



**LYSEKILS
KOMMUN**

Dnr: B-2018-485
Datum: 2021-10-01
Justerad: 2022-01-28

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **FOSSA 1:33** Rågårdsvik, Skaftö, Lysekils Kommun **PLANBESKRIVNING**



HANDLINGAR

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser, 2021-10-01, justerad 2022-01-28
- Illustrationskarta. 2021-10-01
- Fastighetsförteckning
- Geotekniskt PM och MUR, Bohusgeo AB, 2020-08-28
- Naturinventering, Eko Natura, 2011-09-13
- Naturvärdesbedömning inom del av Fossa 1:33, Eko Natura, Juni 2019
- Väg- och Dagvattenutredning, Norconsult AB, 2020-12-18 ver 3.0
- VA-utredning, Norconsult AB, 2020-12-18.
- Vattenprov, Synlab Analytics & Services AB, 2019-05-06

INNEHÅLL

INLEDNING	3
PLANDATA	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
BEHOVSBEDÖMNING AV MKB	12
PLANFÖRSLAGET: FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR	13
NATUR	13
BEBYGGELSEOMRÅDEN	17
GATOR OCH TRAFIK	19
FRIYTOR	21
VATTENOMRÅDEN	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
GENOMFÖRANDE	27
ORGANISATORISKA FRÅGOR	27
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	29
EKONOMISKA FRÅGOR	31
TEKNISKA FRÅGOR	31
PLANPROCESSEN	32
MEDVERKANDE I PLANARBETET	32
JUSTERING	33

INLEDNING

Bakgrund

Markägare till fastigheten Fossa 1:33 inkom 11 oktober 2010 med ansökan om planbesked gällande möjligheten att bygga 3-5 tomter för bostäder med helårsstandard. Vid en tidigare ansökan från 2006 ställde sig Byggnadsnämnden positiv till en planläggning, men avslog ärendet med hänvisning till den höga arbetsbelastningen på planavdelningen. Med hänvisning till kommunens tidigare positiva ställningstagande beviljades ansökan om planbesked av Kommunstyrelsen 2010-11-03, LKS §196. Plankonsult anlätades för framtagande av planhandlingar. Planarbetet gavs låg prioritet och tidsplan för samråd uppskattades vid uppstart till våren 2015. I december 2014 beslutade Länsstyrelsen att planområdet skulle omfattas av generellt och utökat strandskydd, trots pågående planarbete. Beslutet har överklagats av både kommun och exploatör och planen har varit vilade under tiden.

I januari 2017 lyfte Länsstyrelsen det generella strandskyddet för området, och planarbetet ansågs därför kunna fortsätta. Under tiden planen legat vilande har kommunen övertagit plankonsultens ansvar för upprättande av planhandlingar. Ett Start-PM om återupptagande av planarbetet godkändes av Byggnadsnämnden 2018-04-26 §49.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att pröva möjligheten att området bebyggs med bostäder. Planområdet är idag obebyggt och föreslås planeras för sex tomter med friliggande enfamiljshus. Planområdet är utpekad i ÖP 06 som ett område lämpligt för kompletterande bebyggelse för helårsboende.

Planprocessen

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan och bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900) och planarbetet bedrivs med ett standardförfarande, vilket innebär att förslaget kommer att samrådas och därefter ställas ut för granskning innan det kan tas upp för godkännande och antagande. Nästa steg är antagande.



Planförslaget har varit utskickat för samråd under tiden 2019-11-25 till 2020-01-13. Synpunkter som inkommit har besvarats och planförslaget har kompletterats och justerats enligt nedan:

- Dagvattenutredning kompletteras i avseende skyfall och markavvattning enligt yttrande från Länsstyrelsen. Ställningstaganden och/eller åtgärder i kompletteringen arbetas in i planbeskrivningen/plankartan.
- Ett exploateringsavtal för de åtgärder som direkt rör ett genomförande av detaljplanen upprättas. Avtalspunkter redovisas i planbeskrivningen.
- De förslag på åtgärder och begränsningar som framkom vid komplettering av geoteknik förs in i planhandlingarna.
- Plankarta och planbeskrivning uppdateras i enlighet med yttrande från Lantmäteriet.
- Planbeskrivningen uppdateras utifrån de ändringar i text som framförts i yttrandet från LEVA i Lysekil AB.
- Principskiss för VA-anslutning kompletteras handlingarna.
- Illustrationskarta tas fram för att bättre redovisa föreslagen exploatering.

Därefter sändes planförslaget ut för granskning. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i ett granskningsutlåtande. Samhällsbyggnadsnämnden har i beslut 2021-12-09 §XX godkänt utlåtandet.

Under granskningen inkom ytterligare synpunkter som har medfört att mindre justeringar gjorts. Dessa redovisas längst bak i planbeskrivningen under rubriken "Justerings".

Då inget behov av större 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. Därför anser samhällsbyggnadsförvaltningen att planförslaget efter justering enligt granskningsutlåtandet 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

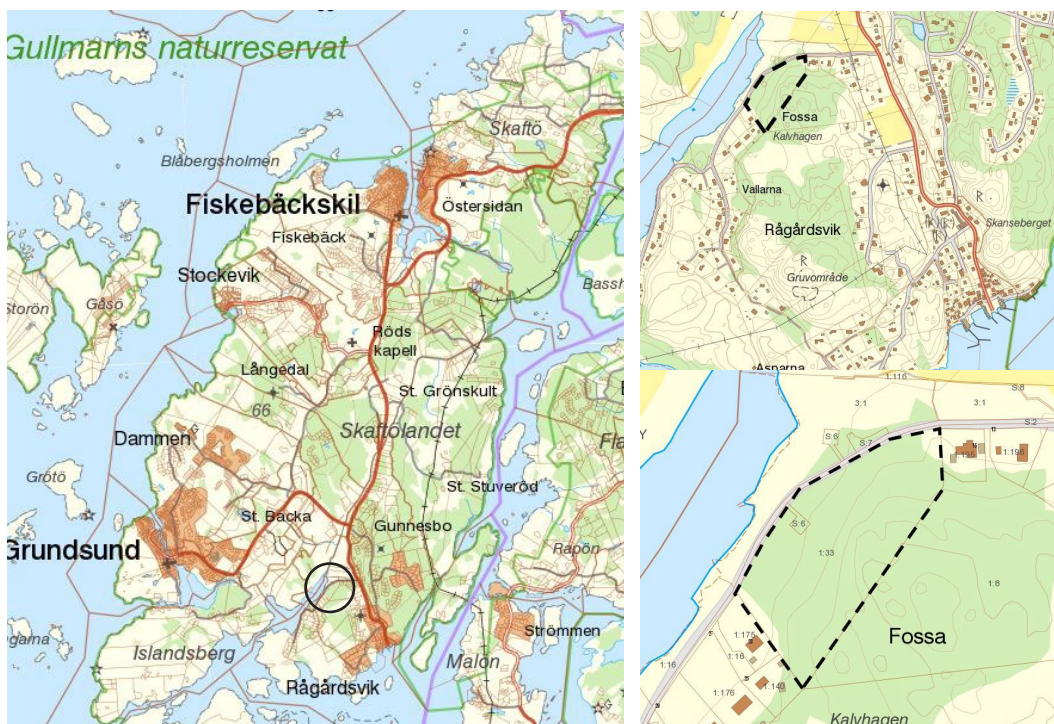
Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Höst	2010	Planbesked.
Höst	2019	Beslut om samråd.
Vinter	2019/2020	Samråd
Höst	2021	Beslut om granskning
Höst	2021	Granskning
Vinter/vår	2021-2022	Antagande i SBN

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och avgränsning

Planområdet är beläget på södra delen av Skaftö, strax norr om Rågårdsviks samhälle. Hela planområdet omfattar ca 1,75 hektar och planerad kvartersmark utgör ca 0,8 hektar. Planområdets läge och avgränsning framgår av nedanstående översiktskartor.



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.

Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem.

Hela Skaftö ingår i riksintresse för friluftslivet, 3 kap 6 § MB. Detta innebär att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av natur- eller kulturvärden, eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdets östra del består till största del av öppen hållmark som sträcker sig cirka 30 meter över havet. I den västra och nordvästra delen, där tilltänkt exploatering kan ske, består området främst av lågväxande sly med enstaka inslag av små och mellanstora lövträd. Hela planområdet kan beskrivas som svårgenomträngligt och med begränsad rekreationell tillgänglighet.

Befintlig väg mellan planerad bebyggelse och havsvik säkerställer fri passage för förbipasserande, och sammanhängande naturområde söder om planområdet förblir sammanhängande och lika tillgänglig som idag.

Planerad bebyggelse ska passas in i befintlig kulturmiljö och underordna sig de naturgivna förutsättningarna i området. Byggnader föreslås placeras på lägre höjder än berget, och för att säkerställa att komplementbyggnader inte uppförs inom hållmarksområdet begränsas kvartersmarken till en terränghöjd av femton meter över angivet nollplan. Kvarvarande del av fastigheten som ligger lägre än femton meter föreslås bli naturmark.

En exploatering av området bedöms inte innebära någon avvikelse från 3 kap. 6§ MB.

Riksintresse för yrkesfiske, 3 kap 5§ MB, täcker vattenområdet samt landområde fram till planområdets huvudsakliga tillfartsväg.

Planerade ingrepp sker utanför riksintressets område och bedöms därför inte innebära någon avvikelse från 3 kap 5§ MB.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

I Lysekils kommun omfattas kustområdet söder om Brofjorden av särskilda bestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, och är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i kustområdet i sin helhet av riksintresse, vilket innebär att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar dessa värden.

Planområdet omfattas av 4 kap. 4§ MB, högexploaterad kust, där fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Planförslaget innebär en komplettering av befintlig bebyggelse i nära anslutning till Rågårdsviks samhälle, och syftar till att uppföra bostadshus med åretruntstandard. Planområdet är utpekad i ÖP för bebyggelseutveckling som underlättar åretruntboende.

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

Natura 2000

Vattnet mellan Bokenäs och Skaftölandet samt ner mot Flatö och Malö utgör Nordströmmarnas Natura 2000-område. Området sammanbinds i söder med Flatö- och Malö strömmar, och i norr med Gullmarsfjorden. Planområdet ligger väst om Nordströmmarnas Natura 2000-område och tangerar den grunda havsvik som löper in från Ellösfjorden via Trångesund. Ellösfjordens norra del ingår i Nordströmmarna.

Fjorden, viken och intilliggande strandängar är idagsläget recipient för dagvatten. En dagvattenutredning är utförd för att undersöka konsekvenserna av en exploatering i området. Se dagvattenutredningen under rubriken "teknisk försörjning".

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område.

Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Vattenförekomster

Ellösefjorden, som delvis ingår i Natura 2000-området Nordströmmarna, är klassad i VISS (Vatteninformationssystem i Sverige) i avseende till kemisk och ekologisk status. För 2017 uppnår området "måttlig ekologisk status", och "ej god kemisk status". Påverkansfaktorer slås fast som övergödning och miljögifter. God ekologisk status bedöms inte kunna uppnås till 2021 då över 60 procent av tillförsel av näringsämnen kommer från utsjön.

Dagvattenutredningen har i sin beräkning slagit fast att om föreslagna lösningar tillämpas kommer recipienten inte få försämrad status, och inte heller försvåra möjligheten för att förbättra statusen enligt miljökonsekvensnormen. Se dagvattenutredningen under rubriken "teknisk försörjning".

Områdesskydd, 7 kap MB

Strandskydd

Planområdet omfattas inte längre av strandskydd. Regeringen har genom beslut den 17 juni 2021 (diarienummer M2017/00590) ändrat Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 12 januari 2017 i ärende dnr 511-24138-2016 på så sätt att fastigheten Lysekil Fossa 1:33 inte ska omfattas av utvidgat strandskydd.

Lokala miljömål

De lokala miljömålen som redovisas i ÖP 06 svarar mot de av riksdagen beslutade nationella miljö kvalitetsmålen. Dessa ska integreras i all samhällsplanering, tillsammans med Miljömål för Lysekils kommun – övergripande mål samt detaljmål för 2013, antaget i kommunfullmäktige 2012-12-20, § 207, för att säkerställa att det miljöstrategiska arbetet i kommunen följs. Nedan redovisas aktuella delar av de detaljerade målen med kommentar till hur planförslaget förhåller sig till målbeskrivningen.

God bebyggd miljö

•*Den fysiska planeringen och samhällsbyggandet skall ske på sådant sätt att de lokala miljömålen avseende energianvändning, användning av icke fossila bränslen och transporter kan nås.*

Utrymme finns för att uppföra byggnader med god energieffektivitet. Goda kollektivtrafikförbindelser finns ca 500 meter från planområdet.

•*Kommuninnevånarna skall inte utsättas för bullerstörningar över de riktvärden som riksdagen fastställt.*

Trafiktätheten i området kan beskrivas som säsongsbetonad då angränsande lokalgata används främst som in- och utfart till fritidshusbebyggelse sydväst om planområdet. Gatan är smal och hastigheten låg. Omgivningens karaktär kan beskrivas som pastoral med närliggande småskalig betes- och jordbruksmark. Inga störande verksamheter finns i området. Risk för bullerstörningar bedöms därför inte uppstå med anledning av planens genomförande.

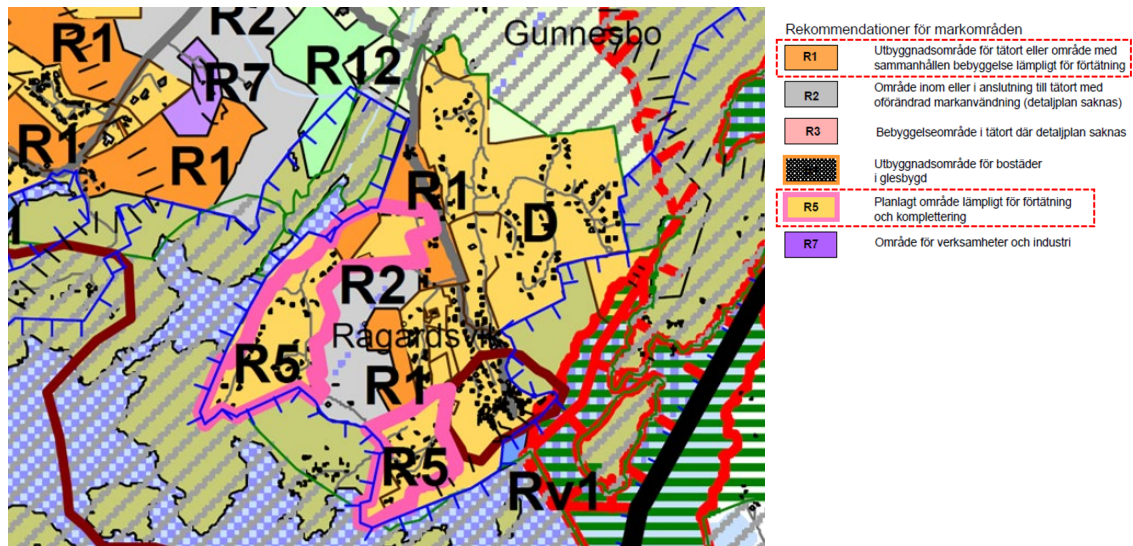
•*Radonhalten i alla bostäder år 2020 är lägre än 200 Bq/m³luft.*

På Skaftö består berggrunden av grå gnejs som inte innebär någon förhöjd radonrisk, så kallad normal radonavgång. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gällande gränsvärden för radon inte överskrids.

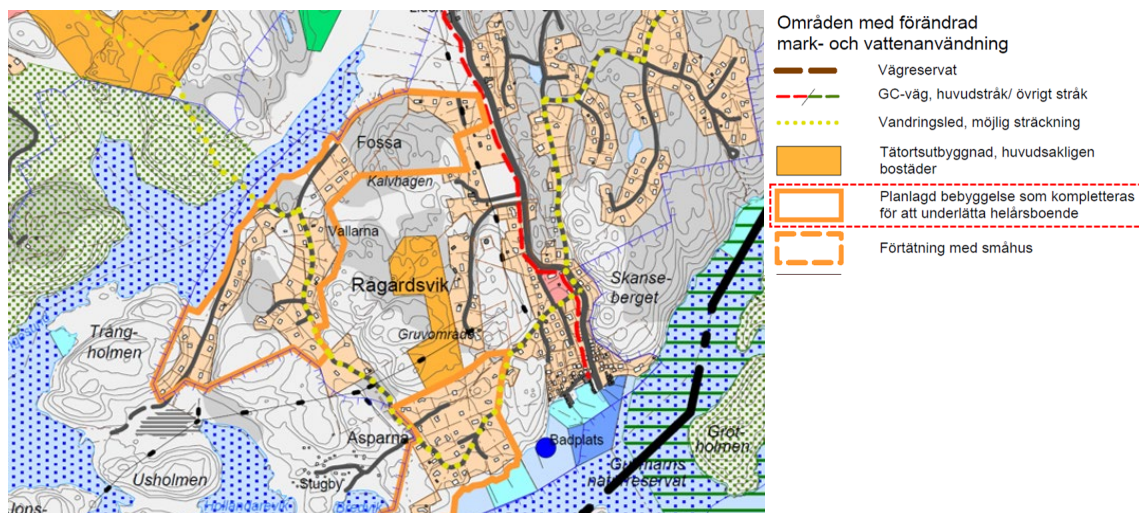
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget ligger inom ett R5-område, som innebär detaljplanlagda områden lämpliga för förtätning och komplettering. Då fastigheten Fossa 1:33 saknar detaljplan redovisas den samtidigt som ett R1-område, vilket föreskriver utbyggnadsområde med sammanhållen bebyggelse lämplig för förtätning.



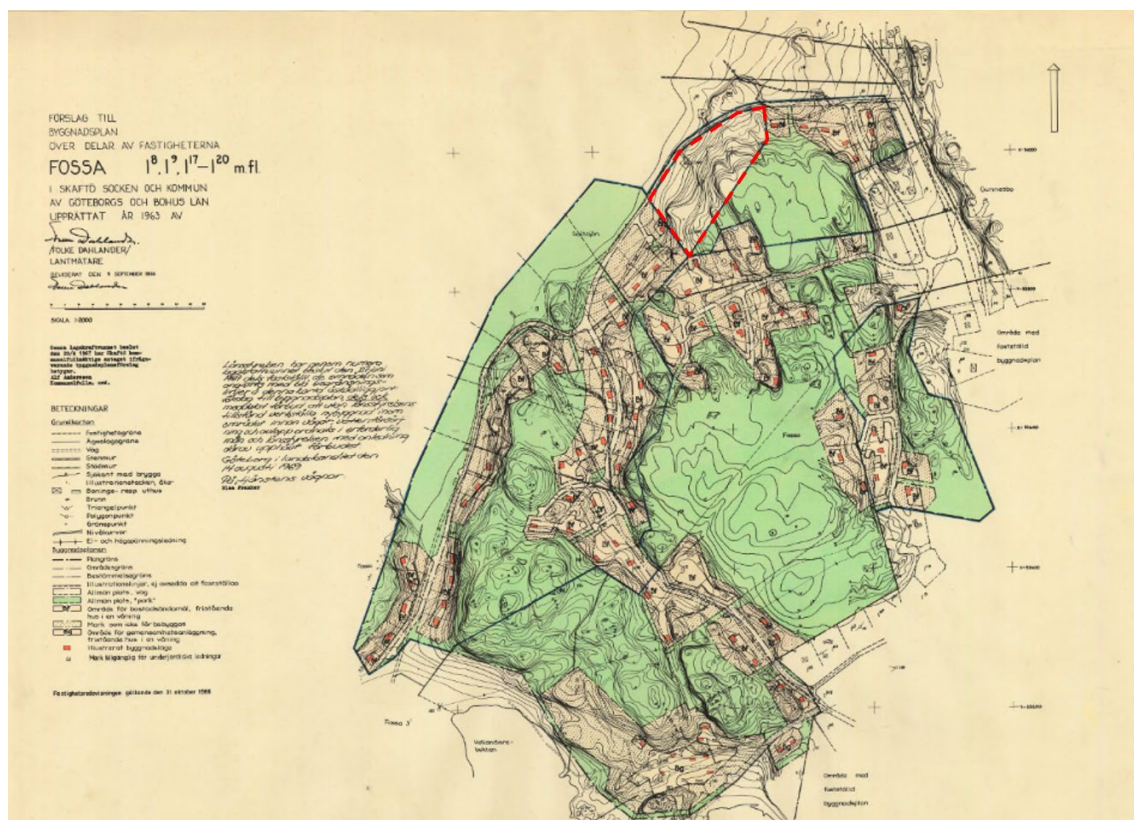
I markanvändningskartan är området utpekad som planlagd bebyggelse som kompletteras för att underlätta helårsboende.



Enligt översiktsplanen är den önskade utvecklingen för Skaftö att en god hushållning med de markresurser som finns på ön måste eftersträvas. Detta kan uppnås genom ett tätt och koncentrerat byggande i anslutning till öns samhällen, samt genom förtätning av befintlig bebyggelsestruktur. Planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanen för Lysekils kommun, ÖP 06.

Detaljplaner

Fastigheten Fossa 1:33 är inte planlagd och ligger som en lucka i gällande plan för området. Se illustration nedan. Angränsade befintlig byggnadsplan vann laga kraft 1969-06-27 och medger bostadsbebyggelse för fristående bostadshus i 1 våning. Byggrätten för varje fastighet medger en byggnadsarea på lägst 30 kvm och högst 90 kvm, med en byggnadshöjd på tre meter och en takvinkel på högst 30°. Uthus får uppföras om 15 kvm med en byggnadshöjd på 2,5 meter. Minsta tomtstorlek inom området är 1000 kvm. Genomförandetiden för byggnadsplanen har gått ut.



Gällande plan för området, 14-SKA-999, antagen 1969-06-27. Planområdet i röd streckad markering.

Byggnadsplanen syftar uteslutande till fritidsbebyggelse. Då det vid tidpunkten inte var tekniskt och ekonomiskt möjligt att anordna ett kommunalt vatten- och spillvattennät i planområdet saknades förutsättningar för åretruntboende. Ett förordnade enligt 110§ Byggnadslagen återinfördes 1979 då tidigare utbyggnad av vatten- och avlopp ansågs undermåligt utfört av ansvarig exploatör.

Förordnanden enligt 110§ Byggnadslagen (BL)

Förordnandet för 14-SKA-999 bedöms tillgodosedd enligt 4 kap 14 § PBL, då de befintliga och blivande fastigheterna kan anslutas till nyligen färdigställd allmän anläggning.

Kommunala program

Boendestrategi

En boendestrategi antogs av Lysekils kommunfullmäktige 2013-06-27. Strategin innebär bl.a. att planera för bostäder anpassade för äldre, närhet till service, verka för billigare boende, öka andelen helårsboende genom varierande boende- och upplåtelseformer i alla kommundelar, bygga hållbart samt hushålla med mark i oexploaterade och känsliga områden.

Planförslaget innebär en förtätning och förlängning av befintlig bebyggelse med god närhet till service på södra Skaftö. Nydraget kommunalt VA inom närområdet kan, tillsammans med kompletterande byggrätter för fritidshus, möjliggöra ett framtida område med fler moderna åretruntbostäder.

Dagvattenhantering

De riktlinjer för dagvattenhantering som är antagna av kommunfullmäktige i Lysekils kommun ska tillämpas vid planering. Detta omfattar dokumenten Riktlinjer för dagvattenhantering, antagen 2011-06-22, Lysekils kommuns VApplan, antagen 2016-08-18, samt Grönstrategin del 2 av 2, antagen 2019-12-11. En dagvattenutredning för området är utförd. Se utredningen under rubriken "teknisk försörjning".

Grönstrategi

Kommunens grönstrategi, antagen 2019-12-11, syftar till att styra utvecklingen av bebyggda miljöer och tätortsnära friluftsområden genom ett antal politiskt godkända mål och riktlinjer utifrån en ekosystemansats. Varje delmål innehåller ett antal inriktningar som är styrande för Lysekils kommun fram till år 2030. Planförslaget tar i beaktande delmålen om gröna stråk och kompensationsåtgärder vid förlust av grönytor, samt riktlinjerna för naturbaserade dagvattenlösningar.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2010-11-03 fattat beslut om planbesked för fastigheten del av Fossa 1:33.

Planprogram

Inget planprogram har upprättats inför denna planhandling.

BEHOVSBEDÖMNING, MKB

Allmänt

En behovsbedömning har gjorts för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Underlag för behovsbedömningen presenteras i ett separat dokument, daterat 2018-01-17.

Länsstyrelsen har i sitt remissvar på behovsbedömningen, daterat 2018-02-07, angivit att planförslaget inte kan förväntas innebära betydande miljöpåverkan samt att planförslaget därmed inte behöver miljöbedömas.

Sammanfattning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § för aktuell plan. 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.

Förslaget kommer i viss mån att påverka och förändra landskapsbilden och naturmiljön men det område som ianspråk tas upptar dock en relativt liten yta och föreslagna åtgärder är av liten omfattning. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Utbyggnaden utgör en komplettering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller innebära ett överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

Kommunens ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående sammanfattande bedömning kommer Samhällsbyggnadsnämnden i samband med beslut om samråd av planförslaget att ta ställning till behovsbedömningen.

Länsstyrelsen har 2018-02-07 skriftligen meddelat att de delar samhällsbyggnadsförvaltningens uppfattning att planförslaget inte kan förväntas innebära betydande miljöpåverkan.

PLANFÖRSLAGET: FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Planområdet består idag till stor del av öppen hållmark, belägna i områdets östra del och som sträcker sig cirka 30 meter över havet. Planområdet sluttar från öster ner mot väster. I den lägre liggande västra delen, där tilltänkt exploatering föreslås, består området främst av lågväxande sly med inslag av små och mellanstora lövträd. Vallarnavägen som löper väster om planområdet ligger på en nivå på mellan 1 och 8 meter över nollplanet.

En naturinventering utfördes 2011 av Eko Natura. Inventeringen visar att den del som ligger över 12 meter domineras av hållmarker med ljunginslag, och i den västra lägre belägna delen dominerar blandlövskog av ek, björk, sälg och apel. Till trädbeståndet hör ett flertal klena till mellangrova askar och ett par flerstammiga ekar. Asken är rödlistad enligt Artdatabanken. Efter ett platsbesök 2018-09-17 med kommunens naturvårdsstrateg kunde det konstateras att askarna som beskrivs i naturinventeringen är döende eller döda.

I de högre belägna hållmarkerna i öster har inga fridlysta eller rödlistade arter påträffats och området bedöms enligt inventeringen ha låga naturvärden.

Den västra delen av planområdet visar tydliga tecken på en långt gången igenväxningsfas där sly och klena till medelgrova lövträd har tagit över det en gång öppna markområdet. Troligtvis har området en gång i tiden använts som betesmark/ängsmark. En nu borttagen samfällighet inom planområdet, daterad kring 1800-talets mitt, visar att det som inventeringen beskriver som ett kärrartat fuktstråk tidigare har använts som en gemensam brunn av kringliggande gårdar.

Naturvärdena bedöms som generellt låga i den västra delen av planområdet, förutom i fuktstråket där det påvisats stor biologisk mångfald.

En kompletterande naturvärdesbedömning av området kring fuktstråket genomfördes under juli månad 2019 av Eko Natura. Syftet med bedömningen var att utreda förändringstoleransen i området vid tilltänkt exploatering. Undersökningen påvisade inga sällsynta eller rödlistade arter och det konstaterades att området sedan inventeringen 2011 har genomgått en kraftigt tilltagande igenväxtningsfas som har lett till en minskad öppenhet och minskad artdiversitet. En exploatering av området bedöms utifrån undersökningen kunna genomföras utan påtaglig förlust av biologisk mångfald, och utan risk att komma i konflikt med EU:s Art- och Habitatdirektiv.

Inom området löper ett antal, delvis sammanhängande, stenmurar. Murarna är efter samråd med Länsstyrelsens naturvårdsenhet inte att betrakta som biotopskyddade, men är viktiga livsmiljöer för småkryp och mindre

ryggradsdjur. De utgör också ett viktigt substrat för stenlevande lavar. De är även kulturellt intressanta och ger oss information om äldre tiders leverne.

Planförslaget:

Planerad bebyggelse ska passas in i befintlig kulturmiljö och underordna sig de naturgivna förutsättningarna i området. Byggnader föreslås placeras på lägre höjder än berget och i den nedre västra delen i anslutning till Vallarnavägen. För att säkerställa att komplementbyggnader inte uppförs inom hållmarksområdet begränsas kvartersmarken till en terränghöjd av femton meter över angivet nollplan. Kvarvarande del av fastigheten som ligger lägre än femton meter föreslås bli naturmark.

Ett par lövträd med höga naturvärden föreslås sparas där det är möjligt. Berörda träd är en ask i områdets sydvästra del samt ett flertal ekar i områdets norra del, då de vid anpassning av exploatering kan bidra med höga naturvärden och tillföra en estetsikt tilltalande boendemiljö. De askar som är döda eller döende kan fällas, men bör då läggas i närliggande naturmark där de framgent kan skapa gynnsamma livsmiljöer för insekter och vednedbrytande svampar.

Inom kvartersmark bör stenmurar sparas där det är möjligt och införlivas i bostadsbebyggelsen.

En planbestämmelse om att komplementbyggnader ska ha sedumtak, eller motsvarande biotoptak, införs i plankartan för att till viss del kompensera borttagen vegetation.

Geoteknik, bergteknik

Förutsättningar:

En geoteknisk utredning har utförts av Bohusgeo AB. Utredningen har kompletterats och uppdaterats i enlighet med samrådsyttrande från Statens Geologiska Institut. Utredningen presenteras i PM 2020-08-28 och MUR 2020-08-28.

Planområdet är beläget mellan ett fastmarksparti och en havsvik där berggrunden utgörs av gnejs och marken till stora delar består av lera/siltlager. Lera finns uppmätt på mellan ca 2 meter och ca 21 meters djup. Där lera inte påträffats utgörs det fasta ytlagret och friktionsjorden av silt, sand och torrskorpsslera, med en varierande tjocklek av 1 till 3,5 meters djup. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbelägen inom hela planområdet.

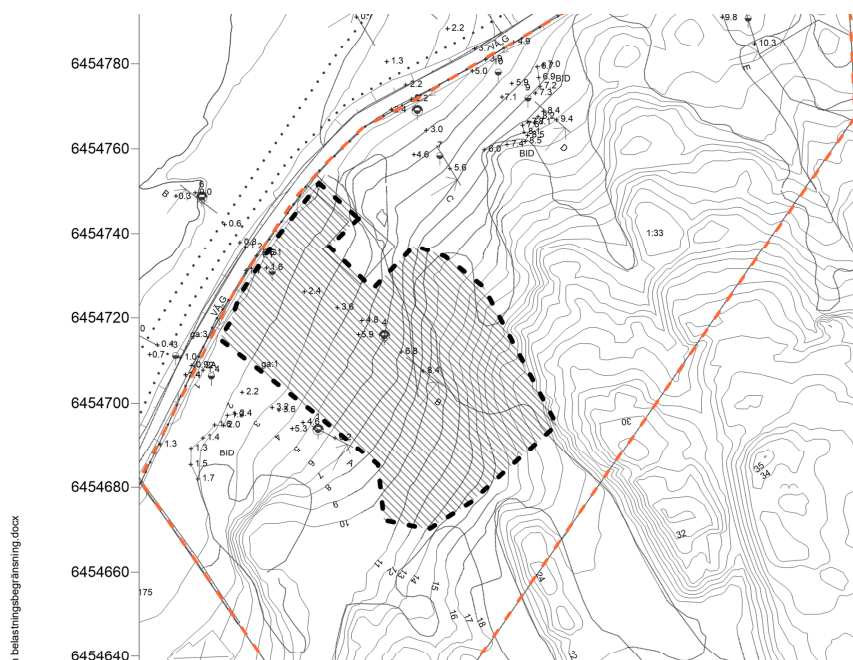
Några risker för bergsras eller blocknedfall bedöms inom ramen för utredningen inte föreligga.

Områdets sydvästra del är låglänt och närmast vägen ligger markytans nivå på mellan ca 1 och ca +6 möh, och mellan ca +7 och ca +10 möh i den norra delen. Områdets östra del sträcker sig cirka 30 meter över havet. Markytans lutning varierar mellan ca 1:3 och ca 1:5. Berg i dagen förekommer på flera ställen.

Planförslaget:

Släntstabiliteten bedöms enligt utredningen som tillfredställande under nuvarande förhållanden och planerad bebyggelse kan utföras utan negativa konsekvenser, så länge slänternas geometri inte förändras och att grundläggning sker i enlighet med utredningen. Den långgrunda viken innebär en gynnsam geometri och säkerhetsfaktorerna invid strandkanten och vägen är höga. Leran bedöms dock inte kunna påföras någon belastning utan att långtidssättningar uppkommer. Detta gäller främst för områdets södra del. För att släntstabiliteten i planområdets södra del inte ska påverkas negativt ska uppfyllnadsmassor kompensationsgrundläggas.

I områdets södra del finns också en känslighet för hur belastningar och avschaktningar hamnar i förhållande till varandra. En belastningsrestriktion avseende tillkommande last på 15 kPa föreslås därför införas här. Planbestämmelser om lastrestriktion, utförande och markytans utformning förs in i plankartan.



Område med föreslagen belastningsbegränsning. Bilaga 4:1, Bohusgeo AB 2020-08-28

Grundläggning inom område med lera ska utföras till fast botten.

Grundläggning inom område med fastmark bör kunna utföras på de naturliga jordlagren med kantförstyvad platta, kryppgrund eller motsvarande teknisk lösning. Kompletterande undersökningar vid detaljprojektering kan komma att påvisa annan lämplig grundläggning.

I område med djupgående lera föreslås byggnadsarean regleras till att omfatta något mindre huvudbyggnader för att minimera risken för långtidssättningar.

Risken för bergras och blocknedfall bedöms enligt utredningen inte föreligga. Då eventuella sprängningsarbeten utförs ska bergteknisk konsult anlitas, i

enlighet med geoteknisk utredning.

I samband med exploatering, när nivåsättning, läge och byggnadstyper har bestämts, ska kompletterande undersökningar utföras för att ange lämplig grundläggning.

Odlingslandskap, regionalt intresse

Förutsättningar:

Hela planområdet ingår i utpekat område för regionalt värdefullt odlingslandskap. Även om tendenser som pekar på att marken en gång i tiden har används för jordbruk/djurbruk är skönjbara är området idag nästan helt igenväxt. Kringliggande marker norr om planområdet har till stor del bibehållit sin karaktär av gammalt låglänt jordbrukslandskap, där stora delar fortfarande används som betes- och ängsmarker. I den södra delen, i och kring planområdet, är karaktären helt annorlunda. Området domineras av hållmarksmiljöer och de mer låglänta delarna är antingen igenvuxna eller bebyggda med fritidshus.

Planförslaget:

Planområdets omfattning av ianspråktagande odlingsbar mark är relativt liten till omfattningen, ca 0,6 hektar, då största delen utgörs av hållmark. Närområdet är till stor del bebyggt och söder om planområdet ligger ett från 70-talet planlagt fritidshusområde med genomskärande tillfartsväg. Planförslagets bebyggelse bedöms därför inte påverka värdena i det utpekade odlingslandskapet.

Radon

Förutsättningar:

På Skaftö består berggrunden av grå gnejs som inte innebär någon förhöjd radonrisk, så kallad normal radonavgång. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gällande gränsvärden för radon inte överskrids.

Markföroreningar

Förutsättningar:

Marken inom planområdet bedöms inte innehålla föroreningsmängder av någon betydelse för detta planförslag. Inga tidigare verksamheter eller byggnader har funnits på platsen, och det är uppenbart att platsen uteslutande har använts som betesmark/ängsmark från när det småskaliga jordbruket dominerade trakten.

Höga vattenstånd

Förutsättningar:

Byggbara marknivåer inom planområdet ligger idag mellan +1,0 meter och +10,5 meter. Detta gör att byggnader och gator inom den lägre liggande sydvästra delen av planområdet riskerar att påverkas. Samhällsbyggnadsförvaltningen anger att lägsta grundläggningsnivå för bostadsbebyggelse bör vara lägst +2,7 meter över kartans nollplan i höjdsystem RH 2000.

Planförslaget:

Planförslaget tillåter inte bostadsbebyggelse under +2,7 meter över angivet nollplan. Prickmark införs i den sydvästra delen av kvartersmarken som ligger lägre än +2,7 meter. En planbestämmelse införs som anger att byggnader inom området ska utformas och utföras så att översvämmande vatten till nivån +2,7 meter RH 2000 inte skadar dessa byggnader.

En vägutredning har genomförts för att undersöka möjligheterna för långsiktigt säker tillfart inom planområdet. Se beskriven vägutredning under rubriken "Gator och trafik".

Då delar av angränsande lokalgata ligger under +2 meter tillåts inte huvudutfart till lokalgatan på höjder som understiger +2,7 meter över angivet nollplan.

Bebyggelseområde

Bebyggelse

Förutsättningar:

Bebyggelsestrukturen i området längst den östra stranden av Skallhavsviken består nästan uteslutande av lågt placerad fritidshusbebyggelse från tidigt 70-tal, med om- och tillbyggnader under senare år. Befintlig byggnadsplan vann laga kraft 1969-06-27 och medger bostadsbebyggelse för fristående bostadshus i 1 våning och syftar just till fritidsbebyggelse. Bebyggelsen är i huvudsak placerad i de mer låglänta områdena, nedanför högre berghällar.

Planförslaget:

I planen föreslås att sex nya tomtplatser för friliggande bostadshus med komplementbyggnader kan bildas. En planbestämmelse om minsta respektive största tomtstorlek införs. Minsta tomtstorlek föreslås vara 1000 kvm. Största tomtstorlek föreslås vara 1600 kvm.

De nya bostadshusen föreslås att uppföras som 1½-plans hus med ett souterrängvåningsplan där marken så medger. Detta för att skapa anpassning till terrängen samt för att minimera ingrepp i form av sprängning.

Huvudbyggnader får uppföras med en tillåten högsta nockhöjd på 7,5 meter. För att byggnaderna inte ska konkurrera med hållmarken i planområdets östra delar införs också en bestämmelse om högsta totalhöjd över angivet nollplan. Högsta tillåtna totalhöjd inom planområdet varierar beroende på de topografiska förhållandena i landskapet.

Högsta tillåtna byggnadsarea varierar beroende på placering i landskapet. I område med djupgående lera föreslås en byggnadsarea för huvudbyggnad på 110 kvm för att minska risken för långtidssättningar. I områdets norra del föreslås en byggnadsarea för huvudbyggnad på 130 kvm.

Föreslagen byggnadsarea tar hänsyn till närliggande befintlig fritidshusbebyggelse, utan att försvåra uppförandet av hus med modern åretruntstandard.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Huvudbyggnader och komplementbyggnader får uppföras med en taklutning mellan 10 och 38 grader.

Komplementbyggnader får uppföras med en tillåten högsta nockhöjd om 4,0 meter, och med en sammanlagd byggnadsarea om totalt 45 kvm. Taktäckning ska vara av sedumtyp eller motsvarande biotoptak.

Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns och minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats.

Landskapsbild

Förutsättningar:

Planområdet ligger i huvudsak i ett bergslandskap där befintlig närliggande fritidshusbebyggelse är låg och placerad på mjuk mark mellan bergens höjdparter. Planområdet består till största del av öppen hållmark, beläget i områdets östra del och som sträcker sig cirka 30 meter över havet. I den nord- och nordvästra delen, där tilltänkt exploatering kan ske, består området främst av lågväxande sly med enstaka inslag av små och mellanstora lövträd.



Vy mot sydväst från Vallarnavägen. Planområdet direkt till vänster utanför bild.



Planområdet från nordväst.

Planförslaget:

Planerad bebyggelse ska passas in i befintlig kulturmiljö och underordna sig de naturgivna förutsättningarna i området. Placering av byggnader ska anpassas i terrängen för att undvika sprängning.

För att säkerställa att komplementbyggnader inte uppförs inom hållmarksområdet begränsas kvartersmarken till en terränghöjd av femton meter över angivet nollplan. Kvarvarande del av fastigheten som ligger högre än femton meter föreslås bli naturmark.

Prickmark införs i områden med stora påverkansfaktorer. I den södra delen av planområdet får området närmast Vallarnavägen inte föreses med byggnad då risker kopplat till stigande vatten kan komma att påverka lågt placerad bebyggelse över tid.

För att minimera landskapsbildspåverkan av högt belägen bebyggelse i sydost får huvudbyggnad inte uppföras närmare än ca 6,5 meter från angränsande naturmark. Prickmarken i sydost omfattar även delvis den stenmur som löper diagonalt igenom planområdet i nord-sydlig riktning.

Omgivningar och service

Förutsättningar:

Planområdet ligger i anslutning till Rågårdsviks samhälle. Den service som finns för bostäder i Rågårdsvik är lokaliserad dels vid Fiskebäckskils vägskäl och dels i Grundsund, båda ca 3,5 km från planområdet. I Grundsund finns dagligvaruhandel med post, Folkets hus, grundskola med förskoleklass och årskurserna 1 – 6, bibliotek, förskola och idrottshall. I Fiskebäckskil finns dagligvarubutik, pizzerior, förskola, samt deltidsöppen vårdcentral med distriktssköterska, barnavårdscentral och läkare. Övrig service finns i Lysekil.

Planförslaget:

Behovet av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler, handel etc bedöms som tillgodosedda i nära anslutning planområdet. Planområdets större byggrätter ger möjlighet för åretruntboende familjer.

Arkeologi

Inga fornlämningar finns registrerade inom eller intill planområdet.

Gator och trafik

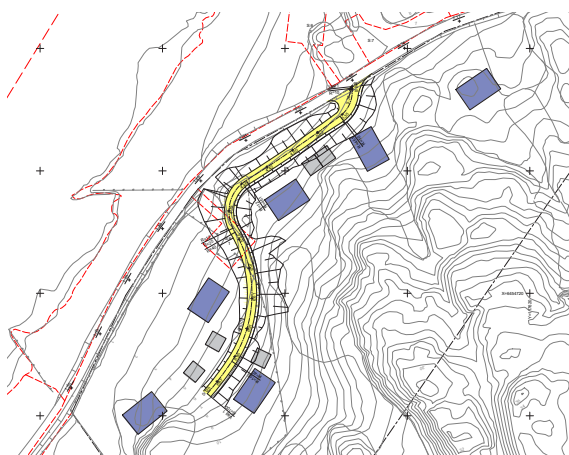
Gator, gång- och cykelvägar

Förutsättningar:

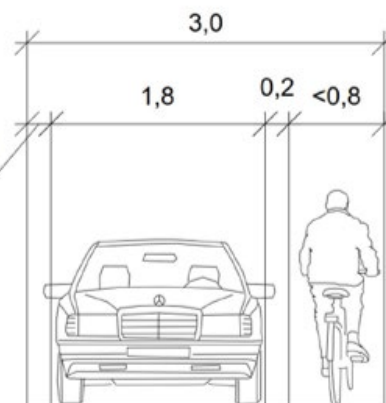
Planområdet nås med bil från väg 785 via Rågårdsviksvägen och Vallarnavägen. Avståndet mellan planområdet och väg 785 är ca 800 meter. Vägen är enskilt förvaltd och drift och underhåll av körbana och diken sköts av Fossa vägförening. Vägen är av enkel standard med en vägbredd på ca 3 meter och är grusbelagd. Den smala och grusade vägen medför att bilarnas hastighet är mycket låg i området. Biltrafiken till och från bostäderna bedöms inte medföra störande trafikbuller för de boende i området.

Då delar av den angränsande lokalgatan, Vallarnavägen, ligger under +2 meter har en vägutredning genomförts för att undersöka möjligheterna för säker tillfart inom planområdet. Utredningen visar att det är möjligt att konstruera en långsiktigt säker tillfartsväg till den södra delen av planområdet. Utredningen utgår från en angoring till vallarnavägen som ligger över +3 meter och som har en vägbredd på ca 3 meter. Se illustration och dimensionerande vägbredd nedan.

Det finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet.



Skiss på vägförslag, Norconsult 2020-12-18



Dimensionerande trafiksituation, Norconsult 2020-12-18

Planförslaget:

Då delar av angränsande lokalgata ligger under +2 meter tillåts inte huvudutfart till lokalgatan på höjder som understiger +2,7 meter över angivet nollplan. Att en tillfartsväg som angör Vallarnavägen över + 2,7 meter anordnas regleras i det exploateringsavtal som hör till detaljplanen.

Bostadshus den norra delen föreslås få en angöring direkt från Vallarnavägen.

Utfartsförbud införs i den norra delen längs befintligt dagvattendike.

Bostadshus i den södra delen föreslås få angöring via bostadsgatan som löper in i området.

Ett tillskott på sex bostadshus inom planområdet bedöms medföra en trafikökning med ca 36 bilrörelser per dygn längs Vallarnavägen till och från planområdet, vilket inte kommer att påverka trafiksituationen nämnvärt.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Västtrafik trafikerar linjen Grundsund-Rågårdsvik-Östersidan-Bokenäs med anknytning till Lysekil-Torp-Göteborg.

Närmaste busshållplats är Kalvhagen vid Rågårdsviksvägen, ca 500 meter från planområdet. Turtätheten är dock låg vilket gör området relativt otillgängligt att nå via kollektivtrafik.

Personfärja Carl Wilhelmsson trafikerar Östersidan – Fiskebäckskil – Lysekil.

Avståndet mellan planområdet och båtens angöringsplats på Östersidan är ca 6 km.

Parkering

Förutsättningar:

Då marken är oexploaterad finns inga förutsättningar för parkering inom fastigheten idag.

Planförslaget:

Parkering skall ske inom egen fastighet. Uppställningsyta med plats för minst en bil ska möjliggöras inom fastigheten.

Tillgänglighet

Förutsättningar:

Även om nivåskillnaderna inom planområdet varierar kan god tillgänglighet uppnås för de nya bostäderna. Entréerna till bostadshusen kan förläggas i markplan. Mellan entré och parkeringsplats och mellan uteplats och entré, ska god tillgänglighet kunna uppnås.

Friytor

Lek och rekreationsområden

Inom planområdet planeras inga lek och rekreationsområden då möjligheter till rekreation och friluftsliv finns lättillgängligt i närområdet.

Vattenområden

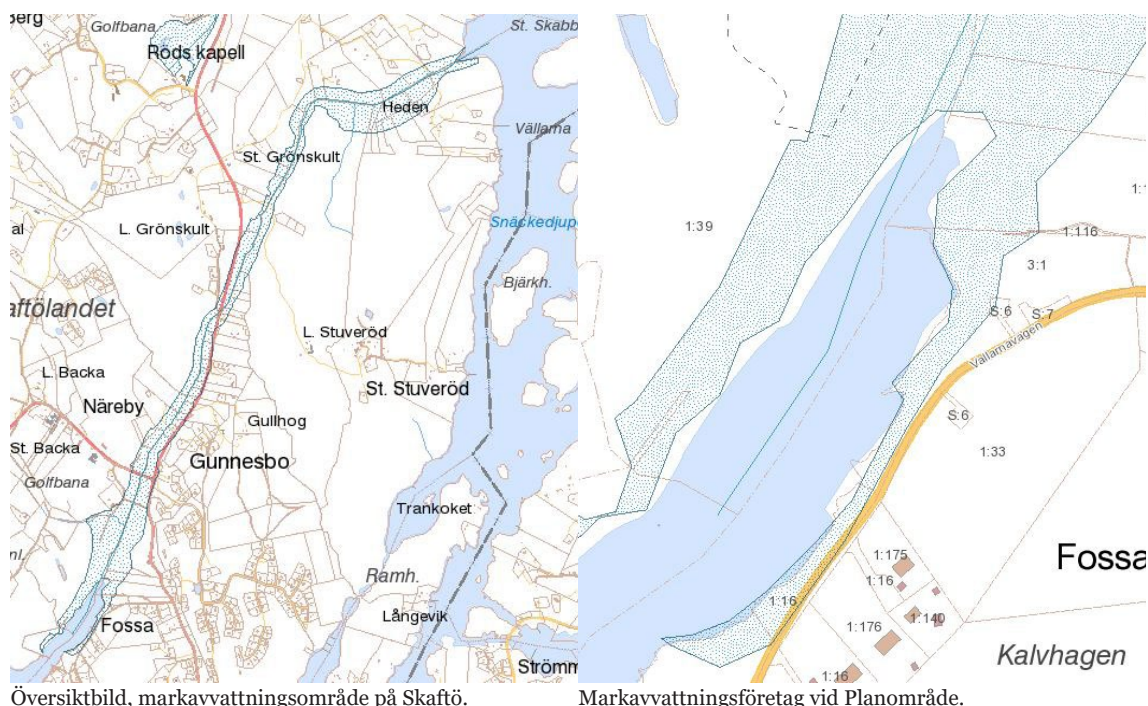
Förutsättningar:

En grund havsvik löper in från Trångesund väster om planområdet. Viken är långgrund och lerig med mycket begränsad framkomlighet för båttrafik. Endast en mindre brygga finns i viken. Bad och båtliv sker i större utsträckning söder om havsviken där Trångesund mynnar ut i Skallhavet och Ellösefjorden. De norra delarna av Ellösefjorden ingår i Nordströmmarna som sammanbinds i söder med Flatö- och Malö strömmar och med Gullmarsfjorden i norr.

Havsviken vid planområdet får ytterligare tillströmning från Värbofjorden i väst och Snäckedjupet i norr genom ett omfattande markavvattningsföretag, Stuveröd m.fl. TF1943, som löper genom stora delar av Skaftö och tangerar planområdet väster om Vallarnavägen, se karta på nästa uppslag. Markavvattningsföretaget har idag ingen aktiv styrelse eller utsedd syssloman. Dikena underhålls dock vid behov av några enstaka fastighetsägare i området.

Planförslaget:

Ett plangenomförande bedöms inte påverka markavvattningsföretaget. Dagvatten som genereras i och med exploatering kommer fördröjas lokalt och avledas via befintliga diken direkt ut i havsviken.



Översiktbild, markavvattningsområde på Skaftö.

Markavvattningsföretag vid Planområde.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningar:

I nära anslutning till planområdet finns kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp utbyggt. Leva Vatten AB ansvarar för underhåll av det allmänna ledningsnätet och upprättar anslutningspunkter till de blivande fastigheterna inom planområdet. En va-utredning är framtagen med två principlösningar för va-utbyggnad. I föreliggande planförslag kommer förslag 1 att användas.

En dagvattenutredning har utförts av Norconsult AB. Utredningen har kompletterats och uppdaterats i enlighet med samrådsyttrande från Länsstyrelsen avseende skyfallshantering och markavvattning. Utredningen presenteras i PM 2020-12-18.

Då planområdet är oexploaterat finns ingen särskilt omhändertagande av dagvatten i nuläget. Mellan Vallarnavägen och planområdet löper två diken. Dikena är separerade från varandra genom utskjutande berg i dagen, ungefär i mitten av planområdet. Det norra diket rinner via kulvert under vägen ut på ängsmarken. Det södra diket rinner ut via kulvert i havsviken ca 30 m söder om planområdet. Hela planområdet lutar mot Vallarnavägen och ligger inom samma avrinningsområde.

Markytans lutning varierar mellan ca 1:5 och 1:3 med lokalt brantare partier. Ytavrinnande dagvatten rinner i nuläget i nordvästlig riktning mot Vallarnavägen. Söder om Vallarnavägen finns ett gräsbeklätt avskärande dike i nord-sydlig riktning där dagvatten ansamlas. Strax söder om planområdet finns en dagvattentrumma (Ø300 mm) som leder dagvattnet under vägen vidare i ett

Den norra delen av diket längs vägen avslutas med berg i dagen som når fram till vägen i mitten av planområdet. En dagvattentrumma (Ø300 mm) leder dagvattnet under vägen vidare till havet.

För dagvatten från fastigheterna föreslås lokalt omhändertagande inom egen fastighet i enlighet med dagvattenutredningen och kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Dagvatten från planområdet föreslås efter fördröjning avledas till befintligt dikessystem som ansluter till havet. Fördröjning och viss rening av dagvattnet görs med hjälp av öppna diken och lösningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet på kvartersmark. Föreslagen dagvattenhantering bedöms ej påverka recipient eller bebyggelsen nedströms negativt.



Då delar av området inte har förutsättningar för infiltration eller för anläggande av diken anger dagvattenutredningen att höjdsättning av tomtmark i förhållande till lågpunkter som en mer lämplig lösning på hantering av större dagvattenmängder. Höjdsättning och lutning på tomter ska då utformas

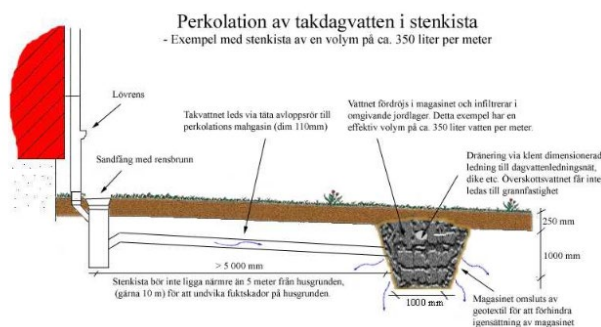
så att avrinningen sker mot föreslagna diken eller mot befintligt dike vid Vallarnavägen.

För att inte i onödan försvåra exploatering av fastigheterna regleras inte exakt höjdsättning med planbestämmelser. Höjdlägen, placering av diken och övrig detaljutformning ska studeras i projekteringsskedet och ska beaktas vid bygglovshantering.

En planbestämmelse införs om att tomt ska höjdsättas och utformas så att dagvattenavledning kan ske i enlighet med framtagna dagvattenutredning. En planbestämmelse införs också som anger att dagvatten ska fördröjas och avledas i enlighet med dagvattenutredningen.

En planbestämmelse införs som anger att komplementbyggnader ska ha sedumtak eller annan typ av biotaktak, då dessa har fördröjande effekt på dagvatten.

I områden med djupgående lera föreslås infiltration/perkolation, se exempel nedan.



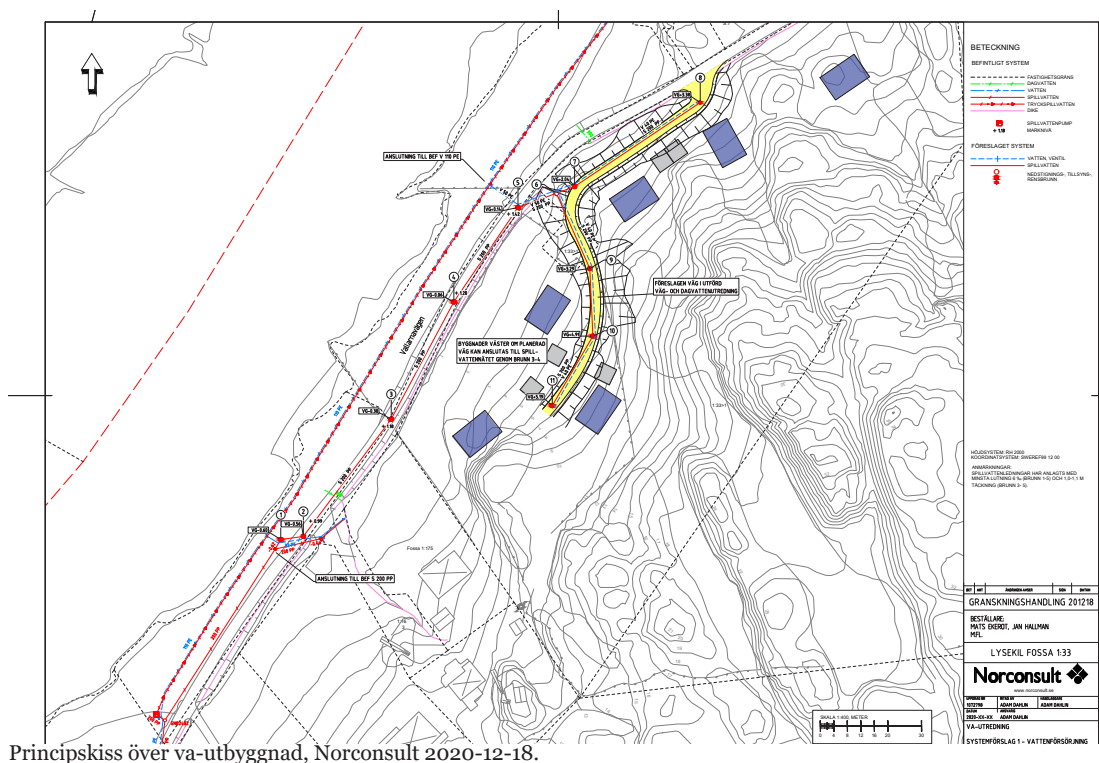
Exempelskiss över infiltration/perkolation av takdagvatten på gräsyta, Exempel från Värmdö kommun.

Vid anläggning av lokalgata inom planområdet ska dagvattenutredningens förslag till åtgärder följas.

Naturlig avrinning och det dagvatten som genereras från Vallarnavägen föreslås föras som idag via diken och kulverterade dagvattentrummor ut till havsviken väster om planområdet.

Diken och dagvattentrummor nedströms ska underhållas. Konditionen på dagvattentrummor under Vallarnavägen ska undersökas och eventuellt ersättas.

Väster om planområdet längs med Vallarnavägen går en trycksatt spillvattenledning och en vattenledning. Strömningsriktningen är nordöstlig. Ca 100 m sydväst om fastigheten finns en spillvattenpumpstation. Spillvatten föreslås att anslutas till självfallsledningen i Vallarnavägen som därefter ansluter till pumpstationen. Närmsta belägna vattenledningen bedöms ej ha kapacitet för detaljplaneområdet och en ny anslutning till vattenledningen längs med Vallarnavägen är nödvändig.



Principskiss över va-utbyggnad, Norconsult 2020-12-18.

Principlösning utfår från framtagna va-utredning med det lösningsförslag som kan förläggas inom allmän plats.

Blivande fastigheter inom detaljplaneområdet ska tas in i verksamhetsområde för spillvatten och dricksvatten.

Vattenprov har tagits på det framträngande vattnet i fuktstråket. Analys av provet är genomförd av ackrediterat laboratorium SYNLAB Analytics & Services Sweden AB, och är utförd i enlighet med Livsmedelsverkets råd om enskild dricksvattenförsörjning. Prov daterat 2019-04-03 påvisade mycket höga halter av Bly, Arsenik, Nickel, Kadmium och Selen. Vattnet bedöms sammantaget som otjänligt som dricksvatten då prov även påvisade förekomster av E-coli, odlingsbara mikroorganismer och koliforma bakterier som överskrider gränsvärdet.

Värme

Förutsättningar:

Enskild uppvärmning sker inom området.

Inga förändringar föreslås.

El, tele, fiber

Förutsättningar:

Fastigheterna kan anslutas till befintligt el- och telenät. Det finns 2 st transformatorstationer, en vid vägkorsningen Vallarnavägen – Skallhavsvägen och en vid korsningen Rågårdsviksvägen – Vallarnavägen.

Planförslaget:

Zitius Service Delivery AB är ansvarig för fiberutbyggnad på Skaftö.

Avfallshantering

Förutsättningar:

Hushållsavfall ska omhändertas i enlighet med gällande riktlinjer inom Lysekils kommun. Hämtning av hushållsavfall inom befintlig bebyggelse sker vid fastighet och ombesörjes av kommunen anlita d entreprenör.

Övrigt avfall skall lämnas till återvinningsstation, återvinningscentral eller miljöstation. Närmaste återvinningscentral är belägen på Lönndals industriområde vid infarten till Grundsund, ca 2,5 km nordväst om planområdet.

Planförslaget:

Hämtning av hushållsavfall föreslås ske i direkt anslutning till lokalgator inom området. Vändyta för renhållningsfordon finns söder om planområdet.

Brandsäkerhet

Förutsättningar:

Inom planområdet finns ingen brandpost. Den närmaste brandposten är belägen i korsningen Vallarnavägen - Rågårdsviksvägen, ca 200 meter från planområdet.

Planförslaget:

Då området i nuläget inte har förutsättningar till konventionellt system hänvisas till alternativsystem som omfattar användandet av tankbilar, fram till det att ledningskapaciteten har byggts ut.

Bebyggelse ska uppföras i enlighet med Boverkets gällande byggnadstekniska regler för brandskydd och regleras i samband med ansökan om bygglov.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är tio (10) år från och med det datum detaljplanen har vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har markägaren en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Har inte kommunen ändrat eller upphävt detaljplanen efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för de allmänna platserna är enskilt.

Enligt 4 kap 7 § i Plan- och bygglagen ska kommunen vara huvudman för allmänna platser om inte särskilda skäl finns för att inte vara det.

Huvudskälet i detta fall är att området fortfarande till stor del är ett utpräglat fritidshusområde då närområdet är planlagt för fritidsbebyggelse och är av landsbygdskaraktär. Angränsande plan, 14-SKA-999, är en byggnadsplan med enskilt huvudmannaskap. Områdets allmänna platser är redan organiserade genom gemensamhetsanläggningar och vägsamfällighet.

Av tradition har majoriteten av de planområden som ligger utanför större samhällen på Skaftö enskilt huvudmannaskap.

När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att en eller fler gemensamhetsanläggningar bildas, om sådan inte redan finns.

Gemensamhetsanläggningar förvaltas sedan gemensamt av fastighetsägarna i en eller flera samfällighetsföreningar.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar i huvudsak för att planen genomförs.

Förslag till ansvarsfördelning redovisas på nästa uppslag.

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Allmänna platser:			
GATA₁ - Dagvattendike	Fossa vägförening	Exploator / Fossa vägförening	Fossa vägförening
GATA₂ - Bostadsgata	Samfällighetsförening	Exploator	Samfällighetsförening
NATUR	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
Kvartersmark:			
B -Bostadstomter	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
El	Vattenfall	Exploator/Vattenfall	Vattenfall
Fiber	Zitius Service Delivery AB	Exploator/Fastighetsägare	Zitius Service Delivery AB
Vatten och avlopp:			
Vatten -och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt	Leva Vatten AB	Leva Vatten AB	Leva Vatten AB
Vatten -och spillvattenledningar från anslutningspunkt till respektive fastighet	Fastighetsägare / Samfällighetsförening	Exploator / Fastighetsägare	Fastighetsägare / Samfällighetsförening

TABELL

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

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Lysekils kommun och exploatören. I avtalet regleras bl.a. ansvars- och kostnadsfördelning för detaljplanens upprättande.

Innan planen kan antas, ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Lysekils kommun, LEVA, och exploatören. Detta avtal antas i samband med planens antagande och kommer vara en del av antagandehandlingen. Avtalet ska reglera vem som bekostar och genomför utbyggnaden och iordningställandet av kvartersmark innan försäljning.

Exploatorn ansvarar för genomförandet av exploateringen och samtliga därtill hörande kostnader såsom t.ex. kostnader för markarbeten, gatubyggnad samt el- och VA-anläggningar. Exploatorn initierar, ombesörjer och bekostar samtliga tillstånd som krävs för genomförande av exploateringen.

Avtalets huvudsakliga innehåll berör frågor som:

- Fastighetsbildning och upplåtelser
- Utbyggnad av bostadsgata
- Utbyggnad av el, VA-anläggning och dagvattenlösningar
- Besiktning och kontroll
- Säkerhet
- Tid och genomförandeplan

Att exploateringen fullföljs med stöd av ett exploateringsavtal är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras. För det rätta fullgörandet av exploatörens skyldigheter ska exploatören, till förmån för Kommunen, ställa säkerhet i form av en bankgaranti för vilken medgivande finns att utbetalning ska göras eller annan säkerhet som Kommunen kan godkänna. Säkerheten ska vara ställd innan kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen. Säkerheten är avsedd att täcka kostnader för de anläggningar, krav på vite och andra skyldigheter för det fall Exploatören inte fullgör sina skyldigheter enligt avtalet. Säkerheten ska återlämnas till Exploatören efter att samtliga brister i godkänd slutbesiktning åtgärdats.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Markägande

All mark inom planområdet är privatägd. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Allmän plats

Dike, bostadsgata, naturmark

De dagvattendiken som ingår i det samfälliga vägområdet sköts och driftas av Fossa vägförening. Respektive fastighet kommer vid fastighetsbildning att inträda i gemensamhetsanläggningen/samfällighetsföreningen.

Ny bostadsgata inom planområdet ska byggas ut av exploatören och ansvar för drift och underhåll lämnas över till en blivande samfällighetsförening.

Ansvar och skötsel av natur förelämnas överlämnas till en blivande samfällighetsförening.

Kvartersmark

Bostäder – B-område

Exploatören ansvarar för att förbereda mark som skall bebyggas med villor.

Därefter övergår ansvaret till den nye fastighetsägaren.

Ansvar för anläggande och skötsel av lokalt omhändertagande av dagvatten inom tomtmark ligger på den enskilde fastighetsägaren.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av va-anläggningar inom kvartersmark från anvisad anslutningspunkt och vidare fram till egen byggnad. Eventuella Servitut löses vid fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

För att reglera driften och underhållet av gemensamma anläggningar inom planområdet bildas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (AL). Förvaltningen av respektive anläggning sköts genom bildandet av en samfällighetsförening. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor m.m.

En gemensamhetsanläggning för GATA₁ finns redan (Fossa GA:3). Gemensamhetsanläggningen omprövas efter detaljplanen har vunnit laga kraft, då nya fastigheter behöver anslutas. Omprövning av andelstal sker i samband med ny fastighetsbildning.

Nya gemensamhetsanläggning föreslås för NATUR och för GATA₂. Exploatören ansvarar för de förrättnings- och anläggningsåtgärder som detaljplanen genererar.

Bostadsgata

För avstyckningarna i söder krävs en ny gemensam tillfartsväg. Tillfartsvägen föreslås som lokalgata för vilken en samfällighetsförening blir ansvarig huvudman. Exploatören ansvarar för utbyggnad samt anläggningsåtgärd i samband med ny fastighetsbildning. Eventuella servitut löses vid fastighetsbildning.

Vägförening

Den enskilde fastighetsägaren kommer vid fastighetsbildning att inträda i Fossa vägförening. Ny vägförening för bostadsgata inom planområdet ska bildas.

Servitut/Ledningsrätt

För planområdet finns det inga gällande servitut eller ledningsrätter. Ledningsrätt för el- tele- och VA löper nordväst om vallarnavägen.

Tidigare lantmäteriförrättning kvartersmark

En fastighetsreglering, samt fastighetsbestämning, berörande Fossa 1:33 och Fossa s:6 är genomförd. Fastighetsregleringens syfte var att överföra del av samfälligheten Fossa s:6, avseende vattenkälla med väg och plan, till exploateringsfastigheten Fossa 1:33.

Fastighetsbestämningen syftade till att klargöra exploateringsfastighetens gräns mot samfälld väg. Förrättningen vann laga kraft 2019-12-20

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.

Fastighetsbildning och reglering med anledning av planens genomförande sker efter att planen vunnit laga kraft.

Exploatören ansvarar för genomförandet av exploateringen och samtliga därtill hörande kostnader såsom t.ex. kostnader för markarbeten, gatubyggnad samt VA-anläggningar. Exploatören initierar, ombesörjer och bekostar samtliga tillstånd som krävs för genomförande av exploateringen, så som det anges i tillhörande exploateringsavtal.

Va- anläggningsavgift

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

Geoteknik/bergteknik

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

Markmiljö och fyllnadsmassor

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

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Den planerade utbyggnaden förmodas ej medföra några VA-tekniska problem. Blivande fastigheter inom planområdet skall anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. Förbindelsepunkter upprättas av Leva Vatten AB. Kostnader för anslutning till det allmänna VA-nätet tas ut enligt fastställd taxa av Leva Vatten AB. Kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar, med anledning av planens genomförande, skall belasta exploatören.

PLANPROCESSEN

Planförslaget har varit utsänt på granskning från 2021-10-06 till 2021-11-03. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i ett granskningsutlåtande.

Då inget behov av väsentliga 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. 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

Fredrik Jonasson, planhandläggare,
Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Mynta Sandberg, mark- och exploateringsingenjör,
Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Josefin Karlsson, mark- och exploateringsingenjör,
Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Maria Gillberg, Plansamordnare,
Samhällsbyggnadsförvaltningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Fredrik Jonasson
Planhandläggare

Justering 2022-01-28

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

Plankarta:

- Planbestämmelse avseende höjdsättning av mark och byggnader ses över i enlighet med svar till yttrande från Länsstyrelsen.
- Plankartan uppdateras i enlighet med svar till yttrande från Lantmäteriet.

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen uppdateras så att det tydligare framgår hur skyfall avses hanteras inom planområdet.
- Planbeskrivning och genomförandetabell uppdateras i enlighet med svar till yttrande från LEVA Vatten AB.
- Planbeskrivningen kompletteras med text avseende brandvattenförsörjning, i enlighet med svar till yttrande från Räddningstjänsten.