

Detaljplan för
TORVEMYR, ETAPP 2
Del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl.
Grundsund, Lysekils kommun

UTSTÄLLNINGSGÄNGSSÄTT

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Ett förslag till detaljplan för Torvemyr etapp 2, del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl. Lysekils kommun, har varit utställt under tiden 2012-01-13 t.o.m. 2012-02-13. Under utställningstiden har planhandlingarna varit tillgängliga i Lysekils kommunhus samt på kommunens hemsida. En kungörelse om utställningen har varit införd i dagstidningarna Bohusläningen 2012-01-14 och Lysekilsposten 2012-01-13.

Nedan redovisas sammandrag av yttranden som inkommit under utställningstiden samt planenhetens kommentarer.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SKRIVELSER SAMT SAMHÄLLS- BYGGNADSFÖRVALTNINGENS 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 kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på det utställda förslaget

De synpunkter som Länsstyrelsen tidigare framfört i ärendet har beaktats. En övrig synpunkt är att flera av de arter som planen vidtagit åtgärder till skydd för, även har ett formellt skydd enligt miljöbalken och artskyddsförordningen.

Upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Länsstyrelsen kommer framöver att hantera ett upphävande som ett eget ärende, separerat från detaljplanen. I detta skede bedömer Länsstyrelsen att kommunen redogjort på ett tillfredsställande sätt för syftet och konsekvenserna med upphävandet.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivande text under rubriken "Mark och vegetation" om vilka av arterna som har ett formellt skydd enligt miljöbalken respektive artskyddsförordningen.

Sedan detaljplanen var på utställning har en ändring i plan- och bygglagen (PBL) införts som innebär att § 113 har upphört att gälla. En ansökan om att upphäva förordnandet är ej längre aktuellt och detta stycke har således tagits bort i planbeskrivningen.

2. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI lämnade ett yttrande 2008-08-28, dnr 5.2-0807-0546, över samrådshandling daterad 2008-07-22. Vi hade då ingen erinran från geoteknisk synpunkt utöver att vi föreslog en revidering av planbestämmelse för bergrensning.

Planförslaget har reviderats jämfört med samrådshandlingen. Revideringen innebär inte något annat ställningstagande av SGI rörande geotekniken. Vårt tidigare yttrande gäller således.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Synpunkterna noteras.

3. Lantmäteriet

Fastighetsbeteckningar är lite svåra att se. 3:351 inom planområdet ligger gömt. Skiftet till 3:351 väster om s:2 går ej att utläsa.

Samfälligheten s 97-6 i den norra delen av planen finns registrerad och heter s:9.

Grundkartans koordinatsystem är inaktuellt.

Planen gränsar mot fastigheten Skaftö-Backa s:6. Gränsen mot samfälligheten är osäker. Vid

en ev. framtida gränsbestämning kan gränsen läge komma att hamna inom planområdet. För att vara på den säkra sidan borde gränser som är såpass osäkra gränsbestämmas, i ett tidigt skede, innan planen är lagakraftvunnen.

Inom planen ligger samfälligheten s:2. Samfälligheten korsar bl.a. den del av planen som har användningen B₂. Ersättningen för att ta bort samfälligheter kan bli anmärkningsvärt mycket dyrare att ta bort när planen är klar än om man gör det innan. Kvartersmark värderas betydligt högre än icke planlagd impedimentsmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Plankartan justeras utifrån Lantmäteriets synpunkter om grundkartans tydlighet vad gäller redovisning av fastighetsbeteckningar samt koordinatsystem.

Beteckningen på samfälligheten i den norra delen av plankartan har ändrats från s 97-6 till s:9.

Det går en mur längs med gränsen mellan planområdet och s:6. Kommunen bedömer att gränsen med största sannolikhet skulle bestämmas till den och ser därmed inte en gränsbestämning som nödvändig.

Samfälligheten s:2 är borttagen.

4. Trafikverket

Ingen erinran.

5. Vattenfall Eldistribution, Trollhättan

Vattenfall Eldistribution AB bedömer att för att klara av att strömförsörja området så behövs en ny nätstation med tillhörande E-område 8 x 8 m och u-område för 10 kV kablar, enligt cerise markering i bifogad illustrationskarta. För nätstationen skall det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst 5 m, enligt gällande starkströmsföreskrifter. Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas.

Vattenfall önskar ta del av den antagna planen.

Komplettering 2012-03-16

Nytt förslag på placering av E-område och u-område efter samråd med kommunen. Tidigare föreslagen plats var inte lämplig varför vi har ändrat enligt önskemål. I övrigt gäller tidigare svar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Ett område för nätstation avsätts i detaljplanen med ungefärligt läge enligt Vattenfalls

önskemål. U-område behövs inte då föreslagen ledningsdragning går i vägen.

6. Polismyndigheten

Ingen erinran.

7. Västtrafik

För att transportsystemet i kommunen skall vara effektivt och för att de negativa effekterna från persontransporter skall minska måste det ske en övergång från transporter med personbil till kollektivtrafik. Som en del i arbetet för att få en långsiktigt hållbar samhällsutveckling har Västtrafik satt som mål att fördubbla andelen kollektivtrafikresor till år 2025. Det är viktigt att kommunens samtliga planer bidrar till att uppnå detta mål och att det tydligt av planerna framgår hur kollektivtrafikens fördelar kommer att stärkas.

För att målbilden skall uppfyllas måste kommunens samhällsbyggnadsenhet medvetet planera nya områden efter kollektivtrafikens förutsättningar. För en hållbar samhällsutveckling måste kollektivtrafiken vara strukturbildande för all ny exploatering och förtätning. Västtrafik anser att det bör finnas ett stycke med rubriken "Kollektivtrafik" där förutsättningarna för resande med kollektivtrafik till och från planområdet beskrivs mer ingående.

Västtrafik önskar, som nämnts i yttrande, bli inkopplade så tidigt som möjligt i detaljutformningen för att hitta en optimal placering av hållplats samt säkerställa att god tillgänglighet och effektiv angöring vid det nya hållplatsläget. Tillgängligheten till hållplatserna måste säkerställas genom säkra och trygga gång- och cykelstråk, för att skapa förutsättningar för ett hållbart resande för de som vistas och verkar inom planområdet. Det krävs även säkra gångpassager över trafikerade leder. Vidare måste såväl hållplatser som gångvägar vara anpassade för personer med funktionshinder.

Kollektivtrafiken skall enligt lag vara tillgänglig för alla. Det gäller inte bara hållplatsen utan även anslutningsvägar som ligger på väghållarens ansvar. Längs gång- och cykelvägar mellan planområdet och hållplats, där lutningen överskrider riktlinjerna för tillgänglighet för funktionshindrade bör räcken och bänkar placeras ut för att öka tillgängligheten något.

Västtrafik ser med tillförsikt fram emot fortsatt samarbete.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om kollektivtrafik.

Övriga synpunkter noteras.

8. Räddningstjänsten

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Aspekterna ska beaktas i samband med utbyggnaden av området.

KOMMUNALA INSTANSER

9. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljöenheten yttrade i samband med samrådet 2008 att det är viktigt att man tydliggör exploatörernas ansvar för att skydda all naturmark under byggtiden. Vidare framhölls att det bör skrivas in i planbestämmelserna att sanktioner med viten och krav på återställning av ev. förstörd "Naturmark" gäller om överträdelser sker mot planbestämmelserna. Detta har inte kommit med som någon planbestämmelse utan istället tagits med i genomförandebeskrivningen. Miljöenheten vill framhålla behovet av att tydliga avtal upprättas mellan kommunen och entreprenörerna, samt ev. med respektive fastighetsägare, där det skrivs in att vite ska utgå om naturmarken på något sätt skadas.

I genomförandebeskrivningen anges att dagvatten från planområdet inte ska ledas till dammarna inom planområdet. Man föreslår istället att dagvattnet släpps i Barnemyren som ligger norr om planområdet. I BBK:s principförslag/VA-plan (2010-03-09) finns det däremot illustrerat att dagvatten ska släppas ut i damm nr 1 istället för Barnemyr. Miljöenheten förutsätter att detta förslag omarbetas och att man istället följer vad som anges i planbeskrivningen, d.v.s. att dammarna (nr 1, 2 o 3) lämnas helt utan exploatering och att man undviker att leda dagvatten till dammarna för att skydda de groddjur som hittats.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer avtal att tecknas med entreprenör där påtalade aspekter gällande skydd av naturmark skrivs in.

Dagvattenutredningen från 2010 har uppdaterats och kompletterats (Tyréns 2020-09-04). I utredningen presenteras ett nytt förslag på dagvattenhantering, vilket innebär att dagvattnet leds till en nyetablerad dagvattendamm i den västra delen av planområdet. Efter att miljöenheten har godkänt föreslagna åtgärder förs uppdaterat förslag till dagvattenhantering in i antagandehandlingarna.

10. RAMBO AB

Enligt planbeskrivning i planens utställningshandlingar skall avfallshanteringen ske på följande sätt:

Hantering och hämtning sker enskilt för varje fastighet. Papper och förpackningar lämnas på återvinningsgårdar. Eventuellt kan en mindre återvinningsgård anordnas vid parkeringen som ligger i anslutning till planområdets entré.

Rambos synpunkter

Rambo rekommenderar starkt vid all ny bostadsbebyggelse att gemensamt utrymme för

hantering och hämtning av hushållsavfall anordnas i anslutning vid tillfart till bostadsområdet.

Skälet till detta är att bidra till en säkrare trafikmiljö inom bostadsområden, då barn ofta använder lokalgator som lek- och cykelområde, samt för att förbättra arbetsmiljön för renhållningspersonalen.

Utifrån den föreslagna planbeskrivningen ser de planerade vägarna och vändplanerna inom bostadsområdet ut att hålla erforderlig standard vad gäller vägutrymmets bredd och vändradie vid vändplats, vilket är förutsättningarna för enskild hämtning vid varje fastighet.

Men med tanke på ökad trafiksäkerhet och bättre arbetsmiljö rekommenderar Rambo att exploatören nyttjar den plats inom parkeringen som ligger i anslutning till planområdets entré, där man enligt planbeskrivningen planerar för en ev. återvinningsgård, anordnar gemensam plats för bostadsområdets hantering och hämtning av både hushållsavfall och källsorterad återvinning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Synpunkterna noteras.

11. Leva i Lysekil AB

VA

Det saknas en fördjupad VA- och dagvattenutredning (inklusive flödesredovisning m.m.). Utredningen bör utformas i samråd med LEVA och ska även beakta bestämmelser om lägsta golvnivå inklusive erforderlig studie nedströms. Färdiggranskning av ärendet utförs av LEVA när utredningen erhållits. Tabell i genomförandebeskrivningen anpassas till aktuella utföranden.

Förbindelsepunkters lägen anpassas i samråd med LEVA (den aktuella fastighetsindelningen är ännu oklar).

Eventuell omläggning/uppdimensionering av allmänna VA-ledningar skall ingå i projektet och bekostas av exploatören.

El

Inget att erinra. (Nätägare: Vattenfall).

Gatubelysning

Inget att erinra.

Fjärrvärme

Inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

En uppdatering och komplettering av tidigare dagvattenutredning har tagits fram i samråd med LEVA Vatten AB. I den nya dagvattenutredningen (Tyréns 2020-09-04) har utgångspunkt tagits i tidigare utredningar från 2010 samt 2014.

Den uppdaterade dagvattenutredningen behandlar både etapp 2 separat samt etapp 2 och 3 tillsammans. Då förverkligandet av etapp 3 är osäkert i nuläget bedöms dock en utökning av dagvattenanläggningen i området lämpligen tas fram i förbindelse med planläggning av en eventuell nästkommande etapp.

Efter att LEVA Vatten AB har godkänt föreslagna åtgärder förs uppdaterat förslag till dagvattenhantering in i antagandehandlingarna.

POLITISKA PARTIER

12. Skaftöpartiet

Planen följer ÖP06 och skapar en möjlighet för ett permanentboende i anslutning till Grundsund med dess samhällsservice. Området är planerat med hänsyn tagen till naturen och har en begränsad påverkan på flora och fauna.

Bil-, gång- och cykelvägar till området är väl planerade och skapar god tillgänglighet till området. Gästparkeringar är planerade vid infarten och minskar således trafiken i området.

Planen ger möjlighet till ca 50 bostäder vilket kan medföra att det inte endast finns behov av parkeringsplatser utan även båtplatser. De familjer som bosätter sig nära kusten har säkert ett stort intresse för havet och dess möjligheter. Båtplatser är lika självklart som bilparkering och skall tillgodoses i ett kustsamhälle. När ytterligare nyetableringar av bostäder sker måste det till en utökning av småbåtsplatser.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Frågan om båtplatser är en fråga som inte kan eller ska lösas i samband med aktuell detaljplan.

SAKÄGARE

13.

Fastighetsägarna har inga synpunkter på utbyggnaden av etapp 2.

Däremot vill vi framföra önskemål om att matarvägen upp till bostadsområdet Torvemyr (den nya vägen över gårderna) får en träd- och eller buskplantering, som gör att vägen mer harmonierar med omgivande landskap. För närvarande ger vägen med cykelbanan ett kargt intryck. Detta kan tillgodose de miljöintressen som kommunen förespråkar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Synpunkterna noteras.

ÖVRIGA SOM YTTRAT SIG – INTE KLAGOBERÄTTIGADE

14. Skaftö Öråd

Örådet har inga synpunkter att framföra.

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

- Uppdaterat förslag till dagvattenhantering förs in i antagandehandlingarna
- Planbeskrivningen:
 - kompletteras med en beskrivande text om vilka av arterna som har formellt skydd enligt miljöbalken respektive artskyddsförordningen.
 - kompletteras med ett avsnitt om kollektivtrafik.
- Plankartan:
 - kompletteras med ett E-område utifrån Vattenfalls yttrande och önskemål om placering.
 - justeras i syfte att öka tydligheten vad gäller redovisning av fastighetsbeteckningar samt koordinatsystem

I tillägg ändras huvudmannskapet i detaljplanen från enskilt till kommunalt. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa iordning och förvalta de allmänna platserna.

FORTSATT PLANARBETE

De föreslagna justeringarna berör inte någon av länsstyrelsens överprövningsgrunder. De påverkar ej heller miljön inom planområdet eller en del av detta, som är av betydande intresse för allmänheten, eller har påtaglig betydelse för sakägare och andra inom det område som berörs av ändringen.

Den uppdaterade dagvattenutredningen har tagits fram av certifierad sakkunnig och en ny lösning på dagvattenhanteringen förs in i antagandehandlingarna efter godkännande av LEVA Vatten AB samt kommunens miljöenhet.

Trots att planarbetet har legat vilande sedan 2015 bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att utställningshandlingarna fortfarande är aktuella och kommer därmed inte att ställas ut på nytt. Efter ovan beskrivna justeringar överlämnas planförslaget till kommunfullmäktige för antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2020-09-11

JUSTERINGAR EFTER UTSTÄLLNING

Ylwa Larsson

Stina Norén

Tidigare samordningsansvarig för planverksamheten

Planhandläggare