

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

TORVEMYR ETAPP 2

Del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl.

Grundsund, Lysekils kommun

PLANBESKRIVNING



Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta, justerad 2020-11-23
- Illustrationskarta, justerad 2020-11-23
- Planbeskrivning, justerad 2020-11-23
- Genomförandebeskrivning, justerad 2020-11-23
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse, 2008-10-02
- Utställningsutlåtande, 2020-09-11

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning, 2008-03-05
- Trafikbullerutredning, Norconsult 2009-03-10
- Naturinventering, Eko Natura november 2006

- Kompletterande inventering av dammar, Eko Natura juni 2008
- Geoteknisk PM – underlag för detaljplan, GF konsult AB 2008-08-20
- Principförslag Gator och VA, ritning M1 – gatuplan, BBK Teknik & Miljökonsulter, daterad 2010-03-09, ändrad 2010-05-21
- Principförslag Gator och VA, ritning M2 – VA-plan, BBK Teknik & Miljökonsulter, daterad 2010-03-09, ändrad juni 2013
- Komplettering dagvattenutredning Torvemyr etapp 2 och etapp 3, Tyréns, 2020-10-23
- Sammanställning av inkomna synpunkter, 2020-11-23

INLEDNING OCH BAKGRUND

Sammanfattning

I området söder om Barnemyr i Grundsund, planeras ett nytt bostadsområde med möjlighet till upp emot 50 bostäder med både småhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus. Området blir en andra etapp på den bostadsutbyggnad som har påbörjats med Torvemyr etapp 1. Första etappen innefattade nio tomter och är belägen nordväst om det aktuella planområdet. Målsättningen är att det nya bostadsområdet ska bli ett vackert och väl gestaltat tillskott i Grundsund. Området har liksom det övriga samhället relativt små tomter där husen ligger tätt. Utsikten över hav och granithällar liksom närheten till vackra rekreationsområden är också gemensam med det omgivande samhället.



Planområdets läge i Lysekils kommun och i Grundsunds samhälle

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett flexibelt bostadsområde med möjlighet till uppemot 50 bostäder beroende på hur området exploateras fördelat på villor, radhus och flerbostadshus. I den centrala delen av bostadsområdet ger flexibiliteten möjlighet till 9-11 villor alternativt uppemot 35 lägenheter fördelat på radhus och flerbostadshus. Den östra delen av området tillåter villor alternativt kedjehus. Villatomterna erbjuds till kommunens tomtkö. De tre villatomterna som ligger i anslutning till områdets

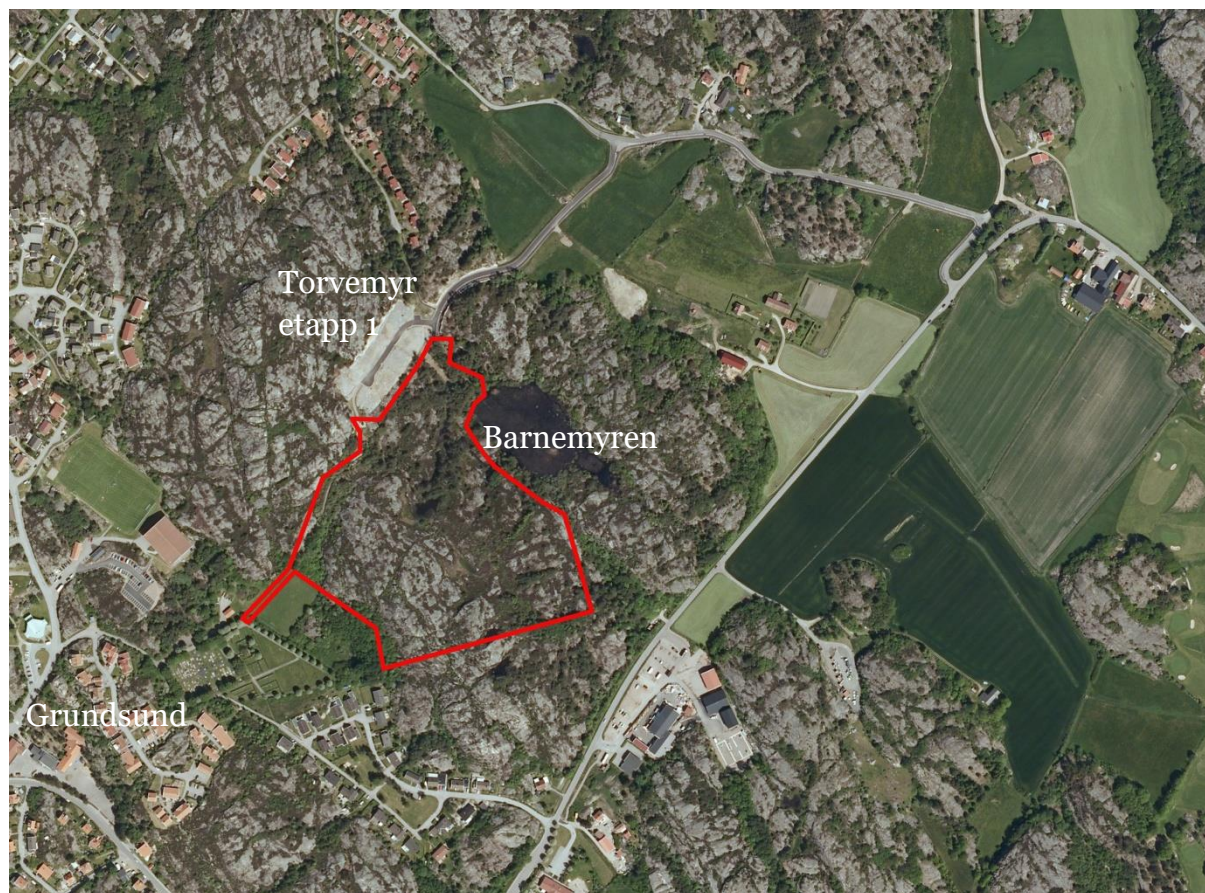
entré ges möjlighet att användas för ickestörande verksamhet såsom handel, kontor eller hantverk. Flerbostadshusen kan exempelvis upplåtas för hyresrätt eller bostadsrätt.

Trafikmatningen till området sker 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 ner mot Grundsunds samhälle till en belyst gång- och cykelväg för att ge en smidig och säker anslutning till skola, dagis, bad och service.

Planområdet ligger naturskönt på en höjd över Grundsunds samhälle med utsikt över havet och de gamla delarna av samhället. Området är idag till största delen kommunalägd naturmark, huvudsakligen bestående av hållmark. En målsättning har varit att låta naturens och terrängens förutsättningar bidra till att skapa kvalitéer i området. I detaljplanen har därför stor vikt lagts vid att inordna och anpassa gator och hus med hänsyn till landskapsbilden och naturvärdena i området.

PLANDATA

Lägesbestämning



Planområdets läge.

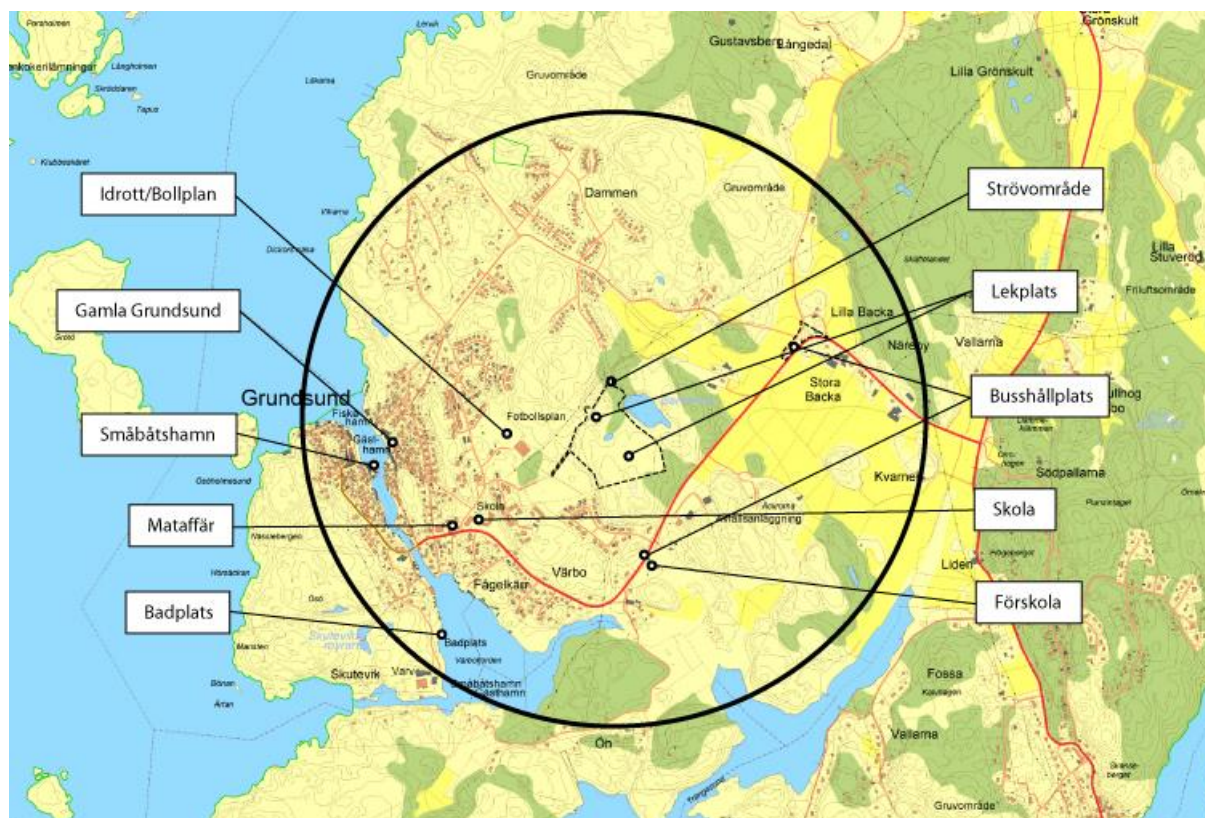
Planområdet är beläget nordöst om Grundsunds samhälle på Skaftö i Lysekils kommun. Detaljplanen ansluter i nordväst till bostadsområdet Torvemyr etapp 1. Norr och nordöst om området ligger ett skogsområde samt Barnemyren. I sydväst finns en gammal naturstig som genom en dalgång leder ner till Grundsunds samhälle. I södra delen av området finns ett par höjder med utsiktspunkter som delvis skärmar av området.

Areal

Hela planområdet omfattar cirka 6,7 hektar. Tomtmark utgörs av cirka 1,5 hektar.

Avstånd

Planområdet ligger med god tillgång till samhällsservice inne i Grundsunds samhälle. Allt ligger inom en radie av en kilometer.



Bilden visar aktiviteter inom en radie på 1 km från planområdet. Planområdet markerat med streckad linje.

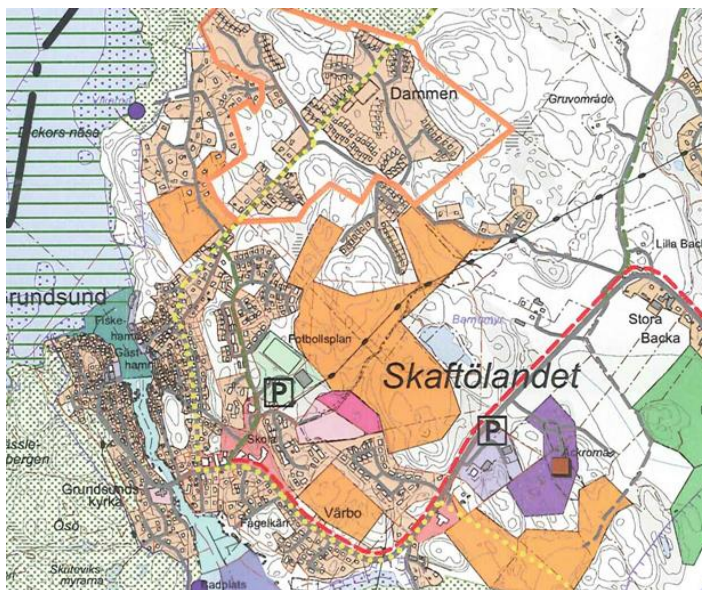
Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Skaftö-Backa 3:193 och 3:351, vilka ägs av kommunen. För ytterligare information se bifogad fastighetsförteckning.

Planområdets avgränsning går huvudsakligen längs med befintliga detaljplane- och fastighetsgränser. Där sådana saknas har utgångspunkt tagits från naturliga gränser som äldre stenmurar eller naturliga gränser i terrängen. En större andel naturmark har tagits med i planområdet för att därigenom ge den ett bättre skydd mot framtida exploatering.

Översiktsplan

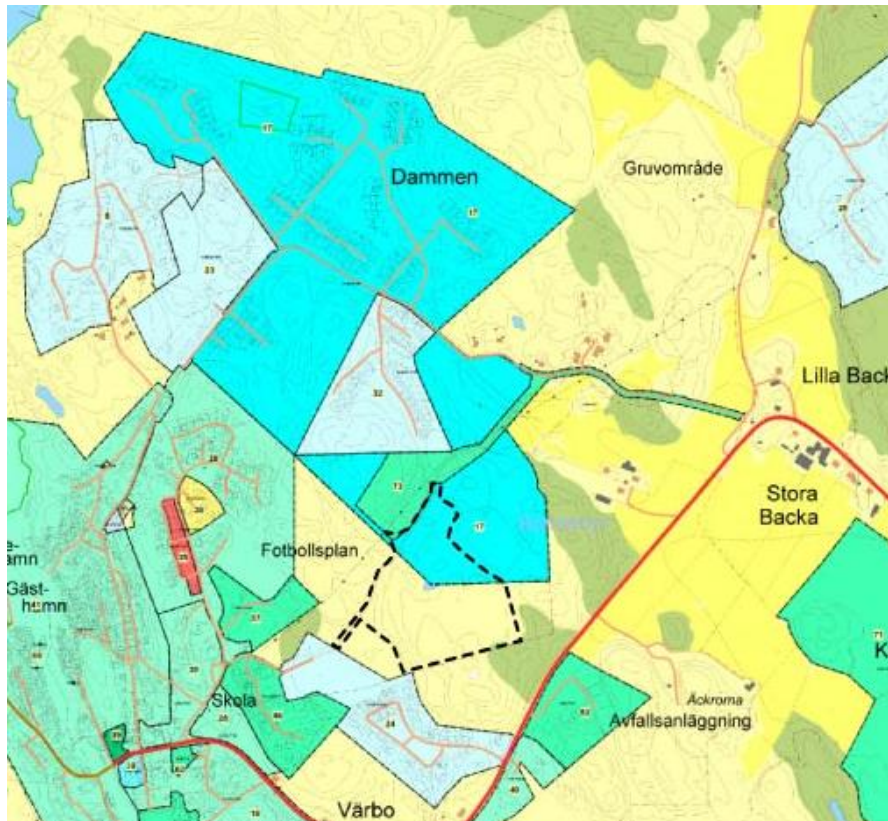
Det aktuella planområdet redovisas i ÖP 06. Där ingår det i ett större område för tätortsutbyggnad med huvudsakligen bostäder. Utbyggnadsområdet i ÖP sträcker sig från Backavägen i norr till kyrkogården i söder.



Detaljplaner

7

gällande byggnadsplan avsedd för allmän plats, park. Övriga delar av denna detaljplan omfattar inte planlagt område.



Översikt av befintliga detaljplaner med detta planområde markerat svartstreckat.

Program för detaljplanen

Något särskilt program för detaljplanen Torvemyr etapp 2 har inte upprättats. Eftersom förslaget utformas i enlighet med översiktsplanen bedöms de frågeställningar som planen behandlar kunna prövas direkt i detaljplan utan föregående program.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § gjorts för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen presenteras i ett separat dokument, daterat 2008-03-05. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs också i här föreliggande planbeskrivning.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken. Förslaget kommer i viss mån att påverka och förändra landskapsbilden liksom naturmiljön men

det ianspråktaga området upptar dock en relativt liten yta och föreslagna åtgärder är av liten omfattning. Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Planens tänkbara effekter på kort och lång sikt kommer inte 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 §. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats. Bilaga 4 till MKB-förordningen anger vilka karaktäristiska egenskaper i planen som ska bedömas samt vad som ska beaktas med hänsyn till typen av påverkan och vilket område som kan komma att påverkas.

Kommunens ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden har Lysekil kommuns Miljö- och byggnadsnämnd i beslut 2008-04-10 tagit ställning till att planens genomförande inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

Länsstyrelsens har i sitt remissvar på behovsbedömningen angivit att planförslaget inte kan förväntas innebära betydande miljöpåverkan. Samt att förslaget därmed inte behöver miljöbedömas.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Hela Bohuslåns kustområde där Lysekils tätort med omgivande vattenområden ingår omfattas av "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten" enligt 4 kap. miljöbalken. Bestämmelsen anger att området på grund av natur- och kulturvärdena som helhet är av riksintresse, och att ingrepp endast får göras om de inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelsen utgör dock inte något hinder för utveckling av tätorter eller det lokala näringslivet.

Eftersom del av området sedan gammalt ingår i gällande detaljplan för bostadsbebyggelse och är beläget i anslutning till annan bebyggelse som hör till orten, bedöms den utbyggnad som föreslås i planen att vara helt förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

Utöver ovanstående berörs planområdet inte av några riksintressen enligt miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap. om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vatten samt omgivningsbuller. Det finns i dag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella området.

De i planen föreslagna åtgärderna innebär en så liten förändring jämfört mot situationen idag att ingen av de beslutade miljökvalitetsnormerna kommer att överskridas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

En naturinventering 2006 och en kompletterande inventering av dammar 2008 har utförts av Eko Natura.



Damm 3 (foto 16 juni). Dammen uttorkad efter långvarig torka.

Planområdet består idag av naturmark, mestadels hållmark med låg vegetation av ljung, gräs och ris samt i skyddade sänkor en del högre vegetation av för trakten typisk karaktär, huvudsakligen bestående av blandlöv av trivialkaraktär med björk, asp mm. Buskskiktet består i förekommande fall huvudsakligen av en och tall med vissa inslag av björk. Naturinventeringen från 2006 pekade bland annat ut ett större sammanhängande parti av svarttall i anslutning till damm 2 i områdets centrala delar. I norrslutningen mellan dungen med svarttall och damm 1 har man funnit ett väl avgränsat parti med revlumner. Revlumner är förvisso vanligt förekommande i hela landet, men innefattas av en generell fridlysning enligt artskyddsförordningen (2007:845). Orkidén Jungfru Marie nycklar förekommer också inom planområdet och omfattas även den av artskyddsförordningen. I dalgången ner mot Grundsunds samhälle finns en

större lokal med den fridlysta orkidén, som ska bevaras och mot vilken extra hänsyn kommer att krävas vid framdragandet av ny gång/cykelväg.

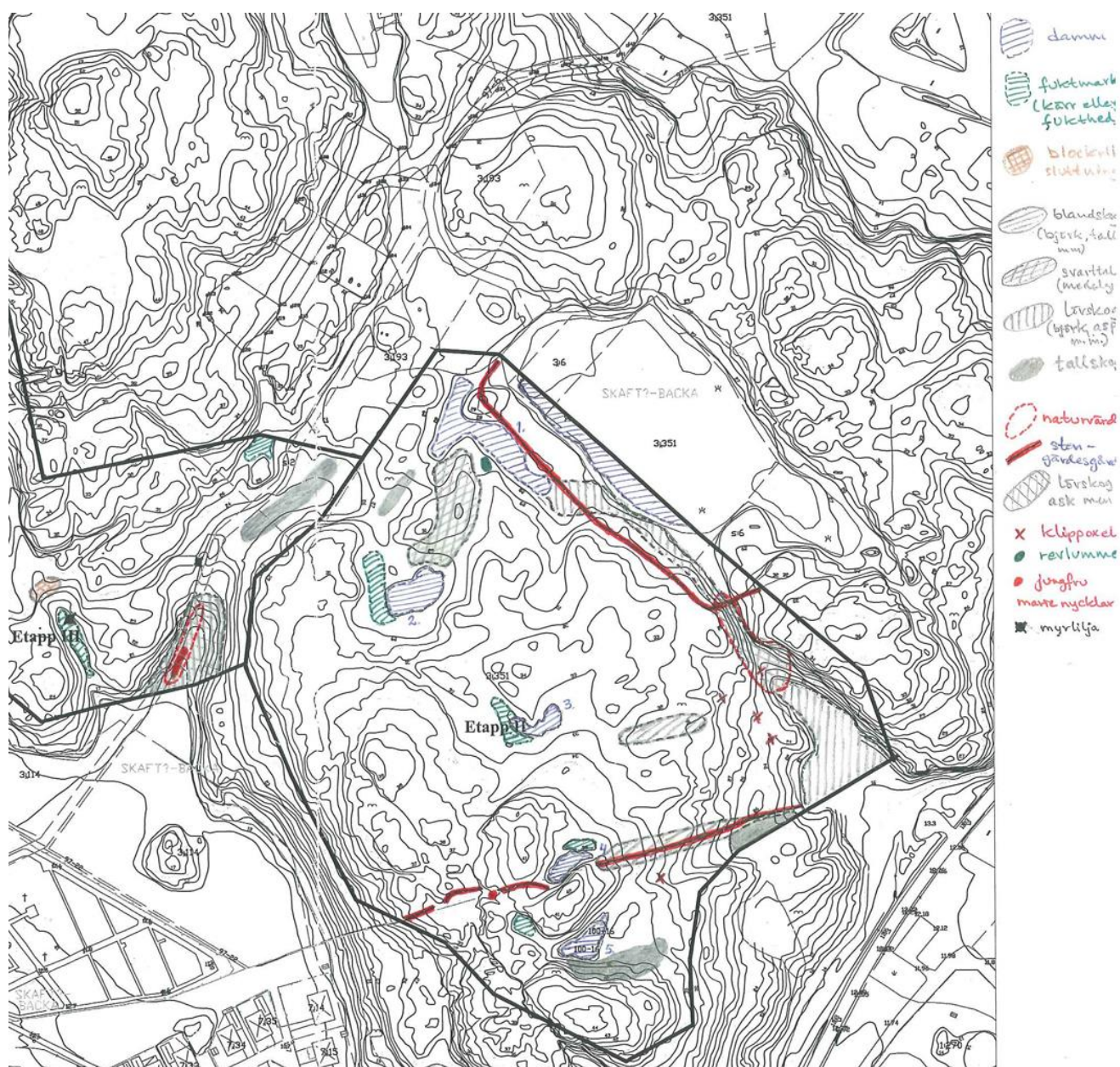
Området gränsar i norr till Barnemyren och inom planområdet finns fyra dammar. Ett av de största hoten mot dammarna är att de torrläggs vid en nybyggnation i området

Sammanfattande bedömningar med avseende på groddjur

Dammarna ligger till stor del öppet i landskapet, vilket ger god solinstrålning och uppvärmning av vattnet. De har vidare viss kontakt med busk/trädvegetation samt har under normala nederbördsförhållanden tillräckligt vattendjup under våren-sommaren för att kunna utgöra reproduktionsmiljöer för amfibier.

Enligt naturinventeringen, utförd av Eko Natura 2008, kan dammarna 1 och 3 vid extrema torrperioder torka ut i stort sett helt under sommaren (så som inträffade våren-försommaren 2008), men denna situation utgör undantagsfall.

Med avseende på uppmätta pH-värden (4,8–4,9) kan de tre dammarna, 1, 2 och 3, utgöra potentiella reproduktionsvatten för vanlig padda, åkergroda, vanlig groda och mindre vattensalamander. För större vattensalamander ligger pH-värdet i dammarna av allt att döma på gränsen för vad arten klarar reproduktionsmässigt. pH under 5,0 anges som alltför surt för att den större vattensalamanderns ägg ska överleva (ex. Griffiths, R. A. & De Wijer, P. 1994). Arten har dessutom större krav än övriga omnämnda amfibiearter på permanent vattendjup (minst 0,5 m) samt på angränsande lövskog med stor andel död ved. Sannolikheten för att dammarna är reproduktionslokaler för större vattensalamander bedöms därför som liten. Damm 1, där yngel av vanlig padda konstaterades 13 maj, gränsar särskilt i sin nordvästra och östra del till busk/trädvegetation. Det är av vikt att denna kontakt mellan reproduktionsvatten för groddjur och skyddande busk/trädvegetation för dessa i deras landlevande fas finns kvar även efter en exploatering av området. Förekomsten av snok i damm 2 indikerar att dammen kan hysa groddjur, även om inga faktiska observationer av sådana gjordes vid besöksstillfällena. Det är av vikt även beträffande damm 2 att kontakten mellan vattenmiljön och angränsande trädvegetation (bl.a. svarttall på norra sidan) bibehålls. Beträffande damm 3, där grodyngel noterats under våren, bör kontakten mellan dammen med ett mindre parti av buskvegetation (bl.a. en, vide och björk) i norra delen också bibehållas. Sammantaget är det, med avseende på förekomst eller potentiell förekomst av groddjur, angeläget att de tre dammarna inte exploateras och att anslutande busk/trädvegetation, särskilt mot norrsidorna, bibehålls. Det är också av vikt att dammarnas naturliga vattennivå inte sänks av mark/anläggningsarbeten i samband med exploatering i närområdet.



Utsnitt från naturinventering

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 och som är skyddade enligt artskyddsförordningen (2007:845). Dagvattnet föreslås istället ledas till en damm i västra delen av planområdet (Dagvattenutredning, Tyréns, 2020-10-23). Vegetationspartier norr om dammarna sparas och skyddas mot exploatering.



Bild tagen mot norr från den blivande entrégatan med vy ut mot Barnemyr, dammen i förgrunden betecknas med 1 på naturinventeringskartan s 12.



Bilden är tagen mot sydöst från den blivande entrégatan. Vy ut mot dammen i centrum av området. Del av naturområdet med svarttall syns till vänster i bild. Dammen betecknas med 2. på naturinventeringskartan s 12.

I detta planförslag har all mark med redovisade naturvärden undantagits från exploatering och ligger inom områden benämnda Natur. Planen anger också olika egenskaper för naturmark som särskilt ska skyddas:

n₁ dammen och närområdet ska skyddas med syfte att bevara en god livsmiljö för groddjur.

n₂ naturvärden som ska skyddas med syfte att bevara befintligt bestånd av klippoxlar

n₃ naturvärden som ska skyddas med syfte att bevara befintliga bestånd av fridlysta växter

såsom jungfru marie nycklar, murgröna och revlumner.

n₄ naturvärden som ska skyddas med syfte att bevara befintligt bestånd av svarttall

För att skydda naturmarken från skador under byggtiden bör avtal tecknas mellan kommunen och entreprenörerna innan mark- och anläggningsarbetena startar.

Geoteknik och bergteknik

En geoteknisk utredning har utförts av GF Konsult AB och redovisas i "Geotekniskt PM", 2008-08-20.

Utredningen är utförd på två delområden; delområde 1 är planområdet på höjden bredvid Barnemyren, delområde 2 är busshållplatsen och pendelparkeringen nere vid väg 785. Efter det att den geotekniska utredningen utfördes och inför utställningen har delområde 2 tagits ur detaljplanen.

Nedan följer sammanfattning och rekommendationer från den geotekniska undersökningen.

Delområde 1

I detta område planeras bostadshus och en ny gc-väg. Området ligger i huvudsak på berg, mindre områden med små jordmäktigheter samt mindre områden med ytligt vatten.

Grundläggning av planerade hus bedöms i nuläget kunna utföras med platta på mark eller med torpargrund. Eventuellt kan det behöva utföras geotekniska undersökningar i huslägena för att bestämma om t.ex. urgrävning av massor behöver utföras mm.

I området där gc-väg planeras har stabiliteten beräknats i en sektion som går från ravinen ut på det flacka lerområdet. För befintliga förhållanden är stabiliteten i området tillfredställande med minst 6-faldig säkerhet mot skred.

Beräkningar har även utförts med en last på 30 kPa (enbart pådrivande), detta motsvarar en uppfyllnad av cirka 1,5 m. Lägsta säkerhetsfaktor har här beräknats till 1,9. Utifrån dessa beräkningar har området tillfredställande stabilitet och kan ur stabilitetssynpunkt belastas med 30 kPa.

Ur stabilitetssynpunkt kan lerområdet belastas med 30 kPa men mot sättningar bör planerad gc-väg mm 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.

Inom delar av området finns risk för blocknedfall och bergras. Bergslänten i väster ner mot ravinen måste rensas på lösa block och sten, se område markerat på ritning G101 i kompletterande handling (Rgeo). Vidare ska en geologisk besiktning av bergväggar göras under och efter sprängarbeten för husgrundläggning mm. Detta för att säkerställa bergväggarnas stabilitet.

En bestämmelse om bergrensning förs in på plankartan: ” Risk för blocknedfall och bergras ska undanröjas innan utbyggnad av planområdet sker. Se geoteknisk PM – Underlag för detaljplan, GF konsult AB 2008-08-20”.

Radon

Berggrunden i denna del av Lysekils kommun innehåller inga höga halter av radon. Utifrån utförda gammastrålningsmätningar i samband med den geotekniska undersökningen bedöms området klassas som lågradonmark. Eventuella sprängstensmassor som ska användas i anslutning till bostadshus bör kontrolleras avseende radonklassificering. Sprängstensmassor med klassificeringen högradonmark är direkt olämpliga att användas som uppfyllnader under eller i anslutning till bostadshus.

I Lysekil kommuns översiktsplan från 2006 finns också ett ställningstagande om krav på radonsäkert byggande och uppföljande radongasmätning i alla nybyggda bostäder, skolor och förskolor. Bakgrunden till detta ställningstagande är att erfarenheten har visat att även mark som vid den översiktliga karteringen från 1980 (SGU) klassades som "normalriskmark" ibland har orsakat lokalt höga radonvärden i nya byggnader. Sprickor i berggrunden eller olämpligt material av fyllnadsmassa bör vara största orsaken till detta. Om man dessutom i samband med byggnationen måste göra sprängningar, schaktningar mm uppstår en helt ny situation med nya sprickor och kanaler som riskerar att leda fram ännu mera radon. För att säkerställa en god boendemiljö införs därför en planbestämmelse på plankartan: ”Byggnader där människor vistas stadigvarande ska utföras med radonsäker grundläggning”.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom planområdet. Utanför planområdet i dalgången på den östra sidan ligger resterna efter en boplats. Fornlämningen berörs inte av föreslagen exploatering. Norr och nordväst om planområdet har arkeologiska undersökningar genomförts i samband med detaljplan för Torvemyr etapp 1 under 2004 och 2005.

En arkeologisk undersökning av området har av länsstyrelsens kulturmiljöenhet inte bedömts som nödvändig.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget medger byggnation av enbostadshus, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Den föreslagna bebyggelsen ska förläggas söder om Barnemyren medan det i gällande byggnadsplan föreslås bebyggelse i själva myren. Det bedöms som olämpligt att bebygga myren varför det i denna detaljplan istället föreslås bebyggelse på bergen söder om Barnemyr.

Bergsområdet norr om idrottsplatsen och Bottnahallen, väster om detta planområde, har bedömts som lämpligt för eventuell vidare planläggning benämnd Torvemyr etapp 3. Illustrationen till planförslaget anvisar därför en fortsatt sträckning av matarvägen söderut.

Bebyggelsen som föreslås i denna detaljplan, Torvemyr etapp 2, ligger samlad på relativt små tomter och en ganska hög exploateringsgrad för att minska ianspråktagandet av orörd naturmark. Tanken är att bebyggelsen inte ska breda ut sig mer än nödvändigt och att den ska behålla en koppling till omgivande natur. Enligt planbestämmelserna får villatomterna variera mellan 500 m² och 1 000 m² och bebyggas till 30%. För radhus mellan 175 m² och 450 m² och för kedjehus mellan 250 m² och 550 m². Radhus- och kedjehustomterna får bebyggas till hälften.

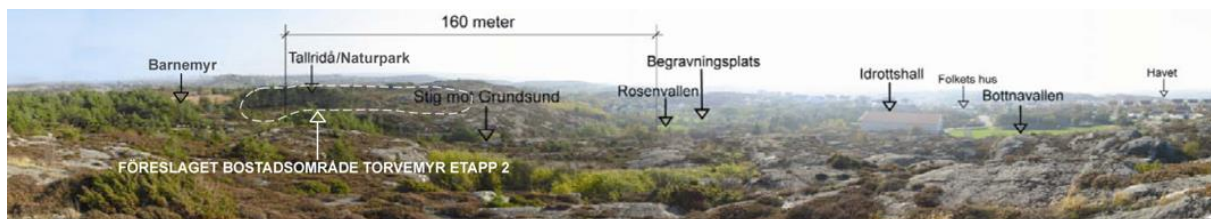
På kvartersmark avsedd för villor, kedjehus och radhus får det uppföras ett bostadshus med en högsta byggnadshöjd på 5,0 meter samt takkupor till 50 % av takets längd utöver högsta byggnadshöjd. Dessa bestämmelser medger ett 1,5-planshus eller ett enplanshus med suterrängplan. Dessutom får det byggas komplementbyggnader; uthus, garage och liknande. På tre av villafastigheterna får komplementbyggnaderna vara högst 80 kvm vardera och på övriga villafastigheter får komplementbyggnaderna vara högst 40 kvm. Fastigheterna med de större komplementbyggnaderna får innehålla icke störande verksamheter såsom kontor, handel och hantverk. Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter och en taklutning på 12°-30°. Komplementbyggnaderna får ligga 1,5 meter från tomtgräns, alternativt byggas ihop vid tomtgräns för radhus/kedjehus, men skall ha 6 meter fri yta framför porten för att backningsmoment ur garage inte skall ske direkt ut på lokalgata.

I planområdets södra del stiger marken och den södra villatomten kommer att ligga något högre än övriga tomter. Därför begränsas högsta byggnadshöjd till 3,5 meter. Denna bestämmelse medger endast ett enplanshus men plankartan är utformad så att tomten avstyckas i egenskapsgränsen vilket medför att den blir cirka 800 kvm. Detta för att säkerställa en relativt stor tomt med hänsyn till att bostadshuset inte får uppföras till samma höjd som övriga bostadshus i planområdet. En generell planbestämmelse gör att högsta höjd (totalhöjd) inte överstiger de högsta bergstopparna i omgivningen (+41 meter).

Flerbostadshusen får uppföras i två våningar samt suterrängplan om terrängen så medger. Flerbostadshusen får uppta en yta på högst 300 kvm vardera. Tillsammans med flerbostadshusen får också komplementbyggnader uppföras. Dessa har samma bestämmelser för byggnadshöjder och takvinklar som komplementbyggnaderna på villafastigheterna men inga bestämmelser för största byggnadsyta eller största antal. Detta för att ge en större flexibilitet i flerbostadshusområdet och för att möjliggöra uppförandet av gemensamma garagelängor eller cirkarportar, värmecentral eller liknande större komplementbyggnader.

Området där flerbostadshus tillåts får även byggnation av friliggande småhus, radhus eller kedjehus förekomma. Detta för att möjliggöra en flexibilitet för olika boendeformer.

För samtliga byggnader gäller bestämmelser om minsta avstånd till fastighetsgräns samt att solfångare får placeras i takens plan och är undantaget krav på bygglov. Dessutom ska takbeläggning vara av tegelröd, matt kulör. Högsta totalhöjd får inte överstiga + 41 meter.



Kontakt med Grundsund, panorama från öst till sydväst. Bild tagen från höjd sydväst om området.

För att uppmuntra uppförandet av lågenergihus införs planbestämmelser om att tjocka ytterväggar, över 300 mm, inte behöver inräknas i högsta tillåtna byggnadsarea samt att solfångare på hustak inte kräver bygglov om de placeras i takets plan.

Bostadsområdet har utformats med stor respekt för terrängen

En målsättning med arbetet har varit att anpassa och inordna bostadshusen i naturlandskapet och att visa respekt för rådande terrängförhållanden. Gatusträckningar, tomternas läge och husens placering har anpassats till terrängen. Bergshöjderna har i möjligaste mån lämnats orörda som ett tillskott till boendemiljön och av hänsyn till landskapsbilden. Mötet mellan tomter och omgivande natur ska där det är möjligt ske mjukt och naturligt.

Marknivån på tomtmarken ska förändras så lite som möjligt och byggnader bör placeras på det ställe på tomten som innebär ett så litet markingrepp som möjligt. En bestämmelse om detta är införd på plankartan: ”Höjdsättning av mark och byggnader ska ske så att stora och för området främmande slänter och stödmurar undviks. Ursprunglig hållmarkskaraktär ska i möjligaste mån bibehållas”.

Terrängens utseende gör att endast en del av bebyggelsen kommer att synas nerifrån vattnet och det gamla fiskeläget i Grundsund. Därför begränsas också påverkan på landskapsbilden.

En planbestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd, + 41 meter, är införd för att bebyggelsen inte ska sticka upp över de högsta bergstopparna i området.

Service och tillgänglighet

Arbetsplatser

Detaljplanen medger att icke störande verksamheter, kontor, handel och hantverk får anordnas i de tre husen närmast det föreslagna bostadsområdets entré. Genom att tillåta detta ges möjlighet till arbetsplatser nära hemmet. En konsekvens av detta kan bli mindre bilpendlande och att området är mer befolkat under dagtid då många åker till arbetet eller skolan.

Offentlig service

Skola 1-6, daghem, förskola samt bibliotek finns i Grundsunds samhälle dit det är gångavstånd. Via stigen i dalgången ner mot samhället är det cirka 500 meter till skolan och 600 meter till förskola. Stigen föreslås omvandlas till en belyst gång- och cykelväg. En ny busshållplats föreslås vid korsningen mellan Backavägen och väg 785, det finns dessutom ytterligare en hållplats nära förskolan. Högstadium och gymnasium finns i Lysekil dit eleverna skjutsas med buss och båt.

Kommersiell service

Livsmedelsaffär finns inom gångavstånd i Grundsunds samhälle (cirka 800 meter). Övrig service finns i Lysekil.

Tillgänglighet

Det föreslagna bostadsområdet ligger i kuperad mark. Gatorna inom planområdet har dock en relativt flack lutning, cirka 2 %, vilket möjliggör användning av rullstol på den föreslagna gång- och cykelvägen utmed lokalgatan. Nedre delen av dalgången, med gång- och cykelväg mot Grundsund, är dock för brant för att kunna handikappanpassas fullt ut.

Friytor

Naturmiljö

Området som tas i anspråk utnyttjas till viss del som strövområde. Intrånget bedöms dock inte påverka detta nämnvärt då alla befintliga stigar behålls, antingen som gångstigar eller som gång- och cykelvägar.

Den del av naturmarken som tas i anspråk är liten i förhållande till hela övriga naturområdets omfattning. Inom ett gång- och cykelavstånd på cirka 1 km når man bad- och båtplatser.

Lek och rekreation

Inom planområdet föreslås en större gemensam kvarterslekplats, benämnd "B₂" på plankartan. Genom sin placering samlar den de tre etapperna, Torvemyr 1, 2 och 3, till ett större lekområde. På lekplatsen ges också möjlighet att uppföra ett redskapsförråd för de olika områdenas gemensamma skötsel. Förutom den föreslagna lekplatsen utgörs en stor del av planområdet av naturmark som är allmän plats och tillgänglig för alla.

Trafik

Biltrafik

Området trafikmatas via Torvemyrsvägen som i sin tur ansluter via Backavägen och Långedalsvägen till väg 785 mot Grundsund/Fiskebäckskil.

Backavägens sträckning mellan väganslutningen i öst och det nya området har genom Torvemyr etapp 1 fått en förbättrad vägstandard med en vägbredd på 4,5 meter samt försetts med en separat gång- och cykelväg. Backavägen är en enskild väg. För drift och underhåll svarar Lysekils kommun under byggtiden, varefter ansvaret går över till Backa-Stora vägsamfällighet eller annan nybildad vägförening.

Lokalgatan till området, Torvemyrsvägen, som anlades i samband med Torvemyr etapp 1, får en fortsatt dragning längst sluttningen mot sydväst till dess att den når entrén till Torvemyr etapp 2. Den separata gång- och cykelväg som löper på östra sidan om lokalgatan får en fortsättning längs sydvästsluttningen i dalgången mot Grundsunds samhälle.

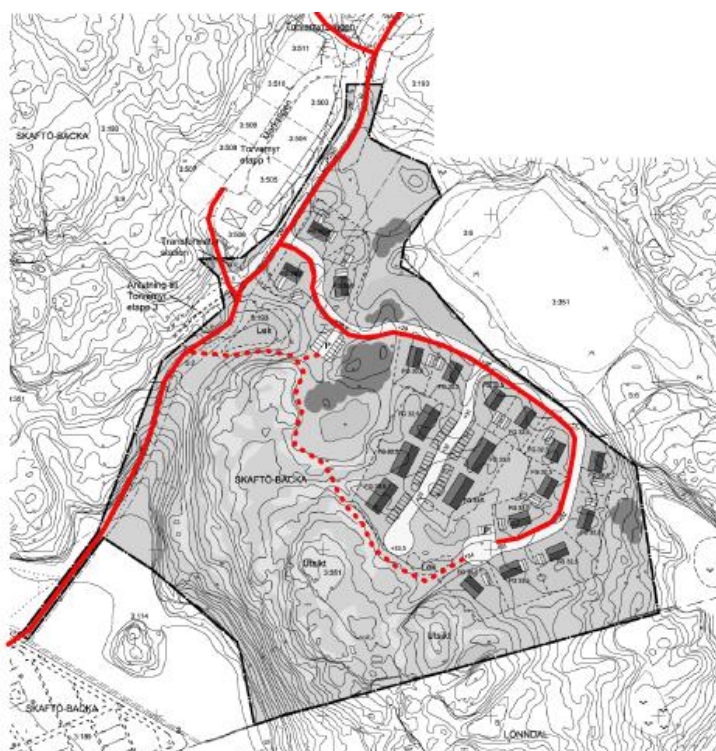
Två lokalgator föreslås inne i planområdet. En matargata som går i en halvcirkel genom hela området och en gata som utgör tillfart till områdets centrala del. Båda gatorna avslutas med vändplaner.

Tillgänglighet för det rörliga friluftslivet genom gång/cykelvägar och strövstigar

Planeringen av området har skett med stor hänsyn till strövstigar och de större opåverkade skogsområden som finns i trakten. Norr om den föreslagna bebyggelsen ligger ett skogsområde som idag används av skola och kringboende för närrekreation och undervisning.



Då områdets natur är en värdefull tillgång för boende i Grundsund så förbättrar man nu tillgången genom utbyggnad av vägar och tillskapar även parkeringsmöjligheter i området. Inte minst nya gång- och cykelvägar i området förbättrar tillgängligheten. Den äldre gångstig som ansluter området till Grundsund bevaras och omvandlas till gång- och cykelväg. Anslutande gång- och cykelvägar anläggs från bostadsområdet och från den separata gång- och cykelväg som löper längs vägen in till området från norr.



Överst: Den gamla gångstigen som löper längs dalgången ner mot Grundsunds samhälle

Under: Strukturbild över gång- och cykelvägar i området.

Parkering

Parkering ska ske inom tomtmark. 10 - 12 stycken platser för gästparkering föreslås vid planområdets entré. Dessa platser är strategiskt placerade i anslutning till de tre tomterna med möjlighet till icke störande verksamhet men de ligger också bra till för att ge en god tillgång till rekreationsområdet och den allmänna lekplatsen.

Kollektivtrafik

Västtrafik trafikerar linjen Grundsund-Rågårdsvik-Östersidan-Bokenäs med anknytning till Lysekil-Torp-Göteborg. Den närmaste hållplats är Folkets Hus, 500 meter från planområdet via gång- och cykelvägen ner till Grundsund samhälle. Med personfärja

Cirkarl Wilhelmsson, som trafikerar Östersidan – Fiskebäckskil – Lysekil, nås all den service som erbjuds i Lysekil. Avståndet mellan planområdet och båtens anöringsplats på Östersidan är cirka 6,5 km.

Störningar

En trafikbullerutredning har utförts av Norconsult AB och finns redovisad i en rapport daterad 2009-03-10. Utredningen syftar till att redovisa ekvivalenta och maximala ljudnivåer från trafik samt gällande riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad.

Efter det att trafikbullerutredningen utfördes har planförslaget förändrats så att planen medger fler bostäder istället för 28 stycken (se samrådshandlingen). Resultatet från trafikbullerutredningen förändras inte nämnvärt på grund av ökningen av antalet bostäder. (En riktlinje är att en fördubbling av trafikmängden ger 3 dBA högre ekvivalent bullernivå).

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.

I detaljplanen säkerställs att riktlinjerna för den maximala ljudnivån inte överskrids vid uteplats. En planbestämmelse införs på plankartan: "Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats med en maximal ljudnivå från trafik på högst 70 dBA".

Befintliga hus vid Backavägen, utanför detta planområde, beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under riktvärdet 60 dBA efter det att alla tre planområdena byggts ut. Den maximala ljudnivån ligger idag för de två husen närmast Backavägen på 77 dBA. Eftersom en utbyggnad av Torvemys inte bedöms alstra någon ökning av tung trafik bedöms det inte heller att den maximala ljudnivån från trafiken kommer att öka. Riktvärdet 70 dBA ska uppnås vid nybyggnad eller vid väsentlig ändring av bostadshus. Om så ska ske utmed Backavägen bör åtgärder mot maximala ljudnivåer från trafikbuller vidtas, t.ex. kan uteplatser förläggas på den ljudskyddade sidan av bostadshusen alternativt avskärmas med plank eller dylikt.

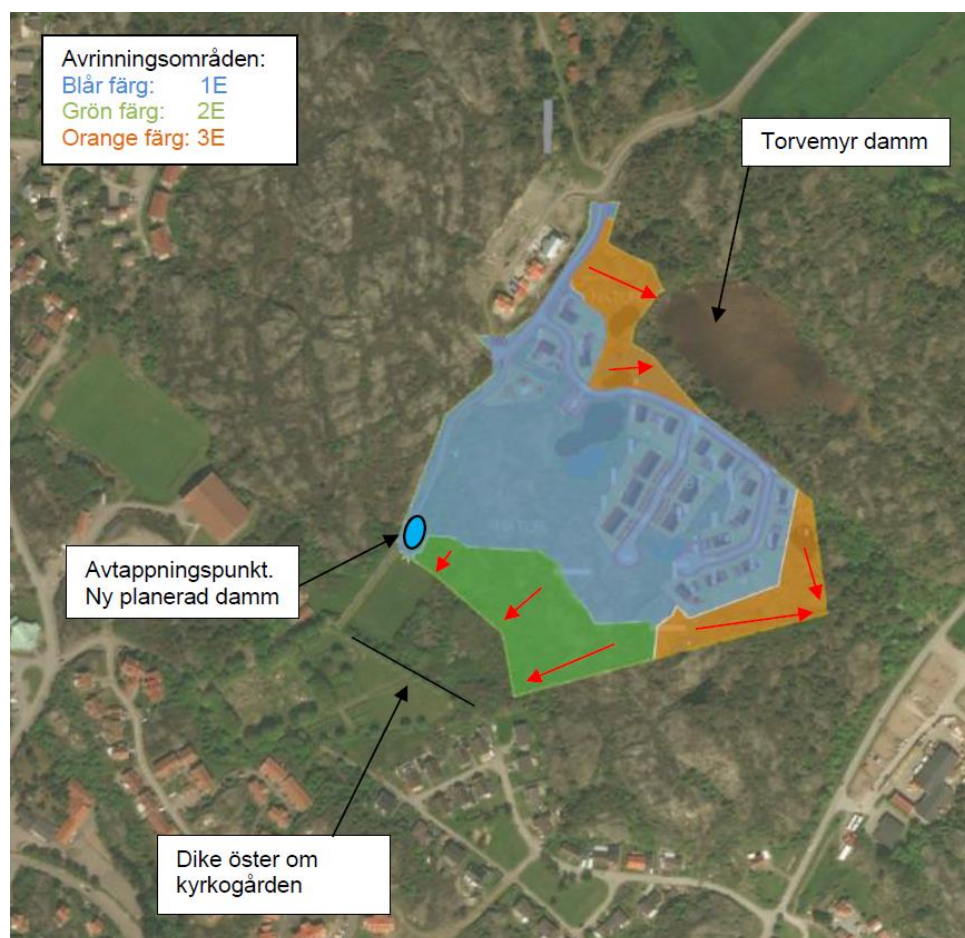
Teknisk försörjning

Vatten- och spillvatten, samt dagvatten

En VA-utredning är utförd av BBK Teknik & Miljökonsulter och redovisas 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 på ritningen M2 i BKKs utredningen: 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.

I dagvattenrapporten från 2020 ligger fokus huvudsakligen på dagvattenhantering för Torvemyr etapp 2, men det utreds även hur byggnationen av etapp 3 skulle komma att påverka hanteringen av dagvatten.



Figuren från den senaste dagvattenutredningen (s. 7) visar avrinningsområden i etapp 2 efter exploatering samt rinnvägar. Benämning 1E, 2E och 3E, där E står för efter exploatering (Tyréns, 2020-10-23)

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.

Dagvattendammen kommer också att ha en reningsfunktion. Föroreningsberäkningar visar att föroreningsbelastning på dagvattenrecipienten, ”M Bohusläns skärgårds kustvatten” ligger under satta riktvärden.

I utredningen från 2020 bedöms översvämningsrisken vid 100-årsregn som låg, dock är det viktigt att höjdsättning samt utformning av området inte skapar instängda områden och att vattnet kan rinna vidare till recipient vid extrem regnhändelse.

Brandposter

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 läggas 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.

Avfallshantering

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, kärplacering, framkomlighet för sopfordon utifrån av kommunfullmäktige fastställda lokala avfallsföreskrifter, liksom arbetsmiljöbestämmelser för sophämtning, ska följas vid avfallshanteringen.

Uppvärmning

I området Torvemyr etapp 2 finns idag vare sig tillgång till fjärrvärme eller närliggande värmecentral, därför föreslås att området bebyggs med lågenergihus.

Tanken med lågenergihus är att kraftigt begränsa behovet av tillförd energi för uppvärmningen. Lokalerna värms istället upp passivt genom att tillvarata värme från personer, elektriska apparater och instrålad sol. På detta sätt blir husen nästan

självuppvärmda. För att det ska fungera med enbart passiva värmekällor måste man minimera allt värmeläckage från bostaden. För detta krävs en speciellt välisolerad byggkonstruktion. Fönster och dörrar måste vara maximalt isolerande och dessutom kan värmen från ventilationssystemet återvinnas med värmeväxlare. Tillskottsvärme från solfångare kan bidra med uppvärmning av varmvatten.

Som beskrivet under rubriken *Bebyggelseområden* så införs planbestämmelser om att tjocka ytterväggar, över 300 mm, inte behöver inräknas i högsta tillåtna byggnadsarea samt att solfångare på hustak inte kräver bygglov om de placeras i takets plan i syfte att uppmuntra uppförandet av lågenergihus.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen föreslås vara 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

JUSTERING INFÖR ANTAGANDE

- Plankartan har till viss del justerats så att bestämmelserna bättre överensstämmer med dagens krav och riktlinjer.
- Tidigare dagvattenutredning från 2010 har uppdaterats och kompletterats. Föreslagna ändringar i kompletteringen (Tyréns, 2020-10-23), har förts in i antagandehandlingarna.
- Plankartan kompletteras med E-område samt u-områden.
- Justeringar är av redaktionell karaktär.
- Huvudmannaskapet ändras från enskilt till kommunalt.

Ylwa Larsson

Tidigare samordningsansvarig
för planverksamheten