande skyddszon, närheten till berggrum eller utbyggnad av raffinaderiet. Det har också visat sig att området "Blötan" inte är lämpligt för utbyggnad av bostäder på grund av återkommande översvämningar vid kraftig nederbörd. Planarbetets förutsättningar har därmed ändrats sedan 2015 och det kvarstår inga hinder för att kunna fortsätta med planprocessen.

Blötan har inte i någon färdig utredning eller planarbete bedömts olämplig för utbyggnad. Alltså är den ena av de två förutsättningarna för det stoppade planarbetet oförändrad sedan 2015.

Dock har det i och med kraftiga skyfall uppstått en översvämningssituation nedströms Skalhamnsbäcken vilket nu utreds av LEVA. Vissa av fastigheterna med översvämningssproblem ligger i utkanterna av Blötan-området. Absoluta merparten av Blötan-området är obebyggd och har inte problem med översvämningar, vilket man får intryck av från formuleringen i den utställda detaljplanen. Givetvis skulle en förtätning av Blötan kunna inverka negativt på översvämningssituationen nedströms. Men på samma sätt som Norra Skalhamn, del av Lyse 1:2 och 1:57, nu kravställts att hantera sin påverkan på ett ökat dagvattenflöde så skulle också en detaljplan för utbyggnad av Blötan kunna kravställas att hantera sin ökade påverkan på dagvattenflödet. Att i planbeskrivningen säga att Blötan inte är lämpligt för utbyggnad är inte en giltig utsaga utan referens till en utredning som säger att ett utbyggt Blötan inte kan hantera sitt ökade dagvattenflöde utan påverkan nedströms i Skalhamnsbäcken.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Översvämningssituationen i Blötan har utretts av LEVA i Lysekil. Utredningen ligger till grund för att klargöra Blötans möjligheter för vidareutveckling. Detta kommer att hanteras som ett parallellt ärende.

14. Fastighet Lyse ■■■ (1)

Den planerade byggnationen på bergsområdet norr Skalhamn kommer på ett drastiskt sätt att ytterligare belasta den redan undermåliga spill- och dagvatten-situationen nere i Skalhamn.

Översvämningens problematiken här är intimt förknippade med såväl stora brister inom spillvattennätet som underdimensionerade kulvertar i bäcken, vilken skall fungera som allmän dagvattenledning.

En situation som de drabbade levte under i drygt 15 år. Trots flera undersökningar som påvisat dessa brister så har inget i grunden gjorts för att förbättra situationen.

Undersökningar:

2002/2003: strax efter den stora översvämningen, i en utredning redogjorde Projektor AB, U. Vikingsson för hur spillvattenledningen efter brunnen vid bäckövergången (pkt10) hade otillfredsställande lutning. En inte alltför lyckad lösning där det är meningen att det skall vara självfall. Detta innebär att spillvattnet som pumpas från campingen till pkt 10 och in i stamledningen ansamlas där, eftersom självfall saknas. Denna dämning av stamledningen var en orsak till att spillvattnet gick bakvägen in i fastigheter. En annan bidragande orsak till dämningen kan också vara inströmningen av dagvatten nedströms pkt 10. Anmärkningsvärt har kommunen här anlagt en rännstensbrunn.

En lösning på dämningens problem ordnas enklast genom att en ny pumpstation anläggs vid pkt 10. Detta konstaterades redan 2003. Någon pumpstation har vi ännu inte sett röken av.

Däremot har man ordnat så att både brunnen (pkt 10) samt pumpstationen vid campingen breddar vid kraftiga flöden, vilket med all tydlighet visar att allt inte står rätt till. D.v.s. spillvatten rinner då rakt ut i viken vid campingen där en badplats ligger. Ett lätt sätt att försöka lösa ett problem. Men frågan är om det är så rätt?

2005-0812: Utredning av vattenföring. Jordbruksverket, Dnr:27 3704/05. Kulvertarna i bäcken skall vara 1600 m.m. (Dagens kulvertar mellan 800 till 1000 m.m.)

2006-01-12: Samråd (tidigt) angående markavvattningsåtgärder. Jordbruksverket, Dnr:27 3704/05, Öring förekommer i nedre delen av bäcken. (Ål observerad)

2006-05-18: Beslut: Dispens för markavvattning inom fastighet Lyse 1:3 m.fl. Länsstyrelsen, Dnr:531-2453-2006. Fyra år efter den stora översvämningen, konstaterade Länsstyrelsen: Bebyggelse och campingplats vid Skalhamn har under senare år drabbats av översvämningens problem. Källare har vattenfylts och kommunens spillvattennät har överbelastats på ett sådant sätt att spillvattnet tryckts upp bakvägen i ledningarna. Lysekils kommun ansöker nu om dispens från markavvattningsförbudet för att bredda och fördjupa vattendraget/diket vid Skalhamn.

2006-12-08: Beslut: Överlämnande av ansökan om tillstånd till markavvattning inom fastigheten Lyse 1:3 m.fl. Länsstyrelsen, Dnr: 531-76689-2006.

Översvämningens problematiken = Spillvatten och dagvatten:

Vad som talas mycket tyst om i förslaget till detaljplan, Dnr LKS 2011-000095, är hur man skall lösa bristerna inom spillvattennätet. Orsakerna till översvämningens-problematiken i Skalhamn är komplicerad, mångfacetterad och samverkande.

Att endast betrakta översvämning som ett dagvattenproblem, vilket det bifogade materialet indikerar, då blir man rädd. Även om matematiska/statistiska beräknings-modeller är det enda som finns att tillgå, bl.a. vad gäller fördröjningsmagasin, så är säkerhetsgraden ytterst osäker.

Utredningen 2002/2003 slog fast att sådana här nederbördsmängder är mycket sällsynt och har en statistisk återkomsttid på 50 – 100 år. Ett konstaterande som säkerligen förklarar varför i stort sett inga åtgärder utfördes, trots de lovande intentionerna under 2003 – 2006. ”Den dagen, den sorgen”. Men redan efter 15 år, 2017, inträffade nästa överfallsväder.

UTLÅTANDE

Detaljplan för Norra Skalhamn, del av Lyse 1:2 och 1:7

Åtgärder:

Att det dokumenterade bristfälliga spillvattennätet och det underdimensionerade allmänna dagvattensystemet (bäcken) måste med det snaraste åtgärdas.

- Att installera en pumpstation vid pkt 10 är en nödvändighet.
- Att tillföra ytterligare spillvatten på ett sådant ytterst undermåligt avloppsnät är ansvarslost.
- Att medvetet, utifrån osäkra beräkningsmodeller, medverka till att öka dagvattenflödena till bäcken är att lägga ytterligare problem på andra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planförslaget tar stöd i olika utredningar för att utforma en hållbar hantering av översvämningsproblematiken inom planområdet samt dess påverkan nedströms. Konsekvenserna av ett skyfall av minst ett 100-årsregn har studerats enligt Boverkets rekommendationer.

Planförslaget möjliggör nya fördröjningsvolymmer som bidrar till bättre förutsättningar för att hantera framtida översvämningar.

Översvämningsproblematiken i Blötan har utretts av LEVA i Lysekil. Utredningen ligger till grund för framtida åtgärder och detta kommer att hanteras som ett parallellt ärende.

15. Fastighet Lyse [REDACTED] (2)

I Utställningshandling, Detaljplan för Norra Skalhamn, Del av Lyse 1:2 och 1:57, Lysekils kommun, sid.21 kan man läsa följande:

Arkeologi

Förutsättningar: Inga registrerade fornlämningar finns inom eller angränsande till planområdet. Inom planområdet finns rester efter stenhantering men inga anordningar eller anläggningar från stenhuggeritiden har påträffats.

Konsekvenser: Planens genomförande innebär att rester från stenhantering kommer att behöva avlägsnas samt bebyggning av idag oexploaterad mark.

Kulturmiljö

Förutsättningar: Bebyggelse saknas inom planområdet. Områdets ursprungliga naturmark har påverkats av stentäkter men inga spår av anordningar eller anläggningar har påträffats. Området bedöms därför inte ha något påtagligt värde som kulturmiljö.

Vem står för den här uppfattningen? I det ingående materialet kring detaljplanen finns ingen undersökning av någon utomstående, sakkunnig personal som styrker utställningshandlingens påstående. Exempelvis att det inte finns några anordningar eller anläggningar från stenhuggeritiden inom eller som angränsar till planområdet.

Inom och kring planområdet har den intensiva transportverksamheten från stenbrotten till utlastningshamnen i Säverna i Skalhamn lämnat tydliga spår i terrängen. Utmed en av dessa transportleder, vid södra ändan av Brännstens Myr låg också Valentin Hanssons smedja. Sannolikt har resterna efter själva smedjan skattat åt förgängelsen i och med anläggningen av Bergrumsvägen. Men här finns en husgrundslämning kvar syd vägen som kan ha tillhört smedjan. (inom planområdet) Däremot utgör transportleden ett mycket markant och vackert inslag i natur-/kulturmiljön utmed den östra delen om Brännstens Myr. Därefter fortsätter transportleden söderut i sänkan som ligger i södra delen av planområdet (natur).

Söder om detaljplanområdet löper också en vacker transportled genom ett klapperstensfält. När denna väg svänger av upp på berghällar har ränder huggits in i berget för att ge bättre fäste.

Det är förvånansvärt så lite intresse som ägnas åt stenhuggeriets historia. Stenindustrin som varit en av de absolut största näringarna i såväl Lyse som Bohuslän. Många av de som härstammar ifrån dessa trakter har sina rötter i stenhuggeriverksamheten.

Av särskilt värde är lämningarna från stenindustrin som förmedlar kunskaper om miljön, som är läsbar i landskapet och därmed bidrar till förståelse av stenhuggarnas arbetsvillkor. Dessa transportleder är otvivelaktigt sådana lämningar. Att inte ens uppmärksamma dem är skrämmande.

Åtgärd:

Att utföra en kulturhistorisk undersökning av planområdet och angränsande miljöer. (Förslagsvis av Riokultur, på deras hemsida kan man gå in på rapporter och se exempel på undersökningar som de utfört på stenhuggeriverksamhet)

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Enligt riksantikvarieämbetets karta ligger närmaste fornlämning ca 300 meter från planområdet. Bohusläns museum har tagit del av planförslaget och har inte yttrat sig då inga fornlämningar eller kulturmiljöer berörs. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att det inte behövs en kulturhistorisk undersökning för det aktuella planområdet.

16. Fastighet Lyse ████████

Undertecknad fastighetsägare avråder från att detaljplanen genomförs beroende på omfattande problem med vatten- miljö- och säkerhetsproblem. Följande områden omfattas i yttrandet:

1 Dagvattenproblem i Skalhamns samhälle som kan kopplas till detaljplaneområdet

Utredning av dagvattenproblemen, som är omfattade i samhället Skalhamn som är beläget nedanför aktuellt detaljplaneområde, i Norra Skalhamn har genomförts av konsultföretaget WSP.

Två omfattande översvämningar, 100-årsregn, har inträffat två gånger, år 2002 och 2017. Vid beräkningar används 100-årsregn som innebär att det regnar 110 mm över ett dygn. År 2017 kom det 110 mm under ca 5 timmar. Beräkningarna blir därför helt missvisande.

Detaljplaneområdet omfattar ca 6 ha som avvattnas ner mot Skalhamns samhälle. WSP föreslår att tre olika dammar anläggs som fördröjning av regnmassorna. Problemet är att föreslagna volymer i fördröjningsdammarna enbart kan hantera mindre än 10 % av de totala volymer som uppstår vid ett 100-årsregn.

Dessa fördröjningsmagasin hade vid skyfallet 2017 fyllts på en mindre än en timma, om de varit helt tomma vid regnets början. Resterande 90 % hade därefter runnit direkt ner i samhället. Med andra ord saknar föreslagna fördröjningsmagasin betydelse för situation i Skalhamn.

Vad som saknas i underlagen är hur LEVA skall hantera nuvarande situation i Skalhamn.

Utan att LEVA genomför ett omfattande dagvattenprojekt i samhället Skalhamn kan detaljplanen inte genomföras. Rör av dimensionen upp mot 2 m måste anläggas nere i samhället för att kunna leda bort vattnet.

Av vad som framförts ovan måste detaljplanearbetet stoppas tills LEVA utrett och genomfört ett större projekt för dagvattenavrinning i Skalhamns samhälle.

2 Miljö- och säkerhetsproblem

2.1 Närhet till oljeberggrum

Nordens största oljeberggrum är beläget i direkt anslutning, ca 100 m, från det planerade detaljplaneområdet. Det är välkänt att berget har omfattande sprickbildningar, som gör att farliga gaser från oljan kan läcka ut. Nya sprängningar kan öppna upp fler sprickor och förvärra situationen med läckage av gaser, men kan också påverka grundvattnet i Skalhamns samhälle.

Av hälsoskäl är det därför ytterst olämpligt med byggnation inom detaljplaneområdet.

2.2 Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till Preemraffs säkerhetsområde

Preemraffs säkerhetsområde går ca 1 km ut från processarean och ligger i direkt anslutning till planerat detaljplaneområde. Preemraff har löst in ett flertal hus i direkt anslutning till detaljplaneområdet. Husen rivs i nära anslutning till området på grund av säkerhets och miljöstörningar. Preemraff agerande visar att miljön är olämpligt för boende. Preemraff ska dessutom investera i ytterligare en större processanläggning som ytterligare kommer att försämra miljön för boende på angiven plats.

Området är säkerhetsklassat och skyddas av säkerhetsvakter. Oljeberggrummet omfattas av säkerhetsklassningen. Att då bygga ett stort bostadsområde i direkt anslutning till säkerhetsklassat område är olämpligt ur säkerhetssynpunkt.

2.3 Djuphamn planeras av kommunen i direkt närhet av detaljplaneområdet

Brofjordens industriområde är av riksintresse och har därmed getts en hög skyddsstatus för befintlig och eventuell etablering av fler störande verksamheter. Förutom raffinaderi kan andra företag etableras. Nu senast är en djuphamn under diskussion. Att då planera för bostäder så nära ett riksintresse är klart olämpligt.

3 Större vattensalamander

I området har naturinventeringen hittat bl.a. större och mindre vattensalamander (*Triturus cristatus*). Det är en indikatorart som visar på god biologisk livsmiljö. EU:s art- och habitatdirektiv föreskriver att den aktuella arten skall skyddas och ges ett långsiktigt skydd, se artskyddsförordningen (2007:845). I förordningen anges större vattensalamander med B och N. B anger att arten har ett sådant unionsintresse att särskilda skyddsområden skall utses. Beteckningen N anger att arten kräver ett noggrant sydd. Flera domstolsbeslut anger att arten behöver en betydande skyddszon. Nu planeras bebyggelse i den större vattensalamanderns utbredningsområde.

I Mark och Miljööverdomstolens dom 2016-02-03; Mål nr: M 2114-15 Norrvikens Trädgårdar, framgår att den större vattensalamanderns utbredningsområde är flera hundra meter från lekplatsen i vattnet. Av domen, som är prejudicerande, framgår att hela detaljplaneområdet Norra Skalhamn skall omfattas av byggförbud.

4 Sammanfattning

Detaljplanen kan inte genomföras i nuläget. LEVA måste först genomföra projektet för att lösa problemen med översvämningar i Skalhamns samhälle. Trots löften från LEVA har inget

hämt sedan den första större översvämningen 2002. Eftersom inget redovisas i utställningsdokumenten om problemen anser jag som fastighetsägare i Skalhamn att detaljplanarbetet ska avbrytas till LEVA presenterat en lösning och genomfört en fysisk lösning med att större dagvattenrör avleder dagvattnet nere i Skalhamns samhälle.

Oljeberggrummets placering, helt nära detaljplaneområdet, gör bostadsområdet helt olämpligt för boende.

Säkerhetsklassningen av Preemraff gör att bostadsområdet utgör ett problem för säkerheten. Detaljplanen bör även av detta skäl avbrytas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Enligt Svensk dagvatten publikation P110: ”Det är viktigt att ha en förståelse för den relativa skillnaden mellan olika kraftiga regn. Jämför man skillnaden i återkomsttid för samma regnvolym men med olika varaktigheter för regnet framkommer att: 30 millimeter nederbörd som faller på 10 minuter är ett 100-årsregn. Om samma nederbörd uttryckt i millimeter istället fördelas ut på 20 minuter eller 30 minuter så blir återkomsttiderna 50 år respektive drygt 20 år. Om regnets varaktighet istället är 120 minuter blir regnets återkomsttid knappt 10 år.”

Planförslaget möjliggör nya fördröjningsvolymmer med hänsyn till ett 100-årsregn vilket bidrar till bättre förutsättningar för att hantera framtida översvämningar.

Översvämningens problematiken i Blötan har utretts av LEVA i Lysekil. Utredningen ligger till grund för framtida åtgärder och detta kommer att hanteras som ett parallellt ärende. Planförslaget samt dagvattenutredningar har granskats av LEVA i Lysekil med hänsyn till påverkan nedströms.

Planförslaget har tagit hänsyn till berggrummet norr om planområdet vilket beskrivs i planbeskrivningen under rubriken ”Hälsa och säkerhet”. Frågan om läckande gaser och explosionsrisk från berggrummen är irrelevant i sammanhanget då berggrummens luft/gasfas står under atmosfärtryck och är anslutet till Preemraffs fackelsystem. Någon utläckande gas kan således inte förekomma. Därtill ligger berggrummens tak 10 meter under havsnivå och inläckande vatten avleds till Preemraffs avloppsreningsverk. Energiborrning såsom bergvärme samt vattentäkt kommer inte att vara tillåtet inom planområdet för att undvika eventuella risker. Länsstyrelsen har yttrat sig om frågan och har inga synpunkter. Se Länsstyrelsens yttrande under rubriken ”Risker”.

Angående synpunkter gällande raffinaderiets säkerhetsområde läs samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till Länsstyrelsen under rubriken ”riksintresse för industriell produktion”. Planer för en djuphamn är inte aktuella.

Under planarbetet har en naturinventering (Eko natura, 2010), en groddjursinventering (Eko natura 2012) och en utlåtande om särskild hänsyn till större vattensalamander (Claes Andréén, professor i bevarandebiologi, 2015) genomförts. Planförslaget har tagit hänsyn till de befintliga naturvärdena samt större vattensalamander inom området och olika lösningar har studerats för att bevara deras livsmiljö vid exploatering.

Justeringar efter utställning

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

- Ett förtydligande av skyddszoner för industriområdet har tagits fram.
- Dokumentet *"Landskapsbilden samt de samlade natur- och kulturvärdena"* kompletteras med ett resonemang kring riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken.
- Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning avseende risk för blocknedfall och berggras för bergslänten norr om planområdet.
- Planhandlingar ska justeras i enlighet med trafikbulerutredningen. Skyddsbestämmelse justeras på plankartan.
- Dagvattenutredningen har kompletterats med en bedömning av påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten samt en bedömning av föroreningsinnehåll.
- Planhandlingarna ska tydliggöra de åtgärder som behövs för att hantera ett skyfall. Planbestämmelsen om dagvatten och dike specificeras på plankartan.
- Planbestämmelser för att trygga vattensalamandern justeras.
- Planbestämmelse om ökad lovplikt justeras för att säkerställa markens lämplighet.
- Huvudmannaskapet blir kommunalt för de allmänna platserna.
- Plankartan och planbeskrivningen korrigeras för att bemöta synpunkter angående egenskap/administrativ gräns, V1 bestämmelsen, u-område, ansvarsfördelning och Boverkets rekommendationer.
- Utfartsförbudet tas bort.
- Transformatorstationen omplaceras inom kvartersmark i närheten av LEVAs förslag till ny placering.

Fortsatt planarbete

Då inget behov av betydande justeringar bedömts finnas har Samhällsbyggnadsförvaltningen uppfattningen att planförslaget inte behöver ställas ut på nytt. Planförslaget kan därmed överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2018-10-19

Rodrigo Baraona
Planhandläggare