



**LYSEKILS
KOMMUN**

Dnr: B 2019-47
Datum: 2019-11-04
Justerad: 2020-01-30

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
Evensås 1:79 m.fl.
Östersidan, Lysekils kommun**

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta, 2019-11-04
- Illustrationskarta, 2019-11-04
- Granskningsutlåtande 2020-01-07
- Behovsbedömning, 2017-02-07
- Samrådsredogörelse, 2019-06-10
- Fastighetsförteckning
- Bergteknisk utredning Bergab, 2019-06-28

Innehåll

INLEDNING	3
PLANDATA	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
BEHOVSBEDÖMNING AV MKB	9
PLANFÖRSLAGET: FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
NATUR	11
BEBYGGELSEOMRÅDEN	13
LANDSKAPSBILD	14
GATOR OCH TRAFIK	19
FRIYTOR	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
HÄLSA OCH SÄKERHET	21
GENOMFÖRANDE	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	23
EKONOMISKA FRÅGOR	23
TEKNISKA FRÅGOR	23
FASTIGHETSKONSEKVENSER	24
PLANPROCESSEN	25

INLEDNING

Bakgrund

En ansökan om planbesked inkom för att utöka byggrätten inom fastigheten Evensås 1:79 som kommunstyrelsen har beviljat 2015-06-10 §84.

Planens syfte och huvuddrag

Planarbetets syfte är att möjliggöra en delning av fastigheten för att möjliggöra nybyggnation av två bostadshus, samt rivning av det befintliga.

För fastigheten Evensås 1:79, Östersidan, gäller en detaljplan från 60-talet som innehåller förhållandevis stora fastigheter men med små byggrätter.

Fastigheten ligger inom ett område som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken 3 kap. 6 §. Planförslaget ska reglera utformning, placering och utseende genom planbestämmelser för att anpassa de nya byggnaderna till den värdefulla kulturmiljön.

Planprocessen

Planprocessen drivs med standardförfarande enligt 5 kap 7 §, plan- och bygglagen (2010:900), då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, sakna intresse för allmänheten samt vara förenligt med kommunens översiktsplan.

Planförslaget har varit utskickat för samråd under tiden 2017-06-09 till 2017-07-21. Synpunkter som inkommit har besvarats och planförslaget har kompletterats och justerats enligt nedan:

- En bergteknisk undersökning har utförts av sakkunnig för bedömning av potentiella risker och säkerhetsåtgärder.
- Befintliga och planerade dagvattenförhållandena ska beskrivas.
- Plankartan justerades enligt följande:
 - o Prickmark i norr utökas till att omfatta berghällens högsta del.
 - o Planbestämmelse "q" införs för att hållmarken i norr ska skyddas.
 - o Hållmarksområdet med beteckning "q" omfattas av utökad lovplikt för uppförande av komplementbostadshus och komplementbyggnader.
 - o Högsta tillåtna byggnadsarea anpassas till omkringliggande bebyggelse.
 - o Tillåten högsta plushöjd ändras till högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet.
- Planbeskrivningen kompletterades enligt följande:
 - o Fotomontage tas fram för att illustrera hur landskapsbilden påverkas utifrån föreslagen maximal exploatering.
 - o Genomförandeavsnittet redigeras.
 - o Uppdatering av fastighetskonsekvensbeskrivning.
 - o Korrigering av färgsättning av fasader.

Därefter sändes planförslaget ut för granskning. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i ett granskningsutlåtande. Inget behov av justeringar av planförslaget bedöms finnas med anledning av de synpunkter som inkommit under granskningen.

Planförslaget bedöms inte vara av avvikande principiell beskaffenhet eller av annan större vikt, då planen är liten till omfattningen och att anpassning av ny bebyggelse följer traditionell och platsbunden byggnadstradition samt att hänsyn har tagits till den skyddade kulturmiljön.

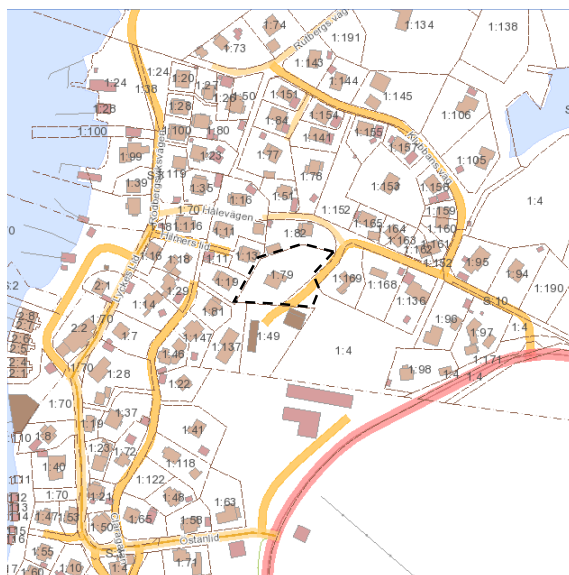
Därför anser samhällsbyggnadsförvaltningen att planförslaget är färdigt för beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden enligt reglemente för Samhällsbyggnadsnämnden § 1 p 1, och med stöd i PBL 5 kap. 27§.

Preliminär tidplan för planarbetet

Beslut om granskning	Okt - Nov 2019
Granskning	Okt - Dec 2019
Antagande i SBN	Jan 2020

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och avgränsning



Planområdet i svart markering



Planområdets läge på Skaftö

Planområdet utgörs av fastigheten Evensås 1:79, samt del av Evensås 1:4, Östersidan, Skaftö. Arealen på planområdet är ca 1890 kvadrater.

Inför granskningsskedet har planområdet utökats något för att omfatta den mark som idag används av Evensås 1:79 för parkering. Markområdet tillhör Evensås 1:4 och avses fastighetsregleras till Evensås 1:79 i samband med att detaljplanen vinner laga kraft

Markägförhållanden

Fastigheten Evensås 1:79 och Evensås 1:4 är helt i privat ägo.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver bland annat att särskild hänsyn skall tas till områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske och vattenbruk, som har stora natur- och kulturvärden och är av betydelse för friluftslivet. Sådana områden ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada värdena eller försvåra näringarnas bedrivande.

Planområdet berörs av riksintresse för friluftslivet Södra Bohusläns kust samt kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap. 6§.

Friluftslivet Södra Bohuslän kust

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv Södra Bohusläns kust (FO 39) Då planförslaget inte innebär någon ändrad användning i större omfattning eller att ny mark tas i anspråk bedöms det vara förenligt med hushållningsbestämmelserna.

Kulturmiljövård

Riksintresset beskriver Östersidan och Fiskebäckskil som ett väl bevarat skärgårdssamhälle med en varierad och tät trähusbebyggelse som speglar olika sociala skikt. Enkla fiskarstugor och sjöbodar trängs med dubbelhus och stora skepparvillor. Påkostad träarkitektur visar på det välstånd som fiskeindustri och fraktfart gav under 1800-talet. Östersidan, området öster om Kilen, präglas av fraktfart i mindre skala och av sillhantering.

Den befintliga byggnaden inom planområdet svarar inte mot uttrycket formulerat i riksintresset för kulturmiljövård, då den ursprungligen är uppförd som ett fritidshus med enkel standard. Detta betyder dock inte att byggnaden saknar kulturhistoriskt värde. Huset har, sedan det uppfördes på mitten av 40-talet, genomgått ytterst få förändringar, och kan ur ett kulturhistoriskt perspektiv vittna om den för tiden typiska småskaliga fritidshusbebyggelse som är ett relativt vanligt inslag längs Bohuskusten.



Bild: Befintlig bebyggelse på Evensås 1:79

Husets befintliga uttryck i bebyggelsemiljön särskiljer sig något från bebyggelsen direkt väster om planområdet. Byggnaderna runt Claragatan, Lyckes Lid och Rödbergsviksvägen består till stor del av de skepparvillor och fiskarstugor, om än moderniserade, som riksintresset beskriver. Huset inom planområdet har mer gemensamt med de lägre, och modernare, hus som är uppförda längs den östra delen av Hålevägen och den mer fritidshusbetonade bebyggelsen kring Rödbergsvik och Koskär.

En rivning av den befintliga byggnaden bedöms inte påverka riksintresset nämnvärt då planförslaget avses reglera ny byggnation genom anpassning till Östersidans landskapsbild och kulturmiljö.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Stora delar av kustområdena i Lysekils kommun är av riksintresse enligt 4 kap 1 § 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 samt inte är ett hinder för turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen.

Högexploaterad Kust

Planområdet omfattas av 4 kap. 4§ MB, högexploaterad kust, där fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Planförslaget syftar till att uppföra 2 stycken ny bostadshus med åretruntstandard inom ett område som redan är ianspråktaget och planlagt för bostadsbebyggelse.

Någon avvikelse från 4 kap. 4§ MB bedöms därmed inte ske.

Natura 2000

Gullmarsfjordens vattenområde är Natura 2000-område och därmed av riksintresse enligt miljöbalkens kap 4, och skyddat enligt bestämmelser i kap 7. Planområdet ingår inte i Natura 2000-området men ligger inom avrinningsområdet till fjorden. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka 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).

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

Skydd av områden, 7 kap MB

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Regionala miljömål

Västra Götalands miljömål omfattar det nationella miljömålssystemet (förutom Storslagen fjällmiljö som inte är aktuellt i länet) samt 50 regionala tilläggs mål som beslutades i september 2015 av Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen.

Av de regionala miljömålen har aktuell detaljplan koppling till ”god bebyggd miljö.”

Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap ska bevaras, användas och utvecklas.

Planförslaget ska reglera skala, placering, och utformning genom planbestämmelser för att anpassa ny byggnation till Östersidans landskapsbild och bevara den befintliga kulturmiljön.

Lokala miljömål

Enligt miljömål för kommunen skall de lokala miljömålen som redovisas i ÖP 06 integreras i samhällsplaneringen och balanseras mot sociala och samhällsekonomiska intressen.

Av de lokala miljömålen har aktuell detaljplan koppling till ”god bebyggd miljö”.

Kommunens kulturhistoriska och estetiska värden skall tas till vara och utvecklas i enlighet med kommunens kulturminnesvårdsprogram.

Planförslaget ska reglera placering, utformning och utseende, genom planbestämmelser, för att anpassa den nya byggnationen till Östersidans landskapsbild och bevara den befintlig kulturmiljö enligt kommunens program för vård och bevarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Lysekils översiktsplan (ÖP 06) antogs år 2006 och aktualitetsförklarades år 2010. Översiktsplanen redovisar användningen av mark- och vattenområden för Lysekils kommun.

Det aktuella planområdet ligger i gällande översiktsplan inom bebyggelseområde för bostäder och planförslaget är i och med detta i enlighet med gällande översiktsplan.

Kommunala program mm

Planområdet ligger inom Fiskebäckskil/Östersidans område som utpekats i Lysekils kommuns kulturminnesvårdsprogram som ett område med kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Samhället har sitt ursprung i fisket och är klassat som kulturhistoriskt riksintresse. Bebyggelsemiljön är mycket välbevarad och karaktäriseras av en påkostad träarkitektur.

Föreslagen exploatering bedöms inte komma i konflikt med riksintresset för kulturmiljövård eller med det av kommunen framtagna kulturminnesvårdsprogrammet, då planförslaget avser reglera ny byggnation genom anpassning till Östersidans landskapsbild och kulturmiljö.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 14-SKA-938, antagen 1967. Syftet med detaljplanen var att bibehålla samhällets idylliska karaktär samt reglera och förbättra framtida utveckling.

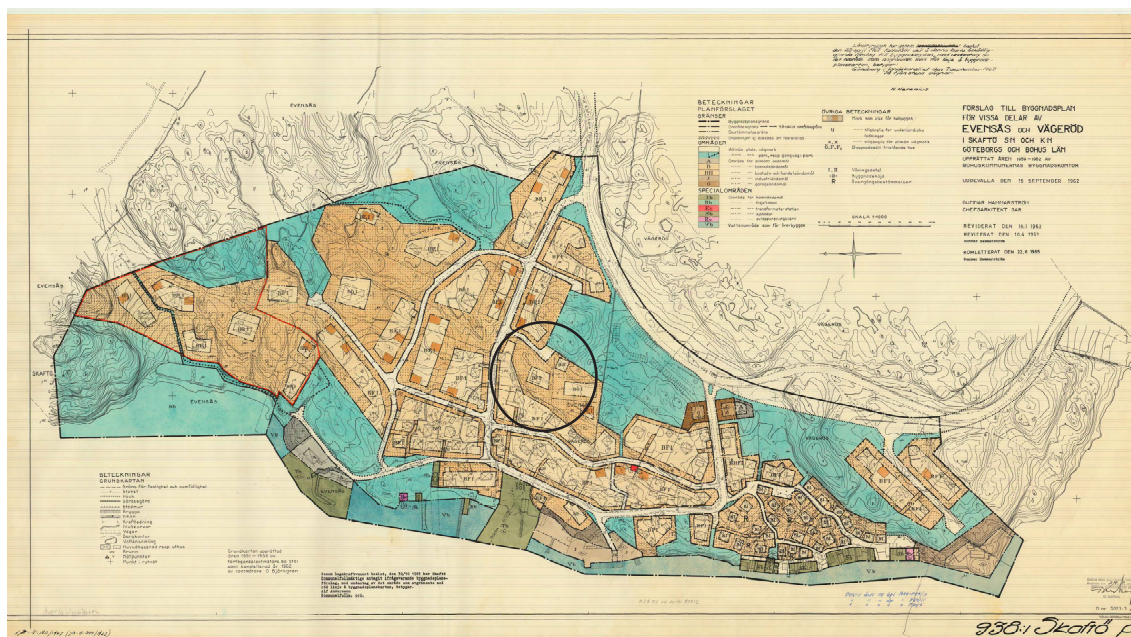
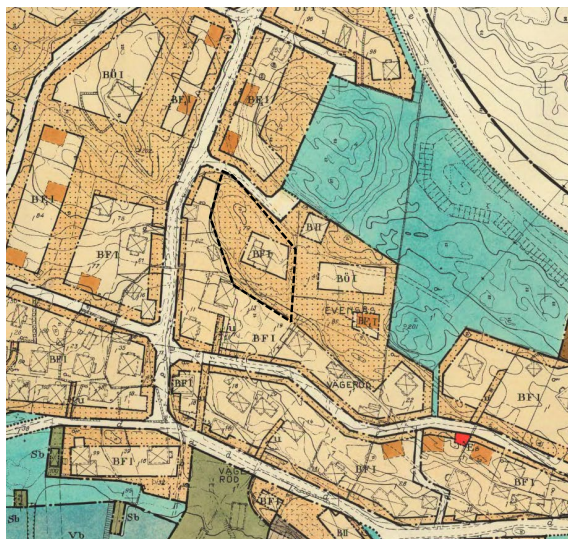


Bild: 14-SKA 938. Planområdet i svart ring.

Befintlig detaljplan reglerar fastigheten Evensås 1:79 genom planbestämmelse BF I, vilket innebär att endast ett fristående bostadshus får uppföras. Byggnadsytan får vara max 130 kvm, och minsta tomtstorlek 500 kvm. Byggnadshöjden får vara 4.4 meter och omfatta en våning.

Fastigheten är i stor omfattning prickmarkerad, vilket svarar mot planens syfte att bibehålla samhällets idylliska karaktär, där den öppna ljungbeklädda hållmarken utgör ett viktigt inslag.



Evensås 1:79 i svart streckad linje

Förordnanden enligt Byggnadslagen

Planområdet berörs av förordnanden enligt 110 § BL som innebär förbud att bygga innan man har ordnat vattenförsörjning och avlopp. Detta förordnande fortsätter att gälla i ny detaljplan enl. 4 kap 14 § PBL.

Planområdet är idag kopplat till de allmänna VA-nätet och strider därför inte emot förordnandet.

Planområdet ligger i direkt anslutning till förordnanden enligt 113 § BL. Förordnandet innebär att markägaren utan ersättning skulle upplåta eller avstå den obebyggda mark som i detaljplanen upptagits som allmän plats.

Enligt en ändring i plan- och bygglagen (SFS 2014:900, övergångsbestämmelserna punkt 4), upphörde beslut om skyldighet enligt tidigare 113 §-förordnande att avstå eller upplåta mark eller annat utrymme att gälla vid årsskiftet 2018/2019.

För nya detaljplaner i områden där det finns ett 113 §-förordnande som påbörjats innan 2019, men inte antas förrän senare, behöver detta förordnandet inte beaktas eller upphävas.

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 2017-02-07. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs också i denna planbeskrivning.

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt 4 kap 34 § plan och bygglagen (2010:900) samt 4 och 5 §§ MKB-förordningen (1998:905) för aktuell plan.

Sammanfattning

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken. 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.

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken då det inte innebär att ny mark tas i anspråk eller att användningen förändras drastiskt. Ändringen berör ett redan detaljplanelagt område och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella, regionala eller lokala miljömål. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Kommunens ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden har Lysekils kommun i beslut 2017-04-20 § 51 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.

Länsstyrelsen har givits tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen och kommunens förslag till ställningstagande. Länsstyrelsen har 2017-03-01 skriftligen meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslaget inte kan förväntas innebära betydande miljöpåverkan. Planförslaget behöver därmed inte miljöbedömas.

PLANFÖRSLAGET: FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Planområdet omfattar fastigheten Evensås 1:79 som huvudsakligen består av stenhällar och låg markvegetation i form av ljung och lägre buskar. Marknivån varierar mellan +15 och +20 meter, med den högre höjden mot den norra fastighetsgränsen.

Förändringar:

Planförslaget tar i anspråk en del av obebyggd mark. Byggrätten i den norra delen begränsas med prickmarkerad yta för att bevara hållmarkens högsta punkt samt för att bevara havsutsikten för bakomvarande fastighet Evensås 1:169. För att ytterligare skydda det högt belägna hållmarksområdet från bebyggelse införs bestämmelser om att hållmarksområdets naturliga och öppna karaktär och inslag i kulturmiljön ska bevaras i sin nuvarande omfattning, och att bygglov krävs för bygglovsbefriade åtgärder.

Geoteknik

Förutsättningar:

Fastigheten består i stor del av berg i dagen. Berget är till stor del sprickfattigt och består av rundade hållryggar.

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet delvis av urberg och svallsediment (mellan/grovsand).

En bergteknisk utredning har genomförts av Bergab, daterad 2019-06-28. Flertalet potentiellt lösa block har hittats i områdets norra och västra del. De naturliga berghällarna som finns på större delen av fastigheten Evensås 1:79 utgör i sig ingen risk för stabilitetsproblem.

De angränsande fastigheter som besiktigades var Evensås 1:13, Evensås 1:19 samt Evensås 1:82. Bergslänterna besiktigades okulärt med avseende på bergart, struktur, sprickegenskaper samt förhållanden som kan påverka bergstabiliteten vid vibrationer från tex sprängning.

För Evensås 1:82 bedöms bergslänterna som stabila.

För Evensås 1:19 bedöms bergslänten som stabil bortsett från ett block som bedömdes som potentiellt löst (se bild 1). Dock bedöms risken att det lossnar vid en sprängning som ytterst liten. Blocket sitter även långt ner i slänten och skulle vid ett eventuellt utfall sannolikt inte göra någon stor skada.



Bild 1: Potentiellt löst block vid Evensås 1:19.

För Evensås 1:13 bedöms delar av bergslänten som ställvis mindre stabil. Framför allt har fyra potentiellt lösa block identifierats (se bild 2). Blocken saknar understöd och har sprickor i bakkant vilket gör dem potentiellt ostabila. Vid en sprängning på intilliggande fastighet skulle vibrationerna kunna påverka stabiliteten i dessa block och generera utfall.



Bild 2: Potentiellt lösa block vid fastighet Evensås 1:13.

Undersökningen understryker att det inte endast är en sprängning som skulle kunna få dessa blocken att falla ut. Blocken skulle även kunna lossna av naturliga orsaker så som tex frost- eller rotsprängning. Fastighetsägaren är informerad om rasrisken och ska vidta åtgärder för egen del.

Förändringar:

Grundläggning bör utföras så att behov av sprängning minimeras. Planområdet består dock av kuperad bergsterräng och för långsiktig säker grundläggning och anpassning av byggnadshöjder kommer viss schaktning vara nödvändig. Då fastigheten är högt belägen och ligger i en känslig kulturmiljö är det av stor vikt att upplevd höjd på nya byggnader inte uppfattas som störande i omgivningen. En planbestämmelse om högsta nockhöjd över angivet nollplan införs för respektive tänkt fastighet inom planområdet.

Det finns uppenbara risker för ras och blocknedfall vid markåtgärder vid ny exploatering. En upplysning införs om att vid sprängning, eller annan vibrationsskapande åtgärd, inom planområdet ska identifierade lösa block rivas ner eller säkras i enlighet med bergteknisk undersökning. Om det vid detaljprojektering framkommer att sprängning eller spräckning av berg är nödvändig ska sakkunnig inom området anlitas för att vara med och bedöma blottlagt berg inför sprängning. Rekommendationer ska då ges i form av en skriftlig rapport, "bergteknisk besiktning", för vilka eventuella åtgärder som behöver göras för att säkerställa långsiktig stabilitet i bergssluttningen för nya byggnader, samt för bergssluttningen mot grannfastigheter.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Förutsättningar:

Inom planområdet finns ett friliggande bostadshus i ett plan med vit plåtfasad. Byggnaden är cirka 110 kvm i byggnadsarea och är uppfört med en suterrängvåning.

Fastigheten är högt belägen och bostadshuset är placerat på en platå väl synligt från inloppet till Österidans färjeläge och Fiskebäckskil.

Kringliggande bebyggelse har varierad byggnadsålder där sekelskifteshus blandas med mer moderna hus.



Huvudbyggnad från sydväst.



Huvudbyggnad i svart rektangel, sett från nordväst i inloppet till Fiskebäckskil / Österidans färjeläge. Kringliggande bebyggelse uppvisar varierad uppförandeålder med tidstypiska utformningsdetaljer.

Förändringar:

Detaljplanebestämmelserna syftar till att skapa förutsättningar för en lämplig delning av fastigheten, med möjlighet att uppföra två byggnader om högst ett och halv plan med god anpassning till landskapet och kulturmiljön.

Befintlig detaljplan tillåter en byggnadsarea på 130 kvm inom en för området stor fastighet. För en lämpligare anpassning till omkringliggande bebyggelse ska den yta som byggnaderna får uppta på marken vara max 100 kvm per fastighet.

Nockhöjd för huvudbyggnad inom området får inte överstiga + 26m.

Takvinkel ska vara mellan 25 och 35 grader.

Taknock ska orienteras i nordväst-sydöstlig riktning.

Fasadmateriäl ska vara av stående trä- eller träliknande panel i ljusa färger.

Taktäckning på nya byggnader ska vara av pannor med tegelröd kulör.

Fönstersättning på fasad mot havet ska anpassas till den omgivande kulturmiljöns karaktärsdrag.

Föreslagen tillåten byggrätt och nockhöjd bedöms inte att påverka landskapet eller kulturmiljön i någon nämnvärd utsträckning.

Föreslagen nockhöjd utgår från nocklinjer på kringliggande bebyggelse, samt anpassning till höjdförhållandet till berget strax öster om planområdet, se Illustrationer under rubriken Landskapsbild nedan.

Den befintliga byggrätten minskas något och föreslagen byggnadsarea står i bättre proportion till kringliggande bebyggelse och fastighetsareor.

Bestämmelser som reglerar utformning är anpassade till karaktärstypiska detaljer i befintlig kulturmiljö och landskapsbild.

En förenklad gestaltning med förslag på möjlig placering av nya byggnader finns redovisat i tillhörande illustrationskarta.

Landskapsbild

Förutsättningar:

Planområdet ligger på en höjd i en sänka mellan Rödberget och infarten till Östersidans vägskäl. Närområdet är tätt bebyggt och uppvisar en typisk bebyggelsestruktur för mindre kustsamhällen i Bohuslän.

Planförslaget:

Planförslagets bygghöjder utgår från en anpassning till den omkringliggande bebyggelsemiljön. För att nya byggnader inte ska "sticka upp" införs en planbestämmelse om att högsta nockhöjd från angivet nollplan inte får överstiga + 26 meter.

3D-Illustrationer av de nya byggnaderna inom Evensås 1:79 utgår från maximalt utnyttjad byggrätt som planförslaget tillåter. Placering utgår från tillhörande illustrationskarta.



A

Utdrag från illustrationskarta med möjlig placering av nya byggnader.

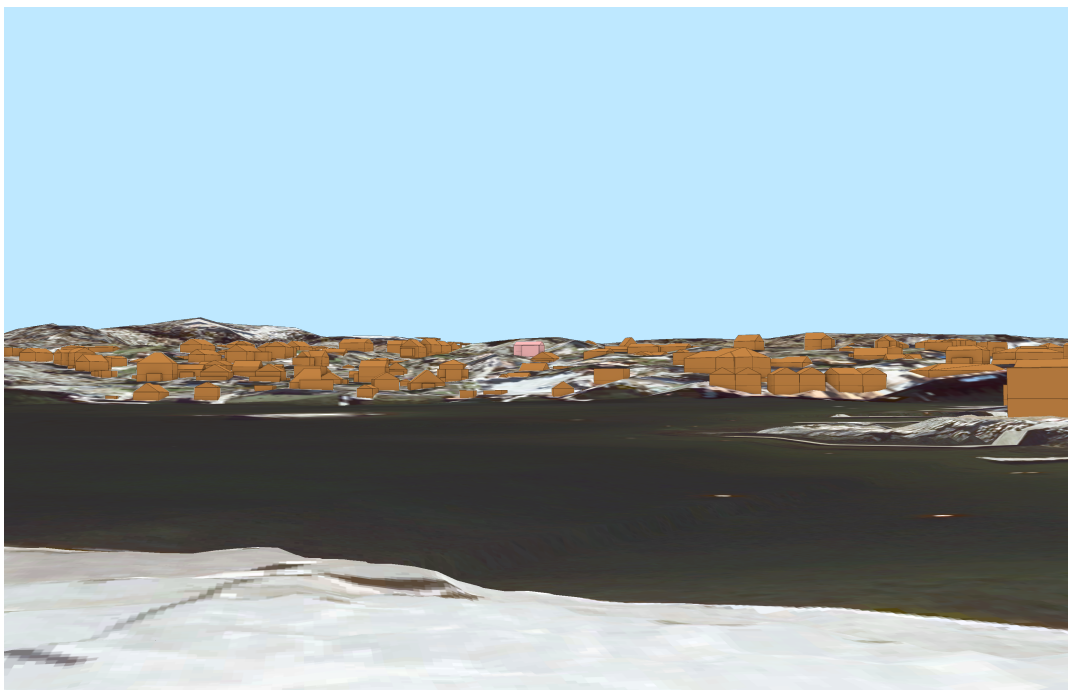
Redovisningen utgår ifrån två fotopunkter som representerar två platser som är frekvent trafikerad, i synnerhet under sommarmånaderna.

Fotopunkt 1 motsvarar vy från färjehållplatsen Fiskebäckskils Brygga och upp mot planområdet.

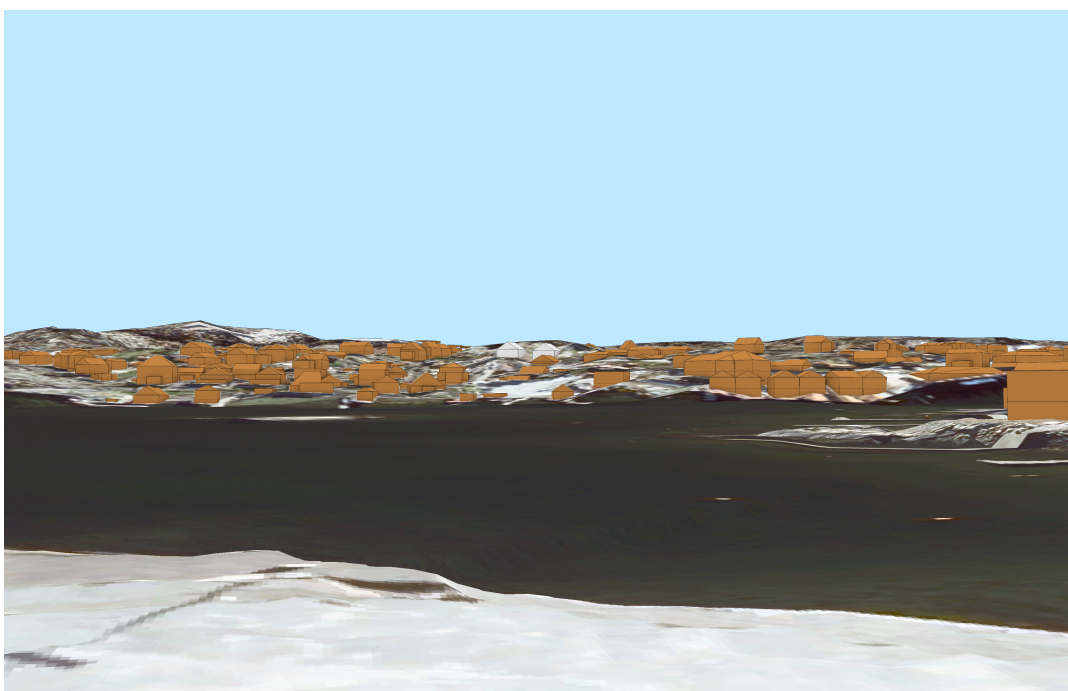
Fotopunkt 2 motsvarar vy från inloppet till Fiskebäckskil/Österidan öster om Mansholmen och upp mot planområdet.



Översiktsbild för fotopunkt 1 och 2. Planområdet i röd streckad linje.



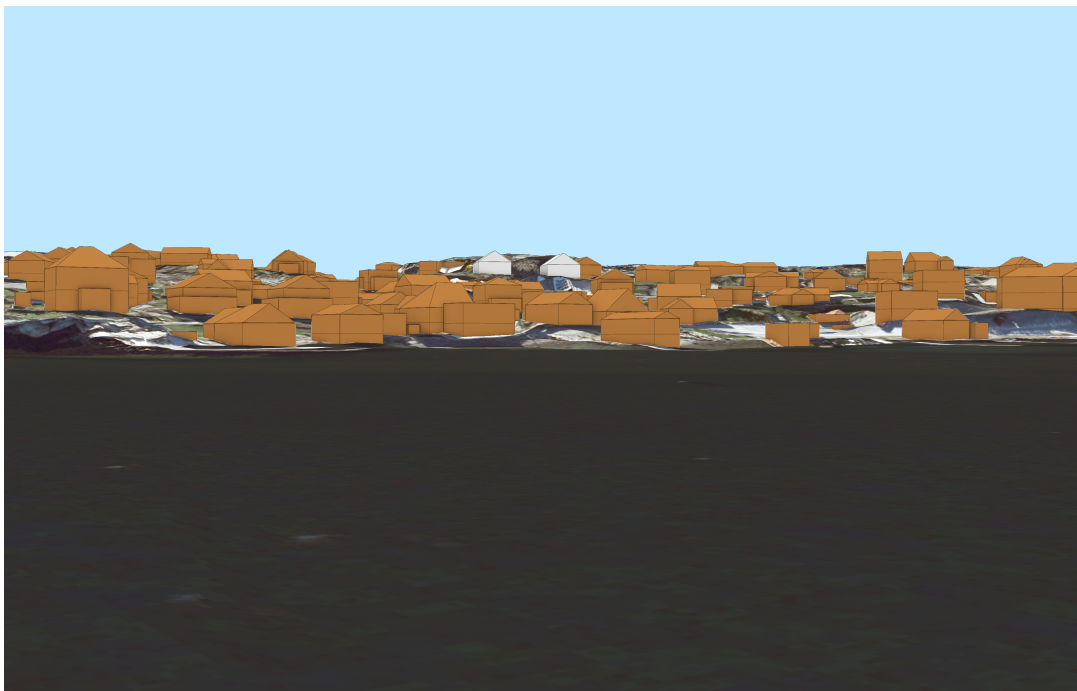
Vy från Fotopunkt 1, färjehållplats Fiskebäckskils Brygga. Befintlig byggnad inom Evensås 1:79 i rosa.



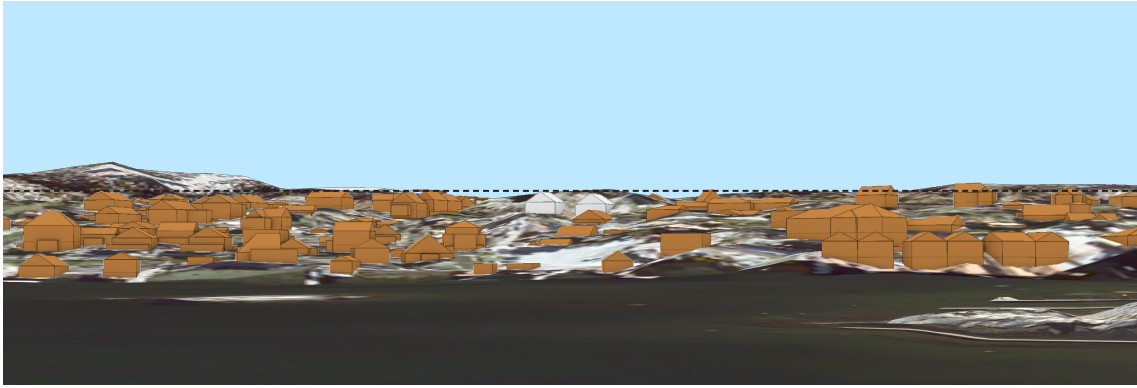
Vy från Fotopunkt 1, färjehållplats Fiskebäckskils Brygga. Illustrerade nya byggnader inom Evensås 1:79 i vitt.



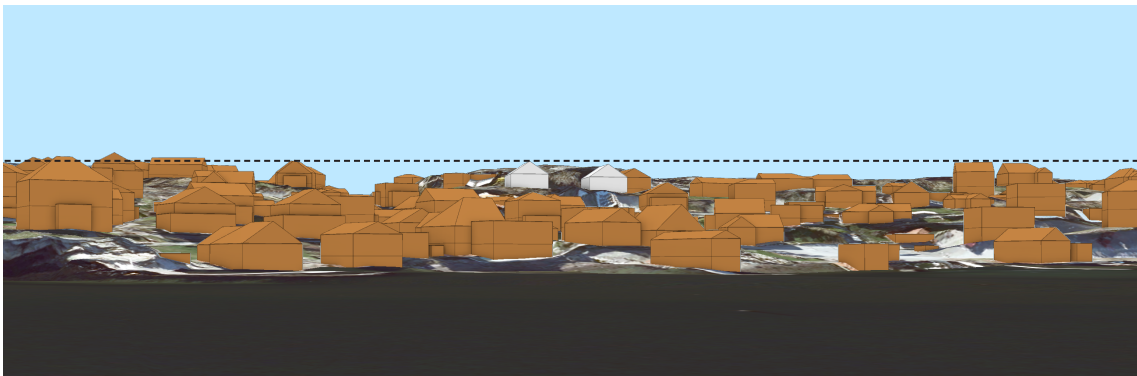
Vy från Fotopunkt 2, Inloppet till Östersidan / Fiskebäckskil öster om Mansholmen.
Befintlig byggnad inom Evensås 1:79 i rosa.



Vy från Fotopunkt 2, Inloppet till Östersidan / Fiskebäckskil öster om Mansholmen.
Illustrerade nya byggnader inom Evensås 1:79 i vitt.



Fotopunkt 1, Fiskebäckskils Brygga. Horisont- och taknockslinje i svart streckad linje. Illustrerade nya byggnader i vit färg



Fotopunkt 2, Inlopp öster om Mansholmen. Horisont- och taknockslinje i svart streckad linje. Illustrerade nya byggnader i vit färg.

Illustrationerna visar att nya byggnader med maximalt utnyttjade byggrätter inte påverkar befintliga horisont- och taknockslinjer på ett påtagligt sätt. Föreslagen högsta nockhöjd överstiger inte omkringliggande bebyggelse och påverkar endast marginellt horisontlinjen på det bakomvarande berget.

Omgivningar och service

Förutsättningar:

Inom området finns huvudsakligen friliggande bostäder och naturmark. Större delen av samhällets serviceutbud finns vid Fiskebäckskils vägskäl, vilket ligger ca 2 km från planområdet. Där finns förskola, dagligvaruhandel med postombud, pizzeria och ett servicehus med vårdcentral. I Grundsund, ca 6 km från planområdet, finns dagligvaruhandel med postombud, Folkets hus, grundskola med förskoleklass och årskurserna 1 – 6, bibliotek, förskola och idrottshall.

Förändringar:

Behovet av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler, handel etc bedöms som tillgodosedda i nära anslutning till planområdet.

Arkeologi

Förutsättningar:

Inga fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Kulturmiljö

Förutsättningar:

Fiskebäckskil och Östersidan är utpekade som områden av kulturhistoriskt intresse i kommunens kulturminnesvårdsprogram.

I gällande detaljplan finns ingen bestämmelse om anpassning till omgivande värdefull bebyggelsemiljö.

Förändringar:

Planförslaget bedöms inte att påverka landskapet eller kulturmiljön i någon nämnvärd utsträckning. Den befintliga bygggrätten minskas något och förslaget är anpassat till att möjliggöra uppförandet av två huvudbyggnader istället för en.

Gator och trafik

Gator, gång- och cykelvägar

Förutsättningar:

Evensås 1:79 nås via Hålevägen som ansluter till väg 785. Vid planområdet är Hålevägen en grusväg med enskild väghållare. Någon avskild trottoar eller cykelväg finns inte.

Förändringar:

Någon förändring av gator, gång-och cykelvägar planeras inte inom ramen för detaljplanen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Närmaste busshållplats ligger 240 meter ifrån planområdet vid Östersidans färja.

Förändringar:

Någon förändring av kollektivtrafikens förutsättningar planeras inte inom ramen för detaljplanen.

Parkering

Förutsättningar:

Det finns ingen parkering inom fastigheten. De boende parkerar idag på grannens mark i en del av Evensås 1:4 med medgivande av ägaren till grannfastigheten.

Förändringar:

Ägaren till Evensås 1:79 ska, genom köp av del av fastighet, införliva den del av Evensås 1:4 som de idag använder som parkering. Marken regleras som kvartersmark med en bestämmelse att marken är avsedd för parkering. Vid delning av Evensås 1:79 kan respektive fastigheter lösa parkering på egen mark. Köpehandlingar är framtagna och ska undertecknas innan detaljplanen antas i Kommunfullmäktige.

Tillgänglighet

Förutsättningar:

Nuvarande byggnad är inte tillgänglig för personer med nedsatt rörelse-eller orienteringsförmåga. Tomten består av stenhällar och har nivåskillnader på upp till 3 meter mellan gatan och tomtens högsta punkt.

Förändringar:

Detaljplaneförslaget värderar vilka möjligheter som finns för att tillgängliggöra en ny exploatering. Ny byggnad i söder bedöms inte utgöra några tillgänglighetsmässiga hinder, då entré och angöring till huvudbyggnad kan göras i marknivå som inte överstiger en lutning på 1:12.

Ny byggnad i den norra delen bör undantas tillgänglighetskrav i enlighet med PBL 8 kap. §6, 1 st 3 p, då detta kräver stora ingrepp i terrängen. Planförslaget syftar till att i så stor omfattning som möjligt bevara de öppna berghällarna som finns i områdets norra del, och som utgör ett viktigt inslag i kulturmiljön.

Tillgänglighetskraven prövas i bygglovet.

Friytor

Lek och rekreationsområden

Förutsättningar:

Planområdet består idag av hållmark och buskar. Norr om Evensås 1:79 finns en lekplats samt ett område med hållmark. Grannfastigheten Evensås 1:4 är delvis utpekad i planområde som naturmark. I övrigt består planområdets omgivning av bostäder.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningar:

Dricksvattenförsörjning, samt spillvatten är anslutet till kommunalt VA. Berörd fastighet är redan idag ansluten till det allmänna VA-nätet.

Kapaciteten klarar med god marginal att försörja planerad bebyggelse.

Spillvattnet transporteras till Skaftös avloppsreningsverk i Stockevik. Kapaciteten i verket är tillräcklig även efter planändringen.

Dagvatten rinner idag direkt på marken och tar de vägar som terrängen tillåter. En rännstensbrunn för dagvatten finns i korsningen vid Hålevägen. Det finns dock inte något separat ledningsnät för dagvatten i området, och dagvatten leds i spillvattenledningen.

Förändringar:

Det finns en förbindelsepunkt för VA till den befintliga fastigheten. Vid avstyckning av fastigheten måste det skapas en ny förbindelsepunkt för den norra fastigheten.

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet ska efter lokal fördröjning avledas till Hålevägen.

El, tele/fiber, värme

Förutsättningar:

Evensås 1:79 är ansluten till befintligt el-och tele/fibernet i området och nya fastigheter kan ansluta till befintliga nät.

Avfallshantering

Förutsättningar:

Rambo ansvarar för avfallshanteringen i Lysekils kommun och hämtar sopor vid planområdet. Övrigt avfall lämnas till återvinningstation eller miljöstation. Inga förändringar föreslås.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar:

Fastigheten ligger inom ett tätbebyggt område med smala och lågtrafikerade gator. Planen kan inte anses öka bullernivåerna jämfört med nuvarande situation.

Brandsäkerhet

Förutsättningar:

Närmaste brandpost ligger cirka 170 meter ifrån planområdet vid Rödbergsviksvägen. Närmaste brandstation ligger 6,2 kilometer från planområdet i Grundsund.

Förändringar:

Placering av huvudbyggnader ska ske i enlighet med gällande brandskyddsregler i BBR och regleras i bygglovsskedet. Nordvästra delen av planområdet prickmarkeras för att säkerställa 8 meters avstånd från befintlig byggnad på grannfastigheten.

Havsnivåhöjning

Förutsättningar:

Planområdet ligger utanför riskzonen för havsnivåhöjning.

Skyfall

Förutsättningar:

Länsstyrelsen har tagit fram ett händescenario för risk-och sårbarhetsanalys som beskriver möjliga effekter vid ett extremt skyfall.

Scenariot bygger på ett skyfall som inträffade i Hagfors / Råda i Värmland 2004 med 189 mm nederbörd under ett dygn. Enligt naturolycksdatabasen drabbades västra och södra delarna av Orust av våldsamma åskoväder den 2 augusti 2002. I de värst drabbade områdena föll nära 200 mm nederbörd som förstörde många vägar och ett antal samhällen isolerades.

Enligt föregående förutsättningar kan tillgängligheten till planområdet eventuellt drabbas vid ett extremt skyfall.

Förändringar:

Det finns inte tillräckliga förutsättningar för att göra en komplett riskbedömning angående häftiga skyfall i planområdet. En skyfallskartering kommer att bearbetas i samband med en ny översiktsplan. Någon komplett riskbedömning kommer inte tas fram i den aktuella detaljplanen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Inga allmänna platser finns inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Ansvar för att genomföra planen åligger exploatören.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet finns i den till planen tillhörande fastighetsförteckningen.

Planförslaget innebär att fastigheten Evensås 1:79 kan delas i två fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Lokalgatan Hålevägen omfattas av en gemensamhetsanläggning, Evensås GA:3. Anläggningen bedöms inte påverkas nämnvärt av planförslaget och föreslås ligga kvar i nuvarande omfattning.

En eventuell omprövning ska bekostas och initieras av exploatören. Reglerna i Anläggningslagen § 40 a ska tillämpas vid omprövning och innebär att fastighetsägaren som blir av med belastningen från ga:n ska betala ersättning till delägarna i ga:n.

Ekonomiska frågor

Mark

Samtliga kostnader förenade med fastighetsbildning och planens genomförande belastar fastighetsägaren/exploatören.

Bergras/Blocknedfall

Berggeotekniska åtgärder som krävs för att erhålla bygglov för byggnader och anläggningar bekostas av berörd fastighetsägare.

Va- anläggningsavgift

Va- anläggningsavgift skall erläggas för den allmänna va- anläggningen enligt gällande taxa när förbindelsepunkt upprättats och meddelats.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Den planerade utbyggnaden bedöms inte medföra några avsevärda VA-tekniska problem. Både befintliga dricksvatten-och spillavloppsledningar till området har tillräcklig kapacitet även i framtiden.

Befintliga ledningars läge måste beaktas vid genomförandet. Ev. flyttning/ombyggnad ska bekostas av exploatören.

El, Tele och transformator

Det finns ingen transformator i planområdet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Evensås 1:79 planläggs för boende och planförslaget innebär att fastigheten kan delas i två fastigheter. Ägaren till Evensås 1:79 ska, genom köp av del av fastighet, införliva den del av Evensås 1:4 som de idag använder som parkering. Fastighetsregleringen omfattar ca 320 kvm i områdets sydöstra del och avses genomföras i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Se illustration nedan.



Markområde i röd skraffering som Evensås 1:79 avser förvärva genom köp av del av fastighet, ca 320 kvm.

Efter det att detaljplanen vinner laga kraft avser exploatör att ansöka om avstyckning av fastigheten. Avstyckningen omfattar även den del som beskrivs ovan. Fastighetsbildningen regleras inte i planförslaget av någon fastighetsindelningsbestämmelse, utan sköts av Lantmäterimyndigheten efter ansökan om avstyckning.

En hypotetisk fastighetsgräns har använts vid framtagna planbestämmelser som reglerar omfattning, placering och utformning och redovisas i illustrationerna nedan. Faktisk fastighetsbildning slås fast vid lantmäteriförrättning.



Utdrag från illustrationskartan med redovisning av hypotetisk fastighetsgräns vid avstyckning.



Ungefärlig fastighetsstorlek vid avstyckning utifrån hypotetisk fastighetsgräns.

PLANPROCESSEN

Planförslaget har varit utsänt på granskning från 2019-11-11 till 2019-12-16. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i ett granskningsutlåtande.

Inget behov av justeringar av planförslaget bedöms finnas med anledning av de synpunkter som inkommit under granskningen. Redaktionell ändring i enlighet med remissvar från LEVA i Lysekil AB kompletteras planbeskrivningen.

Då inget behov av justeringar bedömts finnas är Samhällsbyggnadsförvaltningen av uppfattningen att planförslaget inte behöver ställas ut på nytt.

Planförslaget bedöms inte vara av avvikande principiell beskaffenhet eller av annan större vikt, då planen är liten till omfattningen och att anpassning av ny bebyggelse följer traditionell och platsbunden byggnadstradition samt att hänsyn har tagits till den skyddade kulturmiljön.

Därför anser samhällsbyggnadsförvaltningen att planförslaget är färdigt för beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden enligt reglemente för Samhällsbyggnadsnämnden § 1 p 1, och med stöd i PBL 5 kap. 27§.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Frida Mellgren, planhandläggare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fredrik Jonasson, planhandläggare, Samhällsbyggnadsförvaltningen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN