



**LYSEKILS
KOMMUN**

Dnr: B-2017-58

Datum: 2019-04-04, justerad 2019-09-04

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Sjukhusområdet Slätten 15:7 m.fl. Lysekils kommun

PLANBESKRIVNING



PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta 2019-04-04, justerad 2019-09-04
- Illustrationsbilaga 2019-03-04, justerad 2019-09-04
- Beskrivning av panncentral 2019-04-04
- Fastighetsförteckning, 2019-04-02
- Geoteknisk utredning, Geosigma AB, 2017-07-07
- Bergteknisk utredning, Geosigma AB, reviderad 2018-10-31
- Dagvattenutredning, Geosigma AB, reviderad 2018-09-11
- Trafik- och bullerutredning, Sweco Society AB 2017-06-30
- Bullerutredning, Sweco Society AB 2019-08-12
- Industribuller, Sweco Society AB 2019-01-16
- Behovsbedömning, 2017-08-10
- Detaljplananpassad parkeringsnorm, Hemsö Fastighets AB, 2018-03-16
- Samrådsredogörelse, 2018-07-05
- Granskningsutlåtande, 2019-08-19

INNEHÅLL

INLEDNING	3
PLANDATA	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
BEHOVSBEDÖMNING AV MKB	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	11
NATUR	11
BEBYGGELSEOMRÅDEN	14
GATOR OCH TRAFIK	18
FRIYTOR	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
HÄLSA OCH SÄKERHET	24
GENOMFÖRANDE	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	27
EKONOMISKA FRÅGOR	27
TEKNISKA FRÅGOR	28
PLANPROCESSEN	29
MEDVERKANDE I PLANARBETET	29
BILAGOR	
ILLUSTRATIONSILAGA	
BESKRIVNING AV PANNCENTRALEN PÅ SJUKHUSOMRÅDET I LYSEKIL	

INLEDNING

Bakgrund

Denna detaljplan omfattar fastigheterna Slätten 15:7, Slätten 5:1, Slätten 1:29, samt Smedgatan, Långeviksgatan och Lasarettsgatan. Fastigheten Slätten 15:7, som även kallas sjukhusområdet, är bebyggd med flera byggnader som främst rymmer Lysekils sjukhus med vårdverksamhet samt äldre- och korttidsboende. Sjukhuset har idag flera tomma lokaler vilket föranlett fastighetsägarens ansökan om ändring av användning så att även bostäder, kontor och utbildningslokaler blir tillåtet. Förändringarna som föreslås är så pass omfattande att det inte räcker att ändra gällande detaljplan, utan en ny detaljplan ska tas fram.

Föreslagna förändringar stämmer väl överens med intentionerna i översiktsplanen och detaljplanen bedrivs därför med standardförfarande.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-01-13 att bevilja planbesked för sjukhusområdet, Slätten 15:7 m.fl.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för att ändra den nuvarande användning A (allmänt ändamål) till centrum, vård, teknisk anläggning och bostäder, t.ex. hyresrätter, trygghetsboende och bostäder med särskild service för funktionshindrade.

De huvudsakliga verksamheterna som finns inom området idag utgörs av vård och äldreboende och de kommer att kunna fortsätta i och med den nya detaljplanen. Det kommer även att finnas möjlighet för bostäder, kontor och vuxenutbildning.

Planprocessen (Äldre eller nyare PBL)

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900) och planprocessen drivs med ett standardförfarande, vilket innebär att förslaget till detaljplan kommer att samrådas och därefter ställas ut för granskning innan det kan tas upp för godkännande och antagande. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Preliminär tidplan för planarbetet

Beslut om granskning	april 2019
Granskning	maj 2019
Godkännande i KS	okt 2019
Antagande i KF	okt 2019



PLANDATA

Läge, areal och avgränsning

Planen ersätter gällande detaljplan och innefattar fastigheterna Slätten 15:7, Slätten 5:1, del av Slätten 1:29, samt angränsande gator i väst och syd, Smedgatan, Långeviksgatan samt Lasarettsgatan. Gatorna ingår i fastigheten Kronberget 1:82. I öst avgränsas området av Valbogatan samt fastigheterna Slätten 1:85, och Slätten 1:242, och i norr av fastigheterna Kronberget 1:82, Slätten 1:339, samt Slätten 18:8. Planområdets areal är ca 4,0 ha.



Flygfoto, planområdet markerat med rött.

Markägförhållanden

Fastigheten Slätten 15:7, Slätten 5:1 samt Slätten 1:29 är i privat ägo. Kronberget 1:82 är en kommunal fastighet.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för.

Vidare föreskrivs att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena. Detta innebär att ny bebyggelse och nya verksamheter inte får påverka riksintressena negativt så att deras respektive funktion äventyras.

Väg 162 är av riksintresse för kommunikationer, enligt 3 kap 8 § MB och utgör huvudled in till Lysekil tätort.

Negativ påverkan på riksintresset för kommunikationer kan t.ex. vara en stor ökning av trafikmängder eller trafiklösningar som försvårar framkomligheten på vägen eller järnvägen, bristfälligt skydd mot buller från trafiken o.s.v.

Ett genomförande av planförslaget medför en liten trafikökning och bedöms därför inte påverka funktionen på vägen.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Stora delar av kustområdena i Lysekils kommun är av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området.

Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Planområdet omfattas av 4 § 4 kap. miljöbalken (högexploaterad kust), där fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna är inte tänkta att utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

De förändringar som föreslås i planförslaget är en komplettering inom befintliga bebyggda kvarter i Lysekils tätort och någon avvikelse från Särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken bedöms därför inte ske.

Natura 2000

Gullmarsfjordens vattenområde är delvis ett Natura 2000-område och därmed av riksintresse enligt miljöbalken. Planområdet ingår inte i Natura 2000-området men ligger inom avrinningsområdet till fjorden.

Dagvatten från planområdet kommer att fördröjas och renas, innan det släpps ut i kommunens ledning. Planförslaget medför därför ingen försämring av förhållandena inom Natura 2000-området.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Gullmarsfjorden omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. En dagvattenutredning har utförts av Geosigma AB, 2017-06-30. Utredningen visar hur dagvatten från planområdet kan omhändertas så att miljökvalitetsnormerna för vatten inte försämras i Gullmarsfjorden.

Skydd av område, 7 kap MB

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Lokala miljömål

De lokala miljömålen som redovisas i översiktsplanen från 2006 samt dess aktualitetsförklaring från 2010 ska integreras i samhällsplaneringen och balanseras mot sociala och samhällsekonomiska intressen. De lokala miljömålen stämmer överens med de regionala miljömålen (antagna 2013) samt regionala tilläggsmål (antagna 2015), med undantag att de regionala har uteslutit målet ”Storslagen fjällmiljö” då det inte är aktuellt i länet.

I den här detaljplanen är det övergripande miljömålet ”god bebyggd miljö” aktuellt och stämmer överens med preciseringen i översiktsplanen:

- den fysiska planeringen och samhällsbyggandet skall ske på sådant sätt att de lokala miljömålen avseende energianvändning, användning av ickefossila bränslen och transporter kan nås,
- kommunens kulturhistoriska och estetiska värden också skall tas till vara och utvecklas i enlighet med kommunens kulturminnesvårdsprogram,
- kommunens tätortsnära grönområden skall tas till vara i enlighet med programmet i översiktsplanen,
- kommuninvånarna skall inte utsättas för bullerstörningar över de riktvärden som riksdagen fastställt

Planbestämmelser styr bebyggelsens utformning på ett sätt som kan anses uppfylla målet om ”god bebyggd miljö”.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Lysekils översiktsplan, ÖP, antogs av kommunfullmäktige 2006-06-21 och en aktualitetsförklaring antogs i oktober 2010.

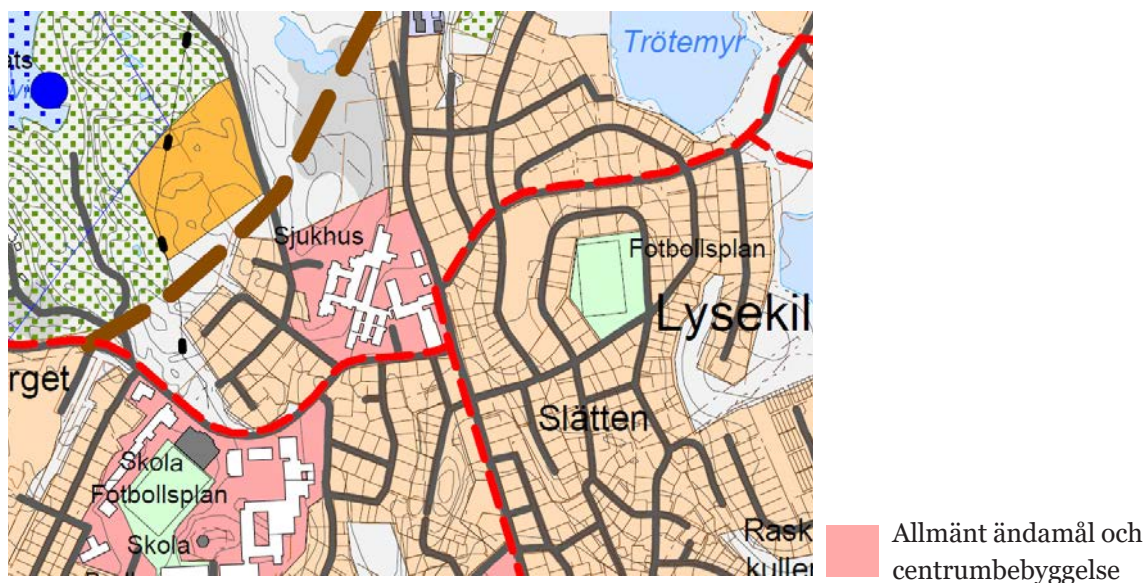
Det aktuella planområdet ligger i gällande översiktsplan inom ett område för

”allmänt ändamål och centrumbebyggelse” och det framtagna planförslaget är i och med detta i enlighet med gällande översiktsplan. Planförslaget tillåter även en exploatering av bostäder som följer översiktsplanens intention:

”Tätorten skall kompletteras och utvecklas så att bostäder kan uppföras i attraktiva lägen samtidigt som natur- fritids- och kulturmiljöer bevaras och finns tillgängliga i hela tätorten.”

Innanför planområdets södra gräns är Lasarettsgatan markerad som del av huvudstråk för GC-väg i ÖP. Det gäller även för den del av Valbogatan som går längs med planområdets östra gräns upp till Trötemyrsvägen.

I ÖP är användningen av marken norr om planområdet avsatt som vägreservat. Reservatet ska utredas innan eventuell exploatering av det området kan göras.



Kartbild ur Lysekils översiktsplan från 2006

Kommunala program mm

VA-plan

Planeringen av området är i enlighet med de riktlinjer som VA-planen anger, och som kan behövas inom vatten- och avloppsförsörjningen i syfte att uppnå en långsiktigt hållbar hantering.

Boendestrategi

Boendestrategin har sex övergripande strategiska mål:

- Skapa fler arbetstillfällen för boende i kommunen
- Få de unga som utbildat sig att återvända till kommunen
- Ta hand om den ökande befolkningsandelen äldre
- Förbättra infrastrukturen
- Utveckla ett attraktivt, hållbart och varierat bostadsbestånd för helårsboende
- Värna och marknadsföra de värden som gör vår kommun attraktiv

Planen medför en ökning av arbetstillfällen, helårsboende, platser på äldreboende, samt förbättringsåtgärder för trafiken.

Planförslaget innebär en förtätning av Lysekils tätort. I boendestrategin

förespråkas en bebyggelseförtätning som leder till ett kostnadseffektivt byggande, bevarar oexploaterade områden, samt ger utrymme för gemensamma lösningar som kollektivtrafik, närvärmecentraler, och VA-anläggningar.

Markförsörjningsstrategi

I kommunens markförsörjningsstrategi står det skrivet att bebyggelsen bör lokaliseras med hänsyn till att möjliggöra en långsiktigt hållbar utveckling. Detta innebär att man bör:

- Undvika fragmentering av landskapet
- Utnyttja befintliga strukturer såsom vägar, VA-nät m m
- Begränsa behovet av transporter
- Förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik
- Utnyttja befintlig service och förstärka underlaget för denna
- Åstadkomma goda och attraktiva boendemiljöer utifrån ett brett spektra av behov.

Planförslaget följer intentionerna i markförsörjningsstrategin.

Parkeringsnorm

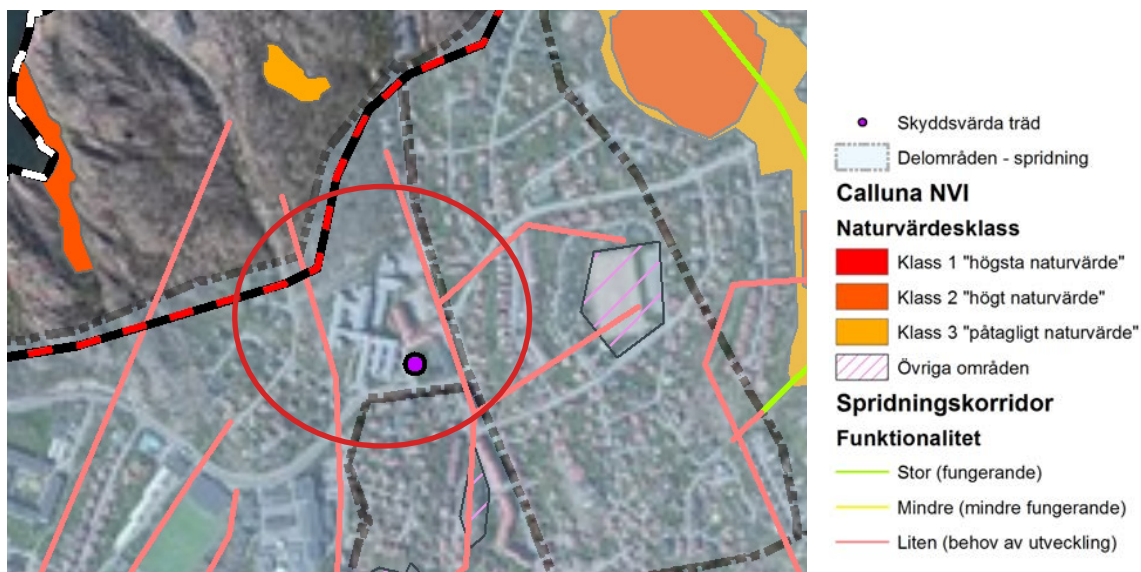
Gällande parkeringsnorm för Lysekils kommun (antagen i kommunfullmäktige 2011) fungerar som utgångspunkt vid planering och dimensionering av parkering för området.

Grön strategi

I Lysekils kommuns gröna strategi står det att spridningskorridorer i stadsmiljön är en förutsättning för biologisk mångfald. Dessa korridorer är gröna stråk genom det hårdgjorda stadslandskapet som ger möjligheter för djur och växter att röra sig samt spridas genom staden.

I en naturinventering utförd 2016 av Calluna AB, är det direkt öst och väst om planområdet markerat två möjliga spridningskorridorer som har behov av utveckling. I inventeringen har också ett kastanjeträd på området markerat som skyddsvärt träd då det anses ha betydelse för biologisk mångfald. Träd ger viktiga livsrum åt växter och djur, samtidigt som de erbjuder svalka, skydd och vackra, variationsrika miljöer. Gamla träd har fler livsmiljöer att erbjuda än unga träd, därför ökar antalet arter med trädets ålder. I urbana miljöer står träden ofta solitärt och blir solbelysta, vilken är ytterligare en faktor som är viktigt för många arter i dessa miljöer.

Den Gröna strategin belyser även fördelen med gröna tak. Det skapar goda förutsättningar för pollinering, dagvattenhantering och biologisk mångfald.



Naturinventering av Calluna AB 2016, sjukhusområdet är markerat med en röd ring

Kulturmiljöprogram

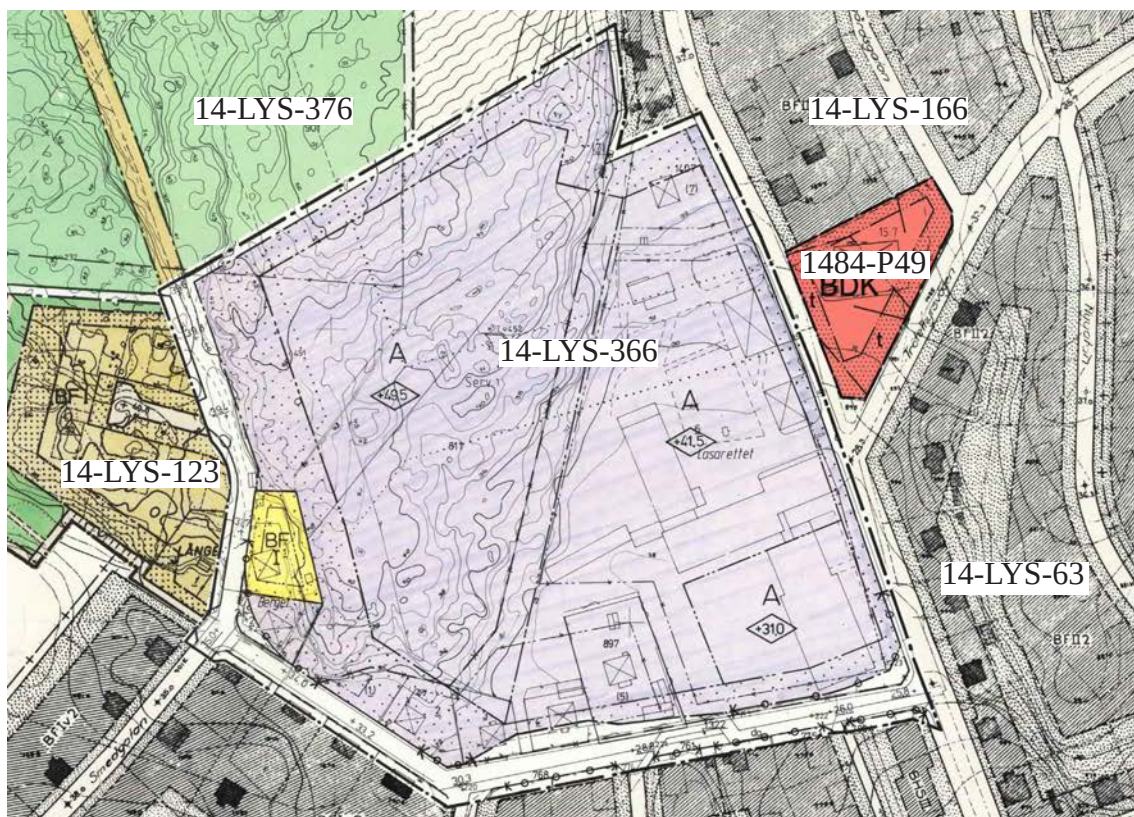
Området är inte en del av kommunens kulturmiljöprogram.

Detaljplaner

Det finns en befintlig detaljplan för området, Kv. Lasarettet m.m., Göteborgs och Bohus län, där området som täcker fastigheten Slätten 15:7 har beteckningen A (allmänt ändamål). Vid ansökan om bygglov inom detaljplanelagt område med beteckningen A tillåts endast åtgärder för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast har använts till. Fastigheten Slätten 5:1 har beteckningen BF vilket tillåter bostäder och fristående hus.

Andra detaljplaner som direkt angränsar till, eller ligger i närheten av det aktuella planområdet är:

- 14-LYS-166 - Stadsplan från 1948 (reviderad senast 1952). Närmast planområdet för sjukhuset medger planen bostäder i en eller två våningar.
- 14-LYS-376 - Detaljplan från 1981 (reviderad 1982). Planen medger park närmast planområdet.
- 14-LYS-63 - Detaljplan från 1956. Planen medger utvidgning av gatan för att möjliggöra för gångbana.
- 14-LYS-123 - Detaljplan från 1968. Planen medger bostäder, fristående hus i en våning.
- 1484-P49 - Detaljplan från 2006 vars genomförandetid har gått ut. Planen medger bostäder, kontor, hantverk och vård. Dock inte vård av djur.



Gällande detaljplaner i området

Planprogram

Inget planprogram har upprättats inför denna planhandling.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen presenteras i ett separat dokument, daterat 2017-08-10. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs också i denna planbeskrivning.

Sammanfattning

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Förändringen av markanvändningen berör ett redan ianspråktaget område inom en befintlig stadsmiljö och medför ingen skada på natur- och/eller kulturvärden i området.

Planförslaget bedöms inte heller medföra någon skada på riksintressen eller Natura 2000-område, och åsidosätter inte miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella eller lokala miljömål.

Kommunen bedömer att planens tänkbara effekter på kort och lång sikt inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning för planens genomförande behöver därmed inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 12§.

Kommunens ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden och med stöd av byggnadsnämndens delegationsordning, 2016-06-16, kap. 4, punkt 3, har samhällsbyggnadschefen härmed beslutat att skicka ut planen på samråd enligt 5 kap 11§ PBL (SFS 2010:900, SFS 2014:900), samt att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

Länsstyrelsen har givits tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen och kommunens förslag till ställningstagande. Länsstyrelsen har 2017-08-16 skriftligen meddelat att de delar kommunens uppfattning att planförslaget inte kan förväntas innebära betydande miljöpåverkan. Planförslaget behöver därmed inte miljöbedömas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar: Planområdet är kuperat. Den norra delen av området består av berg och stenblock och korsas av flera promenadstigar.

Övriga delar av planområdet består av befintliga byggnader, hårdgjorda ytor och gräsytor. Mellan den högsta punkten i den norra delen av området (ca +47, RH2000) och den lägsta punkten i den södra delen av området (ca +28, RH2000) skiljer det 19 meter. De brantaste delarna i området ligger i den nordvästra delen medan den sydöstra delen är mer platt. Befintlig sjukhusbyggnad sträcker sig som en diagonal från sydväst mot nordost och utgör en vägg mellan de två områdeshalvorna.

I en naturinventering (Calluna AB, 2016) är ett gammalt kastanjeträd i planområdet utpekad som ett "skyddsvärt träd". Det har stor betydelse för närområdet och det gröna landskapet. Naturinventeringen markerar även områdena längs den västra och östra gränsen som spridningskorridorer i behov av utveckling.

Enligt en rapport om trädets status, utförd av Harthill Trädexpert AB 25 november 2018, är trädet cirka 70 år gammalt och har bra vitalitet. Trädet är stort, med en höjd av 18,5 meter och stamdiameter (diameter vid bröst höjd) på 1,2 meter. Krondiametern i alla riktningar är cirka 10 meter.

Förändringar: En om- och tillbyggnad inom planområdet kommer huvudsakligen att ske på redan bebyggd mark och kommer därför inte att medföra några större förändringar.

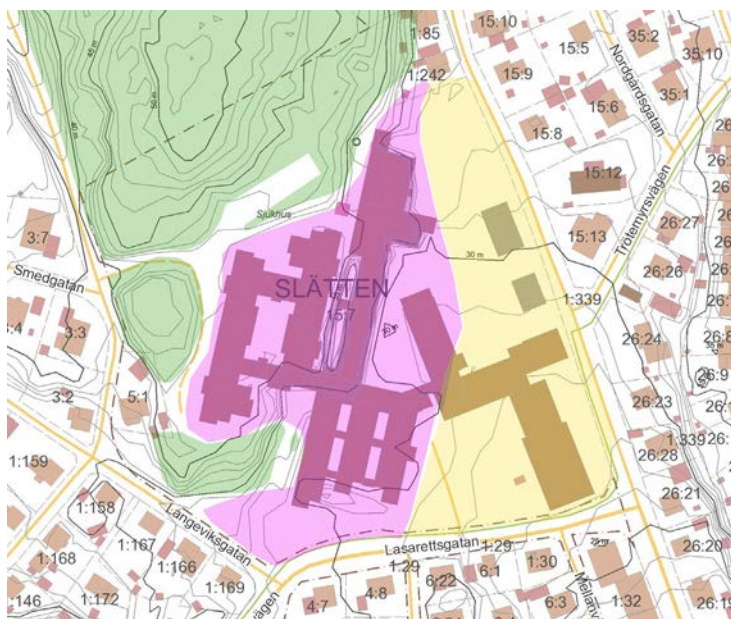
I den norra delen av planområdet har det punktprickade området utökats samt kombinerats med korsmarkerad mark.

Kastanjen skyddas genom beteckningen n1 på plankartan, som innebär att trädet endast kan fällas om det har drabbats av sjukdom eller om det innebär en säkerhetsrisk. Det är även krav om markklov för att fälla trädet.

Konsekvenser: I och med att den norra delen av planområdet är betecknad som prick- och korsmarkerad kan den huvudsakligen inte bebyggas med undantag för komplementbyggnader samt anläggande av parkeringsplatser. Områdena som i naturinventeringen är markerade som spridningskorridorer är prickade och kan planteras med växter som är lämpliga för spridning av arter. Vid eventuell fällning av kastanjen ska det ersättas med likvärdigt trädslag med ett stamomfång på minst 18 cm.

Geo- och bergteknik

Gesosigma AB har utfört en geoteknisk utredning daterad 2017-06-30, reviderad 2018-06-30. Här följer en sammanfattning av utredningen vad gäller förutsättningar samt rekommendationer.



Området indelat efter geologi där grön färg innebär berg och berg i dagen, rosa innebär fast mark med grunt ytnära berg och gul färg innebär ett något större djup till berg samt sedimentlager.

- **Grundläggning och markarbeten**

Den västra delen av sjukhusområdet är byggd på fast mark vilket innebär att djupet till berg är litet, ungefär 3 m. Den östra delen är byggd på en fyllning som utgörs av sand, silt och grus.

Generellt gäller att grundläggningsmetoder för befintliga byggnader, som ska byggas om eller till, ska kunna verifieras, antingen genom urgrävning och provning eller genom tidigare utförda undersökningar.

- Markdisposition och byggbarhet

Sättningskador kan uppstå vid pålastning av befintliga byggnader, vid grundvattensänkning samt vid byggnation intill befintliga byggnader. För att undvika sättningskador skall konstruktören samråda med geotekniker angående laster vid detaljprojekteringen.

- Skredrisk

Inom området finns inga naturliga lerslänter som skulle kunna utveckla skred. Lera finns däremot ca 4 meter under fyllningen som utgörs av sand, silt och grus.

Områdets totalstabilitet bedöms som säker. Faktorer som påverkar områdets positiva stabilitet är närheten till berg samt att leran som återfinns på djupet har en låg/ halvfast skjuvhållfasthet.

- Blocknedfall och berggras

I huvudsak bedöms uppmätta sprickriktningar på planområdet vara gynnsamma för släntstabiliteten. Vid detaljprojektering bör dock en fördjupad utredning ske av bergsakkunnig då enstaka sprickor och den tänkta släntens egenskaper kan påverka förutsättningarna för släntens stabilitet.

En brant bergskärning (se illustration nedan) löper längs med en trappa för gångtrafik inom sjukhusområdet. Skärningens storstabilitet bedöms som god, men det noterades att tre stycken block bör bevakas eller åtgärdas. Blocken kommer att åtgärdas innan detaljplanen antas.



Röd ring markerar en bergsskärning med tre lösa stenblock

- Radon

Marken inom planområdet klassas enligt gällande översiktsplan som högriskmark med avseende på radon. Riktlinjer i översiktsplanen gällande byggnation och kontroll ska följas.

Markföreningar

Planområdet bedöms inte innehålla några markföreningar.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Förutsättningar: Bebyggelsen inom planområdet utgörs idag av Lysekils Sjukhus som rymmer olika vårdinrättningar såsom vårdcentral, barnvårdscentral, habilitering samt äldreboende. Stora delar av sjukhusbyggnaderna står idag tomma.

I den norra delen av planområdet rymmer sjukhusbyggnaden energianläggningar som servar sjukhuset samt en av LEVA i Lysekil AB hyrd lokal för panncentral/reservanläggning för fjärrvärme. Anläggningen beskrivs närmare i separat bilaga.

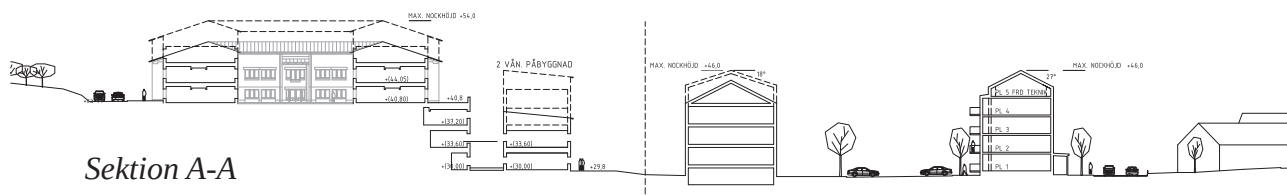
Planområdet innefattar även en fastighet med ett enbostadshus i två våningar med tillhörande komplementbyggnader.

Runt omkring planområdet ligger mestadels enbostadshus. Längs med Valbogatan ligger det även flerfamiljsbostäder varav några rymmer kommersiell service i bottenvåningen. Direkt öster om planområdet ligger en tandvårdsinrättning.

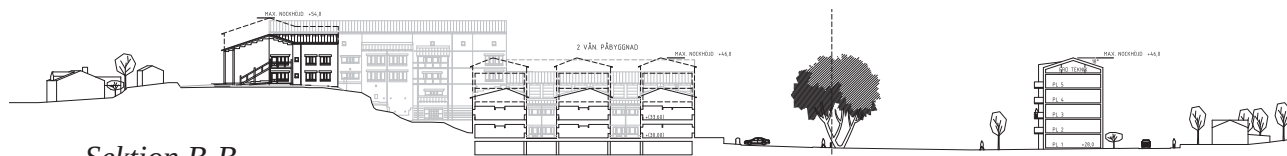
Förändringar:



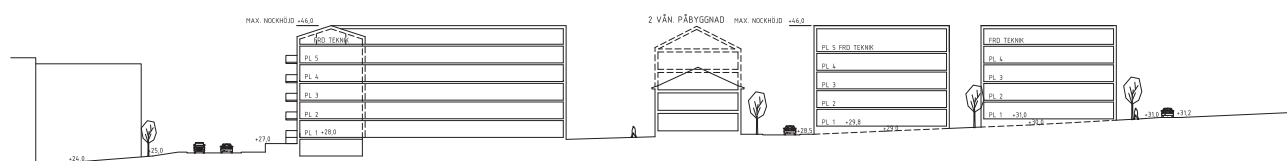
Illustrationsplan som visar en möjlig utveckling av området med utgångspunkt i maximalt tillåtna höjder.



Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C

Illustrationsplanen samt längdsektionerna genom planområdet är utförda av Arkitekturkompaniet och visar en möjlig framtida utveckling. Samtliga illustrationer (inklusive sektion D-D och E-E) finns som bilagor i full storlek.

Höjderna på byggnaderna regleras som högsta nockhöjd över grundkartans nollplan.

Bestämmelse om tillåten takvinkel är satt för bebyggelsen längs med Valbogatan samt på fastigheten Slätten 5:1. Den tillåtna takvinkeln för Slätten 15:7 är i tidigare detaljplan (14-LYS-366) högst 27 grader, medan den för Slätten 5:1 är densamma i tidigare detaljplan som i nytt detaljplaneförslag.

Nedan följer en beskrivning av bebyggelsen inom planområdet uppdelat på sex mindre områden (se illustrationsplan på förgående sida):

1. Nuvarande byggnad rymmer ett vård- och omsorgsboende. Byggnaden, som idag är i två våningar, planeras att byggas på med en våning och utökar därmed befintlig verksamhet.

Den nya planen tillåter en nockhöjd som motsvarar tillåtna höjder i gällande detaljplan.

2. Befintlig byggnad bevaras, men förutom att rymma vårdverksamhet och panncentral ges även möjligheten för att lokalerna kan byggas om till bostäder och lokaler avsedda för centrumverksamhet och kontor. Fastighetsägaren har idag inga planer på att bygga ut eller på byggnaderna, men möjlighet ges för en högre bebyggelse i framtiden.

Den nya planen tillåter en ökning i nockhöjd på cirka 1 meter jämfört med byggrätten i gällande detaljplan. För skorstenen, som är kopplad till panncentralen, tillåts den nockhöjd som motsvarar skorstenens befintliga höjd.

3. De två befintliga byggnaderna i två våningar är idag i dåligt skick och står

tomma. Byggnaderna ska ersättas med två nya byggnader i fyra våningar. Huvudsaklig användning kommer att vara bostäder, men möjlighet ges för centrum- och vårdverksamhet. Bostäderna är tänkta som mindre lägenheter. Den nya planen tillåter en ökning i nockhöjd på cirka 1 meter jämfört med byggrätten i gällande detaljplan.

4. Byggnaderna är i två respektive fyra våningar och planeras att byggas om till bostäder, alternativt folkhögskola. Möjligheten ges även för centrum- samt vårdverksamhet och kontor.

Den nya planen tillåter en ökning i nockhöjd på cirka 1 meter jämfört med byggrätten i gällande detaljplan.

5. Tanken är att befintlig byggnad i en våning ska rivas och ersättas av en större byggnad i fem våningar. Byggnaden ska rymma bostäder eller äldreboende, men planen tillåter även centrum- samt vårdverksamhet och kontor. Befintlig verksamhet, i form av korttidsboende, kommer att kunna finnas kvar i nya lokalerna. Den nya planen tillåter en ökning i nockhöjd på cirka 11 meter jämfört med byggrätten i gällande detaljplan.

För byggnaderna 3-5 tillåts en takvinkel mellan 18 och 34 grader i syfte att ta med det arkitektoniska uttrycket från den äldsta delen av sjukhusområdet samt bebyggelsen vidare söderut längs med Valbogatan i en framtida exploatering.

6. Den nya detaljplanen innebär i stort sett inga förändringar för den befintliga fastigheten.

Konsekvenser: Den nya bebyggelsen kommer huvudsakligen att byggas på redan bebyggd mark. Det kommer därmed inte att ske några stora förändringar i terrängen.

Lysekils kommun behöver bostäder och vill uppmuntra till ett ökat bostadsbyggande. Sjukhusområdet är utpekat som lämpligt för en utökad exploatering och som en följd av detta tillåts en högre bebyggelse.

Vilka konsekvenser en ökad exploatering får för området har studerats i en 3D-modell som översiktligt beskriver områdets bebyggelse. En studie av höjd- och solförhållande presenteras i en bilaga (Illustrationsbilaga).

Det befintliga äldreboendet samt den del av bebyggelsen som betecknats med siffran 2 ligger en bit in på planområdet vilket leder till bedömningen att en högre bebyggelse inte har någon negativ inverkan på omgivningen. Den ökade exploateringen, jämfört med dagens situation, innebär en påverkan på solförhållandet kvällstid för husen längst norrut på den östra sidan av Valbogatan. Påverkan är inte stor och vid en jämförelse av vad som tillåts att bygga i gällande detaljplan är ändringen mycket liten.

Den största förändringen för omgivningen vad gäller höjd- och solförhållande jämfört med befintlig situation och gällande detaljplan är ökningen av tillåten nockhöjd i planområdets sydöstra hörn. För att skapa bäst möjliga förhållanden tas utgångspunkt i bebyggelsestrukturen längre ner på Valbogatan. Den prickade marken mellan kvarters- och gatumark säkerställer ett minimum-avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse samt fungerar som en förlängning av bostadsbebyggelsen längs med Valbogatan. Tanken är att undvika för tät bebyggelse samt skapa ett proportionerligt gaturum och en anpassning till

befintlig bebyggelse på och runt planområdet. Se bifogade sektioner och studie av höjd- och solförhållanden.



Foton över bebyggelsen längre söderut på Valbogatan.

Värmecentral

Förutsättningar: Se bilaga ”Värmecentral”.

Konsekvenser: I samråd med LEVA¹ bedömer kommunen att en ökad byggnation i området inte inskränker på reservanläggningens verksamhet utan den kommer att kunna fungera som den gör i dagsläget. Leva ser heller inga större förändringar inom verksamheten under de närmaste 20 åren då pannor och skorsten är nyligen installerade.

Omgivningar och service

Förutsättningar: Inom 200–400 meters avstånd ligger Gullmarsskolan med verksamhet som innefattar förskola upp till och med högstadium. I anknäytning till skolan finns även sim- och ishall. Den närmaste mataffären ligger på Landsvägsgatan, cirka 600 meter söder om planområdet.

Omgivningen runt planområdet är bebyggd i väst, öst och syd. Norr om planområdet utgörs landskapet av klippor som utgör ett populärt promenadområde.

Ungefär 1,5 kilometer norr om området, i änden av Smedgatan, ligger Långeviks småbåtshamn samt ett reningsverk.

Behovet av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler, handel är tillfredsställt inom eller i nära anknäytning till planområdet.

Arkeologi

Det finns inga fornlämningar inom planområdet.

Kulturmiljö

Förutsättningar: Den första delen av sjukhuset stod färdig 1922, men brann ner 1928. Den äldsta delen av dagens sjukhus stod klar 1932 och utgjorde då länssjukhus. De två mindre sjuksköterskebostäderna är från år 1946.

De nyare delarna av sjukhuset är byggda på 1980- och 1990-talet. Byggnaderna

¹ LEVA i Lysekil AB ansvarar för elnät, vatten, avlopp och fjärrvärme i Lysekil

fungerar som tidsmarkörer som bidrar till en visuell beskrivning av områdets historia och utveckling.

På samma vis som äldre byggnader fungerar även träd som tidsmarkörer. Detta gäller för den stora kastanjen på planområdet.

Förändringar: Bebyggelseantikvarie hos Bohusläns Museum beskriver den äldre delen av sjukhuset som bevarandevärd. Sjukhuset spelar en viktig roll i Lysekils historia och dess byggnader är unika i staden. Vid ny-, om- eller tillbyggnad bör det tas hänsyn till dess arkitektoniska uttryck och karaktärsdrag.

Detaljplanen tillåter förändringar i bebyggelsen, men styr utformningen så att hänsyn till befintlig byggnation uppnås genom exempelvis bestämmelse om kulörval (f1) och bevarande av kastanjen (n1).

I tillägg anser Bohusläns Museum att utformningen av takfoten hos de äldsta byggnaderna (se foton nedan) i möjligaste mån återskapas vid eventuella höjningar av byggnaderna. De påpekar även att anläggningen, innan eventuella ändringar, i sin helhet ska fotodokumenteras.



De röda ringarna markerar aktuella byggnader vars takfot har en utformning/svängning som Bohusläns Museum anser borde återskapas vid eventuell nyexploatering

Gator och trafik

Gator, gång- och cykelvägar

Förutsättningar: Sweco Society AB har tagit fram en Trafik- och bullerutredning, 2017-06-30 med uppdatering av bullerdelen, 2018-09-24. Här följer en sammanfattning av utredningen.

Längs med de västra delarna av planområdet löper Långeviksgatan samt Smedgatan. Dessa gator är lägre belastade än de övriga (Lasarettsgatan och Valbogatan).

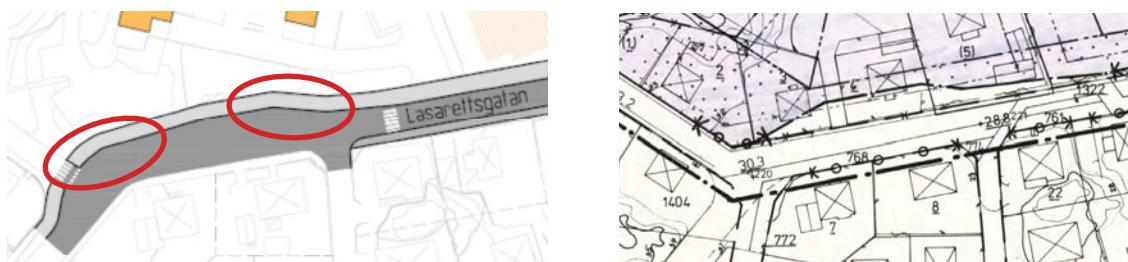
Långeviksgatan är infarten till ett villaområde med ca 35 villor och längs med gatan står bilar parkerade. Fortsätter man norrut via Smedgatan kommer man till en småbåtshamn och även till ett reningsverk. Både hamnen och reningsverket genererar tung trafik till området. Inom utredningsområdet ingår Valbogatan och Lasarettsgatan som är en del av Lysekils huvudvägnät.

Inom utredningsområdet finns två primära cykelstråk. Ett separerat gång- och cykelstråk löper längs Trötemyrsvägen, Valbogatan och den norra sidan av Lasarettsgatan. Här är cykeltrafiken separerad från biltrafik. Gång- och cykelstråket korsar Valbogatan samt passerar förbi ett antal utfarter från sjukhusområdet.

Längs större delen av Valbogatan färdas cyklister i blandtrafik. Längs Långeviksgatan finns trottoar på ena sidan vägen. Smedgatan har inget separerat gångstråk. Utmed Lasarettsgatan finns en trottoar på den södra sidan, men den går bara längs med delar av gatan. Där trottoaren slutar finns ett övergångsställe så att gångtrafikanter kan gå över till andra sidan av gatan och fortsätta längs det kombinerade gång- och cykelstråket.

Förändringar: I korsningspunkten Lasarettsgatan/Långeviksgatan/Gymnasievägen är kurvan skarp och såväl större som mindre fordon "genar". I trafikutredningen föreslås det en breddning av gatan samt en skylt som påbjuder rätt körbana. Detta medför att gång- och cykelbanan måste förskjutas mot Långeviksgatan. I utredningen föreslås det även en refug, men kommunen anser inte att det är en önskvärd eller nödvändig lösning i dagsläget.

Konsekvenser: Breddningen av gatan, som beskrivs ovan, innebär ökad trafiksäkerhet och gör så att infarten mot Långeviksgatan blir tillgänglig för bil med släp och lastbil, och kommer därmed att genomföras.



Ny trafiklösning vid korsningen Långeviksgatan/Lasarettsgatan jämfört med gällande detaljplan. Rödmarkeringarna visar var breddningen av gatan är föreslagen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar: Kollektivtrafiken i Lysekil sammanfaller till stor del med huvudvägnätet.

Inom utredningsområdet finns två busshållplatser på Lasarettsgatan, inom 100 meter från sjukhusets huvudentré.

Parkering, varumottag, utfarter

Förutsättningar: Sjukhuset har idag 168 parkeringsplatser totalt, varav 10 är

parkeringsplatser för rörelsehindrade. Parkeringsplatserna är fördelade på marken runt sjukhuset samt i parkeringskällare.

Sjukhuset har en varumottagning i östra delen av området via Valbogatan. I den sydvästra delen av området ligger sjukhusets akutmottagning med infart från Lasarettsgatan.

Förändringar: Fastighetsägaren/exploatören har sett över parkeringssituationen utifrån kommunens gällande parkeringsnorm, översiktsplanens intentioner, områdets förutsättningar samt sjukhusets behov. Parkeringsbeläggningen varierar under dygnet och en parkeringsnorm med ett samnyttjande av parkeringsplatser har tagits fram för exploatörens planerade utbyggnad. Vid en undersökning av möjligheter till samnyttjande görs en bedömning av beläggningsgraden för olika verksamheter vid olika tidpunkter.

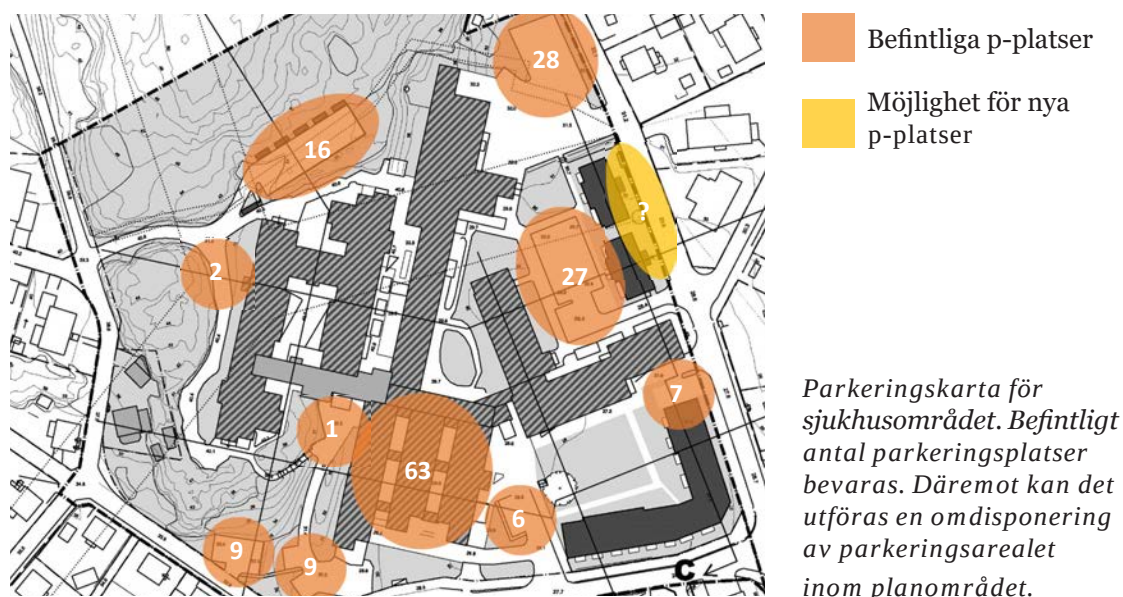
Parkeringsbehovet vid sjukhusområdet idag beräknas vara som störst mitt på dagen under måndag till fredag. Parkering för tillkommande bostäder i området beräknas däremot ha större behov av parkering under nattid och ett samnyttjande av platserna ses därför som en lösning och ligger som grund vid framtagandet av den detaljplaneanpassade parkeringsnormen.

Planen möjliggör parkering på planområdet längs med Valbogatan.

Planen innebär inga förändringar av varumottagning eller utfarter.

Konsekvenser: Utifrån den utbyggnadsanpassade parkeringsnormen, med utgångspunkt i ett samutnyttjande av platser, görs bedömningen att planerad bebyggelse kan hanteras utan att öka antalet parkeringsplatser. Däremot kan det utföras en omDispositionering av parkeringsarealet inom planområdet. Detta är i linje med kommunens ambition att gå mot ett lägre bilberoende. Fastighetsägaren/exploatören anpassar parkeringssituationen till det av kommunen godkända antalet handikappplatser.

Vid eventuellt nya utbyggnadsplaner i framtiden är parkeringsnormen lätt att justera utifrån ny situation på området samt utvecklingen av bilberoendet i samhället.



Tillgänglighet

Förutsättningar: Befintliga byggnader inom planområdet är tillgänglighetsanpassade.

Förändringar: Eventuell ny-, om- eller påbyggnation inom planområdet innebär inga förändringar av tillgängligheten.

Friytor

Lek och rekreationsområden

Förutsättningar: Planområdet ligger i direkt anknytning till ett populärt rekreationsområde i norr. Smedgatan leder ner till den kommunala och privata småbåtshamnen Stora Långevik. Därifrån går det att promenera längs med vattnet till Valbodalen.

Den närmsta kommunala lekplatsen ligger cirka 100 meter söder om planområdet vid Bergavägen. Lekplatsen har mest fokus på småbarnslek och är i behov av en renovering. Lekplatsen finns med i kommunens sjuåriga åtgärdsprogram som utgörs av ett rullande schema med lekplatsrenoveringar. Cirka 300 meter (200 meter fågelvägen) öster om planområdet ligger Slättevallens idrottsplats.

Inom planområdet bor de flesta på vård och omsorgsboendet. Till boende tillhör en innergård.

Förändringar: Förutom en påbyggnad på det befintliga äldreboendet kommer den planerade exploateringen att medföra mindre lägenheter, för till exempel studenter och äldre.

På plankartan har mark inom planområdet avsatts till dagvattenhantering samt bevarande av skyddsvärt träd.

Konsekvenser: De boende har tillgång till rekreationsområdet norr om planområdet, samt befintlig kommunal lekplats och idrottsplats.

Platsen som har avsatts till bevarande av träd och dagvattenhantering genererar ekosystemtjänster med många olika värden, som förutom att stödja en biodiversitet och grundprocesser som vatten- och luftrening, även bidrar till livskvalitet och en hälsosam miljö. Här finns även möjligheten att anlägga en närlekplats för platsens boende eller besökande barn.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningar: Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde och befintliga vatten-, avlopps och dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. I dag sker ingen fördröjning av dagvatten som bildas inom detaljplaneområdet utan det rinner till dagvattenledningar som är kopplade till det kommunala dagvattennätet.

Planeringen av området innefattar de åtgärder som kommunens VA-plan anger. En dagvattenutredning har utförts av Geosigma AB, 2017-06-30 med komplettering, 2018-09-11. I förbindelse med utredningen gjorde konsulten ett platsbesök. Det framgick då tydligt att en enskild dagvattenlösning för hela

planområdet inte är möjlig då de planerade byggnaderna ligger långt ifrån varandra och ytorna möjliga för fördröjning och rening begränsas av jorddjup och olika ledningar på planområdet. Förutom i söder och öster där ett större jorddjup påträffas, består planområdet främst av takyta, asfaltsyta, berg i dagen, samt ytnära berg med tunna jordlager.

Enligt SMHI är de uppmätta grundvattennivåerna normala.

Förändringar: Vid ett 100-årsregn kommer det mer regn än vad dagvattenhanteringen är gjord för att klara av. Efter planerad exploatering beräknas extremflödena öka med omkring 5%.

Det är miljö kvalitetsnormerna för vatten som kan påverkas av förändringen av detaljplanen eftersom dagvattnet leds ut i Gullmarn. Efter att dagvattnet passerat föreslagna reningsåtgärder kommer däremot både halter och årliga föroreningsmängder vara lägre än för befintlig markanvändning.

Konsekvenser: Då området ligger högt kommer mycket av dagvattnet vid extrema regn, att kunna sväljas av dagvattenbrunnarna. Detta kan leda till uppslag längre nedströms i dagvattennätet efter Valbogatan och Bangårdsgatan. När dagvattenbrunnarna på området inte klarar att ta emot vatten längre ska vattnet kunna flöda ytledes via områdets lågpunkter och vidare ut på Lasarettsgatan och Valbogatan och sedan vidare ut i hamnen och Gullmarn. På ett ställe centralt på planområdet kan vatten komma att ansamlas i en lågpunkt och bilda en vattenspegel, men sänkan bedöms kunna magasinera vattnet tillräckligt väl och det kommer således ej medföra skador på intilliggande byggnader. Även längst ner i hamnen där marken flackar ut kan ett extremregn skapa vattenansamlingar. Detta behöver på sikt ses över i ett större sammanhang.

I planerandet av en fungerande dagvattenhantering är det viktigt att utgå ifrån platsens förutsättningar. För att uppnå en minskad belastning på recipienten och inte sänka grundvattennivåerna efter planerade förändringar av planområdet, föreslås det i dagvattenutredningen att dagvatten från taken på de nya husen i sydost med anslutande hårdgjorda ytor, samt dagvattnet från den södra sidan av taket på den befintliga byggnaden norr om dessa, leds till en växtbädd. Det föreslås att växtbädden, som tar upp vatten och föroreningar, placeras mitt emellan nya och befintliga byggnader där ett tillfredsställande jorddjup påträffas. I plankartan har ett prickmarkerat område delvis avsatts till dagvattenanläggning genom beteckningen n2. Syftet är att i enlighet med, eller motsvarande förslaget i dagvattenutredningen minimera påverkan på Gullmarn. I linje med kommunens gröna strategi står det även i utredningen att användandet av miljöanpassade takmaterial samt anläggandet av gröna tak kan fungera som alternativa lösningar på att förbättra utsläppet till recipienten.



Område med prickad mark avsedd för placering av dagvattenanläggning, n₂, är röstreckat

Värme

Förutsättningar: Byggnaderna är anslutna till LEVAs ledningsnät för fjärrvärme.

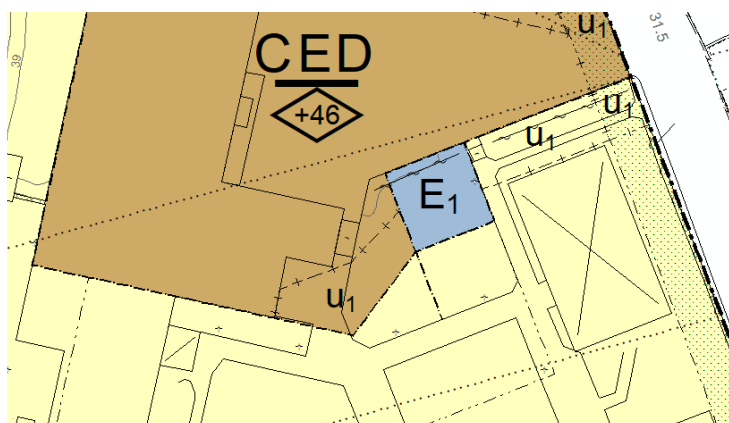
Förändringar: Ny bebyggelse kan anslutas till befintlig fjärrvärmeledning.

El, tele

Förutsättningar: El- och teleledningar finns inom fastigheten. Sjukhusets el matning sker idag via fastighetsägarens 10 kV ställverk.

Förändringar:

Ny bebyggelse ska anslutas till befintliga nät. Den nya bebyggelsen kan kopplas på ett lågspänningsabonnemang. Det krävs då att en transformatorstation byggs. I det syftet är det i plankartan avsatt ett E-område i den östra delen av området.



Det blåa området (E₁ användning) i plankartan är avsatt till byggande av transformatorstation.

Avfallshantering

Förutsättningar: All hämtning av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall från boende och verksamheter i kommunen ombesörjes av Rambo AB på uppdrag av kommunen. Bestämmelser om sortering, kärlplacering, framkomlighet för sopfordon mm utifrån av kommunfullmäktige fastställda lokala avfallsföreskrifter, liksom arbetsmiljöbestämmelser för sophämtning, ska

följas vid avfallshanteringen.

Förändringar: Vid framtagande av bygglovshandlingar för ny eller ändrad bebyggelse ska utrymmen för avfallshantering placeras och utformas så att sortering och hämtning kan ske på ett både miljö- och arbetsmiljömässigt hållbart sätt enligt Rambos avfallsföreskrifter. Det gäller även hämtning av avfall från befintliga byggnader och verksamheter som ej ska ändras.

Hälsa och säkerhet

Risikanalys

Ingen särskild riskutredning behövs.

Buller

Förutsättningar: Sweco Society AB har tagit fram en Trafik- och bullerutredning, 2017-06-30 med uppdatering 2018-09-24, där det framgår att samtliga byggnader inom sjukhusområdet håller sig inom riktvärden för trafikbuller. Slätten 5:1 saknar däremot en lugn uteplats då all yta i anslutning till fastigheten överskrider maximal ljudnivå. Det förekommer buller från värmecentralens skorsten.

Konsekvenser: Enligt senaste uppdateringen av riktvärden för trafikbuller 2015:216 finns i detta projekt inga begränsningar gällande dämpad sida med prognostiserade trafiksiffror. För planerade byggnader längs med Valbogatan och Lasarettsgatan rekommenderas däremot att ljudisolering hos ingående fasaddelar dimensioneras av en akustiker.

Efter den planerade exploateringen sker ingen anmärkningsbar ökning av buller, varken på planområdet eller i den direkta omgivningen. Tvärtemot minskar bullernivån på uteplatserna på planområdet i syd och väst då de nya byggnaderna fungerar som bullerskärmar mot gatorna. Dock bör eventuell placering av uteplats begränsas med vägledning av bullerutredningen med komplettering.

Vad gäller buller från skorstenen är pannorna, enligt LEVAs driftstatistik, igång ett fåtal tillfällen/dygn under året (se bifogad beskrivning av panncentralen). Det har kommit in klagomål från grannfastigheter angående störande buller, men de bullerstörningar som då uppstår bedöms inte medföra olägenheter. Med olägenhet avses i miljöbalken en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka en människas hälsa menligt i fysisk eller psykisk mening. De störningar som avses är sådana som inte är ringa och som inte är helt tillfälliga. En störning ska ha en viss varaktighet för att anses vara en olägenhet för människors hälsa.

Leva har låtit ta fram en rapport med mätningar av industribullret. Miljöenheten i Lysekil har tagit del av rapporten och skapar ett tillsynsobjekt (U-verksamhet) för panncentralen. Vid eventuella framtida klagomål kan de använda rapporten för att bedöma om det finns risk för olägenhet. Hur ofta pannan används fortsättningsvis är det som kommer avgöra om det behöver föreläggas skyddsåtgärder. Bullrets från skorstenen bedöms därmed inte i nuläget hindra en exploatering på planområdet.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

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

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

Planförslagets innebörd för fastighetsägarna i planområdet

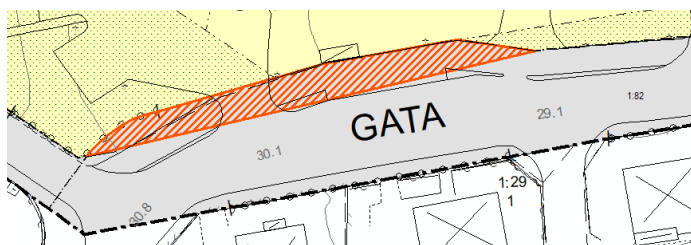
För Slätten 1:29 och 5:1 medför planförslaget inga juridiska, ekonomiska eller fastighetsbildningsmässiga förändringar.

Byggrätter: Slätten 15:7 får en begränsning i byggrätten i form av ett u-område för fjärrvärmeledningar och elkabel in till sjukhuset. Placeringen av u-området överensstämmer med ledningarnas faktiska läge. Ledningsrätten avviker däremot från ledningarnas dragning och behöver omprövas.



I illustrationen är u-området rödstreckat

Markköp: Kommunen avser att köpa en liten markdel i förbindelse med att Lasarettsgatan ska breddas vid den befintliga busshållplatsen. Kostnaden för köpet, som bedöms bli låg och vara av nödvändighet för lokal trafiksäkerhet, belastar kommunen.



I illustrationen är delen av Lasarettsgatan, där en breddnings ska ske, rödstreckad

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Lysekils kommun är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ansvar för att genomföra planen åligger i huvudsak exploatören. Nedan redovisas förslag till ansvarsfördelning vad gäller genomförande och drift av mark och anläggningar inom planområdet.

Anläggning (beteckning på plankartan)	Anläggningens ägare	Genomförande-ansvarig	Driftansvarig
Allmänna platser			
GATA	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
GATA ₁	Lysekils kommun	Lysekils kommun	Lysekils kommun
Vatten, spillvatten- och dagvattenledningar	Leva i Lysekil AB	Leva i Lysekil AB	Leva i Lysekil AB
Kvartersmark			
B - befintliga fastigheter	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
B - nya fastigheter	Fastighetsägare	Exploator/fastighetsägare	Fastighetsägare
C - centrum	Fastighetsägare	Exploator/fastighetsägare	Fastighetsägare
D - vård	Fastighetsägare	Exploator/fastighetsägare	Fastighetsägare
E - tekniska anläggningar - pann-/ värmecentral	Fastighetsägare Leva i Lysekil AB	Exploator/fastighetsägare Leva i Lysekil AB	Fastighetsägare Leva i Lysekil AB
E ₁ - transformatorstation	Leva i Lysekil AB	Leva i Lysekil AB	Leva i Lysekil AB
Ledningar inom u- områden	Leva i Lysekil AB	Leva i Lysekil AB	Leva i Lysekil AB
Vatten, spillvatten- och dagvattenledningar utanför u-områden	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
n ₂ - infiltrationsanläggning	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan exploatören och Lysekils kommun. Kommunen och exploatören avser att teckna avtal om fastighetsreglering avseende den utökade busshållplatsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Denna detaljplan omfattar fastigheterna Slätten 15:7, Slätten 5:1, samt del av Slätten 1:29 och Kronberget 1:82.

Fastighetsägare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Allmän plats

Kommunen äger Kronberget 1:82, vilken delvis redovisas som allmän plats i detaljplanen.

Kommunen avser att lösa in privatägd mark i förbindelse med breddning av gatan vid korsningen Lasarettsgatan/Långeviksgatan/Gymnasievägen. I det fall kommunen inte har möjlighet att träffa frivilliga överenskommelser har kommunen rätt att förvärva allmän platsmark enligt PBL. Kommunen är även skyldig att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det.

Kommunen ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsreglering och övrig fastighetsbildning som rör allmänplatsmark.

Gemensamhetsanläggningar

Om fastigheten Slätten 15:7 delas kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar för t.ex. dagvattenmagasin, parkeringsplatser, sophus och dylikt.

Servitut/Ledningsrätt

Leva i Lysekil AB har en ledningsrätt genom planområdet, som inte sammanfaller med ledningens faktiska läge. Det måste därför göras en omprövning av ledningsrätten. Ledningsrätten gäller fjärrvärmeledningar och elledningar för vilka ett u-område har inrättats i plankartan.

Leva i Lysekil AB har även en panncentral i sjukhusets lokaler som i planen ligger i ett användningsområde med bland annat beteckningen E för teknisk anläggning.

Kommunen har ett servitut för VA-ledningar i en tunnel som korsar planområdet. Denna ska beaktas och arbeten får anpassas så att ingen åverkan sker. Servitutet berörs inte av de ändringar den nya planen medför.

Ekonomiska frågor

Mark

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

Va- anläggningsavgift

VA-anläggningsavgift ska erläggas för den allmänna VA-anläggningen enligt gällande taxa när förbindelsepunkt upprättats och meddelats. För fastigheter som redan i dag har VA-anslutning skall anläggningsavgiften justeras enligt

gällande taxa för byggrätter som utökas från tidigare plan.

Fjärrvärme

Anslutning till fjärrvärme finns inom planområdet, vid eventuell ändring ska detta avklaras med Leva i Lysekil AB.

Anslutningsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Geoteknik

Geotekniska åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare. Åtgärder inom allmänplatsmark bekostas av kommunen.

Bergas/Blocknedfall

Berggeotekniska åtgärder som krävs för att erhålla bygglov för byggnader och anläggningar ansvarar och bekostar berörd fastighetsägare för.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare. Åtgärder inom allmänplatsmark bekostas av kommunen.

Planavgift

Vid bygglovsprövning kommer inte planavgift att tas ut. Bygglovsavgifter kommer att tas ut enligt gällande bygglovtaxa.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Den planerade utbyggnaden av sjukhusområdet förmodas ej medföra några VA-tekniska problem. Både befintliga dricksvatten- och spillavloppsledningar till området har tillräcklig kapacitet för de ändringar planen medför. Vidare ska en infiltrationsanläggning för dagvattenhantering anläggas på fastigheten Slätten 15:7.

Befintliga VA-anläggningars läge måste beaktas vid genomförandet, ev. flyttning/ombyggnad eller uppdimensioneringar ska bekostas av exploatören.

Uppvärmning/Fjärrvärme

Om anläggningarna inte kan vara kvar i nuvarande läge skall samråd ske med Leva i Lysekil och flyttning/ombyggnad bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

Brand och säkerhet

Brandpost inom området finns och tillfyller enligt Räddningstjänsten. Dock bör dess kapacitet kontrolleras så att den ej har nedsatt kapacitet på grund av ålder/igensättning eller fel dimension.

Naturområden

Skyddsvärd kastanj, som utpekats i en naturinventering utförd 2016 av Calluna AB, skall hägnas in och skyddas då åtgärder genomförs i området. Inhägnaden

bör omfatta det område som i plankartan betecknas med n1.

Geoteknik

Enligt geoteknisk undersökning daterad 2017-06-30 är det inga geotekniska problem i vägen för utbyggnad av området. Vid pålastning av befintlig bebyggelse skall däremot tidigare grundläggning kunna verifieras, antingen genom utgrävning samt provning eller genom tidigare utförda undersökningar. Vid detaljprojektering skall konstruktör samråda med geotekniker.

PLANPROCESSEN

Planen går nu in i granskningsskedet. Myndigheter, sakägare och andra berörda parter informeras och bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen sammanställs och kommenteras de synpunkter som kommit in i ett utställningsutlåtande. Eventuellt kan mindre justeringar behöva göras utifrån de synpunkter som då kommit in. Därefter kan detaljplanen godkännas av kommunstyrelsen och sedan antas av kommunfullmäktige.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Stina Norén	Planhandläggare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Rodrigo Baraona Vargas	Planhandläggare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Harald Olofsson	Mark- och exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Stina Norén
Planhandläggare

JUSTERING 2019-09-04

Efter granskningen har planhandlingarna justerats och kompletterats enligt följande:

- Plankartan
Beteckningen för takvinkel ochnockhöjd har återinförts och informationen om takvinkel har korrigerats i innehållsförteckningen.
Skalan och formatet på plankartan har ändrats.
- Planbeskrivningen
Text om vatten, spillvatten och dagvatten under tekniska frågor i planbeskrivningen har ändrats i enlighet med synpunkter under samrådet.

- Utredningar

Buller PM har uppdaterats.

- Illustrationsbilagan

Bilden för solstudien den 15 mars kl 9 samt klockslagen för bilderna den 15 september har korrigerats.