



## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

### **TORVEMYR ETAPP 2**

Del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl.

Grundsund, Lysekils kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### INLEDNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad med cirka 20 småhustomter. Planförslaget är dock flexibelt och kan delvis byggas ut med flerbostadshus, kedjehus och radhus vilket ger möjlighet till upp emot 50 bostäder. Villatomterna erbjuds till kommunens tomtkö. De tre villatomterna som ligger i anslutning till områdets entré ges möjlighet att användas för icke störande verksamhet såsom handel, kontor eller hantverk. Flerbostadshusen kan till exempel upplåtas för hyresrätt eller bostadsrätt. Trafikmatningen till området ska ske från Torvemyrsvägen som i samband med etapp 1 färdigställts och fått en god vägstandard med en separat gång- och cykelväg. I samband med utbyggnaden omvandlas även den gamla stigen mot Grundsunds samhälle till gång- och cykelväg för att ge en smidig och säker anslutning till skola, dagis, bad och service.

Bebyggelsen på villatomterna kommer att uppföras i egen regi av de blivande ägarna vilket innebär att antalet inblandade byggherrar är många och att utbyggnaden kan komma att ske under en längre tid.

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingen.

Genomförandebeskrivningen redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande men har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Preliminär tidplan för planarbetet**

jan	2021	Kommunstyrelsens godkännande
feb	2021	Kommunfullmäktige antar detaljplanen

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft cirka en månad senare.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för planen slutar 10 (tio) år efter det att planen vunnit laga kraft. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas. En ändring eller ett upphävande av planen efter genomförandetidens utgång innebär att ingen ersättning utgår till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

### **Huvudmannaskap**

Med huvudmannaskap avses bl.a. iordningställande och underhåll samt ansvaret för allmänplatsmark inom ett planområde. I föreliggande planförslag är Lysekils kommun huvudman för allmän plats.

### **Ansvarsfördelning**

Kommunen eller eventuell exploatör ansvarar för utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark.

Fastighetsägaren svarar för uppförande av byggnader inom de enskilda fastigheterna.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell.

<b>Anläggning</b>	<b>Anläggningens ägare</b>	<b>*Genomförandeansvarig</b>	<b>Driftansvarig</b>
<b>Allmänna platser</b>			
<b>LOKALGATA</b>	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
<b>NATUR</b>	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
<b>gc-väg</b>	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
<b>p-plats</b>	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
<b>gatubelysning</b>	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
<b>vatten- och spillvattenledningar</b>	LEVA Vatten AB	Lysekils kommun	LEVA Vatten AB
<b>dagvattenledningar</b>	LEVA Vatten AB	Lysekils kommun	LEVA Vatten AB
<b>E</b>	Vattenfall	Vattenfall	Vattenfall
<b>damm</b>	LEVA Vatten AB	Lysekils kommun	LEVA Vatten AB
<b>n<sub>1</sub>, n<sub>2</sub>, n<sub>3</sub>, n<sub>4</sub></b>	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
<b>Kvartersmark</b>			
<b>B, B<sub>1</sub></b>	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
<b>B<sub>2</sub></b>	Samfällighetsförening	Lysekils kommun	Samfällighetsförening
<b>vatten- och spillvattenledningar</b>	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare

\*Genomförandeansvarig ansvarar för att exploateringen blir utförd, antingen genom eget genomförande eller upphandlad entreprenad.

### **Vatten och spillvatten**

Driftansvarig för det allmänna VA-nätet är LEVA i Lysekil AB.

### **Vägar och naturmark**

Den löpande skötseln i framtiden vad gäller gatumark, naturmark, parkering på allmän plats sköts av kommunen.

### **Kvarterslekplats**

En större gemensam lekplats för Torvemyrs bostadsområden ska anläggas på kvartersmark. För skötsel och underhåll ansvarar samfällighetsföreningen.

## **AVTAL**

Naturmark ska skyddas under byggtiden genom att inhägna eller på andra sätt markera känsliga naturområden. Avtal om detta ska tecknas mellan kommunen och entreprenörerna samt eventuellt mellan kommunen och respektive fastighetsägare. Avtalen bör utformas så att vite utgår om naturmarken skadas.

Lämpliga områden för tillfälliga upplag och uppställning av maskiner med mera under byggtiden skall pekas ut i samråd med kommunen inför exploatering.

I avtal som berör LEVA Vatten AB ska de stå med som part.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsägare**

Planområdet omfattar fastigheterna Skaftö-Backa 3:351 och 3:193 vilka ägs av Lysekils kommun. Ägare till fastigheter angränsande planområdet framgår av upprättad fastighetsförteckning.

### **Fastighetsindelning**

Tomtmarken styckas av i lämpliga fastigheter före försäljning. Fastighetsbildningen kan genomföras först i samband med att planen vunnit laga kraft. Lysekils kommun tar initiativet.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggning bildas för lekplats. Byggs flerfamiljshus kan eventuellt en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för drift och skötsel av gemensamma anläggningar och byggnader såsom uthus, parkeringsplatser och VA-ledningar på kvartersmark.

### **Ledningsrätt**

Det utrymme som behövs för allmänna ledningar kan upplåtas med ledningsrätt.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planläggning**

Kostnader förenade med planläggningen belastar Lysekils kommun.

### **Planavgift**

Planavgift tas ut av respektive fastighetsägare i samband med att bygglov meddelas.

### **Vägar, va-nät, el mm**

Kostnader för anläggandet eller ombyggnaden av vägar, gång- och cykelvägar, parkeringsplatser på allmän plats, gatubelysning etc. belastar Lysekils kommun.

Nyanläggning av vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenledningar som föranleds av plangenomförandet genomförs och bekostas av Lysekils kommun.

Eventuell flytt av Skanovas ledningar genomförs och bekostas av Lysekils kommun.

### **Fastighetsbildning**

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning belastar kommunen.

### **Exploateringskalkyl**

En exploateringskalkyl har tagits fram, och redovisats i detaljplanen för Torvemyr etapp 1, av kommunens dåvarande utvecklingsenhet.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Geoteknik och bergteknik**

En geoteknisk och bergteknisk undersökning har utförts av GF konsult AB och finns redovisad i ett PM daterat 2008-08-20. Risk för blocknedfall och bergras ska undanröjas längs med cykelvägen och inom lekplatsen samt dess närområde innan utbyggnad av planområdet sker. Detta säkras med bestämmelse i plankartan. Kommunen ansvarar för att riskområdena rensas från lösa block och sten samt att en geologisk besiktning av bergväggar utförs under och efter sprängningsarbeten för husgrundläggning med mera. Detta för att säkerställa bergväggarnas stabilitet.

För att undvika sättningar bör planerad gång- och cykelväg m.m. följa befintlig markyta i så stor mån som möjligt och uppfyllnader bör minimeras. Om stora uppfyllnader planeras kan det eventuellt behöva utföras kompletterande geotekniska undersökningar för att kunna bestämma lerans sättningsegenskaper, övergången mellan berg och lermark mm.

I den geotekniska och bergtekniska utredningen ingick ett område för ny buss-hållplats och pendelparkering vid korsningen mellan Backavägen och väg 785. Detta område har efter samrådet lyfts ur planen.

### **Vatten, spillvatten och dagvatten**

Planområdet skall ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. En VA-utredning är utförd av BBK Teknik & Miljökonsulter och redovisats på ritning M2, daterad 2010-03-09, ändrad 2010-03-11. Utredningen uppdaterades 2014 med en rapport om dagvatten som i sin tur har kompletterats inför antagande av planen Tyréns, daterad 2020-10-23. Dagvattenutredningen från 2020 ersätter tidigare förslag om dagvattenhantering.

Vatten och avlopp kommer att kopplas på kommunens befintliga ledningsnät. Två alternativ redovisas i utredningen, M2: alternativ 1 med anslutning till befintliga VA-ledningar inom Torvemyr etapp 1, och alternativ 2 med anslutning

till kommunens VA-nät i Lyshult, via gång- och cykelvägen nerför dalgången mot Grundsunds samhälle.

Vid exploatering av etapp 2 bör dagvattenflödet från området fördröjas i en dagvattendamm. Utflödet från dammen ska begränsas så att dagvattenflödet från exploateringsområdet inte blir större än före exploatering. Detta är viktigt för att inte överbelasta befintligt dagvattensystem. En exploatering av både etapp 2 och 3, kräver en större damm jämfört med om bara etapp 2 exploateras. I dagsläget föreligger det inte några planer på att fortsätta utbyggnaden med en etapp 3. Det planeras således för en damm anpassad till etapp 2.

Brandvattenförsörjning ska vara tillgodosedd. Lämplig placering för dessa studeras i samråd med räddningstjänsten i och med detaljprojekteringen för utbyggnaden av Torvemyr etapp 2.

### **El och tele**

El- och teleledningar kopplas på befintligt nät.

Skanova har en kabel genom området. I samband med anläggandet av gång- och cykelvägen mot Grundsund föreslås kablar och ledningar för tele, el osv läggs längs med vägen, där även en transformatorstation ska byggas. Den är tänkt att nyttjas gemensamt av båda etapperna och ska därför placeras centralt, i detta planområdes nordvästra hörn. I tillägg behövs en transformatorstation byggas inom planområdet. Ett område är avsatt för ändamålet centralt inom planområdet.

### **Trafikbuller**

En trafikbullerutredning har utförts av Norconsult AB och finns redovisad i en rapport daterad 2009-03-10. Resultatet från trafikbullerutredningen visar att det nya planområdet får låga ekvivalenta bullernivåer men höga maximala bullernivåer från de omkringliggande vägarna. Ekvivalent ljudnivå beräknas ligga under 50 dBA vid alla hus. Riktvärdet är 60 dBA. Maximal ljudnivå beräknas för fasaderna mot gatorna till mellan 70 – 75 dBA. Riktvärdet är 70 dBA vid uteplats. De höga maximala ljudnivåerna kommer från den beräknade lokala trafiken från bostäderna inne i planområdet.

Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats där riktvärdet för maximal ljudnivå inte är högre än 70 dBA. Om enda uteplats placeras mot gatan behöver den skärmas av för att klara riktvärdet alternativt kan husen flyttas några meter längre bort från vägen, cirka 10 meter från vägmitt klaras riktvärdet. Om uteplats placeras på annan sida om huset som är mer ljudskyddad och där riktvärdet 70 dBA underskrids kan en uteplats mot vägen utgöra ett komplement med lite sämre ljudmiljö. En uteplats med en maximal ljudnivå från trafik på 70 dBA säkerställs med bestämmelse i plankartan.

## **Naturområden**

En naturinventering samt en kompletterande inventering av dammar har utförts av Eko Natura och finns redovisade i rapporter daterade 2006 respektive 2008.

Målsättningen med områden avsatta som NATUR är att bevara och underhålla den befintliga naturmarken som finns idag. Vid utbyggnad av VA-ledningar i dalgången mot sydväst ska särskild hänsyn tas till ett bestånd av den fridlysta växten Jungfru Marie nycklar. Beståndet finns vid stigen som leder ner mot Grundsunds samhälle sydväst om planområdet. De fridlysta växterna ska inhägnas under byggtiden för att undvika skador på beståndet. Vidare ska beståndet av fridlyst Revlumner samt sällsynt Klippoxel inhägnas under byggtiden. Dammarna i området ska bevaras liksom angränsande vegetation norr om dessa. Bestämmelser om skydd av naturmiljön anges på plankartan med beteckningarna n<sub>1</sub> – n<sub>4</sub>.

Till följd av amfibieinventeringen lämnas dammarna helt utan exploatering och man undviker även att leda dagvatten till dammarna för att skydda de groddjur som hittats. Det är dock av vikt att dammarnas naturliga vattennivå inte sänks av mark/anläggningsarbeten i samband med exploatering av området.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Samordningsansvarig för planverksamheten: Ylwa Larsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Lysekil

Planförfattare: Jon Resmark, Planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Lysekil

Plankarta och illustration: Planarkitekt Anna Modigh

Justeringar inför utställning: Planarkitekt Rickard Alström

Justeringar inför antagande: Planarkitekt Stina Norén

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Ylwa Larsson

Tidigare samordningsansvarig

för planverksamheten