

ANTAGANDEHANDLING

**Ändring för del av stadsplan 14-LYS-126,
Kv. Uranus, Höjdgatan,
Del av Kyrkvik 1:150 m.fl., Lysekil,
Lysekils kommun**



Omslagsbild: Bergslagsbild AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING.....	3
Bakgrund och uppdragsbeskrivning	3
Syfte	3
Handlingar.....	3
Planprocessen.....	4
Miljökvalitetsnormer	5
Miljöbedömning	5
Riksintresse	5
Översikt	6
Förändringar	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14
Organisatoriska frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	16
Medverkande.....	17

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Bakgrund och uppdragsbeskrivning

Kommunstyrelsen har i beslut 2016-05-11 § 86 tillstyrkt planbesked utifrån den ansökan som inkom till förvaltningen 2016-01-03.

Avsikten är att ändra den befintliga stadsplanen från 1930-talet för att ta bort tre hitintills outnyttjade byggrätter för bostadsändamål bakom befintliga fastigheter, samt möjliggöra för omkringliggande fastigheter att få köpa marken och införliva den i de egna tomterna. Sökanden har under flera år fört en dialog med kommunen och framfört önskemål om att det ska genomföras åtgärder så att en exploatering av nya tomter ej kan ske. På kommunstyrelsens ledningsutskott, 2014-10-15 § 124, fattades beslut om att den dåvarande utvecklingsenheten skulle gå vidare med förslag om försäljning av mark till omkringliggande fastighetsägare och även låta dessa upprätta och bekosta en ny detaljplan.

Ansökan om planbesked, daterad 2016-01-03, utgår utifrån KSLU:s beslut om markförsäljning och utvecklingsenhetens markutredning.

Eftersom nuvarande stadsplan inte avses genomföras så är det lämpligt att den ändras för att stämma överens med de faktiska intentionerna för och användningen av området. Det är viktigt att frågan löses långsiktigt för att få en tydlighet för nuvarande fastighetsägare vad kommunen avser med området i framtiden. Ändringen av stadsplanen innebär en intäkt för kommunen vid försäljningen av marken motsvarande värdet på de byggrätter som försvinner.

En överenskommelse om fastighetsreglering är framtagen av kommunens mark-och exploateringsavdelning och är undertecknad av berörda fastighetsägare.

Syfte

Syftet med ändringen är att ta bort hitintills outnyttjade byggrätter, samt ej utförd lokalgata "Höjdgatan", enligt stadsplan 14-LYS-126 på fastigheten del av Kyrkvik 1:150, och ersätta dessa med kvartersmark utan byggrätter. Ändringen syftar också till att skapa förutsättningar för fastighetsreglering av gällande markområde till respektive berörd fastighet.

Ändringen gäller för del av befintlig stadsplan, övriga områden kommer inte att beröras av planändringen.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga stadsplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

Handlingar

- Följande handlingar ingår:
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Underlag:

- Gällande stadsplan 14-LYS-126, laga kraft 1932-09-09

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen görs som ändring av detaljplan (ÄDP) eftersom det grundläggande syftet med planen inte förändras.

Ändringen av detaljplanen bedrivs med standardförfarande eftersom ändringen är förenlig med ÖP och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ändringen bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar hur långt detaljplanen har kommit. Planeringsarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



Tidplan

Planförslaget handläggs med standardförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd skedde under perioden 2022-02-07 till 2022-02-28.
- Granskning skedde under perioden 2022-03-28 till 2022-04-18.
- Samhällsbyggnadsnämnden antar planen i före *Sommaren 2022*.

Planen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Miljökvalitetsnormer

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas eftersom planförslaget innebär att markområdet, som i gällande plan medger exploatering, inte kommer att bebyggas.

Miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan då föreslagen ändring innebär att befintliga byggrätter för området tas bort och att området ska skyddas mot exploateringar. En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte göras.

I samband med att detaljplanen är på samråd ges Länsstyrelsen tillfälle att yttra sig över kommunens bedömning avseende frågan om betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslaget inte kan förväntas innebära betydande miljöpåverkan. Kommunen ska därefter återigen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Detta ska göras genom att kommunen fattar ett särskilt beslut.

Riksintresse

Kulturmiljövård 3 kap. 6§ MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Lysekils stad (O 23) men är obebyggt. En planbestämmelse (q₁) införs som anger att hållmarksområdets inslag i kulturmiljön ska bevaras ursprungligt och öppet, och nya byggnader får inte uppföras inom hållmarken. Planändringen bedöms därmed inte medföra någon negativ inverkan på riksintresset då befintliga byggrätter för området tas bort.

Högexploaterad kust 4 kap. 4§MB

Stångenäset i Lysekils kommun ligger inom en kustzon som på grund av sina natur- och kulturvärden är av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. Enligt bestämmelserna i Miljöbalken får ingrepp i miljön endast göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena. Miljöbalkens bestämmelser innebär dock inte något avgörande hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och lokalt näringsliv inom kustområdet i Bohuslän så länge det sker med ett konsekvent hänsynstagande till värdefulla objekt enligt bland annat 3 kap MB och de större karaktärsdragen i natur- och kulturlandskapet 4 kap MB. Ändringsplanen bedöms inte medföra någon negativ inverkan på riksintresset då den inte medför eller medger några ytterligare byggrätter eller andra exploateringsåtgärder inom området.

Översikt

Ursprunglig plankarta, Stadsplan 14-LYS-126



Översikt av område som berörs av denna ändring är markerat med röd linje



Till vänster: Detalj av område som berörs av denna ändring är markerat med röd linje.
 Mitten: Flygfoto över området med överlagrad plankarta, 14-LYS-126.
 Till Höger: Flygfoto över området.

Förändringar

Planbestämmelser

I detaljplaner från tiden före 1987 anges vissa bestämmelser på plankartan medan resterande återfinns i ett eget dokument. Då 14-LYS-126 är en ändringsplan med områdesbestämmelser skiljer sig plankartans redovisning mot en traditionellt utformad stadsplan från samma tid.

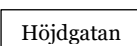
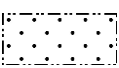
Istället för användningsbestämmelser är stadsplanen reglerad genom områdesvisa littera, exempel C I, C II, C III, osv, vilket anger byggnadsbestämmelser inom ett specifikt område. Vad som gäller för respektive område redovisas i den tillhörande planbeskrivningen.

Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i stadsplanen från 1932-09-09 för berört område. Dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2020-09-30. De förändringar som planen medför visas i nedanstående tabell.

Gränser

Bestämmelser stadsplan 14-LYS-126	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Gränslinje belägen tre meter utanför det område som beröres av förslaget		Utgår, numera ligger planområdesgräns inte utanför området.
Gällande områdes- och bestämmelsegräns	-----	Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Bestämmelsegräns	-----	Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
	--++--	Egenskapsgräns och Administrativ gräns PBL 4 kap. 5 § 1 p

Bestämmelser

Bestämmelser stadsplan 14-LYS-126		Tolkad/ändrad eller ny bestämmelse (Planförslaget)	
C	Nytt byggnadskvarter	B	Kvartersmark. Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p
F	Allmänna platser, delvis avsedda för planteringar	NATUR	Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p
	Gata		Bestämmelsen utgår
	Med svart punktering å kartan		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 p

	betecknande kvarter eller kvartersdelar få ej bebyggas.		
C I	Å tomt uppförda byggnader få icke upptaga mer än en tredjedel av tomtens hela areal.		Bestämmelsen utgår
C I	Huvudbyggnad får ej uppföras till större höjd än 7,5 meter och icke innehålla mer än två våningar förutom vindsvåning.		Bestämmelsen utgår
C I	Byggnad får uppföras invid grannens tomtgräns om det sker i samband med byggande av dylikt hus på granntomten och byggnaderna får ett enhetligt utseende. I sammanbyggda hus ska sektionerna i tomtgräns täcka varandra. I annat fall än ovan ska byggnad uppföras 4,5 meter från tomtgräns. I fråga om envåningshus som understiger byggnadshöjd om 5 meter ska byggnad förläggas tre meter ifrån tomtgräns.		Bestämmelsen utgår
C I	Byggnadsnämnden äger rätt medgiva annan förläggning av byggnad på för bebyggande avsedd tomt del än vad i 26§ byggnadsstadgan för rikets städer föreskrives, därest		Bestämmelsen utgår

	detta på grund av terrängförhållanden eller av arkitektoniska skäl prövas lämpligt.		
C I	Uthus får ej upptaga större areal än 30 kvadratmeter samt ej uppföras till större höjd än 2,70 meter till taklist och 4 meter till taknock.		Bestämmelsen utgår
C I	I byggnad av trä, som innehåller två våningar, må vinden inredas till högst en tredjedel av hela ytan.		Bestämmelsen utgår
C I	Där källare under byggnad förlägges på sådan höjd, att närmast övergivande golvyta blir belägen mer än 1,5 meter ovan angränsande marknivå, räknas källaren som en våning vid bestämmandet av våningsantalet.		Bestämmelsen utgår
C I	Uthus, som ej förlägges i tomtgräns, må ej uppföras närmare sagda gräns än 1 meter, i vilket fall brandmur ej erfordras.		Bestämmelsen utgår
C I	Byggnad får ej uppföras eller inredas till fabrik eller annan industriell anläggning, som icke är hänförlig till hantverkeri.	B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

C I	Å byggnadsdel, som förlägges i gränslinje till punkterat område, må emot nämnda område anordnas takfall och fönster till boningsrum oberoende av nämnda gränslinjers läge till tomtgränsen.		Bestämmelsen utgår
C I	I de fall, där enligt ovanstående bestämmelser byggnad får uppföras närmare granntomt än 4,5 meter, må denna förses med fönster till boningsrum utan hinder av vad som föreskrives i 23 § mom.1 i byggnadsstadgan för rikets städer.		Bestämmelsen utgår
C I	Fasad, som icke är gatufasad, men dock är synlig från gata eller annan allmän plats, ska behandlas som fasad mot gata.		Bestämmelsen utgår
C I	Fristående huvudbyggnad må ej ifråga om envåningshus upptaga mindre areal än 60 kvadratmeter samt ifråga om tvåvåningshus ej mindre än 80 kvadratmeter. Byggnadsnämnden äger dock rätt att med hänsyn till de lokala förhållandena och den arkitektoniska helhetsverkan efter prövning i varje enskilt fall meddela		Bestämmelsen utgår

	undantag från dessa bestämmelser.		
		n_1	Markens höjd får inte ändras, PBL 4 kap. 10 §.
		q_1	Hällmarksområdet ska bibehållas öppet och dess ursprungliga karaktär och uttryck i kulturmiljön ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.
		a_1	Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som anges i PBL 9 kap. 4 § 1st 3p, samt PBL 9 kap. 4 a §, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.
			Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Planförslaget

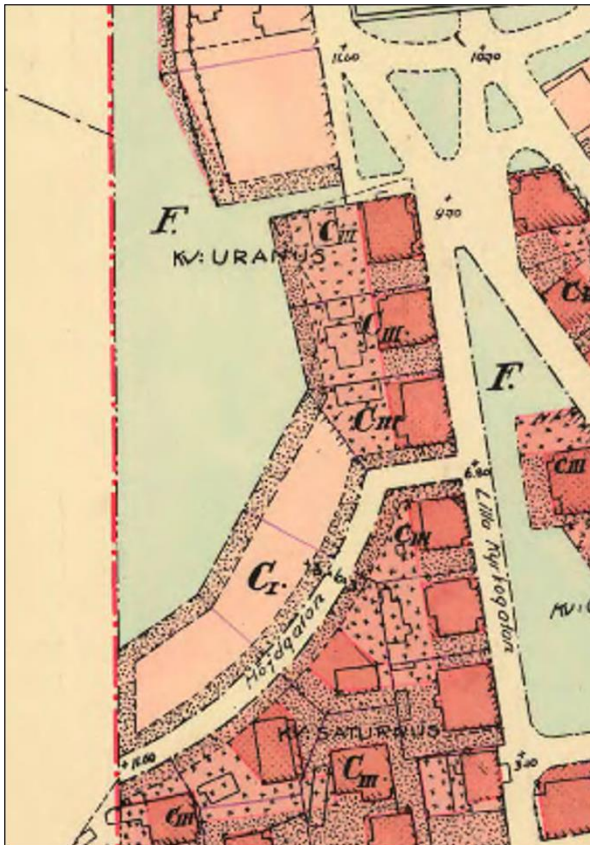
Ändringen innebär att samtliga byggrätter inom område betecknat C1 tas bort, samt att lokalgata betecknad "Höjdgatan" tas bort och ersätts med prickmarkerad kvartersmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.

I områdets norra del ändras användningen från allmän plats till prickmarkerad kvartersmark (marken får inte förses med byggnad) för att möjliggöra fastighetsreglering.

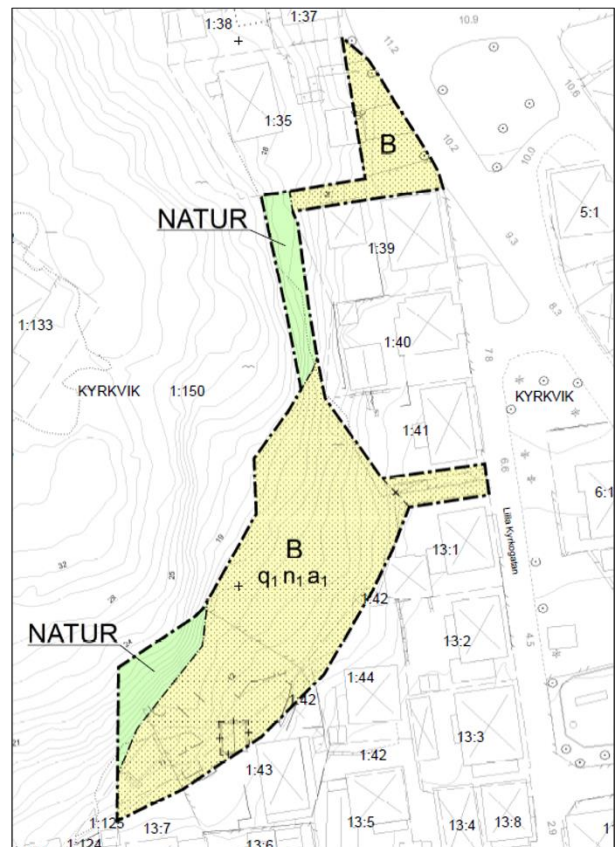
Markområdet som i gällande stadsplan är betecknat C1 ska bibehållas oexploaterat och hållmarken ska bibehållas oförvanskad och öppen. För att säkerställa detta anges att marken får inte förses med byggnad. Det införs även en planbestämmelse i områdets södra del om att marknivån inte får ändras (n_1) och en skyddsbestämmelse (q_1) om att hållmarksområdet ska bibehållas öppet och dess ursprungliga karaktär och uttryck i kulturmiljön ska bevaras. Lovplikten utökas också i den södra delen, vilket innebär att det krävs bygglov för bygglovsbefriade åtgärder, så som attefallshus och/eller friggebod (a_1).

Befintlig komplementbyggnad inom del av Kyrkvik 1:43 omfattas inte av planbestämmelser som reglerar Mark (n_1), Kulturvärden (q_1) eller Utökad lovplikt (a_1).

Naturmark införs i områden med brantare eller högt liggande partier som inte är lämpliga att fastighetsreglera.



Detalj ur befintlig stadsplan för området



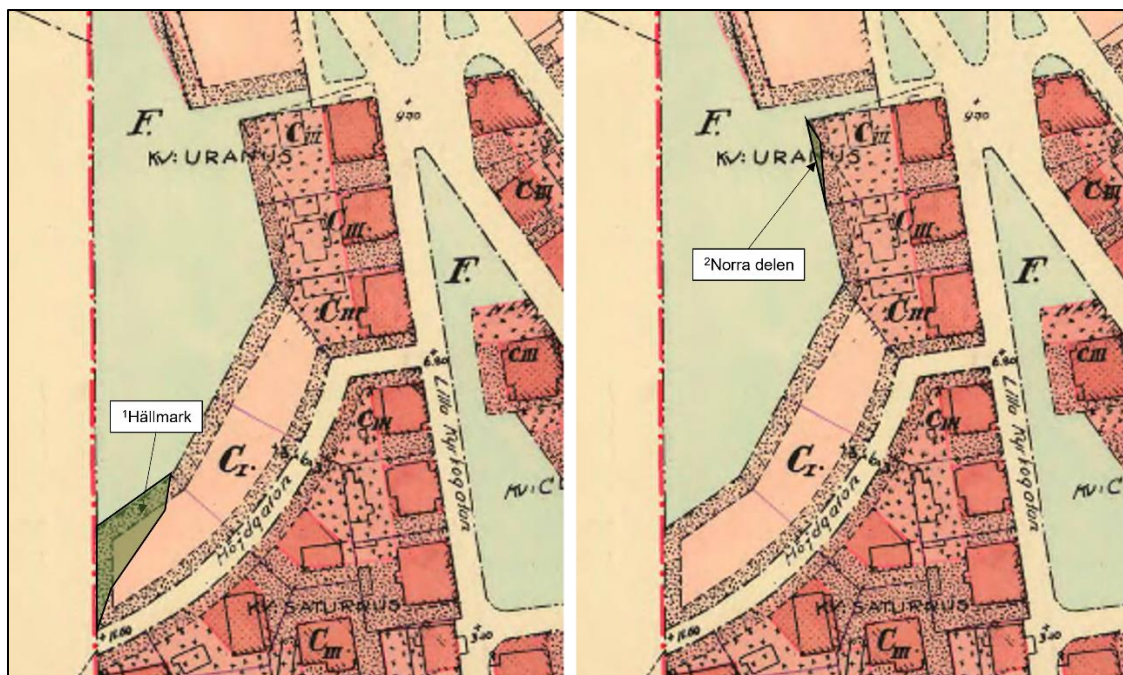
Översiktskartor med redovisning av markområden med förändrad markanvändning, från allmän plats till kvartersmark.

Kvartersmark

Ändringen möjliggör för ny fastighetsbildning inom området.

Ett mindre antal ytor ges i planändringen ändrad användning från kvartersmark till allmän plats utifrån hänsyn till området topografi och lämplighet för ny fastighetsbildning. Följande fastighet berörs:

Fastighet	Ungefärlig yta som ges ändrad användning från kvartersmark till allmän plats (m ²)
Kyrkvik 1:150 (Hällmark ¹)	180
Kyrkvik 1:150 (Norra delen ²)	20



Översiktskartor med redovisning av markområden med förändrad markanvändning, från kvartersmark till allmän plats.

Fastighetsbildning

En överenskommelse om fastighetsreglering är framtagen och undertecknad av berörda fastighetsägare i området. De fall där kvartersmark kring en bostadsfastighet utökas redovisas i tabellen på nästa sida. I majoriteten av fallen utnyttjas ytorna idag som ianspråktagen tomtmark där hemfridszon kan hävdas sedan lång tid tillbaka. Justeringar i kvartersmark och inom allmän plats inom planområdet gör att planen möjliggör att dessa ytor regleras till bostadsfastigheterna.

I tabellen nedan redovisas fastighetsrättsliga förändringar och konsekvenser inom kvartersmarken som ändringsplanen möjliggör.

Fastighet	Övertar mark ifrån	Preliminär yta (m ₂)
Kyrkvik 1:35	Kyrkvik 1:150	184
Kyrkvik 1:39	Kyrkvik 1:150	155
Kyrkvik 1:40	Kyrkvik 1:150	57
Kyrkvik 1:41	Kyrkvik 1:150	368
Kyrkvik 1:43	Kyrkvik 1:42	47
Kyrkvik 1:43	Kyrkvik 1:150	393
Kyrkvik 1:44	Kyrkvik 1:42	30
Kyrkvik 1:44	Kyrkvik 1:150	312
Kyrkvik 13:1	Kyrkvik 1:42	15
Kyrkvik 13:1	Kyrkvik 1:150	426
Kyrkvik 13:7	Kyrkvik 1:150	93

Angivna arealer är ungefärliga och fastställs slutligt vid kommande lantmäteriförrättning. Parterna är skyldiga att acceptera sådan mindre jämkning av gränserna för det överlåtna området som bedöms erforderliga vid kommande lantmäteriförrättning. Blir avvikelser större ska tilläggsavtal upprättas.

Ekonomiska frågor

Plankostnader

Framtagande av denna planändring bekostas av exploatören.

Förrättningskostnader

Lysekils Kommun ansöker om lantmäteriförrättning för att genomföra fastighetsregleringen. Respektive fastighetsägare enligt tabell ovan biträder ansökan och åtar sig betala förrättningskostnaden, enligt avtal om överenskommelse om fastighetsreglering §4.

Medverkande

Fredrik Jonasson, planhandläggare, Lysekils kommun

Jeanette Norgren, Mark- och exploateringsingenjör, ANSO Lantmäterikonsult

Maria Gillberg, Plansamordnare, Lysekils kommun

Matti Lagerblad, Plankoordinator, Lysekils kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Fredrik Jonasson