

Planbeskrivning

Antagandehandling

Detaljplan Södra Stockevik

Grönskult 1:42 m.fl. Skaftö, Lysekils kommun



Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta och illustrationskarta, 2021-01-28, justerad 2021-07-30.
- Planbeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande, 2021-07-26
- Samrådsredogörelse, 2020-10-13
- Miljökonsekvensbeskrivning 2020-04-15
- Behovsbedömning, 2014-03-24
- Påverkansanalys av landskapsbild, Bornstein Lyckefors Ark AB 2013-12-06, rev 2015-03-10 - komplettering till påverkansanalys, 2021-01-21
- Skötselplan, 2020-10-21
- Fastighetsförteckning 2021-02-22

Utredningar:

- Arkeologisk förundersökning, Statens historiska muséer. 2015:83
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, Rapport 2007:15
- Översiktlig biotopkartering och naturvärdesbedömning, Naturcentrum, juni 2009
- Inventering av stor vattensalamander och strandpadda, Naturcentrum, 2011
- Bedömning av påverkan på fågelliv, Naturcentrum, 2015-03-10
- VA- och dagvattenutredning, Energi- och VVS-projekt AB, 2014-05-22, rev 2020-12-21,
- Geoteknik, radon och bergteknisk utredning, WSP, 2012-10-30
- PM Komplettering av geoteknik och bergteknik Södra Stockevik, WSP, 2020-10-14
- Trafikutredning, Reinertsen Sverige AB, 2015-03-29, rev 2015-10-29

Underlag:

- Kustområdet och skärgården i Bohuslän, Länsstyrelsen Västra Götaland, 2000:8
- Riksintressen, stöd för hantering av riksintressen i fysisk planering, Länsstyrelsen Västra Götaland, 2018:46

Innehåll

HANDLINGAR	2
INLEDNING	4
DETALJPLANENS HISTORIK OCH BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANPROCESSEN.....	4
PRELIMINÄR TIDPLAN FÖR PLANARBETET	4
PLANDATA	5
LÄGESBESTÄMNING, AREAL OCH AVGRÄNSNING	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	6
GRUNDLÄGGANDE HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 3 KAP MB	6
SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER OCH NATURA 2000, 4 KAP MB	7
MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP MB	10
SKYDD AV OMRÅDE, 7 KAP MB	11
MILJÖMÅL	11
ÖVRIGA FÖRORDNANDEN	12
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	12
ÖVERSIKTLIGA PLANER	12
KOMMUNALA PROGRAM	13
PLANPROGRAM	14
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	14
STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING	14
SAMMANFATTNING AV UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	14
KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE	15
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)	16
SAMMANFATTNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNINGEN (MKB)	16
EKOSYSTEMTJÄNSTER	17
PLANFÖRSLAGET, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	19
NATUR	19
BERGTEKNIK OCH GEOTEKNIK	20
BEBYGGELSEOMRÅDEN	22
GATOR OCH TRAFIK	26
FRIYTOR, LEK OCH REKREATIONSOMRÅDEN	32
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	32
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	35
GENOMFÖRANDE.....	37
ORGANISATORISKA FRÅGOR	37
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	38
EKONOMISKA FRÅGOR	42
TEKNISKA FRÅGOR.....	42
JUSTERINGAR EFTER GRANSKNING.....	44
MEDVERKANDE I PLANARBETET	44

Inledning

Detaljplanens historik och bakgrund

En detaljplan för Södra Stockevik, antogs av kommunfullmäktige 2016-03-31. Planen upphävdes av mark- och miljödomstolen 2017-07-03 med hänvisning till bla. att ett genomförande av planförslaget skulle innebära en påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden enligt 4 kap. 1 § MB. Motivet för beslutet var i huvudsak grundad på att föreslagen exploatering berörde ett orört naturområde, omfattningen av exploateringen samt användningen bostäder.

Planområdets areal har reducerats i nuvarande planförslag från 11,2 hektar till ca 3,9 hektar. Med hänsyn till mark- och miljödomstolens dom har planförslaget omarbetats och planområdets omfattning har minskat med ca 65%. Det aktuella området berörs inte längre av strandskydd och byggrätter för nya bostäder har tagits bort i nuvarande planförslag.

Planens syfte och huvuddrag

Förslaget till detaljplan syftar till att skapa förutsättningar för att anlägga en friskvårdsanläggning inklusive hotell och tillhörande annexbyggnader. Friskvårdsanläggningen ska anpassas till topografin för att minimera dess påverkan på landskapsbilden.

Avsikten med friskvårdsanläggningen är att skapa ett åretruntbaserat besöksmål, en anläggning för rekreation och turism. Anläggningen förväntas bidra med ökad sysselsättning, komplettera de näringar som har anknytning till området och näringslivet på orten samt tryggad service på Skaftö, vilket även ger förutsättningar för fler åretruntboende till ön.

Målsättningen med planen är även att skapa en ny målpunkt för boende och besökare som kan öka Skaftös attraktivitet och Lysekils konkurrenskraft som turistmål. Anläggningen bedöms utgöra ett väsentligt komplement kopplat till den befintliga näringslivsstrukturen med avseende på bland annat den befintliga besöksnäringen och badortshistorian.

Planprocessen

Planprocessen drivs med så kallat utökat planförfarande enligt 5 kap 7 §, plan- och bygglagen (2010:900), då förslaget bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse.

Planförslaget har varit utsänt för samråd och granskning. Under granskningen inkom synpunkter som har medfört att några justeringar gjorts. Dessa redovisas längst bak i planbeskrivningen under rubriken Justering efter granskning. Nu tas planförslaget upp för godkännande och antagande. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Preliminär tidplan för planarbetet

Antagande i KF:	oktober 2021
Laga kraft:	november 2021

Plandata

Lägesbestämning, areal och avgränsning

Planområdet ligger på Skaftös västra del, mellan Grundsund och Stockevik. Områdets areal uppgår till 3,9 ha. Planen omfattar fastigheterna Grönskult 1:42, Grönskult 1:33, Grönskult 1:6, Grönskult S:4 samt del av Skaftö-Berg 2:18.

Planområdet gränsar till Långedalsvägen i öster och når ca 150 m väster om befintlig gång- och cykelväg mellan Stockevik och Grundsund. I norr ligger planområdet ca 400 meter från bebyggelse i södra delen av Stockeviks samhälle och ansluter även till befintlig golfbana. I söder avgränsas planområdet mot tillfartsvägen till Skaftös vattentorn.



Översiktskarta.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är huvudsakligen i enskild ägo med fastigheterna Grönskult 1:6 och Grönskult 1:42 som de största ägorna. För fullständig redovisning av fastighetsägoförhållanden och servitut inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Avvägningar enligt miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

I Miljöbalkens 3 kapitel föreskrivs att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Vidare anges att stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär.

Områden som är ekologiskt känsliga, har betydelse för fiske eller vattenbruk, har natur- eller kulturvärden, är värdefulla för friluftslivet, är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på riksintressena.

Planområdet berör inga utpekade riksintressen för kulturmiljövård.

Planområdet berörs inte direkt av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ men havsområdet i väster är av riksintresse för naturvård. De värden som avses är framförallt knutna till Gullmarns naturreservat.

Hela Bohusläns kust och havsområden är av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§. Områdets värden beskrivs i Länsstyrelsens rapport FO 39, Södra Bohusläns kustområde:

Området är liksom norra Bohusläns kust ett av de mest frekventerade friluftsområdena i landet och utgör även ett betydande mål för internationell turism. Området är ett utpräglat skärgårdslandskap med stor variation från exponerad ytterskärgård till skyddad, ofta lummig innerskärgård. I området finns anordningar och åtgärder för turism och friluftsliv. Service i alla former ges, speciellt i de stora replipunkterna såsom Lysekil, Fiskebäckskil, Ellös, Mollösund, Skärhamn, Marstrand med flera.

När det gäller riksintresse för friluftsliv spelar förutsättningarna för naturupplevelser och friluftsverksamhet samt tillgänglighet för allmänheten stor roll. Översiktsplanen har beaktat friluftslivets intresse genom att reservera sammanhängande områden för närrekreation i anslutning till alla orten och samtidigt föreslår lämpliga utvecklingsområde.

Detaljplaneförslaget strävar efter att stärka riksintresset för friluftsliv genom att beakta turismens intressen. För att inte skada rekreationsupplevelsen i området har friskvårdsanläggningens utformning analyserats noggrant där dess skala, lokalisering och anpassning till landskapet studerats. Friluftslivets intressen ska beaktas genom att naturen i området kan bli mer tillgänglig och mer frekvent besökt än i dagsläget. Exempel på viktiga aspekter utifrån friluftslivet är att naturliga och allmänt tillgängliga utsiktspunkter i området bevaras. Friskvårdsanläggningen blir en målpunkt för boende och besökare vilket bidrar till att friluftslivet inom området kan komma att öka samtidigt som hotellet bidrar med övernattningsmöjligheter. Lokalt i den lilla skalan kommer karaktären på området att förändras.

För att inte skada rekreationsupplevelsen i området har friskvårdsanläggningens utformning analyserats noggrant där dess skala, lokalisering och anpassning till landskapet studerats. Detaljplanens bestämmelser syftar till att anpassa anläggningen till naturområdet på ett bra sätt. Bestämmelserna innefattar tillåten markanvändning, fördelningen av allmänplatsmark och kvartersmark, tillåten byggnadsarea, utformningsbestämmelser såsom materialval, byggnads- och nockhöjder, våningsantal, taklutning samt bestämmelser angående fastighetsindelning och även utformning av parkeringsplats etc.

Planområdet ligger inom Försvarsmaktens påverkansområde enligt MB 3 kap 9§.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Planområdet omfattas, liksom resten av kustområdena i Lysekils kommun, av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1 § miljöbalken och är av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden i området. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

För att studera planförslagets påverkan på natur- och kulturvärden har bland annat en påverkansanalys gällande landskapsbilden tagits fram. Planförslaget har därefter utvecklats genom att utformningen och utbredningen av anläggningen bearbetats mer i detalj. Tack vare att friskvårdsanläggningen har kunnat anpassas till landskapet så bedöms inte ett genomförande av planen medföra påtaglig skada på riksintressena enligt 4 kap.

Föregående planförslag upphävdes av mark- och miljödomstolen 2017-07-03 med hänvisning till bl.a. att genomförande av planförslaget skulle innebära en påtaglig skada på områdets natur- och kulturvärden enligt 4 kap. 1 § MB. En alltför omfattande exploatering av ett orört naturområde var huvudorsaken till att domstolen bedömde att det förelåg en påtaglig skada på riksintresset.

Planområdets areal har reducerats sedan det föregående planarbetet från 11.2 hektar till ca 3.9 hektar. Med hänsyn till mark- och miljödomstolens dom har planförslaget omarbetats och planområdets omfattning har minskat med ca 65%.

De övergripande ställningstaganden som kommunen gjort gällande miljöbalken 4 kap 4 § (särskilda hushållningsbestämmelser för högexploaterad kust) i sin gällande ÖP ger stöd för detaljplanens genomförande. I gällande ÖP är det aktuella området utpekade som R1 (utbyggnadsområde). Även betydelsen av utvecklingen av helårsturismen lyfts fram i ÖP (se vidare under avsnittet tidigare ställningstaganden).

De särskilda värden och kvaliteter som utmärker den aktuella platsen är främst att den ursprungliga karaktären i området i huvudsak är kvar, vilket i det här fallet handlar om en i huvudsak orörd natur och det karaktäristiska bohuslänska landskapet. I viss utsträckning har området även kvaliteter med avseende på att utgöra en rekreationsmiljö under åtminstone del av året. De karaktärsdrag som i övrigt tillskrivs den högexploaterade kusten i den fördjupade värdebeskrivningen av ett nationallandskap "Kustområdet och skärgården i Bohuslän, Länsstyrelsen Västra Götaland 2000:8, finns inte på ett tydligt sätt inom eller i anslutning till planområdet. De karaktärsdrag för den högexploaterade kusten i sin helhet som har lyfts fram i rapporten är:

Kusten från Lysekil och söderut – den "Högexploaterade kusten"

1. Ursprunglighet inom vissa delar av området
2. Närhet till områden med många människor
3. Förutsättningar för rörligt friluftsliv: badplatser, fiskeplatser, möjligheter till båtsport
4. Rekreationsmiljö för ett stort antal människor
5. Tillgängliga och attraktiva bad-, strand- och skärgårdsområden i vissa delar
6. Högklassiga fornlämningsmiljöer
7. Talrika äldre bebyggelse- och verksamhetsmiljöer

8. Vetenskapliga natur- och kulturvärden

9. En i sig värdefull kombination av högklassiga natur- och kulturvärden

Byggnadernas utformning i förhållande till de värden som finns på platsen har getts mycket stort utrymme för att inte nationallandskapets kvaliteter ska förvanskas eller försvinna och därmed medföra en påtaglig skada. Kommunens sammanvägda bedömning av påverkan på riksintresset är att den delvis förstärks och delvis blir oförändrad/försvagad.

Med tanke på den inpassning av byggnaderna i skala, volymer, materialval och färg innebär det i vissa avseenden en förstärkning av upplevelsen av riksintresset så tillvida att besökaren upplever en arkitektonisk helhetsupplevelse mellan de övergångar som blir mellan det ursprungliga och det av människan, på ett ödmjukt och hänsynsfullt sätt, inpassade byggnadsverket så att man får en upplevelse av ”en integrerad förändring i riksintresset”.

En mer lokal upplevelse på plats kan naturligtvis upplevas som ett större ingrepp och t.o.m. anses vara en försvagning av riksintresset eftersom en tidigare orörd och opåverkad plats blivit ianspråktagen för turismens och besöksnäringens ändamål. Sammantaget bedöms således inte någon påtaglig skada uppstå med hänsyn till de kärnvärden som utgör riksintresset i fråga.

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

Planbestämmelsen O – tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter. Verksamheten i sig är varaktig, medan övernattningarna är av icke varaktig karaktär. Inom användningen är det inte tillåtet med varaktigt boende och inte heller fritidshus.

Gullmarsfjordens vattenområde är delvis ett Natura 2000-område och därmed av riksintresse enligt miljöbalken. Planområdet ingår inte i Natura 2000-området men ligger inom avrinningsområdet till fjorden. Den tillkommande bebyggelsen medför ingen ökning i hårdgjord yta och således heller inte ökning eller ändring av dagvattnet. Planförslaget medför därför ingen försämring av förhållandena inom Natura 2000-området.

Utveckling av det lokala näringslivet, 4 kap 1 §, andra stycket MB

Enligt 4 kap. 1 § MB första stycket får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte komma till stånd om det påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Enligt andra stycket utgör angiven bestämmelse och 2–8 §§ inte något hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Följande finns beskrivet i propositionen 1997/98:45:

”Med utveckling av lokalt näringsliv avses en tillväxt i befintliga näringsgrenar eller tillkomst av nya verksamheter i en omfattning som innebär att det finns tillräckliga sysselsättningstillfällen för befolkningen.”

Översiktsplanen beskriver det lokala näringslivet på Skaftö som huvudsakligen utgörs dels av småskaliga verksamheter för hantverk som bygger på nybyggnad och reparationer inom lokalområdet, dels av verksamheter inom turism och besöksnäring (konferenshotell, marinor och restauranger) (ÖP 2006, s. 28). Översiktsplanen nämner även på sidan 66 att det är brist på turistanläggningar och stugbyar i kommunen.

Planförslaget bedöms utgöra en väsentlig utveckling av det lokala näringslivet i Lysekil allmänhet och på Skaftö i synnerhet. Planförslaget vars syfte är att uppföra en friskvårdsanläggning innebär en utveckling av det lokala näringslivet som har sin nuvarande

bas i turismen och besöksnäringen. Friskvårdsanläggningen bedöms påverka det lokala näringslivet positivt på så vis att det skapar arbetstillfällen även året runt.

På Skaftö har havet och småbruket varit den traditionella sysselsättningen genom århundranden. Under sillperioden på 1700-talet började Stockevik byggas upp permanent.

I slutet av 1800-talet började havsbadorterna växa upp utmed västkusten, så även i Lysekils kommun. Lysekil växte fram till en exklusiv badort och startade där byggandet av Sveriges första inomhusbad. Denna epok sätter fortfarande sin prägel i Lysekils kommun. I Stockevik som är den närmast belägna småorten till friskvårdsanläggningen har historiskt haft ett antal pensionat för att möta allmänhetens efterfrågan till havsvattnet.

1867 öppnades den första badinrättningen på Skaftö bestående av ett varmbadhus med restaurang och omgivande verandor. Badlivet expanderade på orten och 1878 byggdes ett societetshus nära de övriga byggnaderna. Senare uppfördes även ytterligare bassänger, syftet var att ordna en rekreationsplats för boende och besökande.

Längst med västkusten, så även i Lysekils kommun, kunde en badort byggas upp på helt jungfrulig mark med utvecklade badinrättningar och större eller mindre logimöjligheter i direkt anslutning.

I dag är turismen och besöksnäringen åter en av de viktigaste inkomstkällorna för många av orterna längs med västkusten. Besöksnäringen i Sverige växer för varje år och har under 2000-talet varit en av de tjänstenäringsområdena som skapat flest arbetstillfällen. Allt fler kommuner och regioner arbetar aktivt med att utveckla besöksnäringen i en positiv och hållbar riktning utifrån Agenda 2030, detta gäller även Lysekils kommun som arbetar för att skapa besöksnäringar som är attraktiva året runt.

Besöksnäringens utveckling får allt större betydelse i landets kommuner och regioner och på många platser är näringen idag betydelsefull för det lokala samhällets utveckling. Antalet noterade gästnätter i regionen stiger. Bryter man ner siffrorna per delområde är det Bohuslän som ökar mest procentuellt i antalet gästnätter på hotell, stugbyar och vandrarhem.

År 2019 hade Västsverige för första gången över 10 miljoner kommersiella övernattningar under ett kalenderår enligt Turistrådet Västsverige, en ökning med nästan 450 000 jämfört med föregående år. Statistiken visar att Lysekils kommun under 2019 hade en rumskapacitet på hotell, stugbyar och vandrarhem på ca 14 368 med 138 291 gästnätter. Den ackumulerade utvecklingen låg på 16,9% vilken är den högsta i hela Bohuslän (Gästnattsrapport Västsverige december 2019, Turistrådet Västsverige)

Turismens betydelse för omsättning och sysselsättning i Lysekils kommun analyserades i en rapport från HUI research (2016). Turismen i kommunen omsatte 690 miljoner kronor, vilket motsvarar 1,2 % av den totala omsättningen i Lysekils kommun. Turismens bidrag till kommunens BRP uppgick till 112 miljoner kronor vilket motsvarar 3,2% av kommunens totala BRP. Turismen bidrog även till sysselsättning motsvarande ca 460 årsverken vilket motsvarar 7,8 procent av kommunens totala produktion.

I rapporten används begreppet turisminde för att ge en indikation av turismen i en kommun eller ett län. Turisminde är baserat på antalet kommersiella gästnätter (på hotell, vandrarhem, stugbyar och camping) i kommunen och antalet invånare vilket är indexerat med Sverige som bas 100. Ett index över 100 betyder att kommunen har fler gästnätter per capita än rikssnittet. Lysekils kommun hade ett turisminde på 235.

Planförslaget kommer innebära en ökad sysselsättning och ökade arbetstillfällen på orten, initiativtagarna räknar med en genomsnittlig årsbemanning på ca 50–70 anställda.

Omedelbart norr om planområdet finns en golfbana med 18 hål, golfshop, uthyrningsrum samt restaurang. Friskvårdsanläggningen kompletterar det befintliga utbudet på orten och är förankrat till ortens historia bland annat med hänvisning till havsbadorter. Friskvårdsanläggningen är en lokal näringsverksamhet och kommer innebära en tillväxt i befintliga näringsgrenar i kommunen. Verksamheten har en tydlig koppling till den befintliga näringslivsstrukturen.

Kommunens bedömning är att detaljplanen innebär en långsiktigt hållbar utveckling av det lokala näringslivet varför den är förenlig med riksintresset 4 kap 1 §.

Högexploaterad kust, 4 kap 4§ MB

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

Inom användningen är det inte tillåtet med varaktigt boende och inte heller fritidshus.

Natura 2000, 4 kap 8§ MB

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

För att inget vattenområde ska påverkas negativt blir dagvattenhanteringen inom området väsentlig. Tanken är att allt dagvatten ska tas hand om lokalt (LOD) enligt Lysekils kommuns dagvattenpolicy från 2010. En del av anläggningens tak planeras ha vegetation, så kallat grönt tak, och i ett lågpunktsområde kommer en dagvattendamm att utvecklas.

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).

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Beträffande luftföroreningar finns miljökvalitetsnormer enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:477) för sju typer av ämnen i utomhusluft. I Lysekils kommun och särskilt på Skaftö med relativt låg trafikbelastning och stor luftomsättning bedöms föroreningshalternas samtliga värden ligga långt under gällande gränsvärden. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas av planförslaget i den grad att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Gullmarsfjorden omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. En dagvattenutredning har utförts av Energi & VVS-Projekt AB. Utredningen visar hur dagvatten från planområdet kan omhändertas så att miljökvalitetsnormerna för vatten inte försämras i Gullmarsfjorden.

Dagvatten (MKN)

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att tillflödet av dagvatten till havet förändras nämnvärt eftersom dagvattnet även kommer fördröjas genom ett så kallat grönt tak på anläggningens huvudbyggnad samt att en del av dagvattnet från exempelvis den större parkeringsytan ska fördröjas i en befintlig lågpunkt i landskapet och bilda en dagvattendamm. Planförslagets genomförande bedöms inte motverka att god ekologisk status kan uppnås eller bidra till förändring av den kemiska statusen.

Spillvatten (MKN)

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunens reningsverk

vilket innebär att påverkan på grund- eller ytvatten av spillvatten lokalt blir obefintlig. Vid utbyggnad av allmänt ledningsnät i planområdet ökar förutsättningarna för att även angränsande fastigheter ska kunna anslutas till allmänna ledningar.

Renvatten (MKN)

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till allmänna ledningar för dricksvatten. I den till detaljplanen hörande VA-utredningen redovisas att kapacitet för uttagsökningen finns.

Sammanfattningsvis bedöms konsekvenserna av planen ej medföra att möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer försvåras. Förutsättningarna för att angränsande fastigheter ska kunna anslutas till allmänna ledningar förbättras.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Normen avser att skydda människors hälsa från skadliga effekter från störande omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet.

På Skaftö är det främst vägtrafiken som kan generera störningar. Den trafikökning som planförslaget medför bedöms vara relativt begränsad och miljökvalitetsnormen bedöms därför inte komma att överskridas.

Skydd av område, 7 kap MB

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Miljömål

De lokala miljömålen som redovisas i ÖP 06 ska integreras i samhällsplaneringen och balanseras mot sociala och samhällsekonomiska intressen. Av de lokala miljömålen har aktuell detaljplan koppling till målet *God bebyggd miljö*, vilket innebär:

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

Planförslaget innebär att en friskvårdsanläggning etableras i anslutning till Stockeviks samhälle, befintlig golfbana och bad- och rekreationsområden. All bebyggelse ska uppföras energieffektivt och följa de mål som anges i Lysekils kommuns energiplan. Planförslaget innebär också upprustning och utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Långedalsvägen samt anläggning av gång- och cykelvägar inom planområdet.

- Kommuninvånarna skall inte utsättas för bullerstörningar över de riktvärden som riksdagen fastställt.

Boende på Skaftö bedöms generellt ej vara eller bli påverkade av bullerstörningar. Den trafikökning som planförslaget medför (se vidare under rubrik *Gator och Trafik*) blir relativt begränsad och miljökvalitetsnormen bedöms därför inte riskeras att överskridas.

- Radonhalten i samtliga skolor och förskolor år 2010 är lägre än 200 Bq/m³ luft och att radonhalten i alla bostäder år 2020 är lägre än 200 Bq/m³.

Området består av gnejs ur Stora Le-Marstrandsformationen, en grupp bergarter med generellt sett låg uranhalt. Sannolikheten för inträngningar ifrån denna bergart med lokalt högre uranhalt som följd är stor varför byggnadsåtgärder vid genomförandet bedöms bli aktuella.

Övriga förordnanden

Detaljplaneförslaget berörs inte av några övriga förordnanden.

Tidigare ställningstaganden

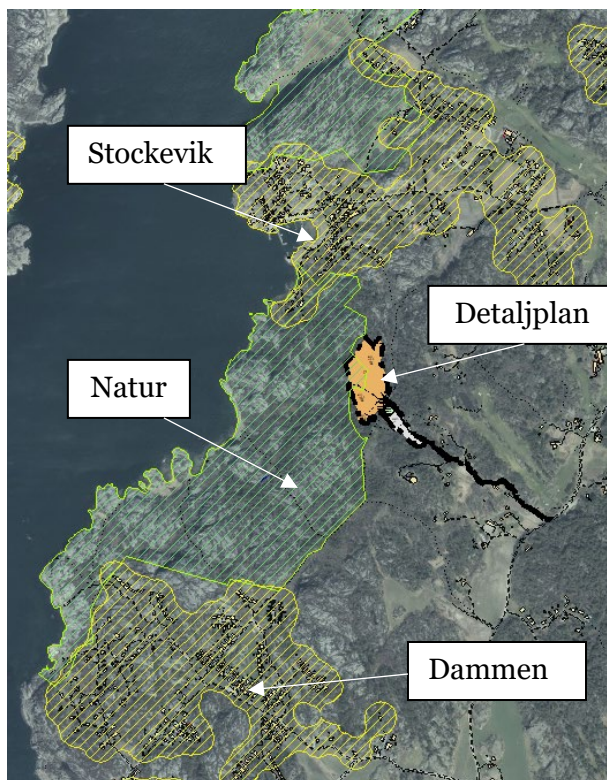
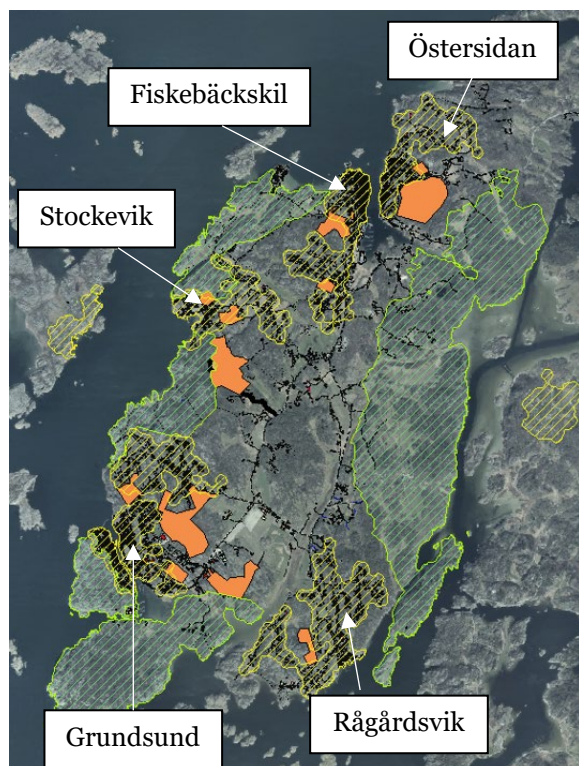
Översiktliga planer

Lysekils kommuns översiktsplan, ÖP 06 är antagen 2006-06-21 samt aktualitetsförklarad 2010-10-28. Planområdet är i ÖP 06 utpekade som "R1" (utbyggnadsområde) respektive "R18" (område på inre Skaftölandet). Även en mindre del av planområdet ligger inom ett R13-område (värde för närrekreation)

Översiktsplanen har identifierat de viktigaste utgångspunkterna för att värna Skaftös värden och motverka negativa befolkningstrenden (sida 110). Särskild hänsyn har tagits till öns begränsade markresurser och dess natur- och kulturvärden för att uppnå en balans för Skaftös utveckling på kortare och längre sikt.

Skaftös utveckling planeras huvudsakligen utifrån de befintliga samhällena på ön, medan områdena mellan dessa hålls fria från anläggningar och hus för att bevara natur- och kulturvärden för de boende och besökande. Enligt översiktsplanen ligger planförslaget till största del inom ett område avsedd för tätortsutbyggnad, huvudsakligen bostäder i närheten till Stockevik.

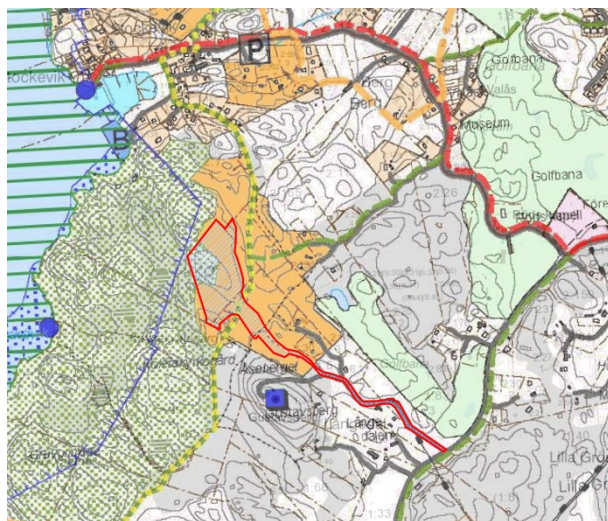
Bilden nedan redovisar Skaftös befintliga ort i gul streckade områden. Områden avsedda för närrekreation markeras med grönt och planerade utbyggnadsområden enligt ÖP 2006 markeras i orange.



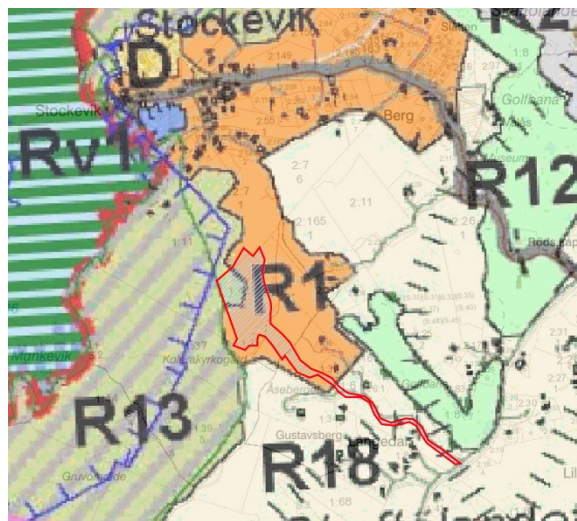
En del av planområdet, ca 0,6 hektar, ligger inom ett R13-område som är av värde för närrekreation i anslutning till kommunens tätorter och som inte är skyddade av naturreservat eller ingår i detaljplan, samt värdefulla områden vid stränderna.

R13-området är ett grönområde som ligger mellan Stockevik och Grundsund och det omfattar ca 62 hektar. Planförslaget innebär en marginell påverkan på grönområdet R13 och anses inte motverka intentionerna i översiktsplanen.

Planförslaget innebär också en breddning av en befintlig väg (Vattentornsvägen) samt en mindre ny vägsträcka inom ett R18-område: "Område på inre Skaftölandet av betydelse för friluftslivet, med natur- och kulturvärden och stort bebyggelsestryck". Vägen omfattar ca 0,3 hektar av R18-området och anses inte motverka översiktsplanens intentioner. Vägen kommer att ha kommunalt huvudmannaskap och den ska bli tillgänglig för allmänheten. Planförslaget har tagit hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden i området.



Bilden redovisar kartan från översiktsplan 2006. Planområdet markeras med röd linje.



Figur 1 Bilden redovisar kartan från regler och rekommendationer. Planområdet markeras med röd linje.

ÖP 06 lyfter fram den stora betydelsen av turismen. Inte minst som en viktig inkomstkälla. Ett problem i kommunen idag är att turismen är starkt säsongsbunden. Turistnäringar som sträcker sig över hela året är extra attraktiva och betydelsefulla för kommunen. Föreslagen friskvårdsanläggning, med tillhörande restaurang, hotell och konferenslokaler, innebär en sådan näring som kan stärka turistunderlaget året runt och ge följeffekter i nya näringar.

I ÖP 06 sägs vidare att "viktiga förutsättningar för möjligheten att besöka Lysekil är goda kommunikationer och tillgång till övernattningsmöjligheter". Friskvårdsanläggningen skulle stärka båda dessa aspekter. Ett genomförande medför att gång- och cykelvägar anläggs samt att ett hotell uppförs. ÖP 06 nämner även att det är en brist på turistanläggningar i kommunen.

Slutsatsen är att planförslaget i huvudsak följer fastslagna riktlinjer i ÖP 06. Planförslaget ligger även i linje med kommunens vision och allmänna intresse att skapa besöksnäringar som är attraktiva året runt.

Kommunala program

Boendestrategi

I boendestrategin presenteras sex övergripande strategiska mål för att nå visionen 15 500 invånare i kommunen. Bland de sex målen berör planförslaget målet "Skapa fler arbetstillfällen för boende i kommunen".

Grönstrategi

I grönstrategin presenteras fyra delmål. Bland de fyra delmålen berör planförslaget delmål 1 – planering ”Vi förvaltar och nyttjar våra mark- och naturresurser på ett hållbart sätt”. Nedan följer exempel på åtgärder, vilka är helt i linje med delmål 1:

Naturinventeringen som tagits fram för detaljplanen redovisar relationen till viktiga omkringliggande gröna samband. Del av taken på friskvårdsanläggningen ska vara s.k. gröna tak med takvegetation som lockar till sig insekter. Taken blir trevliga att se på och fördröjer dessutom dagvatten. Parkeringsplatsens yta ska bestå av minst 11 % plantering, och P-platsens markunderlag ska vara hårdgjort och inte genomsläppligt. Detta på grund av att dagvattnet ska rinna till en oljeavskiljare så att inte eventuella oljeföroreningar kan nå Gullmarsfjorden.

Dagvattenhantering

Riktlinjer för dagvattenhantering i Lysekil, antagen av KF 2011-06-22, ska tillämpas.

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för Lysekils kommun, antagen i kommunfullmäktige 2011, ska tillämpas.

Kulturmiljöprogram

Området är inte en del av kommuns kulturmiljöprogram.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av några tidigare detaljplaner.

Planprogram

Inget planprogram har upprättats inför denna planhandling. Däremot har föregående planarbete (dnr LKS 11-83-214) inom berört område legat till grund för upprättandet av denna planhandling.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Strategisk miljöbedömning

En strategisk miljöbedömning har genomförts för att bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Reglerna om undersökningen finns i plan- och bygglagens femte kapitel och i miljöbalkens sjätte kapitel, samt i miljöbedömningsförordningen (2017:966). Undersökningen motsvarar det som tidigare ofta kallats för behovsbedömning. 2018 ändrades lagstiftningen rörande miljöbedömning. Den process som i praxis tidigare kallades för "behovsbedömning" har blivit lagstadgad och får benämningen "undersökning", lagförändringen rör inte några större förändringar i sak. Med anledning av detta har kommunen nyttjat handlingar från tidigare planprocess (behovsbedömning, upprättad 2014-03-34) för den strategiska miljöbedömningen.

Undersökningen är den process som ska komma fram till om genomförandet av ett förslag till en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Redan i samband med föregående planprocess fastställdes det att planförslaget kan medföra en betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kvarstår då innehållet och därmed svaren utifrån bedömningsgrunderna och frågeställningarna kvarstår och är oförändrade.

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan

Förändringen av markanvändningen berör ett område som är lokaliserat 350 meter söder om Stockeviks samhälle. Platsen där friskvårdsanläggningen föreslås är obebyggd och berör riksintresse för friluftsliv. Området ligger även utanför Natura 2000-området

(Gullmarsfjorden) men del av dess dagvatten mynnar slutligen, efter fördröjning och rening, i Gullmarsfjorden. Detta ställer stora krav på dagvattenhanteringen.

Planförslaget överensstämmer huvudsakligen med intentionerna i kommunens översiktsplan. Planförslaget ligger vidare i linje med kommunens ambition och de allmänna intressena att skapa underlag för nya näringar knutna till rekreation och turism. Sammanfattningsvis så ser kommunen att detaljplanen har goda förutsättningar att stärka riksintresset enligt 3 kap 6 § som planområdet inryms inom.

Kommunens ställningstagande

Kommunen anser att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utföras med anledning av att Länsstyrelsen i yttrande (2011-05-23) meddelade att de befarar att planförslaget kan medföra en betydande miljöpåverkan på närliggande riksintressen för friluftsliv enligt 3 kap 1 och 6 §§ och natur- och kulturmiljön enligt 4 kap 1 och 4 §§.

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen uppger i yttrande (2020-07-08) att de delar kommunen åsikt.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB), daterad 2014-08-29 och reviderad 2015-04-29 har sammanställts i ett nytt dokument, daterat 2019-12-02. Det nya dokumentet innehåller ingen ny information, de ändringar som är genomförda berör endast uppdaterade siffror kring planområdets areal samt uppdatering av gällande planbestämmelser. Anledningen till att en ny sammanställning har upprättats är för att förtydliga nuvarande planförslag. Miljökonsekvensbeskrivningen daterad 2014-08-29 innehöll ett större planområde, bostadsbebyggelse samt strandskydd. Dessa delar har nu utelämnats.

Beskrivningens slutsatser bidrar till att utforma ett väl bearbetat planförslag för att en hållbar utveckling ska främjas. Arbetet med att anpassa planförslaget i enlighet med MKB:s slutsatser har skett under hela planprocessen.

Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar nuläget, planförslagets konsekvenser samt ett nollalternativ som är en beskrivning av miljöförhållanden och miljöns sannolika utveckling om detaljplanen inte genomförs. I MKB:n redovisas även förslag till åtgärder som kan minska negativa på miljön.

Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen (MKB)

I MKB:n redovisas den grad av påverkan som planförslaget bedöms medföra. Påverkansgraden rangordnas i tre nivåer i skalan *liten, måttlig och stor*. Slutligen redovisas planens samlade miljöpåverkan. För en mer djupgående analys av de olika ämnesområdena, se miljökonsekvensbeskrivningen.

Landskapsbild

Konsekvenser bedöms till små-måttliga.

Naturmiljö

De negativa konsekvenserna på planområdets utpekade naturmiljöer bedöms bli små.

Dagvatten

Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå.

Friluftsliv

Den sammantagna bedömningen är att planförslaget medför små negativa konsekvenser på riksintresset för friluftsliv. Den negativa konsekvensen för närrekreation bedöms som måttlig ur ett lokalt perspektiv.

Kulturmiljö

Små negativa konsekvenser bedöms uppstå.

Markanvändning

Planområdet innehåller bebyggelsestypen friskvårdsanläggning. Friskvårdsanläggningen är en lokal näringsverksamhet. Den ligger inte i direkt anslutning till tätort men inom ett område som i översiktsplanen avsatts för tätortsutbyggnad. Anläggningen ska därmed inte hindras av lagstiftningen enligt miljöbalken kap 4 § 1. Anläggningen ska ändå utformas med hänsyn till platsens natur och kulturvärden.

Översiktsplanen

Friskvårdsanläggningen bedöms i huvudsak vara förenlig med översiktsplanen.

Sammanfattande slutsats

Planförslagets utformning innebär sammantaget liten till måttlig påverkan inom de ovan nämnda sakområden som studerats i miljöbedömningen. MKB:n redovisar dock även

utmaningar inom planarbetet. Miljöbedömningens synpunkter har varit ett viktigt hjälpmedel i att utveckla planförslaget.

Länsstyrelsen meddelade i yttrande (2020-07-08) att de bedömer att miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats på ett riktigt sätt.

Ekosystemtjänster

Det nya bebyggelseområdet utformas med målsättningen att tillföra och stärka ekosystemtjänster och försöka kompensera för de som går förlorade. Genomförande av tjänsterna regleras dels i plankartan, dels i skötselplanen och exploateringsavtalet. I de fall värden bedöms bli påverkade föreslås ett antal åtgärder. Utöver att främja en god dagvattenhantering beaktas bland annat följande tjänster:

Ekosystemtjänst	Detaljplanens påverkan på ekosystemtjänsten	Åtgärder Hur kan påverkan undvikas, minimeras, restaureras eller kompenseras?
Stödjande tjänster Biologisk mångfald	Tillhörande naturvärdesutredningar har inventerat och bedömt påverkan på djur- och växtlivet i planområdet	-En större damm ska anläggas i området. - I anslutning till dammen ska det även möjliggöras för övervintringsplatser i form av stenröse för grod- och kräldjur. - Det ska placeras ut "bihotell" i anslutning till byggnaderna. - Främst inhemska väter ska planteras i rabatter, vägrenar och andra små grönytor.
Reglerande tjänster Pollinering och fröspridning	En del vegetation försvinner i och med exploateringen	-I anslutning till parkeringsplatsen bör det skapas "bihotell". Detta skapar en lämplig miljö för sällsynta och hotade insektsarter - Vegetationstak till minst 40 % vid huvudbyggnaden - 11 % av refugerna längst med P-platsen ska utgöras av plantering och besås med lämplig ängsfröblandning. Detta skapar goda förutsättningar för en rik flora och ett rikt insektsliv.
Reglerande tjänster Bullerdämpning	På Skaftö är det främst vägtrafiken som kan generera störningar. Den trafikökning som planförslaget medför bedöms vara relativt begränsad och miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller bedöms därför inte komma att överskridas	Åtgärder behövs ej
Reglerande tjänster Rening av luft	Luftrening beror bland annat på växtligheten i området, vilket kommer att bli påverkad vid exploateringen. Luftkvaliteten bedöms inte	Åtgärder som filtrering och avrinning i sedimentet, tillsammans med upptag av växter skapar en naturlig barriär mot föroreningar – se exempel på åtgärder gällande

	påverkas av planförslaget i den grad att miljö kvalitetsnormerna överskrids.	detta kopplat till övriga tjänster i tabellen.
Producerande tjänster Rent vatten	Tillhörande VA-dagvattenutredning behandlar frågan om miljö kvalitetsnormer för vatten. Planförslaget genomförande bedöms inte motverka att god ekologisk status kan uppnås eller bidra till förändring av den kemiska statusen.	Se exempel på åtgärder för upprätthållandet av rent vatten under ekosystemtjänsten "Rening av vatten"
Kulturella tjänster Naturupplevelser i vardagen	Allmänt tillgängliga ytor för rekreation blir påverkade när exploateringen genomförs	Efter exploaterings genomförande är det fortsatt möjligt att nå kringliggande naturmark och besöka utsiktsplatser samt badplatser i närområdet. Med upprustningen av gatan samt gång-och cykelväg och anläggandet av parkeringsplats kan många nå området.
Kulturella tjänster Turism och näringsliv	Finns inte inom planområdet idag	Planförslaget innebär en utveckling av det befintliga lokala näringslivet i Lysekils kommun som har sin bas i turismen och besöksnäringen.

Planförslaget, förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Inom planområdet är bergets högsta topp på nivån ca 45 m över nollnivån. Åsebergets dominerande topp, utanför planområdet där vattentornet ligger, har nivån +60 m. Terrängen avtar mot öster där områdets lågpunkt sammanfaller med Långedalsvägen med höjden +25 m över havet.

Landskapet är typiskt kustnära bohusnatur: starkt kuperat med flera större och mindre sprickdalar och en mosaik av öppna till halvöppna hållmarker och löv- och barrskog. Planområdets västra del består av kuperad terräng med till huvuddelen berg i dagen. I sprickdalarna och i de större sänkorna växer huvudsakligen lövskog men fläckvis även barrskog. Skogsbestånden är relativt unga och har generellt inga eller endast låga naturvärden.

Naturcentrum har utfört en naturvärdesbedömning av planområdet. Den genomförda bedömningen utgår från tre olika klasser av naturvärden, s.k. unika naturvärden, höga naturvärden samt naturvärden. Totalt noterades två naturvärdesobjekt inom planområde. Nr 6 är en av flera mindre vattensamlingar och innehåller naturvärde. Nr 7 är en på senare år gallrad blandskog i områdets centrala del och är oklassad, d.v.s. utan naturvärde men ändå värd att beakta.

I utredningsområdet har ett stort antal fågelarter observerats. Enligt Naturcentrum som gjort en kompletterande bedömning av påverkan på fågellivet så försvinner givetvis några hektar av lämplig miljö för dessa arter, men tillgången på alternativa häcknings- och födosöksmiljöer är tillräcklig för att bestånden inte ska påverkas påtagligt negativt vare sig på kommunal eller regional nivå.

Förekomst av stenmurar och andra forn- och kulturlämningar vittnar om att markerna historiskt har brukats.

Förändringar:

Friskvårdsanläggningens lokalisering föreslås mellan två höjddpartier i ett parti med blandskog som på senare år gallrats. Enligt utförd naturvärdesinventering har området inte några utpekade speciella naturvärden även om det är en vacker naturmiljö - se bild nedan.



Gallrat område med rester av stenmur

Den planerade friskvårdsanläggningen berör även ett av de flera småvatten (en mindre vattensamling och den vegetation som finns i dess omedelbara närhet) som nämns i naturvärdesinventeringen. Inga populationer av groddjur, paddor eller större vattensalamandrar påverkas dock eftersom varje enskild vattensamling inte är av stor betydelse enligt naturinventeringen.

Den berörda vattensamlingen ska dock studeras vidare i projekteringsskedet och kan komma att sparas. Detta går inte att fastställa i planskedet eftersom ett bevarande av den kan påverka huvudbyggnadens utformning och anpassning till landskapet. Huvudbyggnaden är idag utformad för att följa topografin och anpassad för att bryta horisontlinjen. Skulle man styra ett bevarande av vattensamlingen så skulle det kunna resultera i att en högre byggnad behövs för att erhålla samma byggnadsarea. Detta är inte önskvärt ur landskapsbildssynpunkt.

Föreslagna annexbyggnader i anslutning till friskvårdsanläggningen lokaliseras på mark med berg i dagen utan dokumenterade naturvärden.

Befintlig tillfartsväg, som föreslås byggas om, passerar förbi ett mindre hållmarksområde i odlingslandskapet där en rödlistad mossvegetation förekommer. Byggnationen ska inte påverka hållmarken. I planområdets västra del anläggs ny väg på plan mark, från "Vattentornsvägen" fram till friskvårdsanläggningen. Ny väg anläggs också fram till annexbyggnaderna. Vägens sträckning ska projekteras för att klara tillgänglighet och begränsa omfattning av sprängning i berget.

Stenmurar inom jordbruksmark omfattas av biotopskyddsbestämmelser, dessa ska bevaras. Dispens krävs om åtgärder ska vidtas.

Stenmurar inom bevarad naturmark behålls opåverkade. Inom kvartersmark, i anslutning till planerad bebyggelse, föreslås murar sparas där det är möjligt och införlivas som en naturlig del i landskapet.

Icke biotopskyddade murar som trots allt påverkas av planens genomförande föreslås återuppbyggas i nya lägen inom området för att behålla landskapets karaktär och biologiska mångfald. Murarna kan även samlas som stenrösen i soliga lägen vilket skapar bra livsmiljöer för ett flertal olika djur och insekter.

Blandskog lämnas för fri utveckling. Dess lummighet bevaras och värdet för friluftsliv behålls. Vid p-platsen avverkas träd och nya bryn skapas i dess anslutning. Refugerna och kanterna på den större parkeringsplatsen föreslås bli till mikroängar. På några platser runt p-platsen föreslås det även uppsättning av så kallade "bihotell" för att ytterligare stärka den biologiska mångfalden.

Det tätortsnära grönområdet kan genom skötsel utvecklas till att bli ännu mer attraktivt och mer frekvent utnyttjat än vad det är i dagsläget. Karaktären på planområdet kommer dock oundvikligen att förändras om den planerade byggnationen genomförs.

Bergteknik och geoteknik

Förutsättningar:

De västra och norra delarna av planområdet består i huvudsak av bergsområden. Området är typiskt bohuslänskt, vilket innebär kraftigt kuperat med berg i dagen i höjdparter och jord i lågparter. Marknivån varierar från nivån +13 i de flacka lågområdena till +45 uppe på lokala toppar. Området genomkorsas av djupa sprickdalar.

Vissa av slänterna har en dålig stabilitet med risk för blocknedfall. Om grundläggning blir aktuell ovan eller nedan dessa släntkrön (inom 8 m ifrån släntkrön), skall det säkerställas att

blockutfall inte underminerar marken. En bergsakkunnig ska efter bergrensning (skrotning) besiktiga berörd slänt för beslut om förstärkningsåtgärder krävs i form av bultning el. dyl.

I planområdets östra del förekommer jord. Jordarten är sand med begränsad mäktighet, (0,5–1 m) enligt manuella sticksonderingar. Några stabilitetsproblem bedöms inte föreligga. I det västra lågområdet som utgörs av postglacial grus och sand, kan inte lera uteslutas med ökat djup. Det rekommenderas därför att en geoteknisk undersökning utförs för val av grundläggningsmetod.

Förändringar:

I komplettering av geoteknisk och bergteknisk utredning (WSP, 2020-10-14) tydliggörs det identifierade området där det finns risk för bergras eller blocknedfall. Området är lokaliserat inom planerad kvartersmark och innefattar en slänt med lösa block som ligger inom kvartersmark. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g2) har angetts i detaljplanen för att tydliggöra platsen där det föreligger rasrisk.

Tillsyn av det utpekade riskområdet ska ske i samband med plangenomförandet. Till exempel skall närområdets bergtekniska förhållanden besiktigas av bergsakkunnig före grundläggning av byggnader i närheten av släntkrön. Detsamma gäller för anläggandet av väg eller annan förändrad användning som innebär att fler människor kommer att uppehålla sig i området. Åtgärder för detta kan åtgärdas i samband med utförandeentreprenad. Bergsakkunnig beslutar i samband med utförandet av bergtekniska åtgärder ifall det finns behov av återkommande besiktningar av bergsslänter och eventuella skärningar. Detta kommer att regleras i till detaljplanen tillhörande exploateringsavtal.

Det kan inte uteslutas att lera förekommer lokalt i den lägre liggande terrängen under friktionsjorden. Vid kärr kan organisk jord förekomma. Geoteknisk undersökning bör i genomförandeskedet utföras för att klarlägga jordens egenskaper med avseende på sättningar vid planerad byggnation inom dessa områden.

Uppdaterad utredning avseende geoteknik, radon och bergteknik (reviderad 2020-10-30) redovisar del inom kvartersmark som kräver åtgärder utanför planområdet för att undvika blocknedfall och som kan komma att påverka grundläggningen av byggnader inom specifikt område. Detta område har tagits bort i detaljplanen och tillhör inte längre planområdet.

Markradon

Förutsättningar:

Området består av gnejs ur Stora Le Marstrandsformationen, en grupp av bergarter med generellt sätt låg uranhalt. Gränsen till bohusgraniten med sin höga uranhalt går strax norr om detaljplaneområdet. Sannolikheten för inträngningar ifrån denna bergart med lokalt högre radiumhalt som följd är stor.

Mätningar med gammaspektrometer har utförts inom ramen för aktuellt planarbete. I 44 punkter gjordes mätningar; 37 av dessa är att betrakta som lågradonmark, 6 som normalradonmark och 1 som högradonmark. De avvikande värdena beror sannolikt på pegmatitgångar och inträngningar från bohusgraniten. Området i sin helhet är att betrakta som lågradonmark.

Förändringar:

Området utgörs till största del av lågradonmark, vilket innebär att byggnader kan uppföras på traditionellt vis.

Bebyggelseområdet

Lokaliseringsprövning av friskvårdsanläggningen inklusive tillhörande annexbyggnader

Utgångspunkter för friskvårdsanläggningens, inklusive annexbyggnadernas, lokalisering är deras förhållande till omgivningen samt verksamhetens behov i och med dess inriktning mot friskvård. Målsättningen är att skapa en friskvårdsanläggning med havet som utgångspunkt. Det unika och karakteristiska landskapet och dess utsiktsmöjligheter är således en viktig del av verksamhetens koncept. För att på ett ansvarsfullt vis hushålla med Skaftös mark har en genomtänkt lokalisering av anläggningen varit viktig.

Olika lokaliseringsalternativ har studerats i samband med föregående planarbete. Dels längre västerut jämfört med nuvarande läge, dels norr och öster om den nu aktuella platsen. Under programsamrådet i föregående planarbete, framkom synpunkter gällande lokaliseringen. Aspekter vägdes mot varandra utifrån olika perspektiv såsom: natur- och kulturpåverkan (riksintresse enligt 3 kap 6§ och 4 kap 1 och 4§§), landskapsbild, förhållande till befintlig gång- och cykelväg, anpassning till befintlig bebyggelse samt riksintressen och gällande översiktsplan. Platser i väster samt norr om det aktuella läget utgick eftersom de ansågs påverka områden med riksintresse och landskapsbild negativt.



Illustration av friskvårdsanläggningens huvudbyggnad. Fasad mot väster. Bornstein-Lyckefors Arkitekter AB

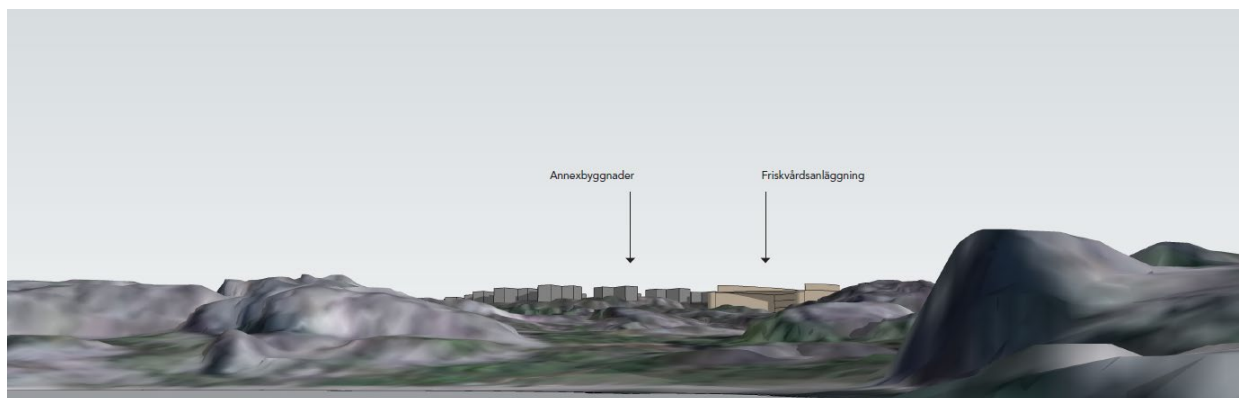
Den aktuella lokaliseringen

Den aktuella lokaliseringen nordväst om gång- och cykelvägen har valts då den ligger rofyllt och naturnära med havsutsikt. Friskvårdsanläggningens inklusive annexbyggnadernas utformning planeras att anpassas för att anknyta till den specifika platsen. Det nuvarande förslaget syftar till att införlivas i platsens topografi och karaktär, för inte störa förbipasserande visuellt eller påverka horisontlinjen från havet negativt.

Negativa konsekvenser av den föreslagna lokaliseringen är att en mindre del av ett tidigare orört tätortsnära naturområde delvis exploateras och fragmentiseras. Naturområdet väster om gång- och cykelvägen mellan Grundsund och Stockevik är dock stort, ca 60 ha, och den del av planområdet som ligger inom naturområdet väster om gång- och cykelvägen upptar endast knappt 5 procent av detta. Själva anläggningen, den bebyggda ytan, upptar mindre yta. Öster om gc-vägen finns ungefär lika mycket naturmark ytterligare. I översiktsplanen (ÖP 2006) är en stor del av planområdet redovisat som ett lämpligt utbyggnadsområde

En avvägning mellan att bygga på hållmark och låglänt mark har dock gjorts för själva huvudbyggnaden till friskvårdsanläggningen. Huvudbyggnaden föreslås att placeras i det låglänta skogspartiet mellan två bergsknallar nordväst om gång- och cykelvägen för att inte påverka landskapsbilden från havet negativt. Annexbyggnaderna kan placeras på de svårtillgängliga hållmarkerna utan att påverka landskapsbilden mycket.

Sammanfattningsvis så är lokaliseringen som redovisas i planarbetet vald för att inte påtagligt beröra riksintressenas värden eller strandskyddsområdet. Detaljerade landskapsstudier har gjorts för att minimera påverkan på landskapets siluett och siktlinjer från utsiktsplatser och Gåsöfjordens farled – se påverkansanalys, landskapsbild.



Påverkansanalys, vy från havet

Bebyggelse

Förutsättningar:

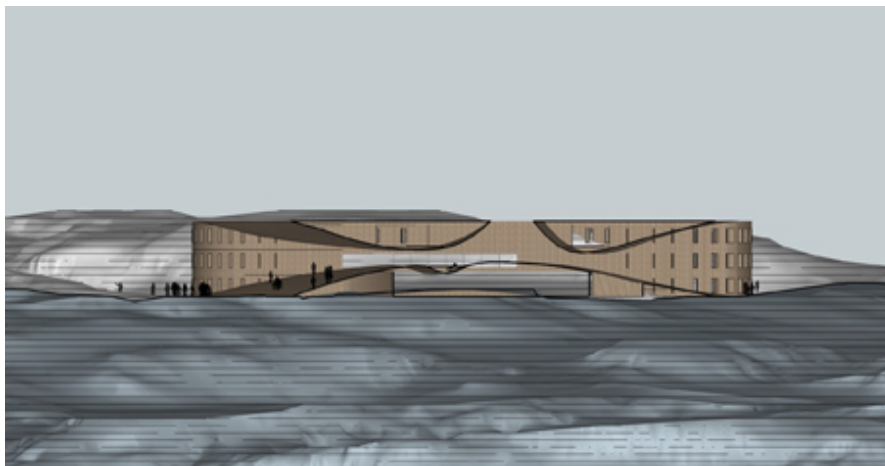
Bebyggelsen inom planområdet ska fogas till omgivningen med respekt för tradition och kulturarv. Samtidigt ska den vara historiskt avläsbar och ges uttryck som speglar vår tid. Detta innebär att lokalisering, materialval, utformning och skala för alla byggnader ska beaktas.

Planområdet ansluter i norr till Stockeviks södra delar. Här finns äldre bostadshus och fritidshus blandat på tomter av varierande storlekar. Planområdets västra delar ligger i övergången mellan Skaftös bevuxna inland och kala hållberg utmed strandlinjen. Områdets östra del ligger i kanten av ett jordbrukslandskap där gårdar och boningshus förekommer.

Friskvårdsanläggningens huvudbyggnad

Friskvårdsanläggningen som planeras i planområdets västra kant föreslås bestå av två delar. Huvudbyggnaden är tänkt att innehålla en tränings- och rehabiliteringsavdelning med möjligheter till gym, sjukgymnastik, bad mm. Vidare planeras för restaurang - och konferenslokaler samt ca 80 hotellrum. I tillhörande annexbyggnader planeras för mindre sviter alternativt totalt ca 45 dubbelrum.

Friskvårdsanläggningens huvudbyggnad föreslås lokaliseras i planområdets västra del i övergången mellan skogsmark och hållberg samt vid kanten av en naturlig nivåskillnad i landskapet. Byggnaden utgörs av en tresidig form med rundade kanter för en anpassning till landskapets rumsliga dimension. En av byggnadens sidor orienteras mot väster och utsikten mot Gåsöfjorden, en sida ansluter mot berget i norr och en sida utgör entrésida mot öster. Avtrycket mot marken motsvarar en byggnadsarea på ca 4 700 kvadratmeter.



Byggnaden planeras att anpassats till bergets nivåer likt illustration ovan.

Studier av påverkan på landskapsbilden har gjorts i 3D. Härigenom har utformningen kunnat anpassas till landskapsbilden från ett flertal siktlinjer. Huvudbyggnaden är utformad med en markvåning ur vilken två separata husvolymar i norr och söder reser sig i tre våningar.

De dominerande materialen i byggnaden är granit och trä. Graniten används för att "landa" byggnaden naturligt i landskapet och knyta an till befintlig omgivning, men också för att belysa byggnadens publika karaktär. Trädetaljer återfinns i fönsterraster, fönsterpartier, insidor, mellanrum mm. De skall ge ett uttryck av genuint åldrade av väder och vind. Genom att anläggningen byggs i naturliga material och integreras i landskapet bidrar detta till det uttryck som anläggningen eftersträvar; att framstå som en del av landskapet. Stora delar av anläggningen planeras även få takvegetation vilket bidrar till att byggnaden kan upplevas som en naturlig förlängning av landskapet.

Entréområdets utformning kommer troligtvis påverka upplevelsen av allmän tillgänglighet och bör därför utformas för att smälta in i omkringliggande naturmark i val av material och växter.

Området för friskvårdsanläggningen har givits planbestämmelsen O som tillåter besöksanläggningar som exempelvis konserthus, teatrar och mässhallar. Hotell, vandrarhem och liknande som är avsedda för tillfällig övernattning ingår i användningen. I användningen ingår också sådant som kan ses som komplement till det tillfälliga boendet, till exempel restauranger, servicehus, garage, parkering och lekplats. Det aktuella området för friskvårdsanläggningen inkl. annexbyggnaderna tillåter alltså inte bostäder. Område O har även fått en fastighetsindelningsbestämmelse som innebär att området kan avstyckas i max två fastigheter. Avsikten är att hindra avstyckning i flera mindre fastigheter. Anläggningen och annexen ska höra samman.

Kvartersmarken på området för friskvårdsanläggningen är begränsad och den allmänna platsmarken ligger nära anläggningen. Detta för att ge allmänheten tillträde till en så stor del av området som möjligt.

Annexbyggnader

Annexbyggnaderna till friskvårdsanläggningen är förlagda uppe på hållmarkerna och syns inte mycket från de låglänta partierna som nyttjas av friluftsidkare.

Annexen föreslås innehålla tre hotellrum samt ett gemensamhetsutrymme (pentry och launch osv) som antingen ska kunna hyras ut som en svit eller till tre separata övernattningsgäster eller företagsgrupper.

Besökare och allmänhet når annexbyggnaderna via en väg och gångväg upp mot berget.



Annexbyggnader; ett av de utformningsalternativ som studerats.

På plankartan finns materialbestämmelser som reglerar att byggnaderna uppförs med sten och trä som fasadmateriäl. Kulörer som tillåts ska vara i en gråskala som stämmer överens med bergets kulör. Detta för att byggnadernas fasader ska påverka landskapsbilden så lite som möjligt.

Bestämmelser på plankartan som rör bebyggelsens anpassning till topografin är placering av kvartermark, nockhöjder samt utförandebestämmelsen b1 gällande var det är tillåtet att spränga. Avsteg från bestämmelse b1 får endast godtas där så motiveras av synnerligen tekniska skäl och om byggnaden inte kan uppföras på en mer lämplig plats rent topografiskt.

Graden av påverkan från bergskärningar, slänter och stödmurar är beroende av hur väl byggnaderna inpassas i terrängen och hur marken utformas. Placering av byggnader i branta lutningar bör undvikas. Grundläggning på plintar eller socklar är att föredra framför schakt. Trappor upp till entréerna kan bli aktuella för att ta upp lokal nivåskillnad mellan mark och golv.

Omgivningar och service

Förutsättningar:

På Skaftö finns dagligvaruhandel med post, Folkets hus, grundskola med förskoleklass och årskurserna 1 – 6, bibliotek, förskola och idrottshall. I Fiskebäckskil finns dagligvarubutik, pizzerior, förskola, distriktssköterska, barnavårdscentral och läkare. Övrig service finns i Lysekil.

Omedelbart norr om planområdet finns en golfbana med 18 hål, golfshop, uthyrningsrum samt restaurang. Här ligger även Röds kapell som uppfördes på 60-talet, en blickpunkt och besöksmål ingående i Lysekils pastorat.

Förändringar:

På Skaftö är utbudet av arbetsplatser begränsat. Största näringar är turism samt hantverk inom byggsektorn. Friskvårdsanläggningen förväntas bidra till att öka andelen arbetstillfällen i kommunen och bli ett underlag till andra verksamheter på Skaftö.

Arkeologi

Förutsättningar:

Bohusläns museum genomförde januari 2007 en arkeologisk utredning i berört område, det finns ett flertal kända förhistoriska boplatser varav "Skaftö 24" ligger inom utredningsområdet. Inom utredningsområdet ligger även kolerakyrkogården "Skaftö 9". Enligt upprättad rapport 2007:15 är det endast kolerakyrkogården, Skaftö 9, som är av sådan art att den måste bevaras. Kolerakyrkogården ligger ca 60 meter utanför planområdet.

Under sommaren 2015 kompletterades utredningen från 2007 med en förundersökning av det aktuella området, vilken redovisas i rapport 2015:83. Undersökningen hade som syfte att förundersöka den östra delen av fornminne Skaftö 24 för att avgränsa dess utbredning och fastställa vilken del av exploateringen som påverkas av den. I den östra delen påträffades en förhållandevis stor mängd flintartefakter. I nordväst visas att fornlämningen fortsätter fram till den befintliga vägen.

Efter förundersökningen har fornlämning Skaftö 24 givits en ny utbredning. Ingrepp i fornlämningen kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap KML och en slutundersökning krävs inför kommande exploatering av väg.

Förändringar:

Fornlämning RAÄ Skaftö 24 påverkas av planförslaget genom att "Vattentornsvägen" avses byggas om och delvis ges en ny sträckning. Ansökan om ingrepp som leder till ett beslut om delvis borttagande av fornlämningen Skaftö 24 måste genomföras inför exploateringen.

Kolerakyrkogården får ett skyddsavstånd då plangränsen har förflyttats för att vidmakthålla ett respektavstånd till kyrkogården. Skogen och naturområdet förblir orört och avgränsar kolerakyrkogården och planerad parkeringsplats.



Kolerakyrkogården i anslutning till planområdet.

Gator och trafik

Gator

Förutsättningar:

En trafikutredning (Reinertsen Sverige AB, 2015-03-29, rev 2015-10-29) har studerat trafikmängder, flöden och framkomlighet i vägkorsningar samt förslag till åtgärder med anledning av planförslaget.

Planområdet nås via väg 785 som utgör huvudväg på Skaftö. Ca 500 m söder om Fiskebäckskil ansluter Stockeviksvägen, väg 796, mot Stockevik. Vägen delar sig efter ca 400 m där Långedalsvägen tar vid med riktning söderut mot Grundsund.

Långedalens vägsamfällighet omfattar ca 62 fastigheter. Vägen är 1,65 km lång och är hastighetsbegränsad till 50 km/h. Vägen är enskild, väg nr 23693, och uppbär statsbidrag från Trafikverket. Långedalsvägen har i anslutning till planområdet en typisk landsvägskaraktär och går genom ett relativt öppet landskap med god sikt.



Långedalsvägens norra del med Skaftö golfbana på höger sida.

Från Långedalsvägen leder en befintlig enskild väg till Skaftös vattentorn. Denna väg är ca 3,5 m bred och är försedd med mötesplatser. Vägen nyttjas som tillfart för fyra bostadsfastigheter. Driftansvaret delas mellan berörda fastigheter och Lysekils kommun.

De nuvarande trafikförhållandena karaktäriseras av stora säsongsvariationer med höga trafikflöden sommartid och högst måttliga trafikflöden vintertid. En översiktlig bedömning, utifrån de 62 fastigheter som ligger utmed vägen, resulterar i att ca 310-434 fordon per dygn trafikerar Långedalsvägen i dagsläget vid sommartrafik. Vid antagandet att ca 75% av dessa är boende året runt samt att 60% väljer att köra norrut erhålls en normaltrafik på ca 140-195 fordon/årsmedeldygn.

Genomsnittet 165 fordon utgör dimensionerande årsmedeldygntrafik. Den generella trafikökningen bedöms uppgå till ca 0,8 % per år baserat på Trafikverkets förväntade trafikökning för väg 785. Trafikmängden framräknat 20 år torde därmed uppgå till ca 410 fordon per årsmedeldygn.

TRAFIKALSTRINGSBERÄKNING AVSEENDE FRISKVÅRDSANLÄGGNINGHotell

Trafikalstring för hotellet är baserat på följande antaganden:

- 125 rum (80 hotellrum + 45 annexrum)
- 60 % genomsnittlig rumsbeläggning/årsmedeldygn
- 90 % åker bil eller taxi
- 10 % åker kollektivt
- Hotellgästerna stannar en natt

Ovanstående antagande ger en trafikstring på ca 135 fordon/årsmedeldygn

Restaurang

Trafikalstring för restaurangen är baserat på följande antaganden:

- restaurang: 400 m²
- 0,31 besök/BTA
- 2 personer/bil
- 50 % av restauranggästerna bor på hotellet

Ovanstående antagande ger en trafikstring på ca 30 fordon/årsmedeldygn.

Träning

• Rehab-anläggning: 1500 m². Dock antas att besökare antingen bor på hotellet eller besöker restaurangen och därmed ingår i trafikstring för hotell eller restaurang.

Anställda

Trafikalstring från de anställda är baserat på följande antaganden:

- 0,015 anställda/BTA restaurang
- 3 sysselsatta/1000 BTA hotell och konferens
- 70 % av de anställda använder bil

Ovanstående antaganden ger en trafikstring på ca 30 fordon/årsmedeldygn

Nyttotrafik

Trafikalstring pga. nyttotrafik antas vara 5 % av den totala trafikstringen för anläggningen.

Sammanfattning

Sammantaget visar beräkningen att trafikstring för friskvårdsanläggningen uppgår till ca 205 fordon/ årsmedeldygn.

Del av Stockeviksvägen och Långedalsvägen

Med anledning av framtida ökade trafikmängder föreslås Långedalsvägen i dess norra del, mellan den väg som idag går till planområdet och Stockeviksvägen (allmän väg 796), kompletteras till att ha 4–5 mötesplatser. I trafikutredningen konstateras att Långedalsvägen kan behålla sin karaktär och med hänsyn till trafikflöde, hastighetsgräns och trafiksammansättning kommer att fungera väl för sitt ändamål.

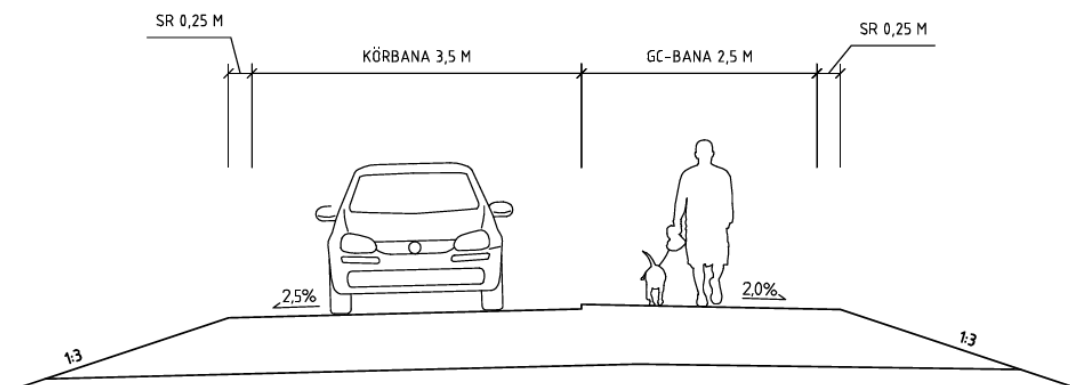
I trafikutredningen har beräkningar gjorts på framkomligheten i korsningen där Långedalsvägen och Stockeviksvägen möts samt i korsningen mot väg 785. Resultatet visar att korsningarna fungerar väl för uppräknade trafikmängder fram till år 2037.

Den nya Vattentornsvägen inom planområdet

Vägen inom planområdet som idag leder upp till vattentornet (hädanefters omnamnd som Vattentornsvägen) planeras inom planområdet att byggas om och anpassas till den standard som besöksstrafiken till friskvårdsanläggningen kräver. Framtida dimensionerande trafikmängd uppskattas till ca 205 trafikrörelser vid högsäsong pga. av friskvårdsanläggningen.

Vattentornsvägens längd, från Långedalsvägen till friskvårdsanläggningen är ca 800 m. Gatan föreslås anläggas som en lågfartsgata med karaktär av ortens tradition som skärgårdssamhälle. Sammantaget redovisas vägområdet med en bredd på minst 8,0 m. Av detta dimensioneras körbanan till 3,5 m bredd och en gång- och cykelbana till 2,5 m.

Vägområdet är även dimensionerat för att ytor vid sidan av vägen ska fylla funktion för ytavrinning, avvattnings av vägkropp, upptagande av nivåskillnader och kanske planteringar. Den har dimensionerats för att klara ett buss utrymmesbehov. Körytan och gångbanan ska anläggas med en nivåskillnad. Avsikten är att bilar ska köra på gåendes villkor med högst 30 km/tim.



Föreslagen sektionsutformning för Vattentornsvägen.

Gata inom kvartersmark för friskvårdsanläggning (O-området på plankartan)

Den mindre väg som föreslås i kvartersmarken för friskvårdsanläggningen ska anläggas med körbanebredd 3,5 m och gångbanebredd 1,5 m.

Gång- och cykelvägar

Förutsättningar:

Det övergripande cykelvägnätet på Skaftö går utmed väg 785. Mellan Östersidan och Fiskebäckskil går en gång- och cykelväg med ca 2,5 m bredd. Mellan Fiskebäckskil via Stockevik till Grundsund leder en separat gång- och cykelväg. Vägen nyttjar mindre lokalvägar och passerar genom planområdet i naturterräng.



Vy utmed det befintliga gång- och cykelstråket mellan Stockevik och Grundsund

Utmed Långedalsvägen, från anslutningen till Stockeviksvägen, vid golfbanan fram till "Vattentornsvägen" finns en gångbana som idag främst nyttjas av golfspelare mellan banans olika hål.

I terrängen i planområdets västra delar leder flera befintliga gångar och stigar inom naturmarken till utsiktsslägen och andra målpunkter som bl a kolerakyrkogården, Munkeviks badplats m fl.

Förändringar:

Den nyanlagda vägen inom planområdet, i planbeskrivningen kallad Vattentornsvägen, föreslås förses med en 2,5 m bred gång- och cykelbana fram till friskvårdsanläggningen och dess entré.

Den befintliga gång- och cykelvägen mellan Stockevik och Grundsund går delvis genom obebyggd skogsmark. Gång- och cykelvägen planeras på en sträcka av ca 130 m byta sträckning för att ge utrymme för friskvårdsanläggningens entrétorg. Där Vattentornsvägen korsar gång- och cykelvägen ska en hastighetsdämpande upphöjning anordnas för att ge cyklister och gående högre status än biltrafikanter. Under den mörka årstiden kan denna upplevas otrygg att röra sig på. Här kan ett genomförande av planförslaget bidra till att befolka vägen och därmed förstärka den upplevda tryggheten och öka användarvänligheten.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Personfärjan Carl Wilhelmsson (Västtrafiks linje 847) går året runt mellan Lysekil och Skaftö, med tilläggsplats vid Gullmarstrand och Östersidan. Färjan tar ca 15 min och trafikerar sträckan en till två gånger per timme under dagtid.

En busslinje (linje 845) trafikerar dagligen Skaftö. Linjen går mellan Bokenäs och Grundsund via Fiskebäckskil. Linjen har samtrafik med linje 840 (Lysekil-Uddevalla) och linje 841 (Lysekil-Göteborg). Den hållplats som ligger närmast aktuellt planområde är belägen vid golfklubben, ca 700 m från områdets östra gräns.

Förändring:

Kollektivtrafiken kan förbättras och planförslaget kommer onekligen ge upphov till ökade bil- och lastbilsburna transporter. Västtrafik har tidigare gjort bedömningen att resandeunderlaget kopplat till friskvårdsanläggningens verksamhet inte är tillräckligt för att kollektivtrafikförsörja området.

Kommunen lägger stor vikt vid att en separerad gång-och cykelväg ska anläggas utmed del av Stockeviksvägen och Långedalsvägens norra del. Det underlättar tillgängligheten att ta sig till området utan bil och ökar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Parkering

Förutsättningar:

Parkeringsbehovet, enligt kommunens parkeringsnorm (april 2010), anges för hotell utanför tätort till 33 pl/1000 kvm. Andra städers parkeringsnormer, Malmö, Helsingborg, Kalmar m fl, anger ett behovstal för hotellparkering motsvarande 25 bilplatser/1000 kvm eller 0,8 bilplatser/hotellrum.

Dessa behovstal skulle ge ett bilplatsbehov för friskvårdsanläggningen i södra Stockevik varierande mellan ca 280 bilplatser (8,5x33) och ca 116 (145x0,8) bilplatser. Ett medeltal erhålls vid en jämförelse med Öckerö kommuns parkeringsnorm där parkeringsbehovet för restaurang, hotell, spa och konferensanläggning är:

- 20 p-platser/1000 kvm för besökande
- 0,4 p-platser/årsmedelanställda

Förändringar:

En bruttoarea på ca 8 500 kvm hotell, konferensanläggning, restaurang och rehab ger enligt ovanstående behovsberäkning ett behov av ca 190 parkeringsplatser inkl annexbyggnaderna.

Planförslaget redovisar en parkeringsplats med ca 150 p-platser i anslutning till friskvårdsanläggningens huvudbyggnad. Vid denna parkeringsplats ska ett antal av parkeringarna förses med laddinfrastruktur. Parkering vid annexbyggnaderna anordnas i anslutning till respektive byggnad. Totalt föreslås ca 40 p-platser för denna del av friskvårdsanläggningen.



Exempel på parkeringsplats med rikligt med trädvegetation.

Parkeringsplatsen liksom friskvårdsanläggningens entréområde ligger ca 50 m avstånd från kolerakyrkogården vilket bedömts vara ett tillräckligt respektavstånd för att inte någon negativ effekt ska uppstå på kulturmiljön.

Den stora parkeringsplatsen till friskvårdsanläggningen ska delvis införlivas bland befintliga träd för att minska upplevelsen av att vara ett främmande inslag i skogsmiljön.

Plankartan anger att minst 11% av parkeringsplatsens area ska bestå av planterade refuger. Syftet med utformningen är att skapa biologisk mångfald samt begränsa intrycket av storskalighet och knyta an till befintlig trädvegetation. I projekteringsskedet ska det studeras om befintlig vegetation kan tas tillvara för att rama in ytorna.

P-platsen, på plankartan markerad som "P-PLATS", är även avsedd för besökande allmänhet. Genom att förlägga p-platsen på allmän platsmark säkerhetsställs allmänhetens tillgänglighet. P-platsens markunderlag ska vara hårdgjort och inte genomsläppligt. Detta på grund av att dagvattnet ska rinna till en oljeavskiljare så att inte eventuella oljeföroreningar kan nå Gullmarsfjorden.

Tillgänglighet

Förutsättningar:

Området är idag obebyggt och består till stora delar av kuperad terräng vilket gör det inom stora delar svårtillgängligt.

Förändringar:

Den större P-platsen som föreslås i detaljplanen ligger på allmän platsmark. Detta gör att allmänheten har möjlighet att nyttja den för besök till naturområdet och närliggande badplats. Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet

för funktionshinder beaktats. Kraven på tillgänglighet kommer att tillgodoses i detalj och avgöras i samband med projekteringen och vid kommande bygglovsprövning. Stigar och gångvägar inom planområdet avses att förbättras för att öka tillgängligheten till och inom naturmarken. Friskvårdsanläggningen kan locka fler människor att ta sig ut i naturen och även erbjuda människor naturupplevelser/ rekreation.

Friyt, lek och rekreationsområden

Förutsättningar:

I anslutning till planområdet ligger en kolerakyrkogård med klippta gräsmattor och informationstavla. Vid havet väster om planområdet ligger Munkeviks badplats. Vid det högt belägna vattentornet finns en utsiktsplats med utblick över havet. Omedelbart norr om planområdet ligger Skaftös 18-håls golfbana. På övriga Skaftö finns ridanläggning, bollplaner och sporthall samt ett flertal badplatser och småbåtshamnar.

Förändringar:

Det finns goda möjligheter till rekreation och promenader i området även efter ett genomförande av planen. Naturmarken i planområdets närområde kommer att finnas kvar med dess utsiktsplatser, gångstigar och skogsområden.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inte inom befintligt verksamhetsområde för allmänna vattentjänster och bedöms inte heller göra det inom överskådlig framtid. För att planområdet skall kopplas till det kommunala VA-nätet krävs att det bildas en lantmåteriförrättad gemensamhetsanläggning. Föreningen kan då bli avtalskund hos LEVA.

Förbindelsepunkter till den allmänna VA-anläggningen tas fram i samråd med LEVA i Lysekil AB.

Dricksvatten

Förutsättningar:

Vattenförsörjning sker från Lysekil via dubbla sjöledningar på Gullmarns botten. Ledningar ansluter till högreservoaren på Åseberget. Allmänt ledningsnät ligger utmed den gång- och cykelväg som går i nordsydlig riktning ca 600 m väster om Långedalsvägen. Vattennivå i vattentornet är + 65 meter över nollnivån i uppfyllt läge och i minsta uppfyllt läge + 60 meter.

Förändringar:

Det sannolika kallvattenflödet till den planerade rekreationsanläggningen är beräknat till ca 6,6 l/s. För att undvika problem till följd av stillastående vatten föreslås två anslutningspunkter på det kommunala nätet och ett rundmatande ledningssystem. För att åstadkomma acceptabelt vattentryck på 400-500 kPa (4-5 bar) måste en tryckstegring anordnas av inkommande vatten. Tillgången till dricksvatten har erforderlig kapacitet enligt LEVA.

Spillvatten

Förutsättningar:

Huvudledning för spillvatten går parallellt med huvudledning för dricksvatten. Ledningen är utförd dels som självfallsledning och dels som tryckavloppsledning och har sträckning från Grundsund till avloppsreningsverket i Stockevik. Vid Åseberget övergår spillvattenledningen från tryckledning till självfall.

Pumpning av avloppsvatten till självfallsledning innebär stor variation i flöde och därmed även stort luftflöde i ledningen. När luften vid pumpstart evakueras uppstår utströmning av illaluktande luft. LEVA håller på att titta över hela ledningspaketet som går från Grundsund

till reningsverket i Stockevik.

Förändringar:

Spillvattenavrinning från området förutsätts motsvara den maximala dricksvattenförbrukningen med ett mindre påslag för eventuellt inläckage.

Inget dagvatten eller dräneringsvatten får avledas till spillvattensystemet. Två anslutningspunkter till det kommunala nätet föreslås. Ledningssystem blir av med självfall mot anslutningspunkterna. För att kunna avleda spillvattnet från rekreationsanläggningen krävs avloppspumpstation och därtill tryckledning från låg till hög nivå, där självfall inte är möjligt. Annexhusen blir placerade i nivå, där spillvattenledningar är av självfallstyp.

Befintlig spillvattenledning med dimension 225 mm bedöms inte räcka till för nuvarande och tillkommande spillvattenmängd. En utökning till ca 400 mm bedöms trolig. Problem med luktstötar kan då åtgärdas varvid luftningsrören i terrängen eventuellt kan avlägsnas.

Avloppsreningsverket i Stockevik bedöms klara den ökande spillvattenmängden som planområdet medför.

Dagvatten

Förutsättningar:

Det finns inget kommunalt ledningsnät för dagvatten inom planområdet. Den befintliga avrinningen beror på markens lutning och andel hårdgjord yta. I den västra delen av planområdet är huvudsaklig avrinningsriktning mot väster. De relativt branta bergpartierna med mycket berg i dagen i den västra delen medför att avrinningen idag bedöms vara stor men långsam eftersom vattnet blir stående i lokala sänkor och raviner innan det leds vidare mot havet. Nivåkurvor på karta visar att dagvattnet når havet via främst fyra system med sprickdalar med jord och vegetation. För planområdets västra del är sträckan till havet ca 400 meter.

Centrala delen av området avvattnas ned till ett sankmarksområde vid planområdets mellersta del som planeras bli en dagvattendamm. Lågpunkten mellan parkeringsyta och anläggningens entré omges av högre markytor så att vatten kan bräddas ut över en större yta när jorden blir vattenmättad. Området är ett skogsområde och jorden är sandig och kan därmed antas vara lämpad för infiltration.

Östra delen av planområdet med övervägande del jordbruksmark avleds mot befintliga diken utmed Långedalsvägen.

Förändringar:

Vid planens genomförande ökar andelen hårdgjorda ytor, till exempel tillkommer tak, gator och parkeringsytor. Avrinningen blir därmed snabbare och mer riktad.

Utgångspunkten för hantering av dagvattnet är att i huvudsak följa de befintliga avrinningsvägarna samt att inte öka flödena ut från området. Den maximala avrinningen ska begränsas och motsvara naturlig avrinning och följa samma avrinningsvägar. Mängden dagvatten ut från planområdet ska inte öka efter exploatering.

I de fall infiltrationsbrunnar bräddar över antas vatten rinna vidare över angränsande naturmark. Vattnet rinner då genom befintliga dalgångar med jord, vegetation och små vattensamlingar ner mot havet. Avrinning över naturmark ger också en rening av dagvatten från trafikytor och en fördröjning. Dagvattnet ska i huvudsak följa de befintliga avrinningsvägarna via bergskrevor, mindre våtmarker och diken. Utloppen i havet beräknas ske på flera ställen likt befintliga förhållanden.

Små föroreningsmängder bedöms uppstå pga bebyggelsens karaktär. Anläggningar i form av makadamdiken/magasin, öppna diken och dammar renar dagvattnet innan det når områdets recipienter. Reningen sker i form av fastläggning, nedbrytning, sedimentering, växtupptag mm. Inom planområdets centrala del ska det anordnas en mindre damm för fördröjning av dagvatten. Dammens läge sammanfaller med områdets lågpunkt. Avsikten är att utforma dammen till en miljöberikande anläggning nära entrétorg och gång- och cykelväg.

De ytor som ska bebyggas och bidra till en ökad ytavrinning vid nederbörd har beräknats till följande. Friskvårdsanläggning ca 4 700 m², annex ca 2100 m². Vägar och gångvägar har uppskattats till ca 4000 m² samt parkeringsplatser 3600 m². Långtidsparkeringsplatsen har en yta på ca 6000 m².

Dagvattnet i området föreslås att tas om hand enligt följande. Friskvårdsanläggningens takytor, som vetter mot väster, ca 2500 m², avvattnas via utkastare direkt eller indirekt över ledningar till perkolationsbrunnar i naturmark. Taken består delvis av takvegetation vilket tar upp en del vatten och framför allt fördröjer det. Övrig takyta och dränering från byggnader samt hårdgjorda ytors avvattning sker till regnvattenbrunnar och ledningssystem vidare till infiltration/perkolationsbrunnar mot naturmark. Annexens och bostadshusens tak avvattnas med utkastare till s.k. perkolationsbrunnar i naturmark. Syftet är att takvegetationen och naturmarken ska fördröja vattnet så att inga kraftiga flödestoppar uppstår. Detta utjämningsmagasin beräknas ha en totalvolym om ca 115 m³, se förslag till placering i tillhörande VA-dagvattenutredning.

Höjdsättningen inom planområdet ska utformas för att klara av extrema väderförhållanden, t.ex. ett regn med 100 års återkomsttid, utan att skador uppkommer på befintliga och planerade bostäder. Vattnet ska kunna rinna av ytligt mot recipienten vid höga flöden. Planområdet ska vid projektering höjdsättas så att de lägst belägna delarna får en svag lutning ut mot diket och havet. Instängda områden utan naturliga avrinningsvägar ska undvikas. Gatorna i området ska vara något lägre belägna än den omkringliggande bebyggelsen. Vid extrema vädersituationer, när dimensionerande nederbörd överskrids och dagvattensystemet går fullt, rinner vattnet av från fastigheterna och vidare längs gatorna mot recipienten.

Utjämnings- och reningsanläggningar bidrar även till renare dagvatten och minskat flöde. Genomsläppliga material tillåter dagvatten att infiltrera ner i underliggande marklager. Istället för täta asfaltsytor kan t.ex. hålad marksten och rasterytor försedda med öppna hål eller fogar användas. Hålen kan förses med gräs eller makadam.

Parkeringsplatser med fler än 50 bilar ska förses med någon typ av partikel- och oljeavskiljande lösning. I övriga fall avvattnas parkeringsplatserna via regnvattenbrunnar och ledningssystem till slam- och oljeavskiljare. Efter avskiljare anordnas infiltration i naturmark. Vatten från parkeringsyta bedöms vara väl behandlat innan det lämnar planområdet.

Totalt beräknas avrinningen från området enligt Svenskt vatten P110, 10-årsregn med 10 minuters varaktighet och klimatfaktor 1,25 medföra en regnintensitet på 228 l/s, ha.

Målet med föreslagen dagvattenhantering, enligt till planen hörande VA- och dagvattenutredning (Energi- och VVS-projekt AB, 2014-05-22, rev 2020-12-21), är att uppnå en hållbar dagvattenhantering i enlighet med "Riktlinjer för dagvattenhantering i Lysekil" (antagen av kommunfullmäktige 2011-06-22). Genom lokalt omhändertagande (LOD) tillvaratas processer från vattnets naturliga kretslopp.

Värme, el, tele/fiber

Förutsättningar:

El- och telenät är utbyggda i anslutning till planområdet.

Förändringar:

En ny nätstation, E1 området i plankartan, behöver uppföras.

Relevanta mål enligt Energiplan för Lysekils kommun 2008 ska efterföljas. För att nå energimålen är ambitionen ett resurssnålt och energieffektivt byggande med bla. grundliga val av byggmaterial och byggmetoder. Intentionen är att uppvärmningen för anläggningen och annexen främst ska baseras på förnybar energi i form av bergvärmepump och luftvärmepump.

Avfallshantering

Förutsättningar:

Det kommunala bolaget Rambo AB ansvarar för avfallshanteringen åt kommunen. Kravet på källsortering och återvinning ska tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning i kommunen.

Förändringar:

Avfall från Friskvårdsanläggning med tillhörande annexbyggnader ska samlas vid ett gemensamt anordnat soprum, som ligger så till att sopbilen kan komma fram till soprummet för tömning av sopkärl utan dragväg. Soprummet ska ha tillräcklig yta för hela anläggningens källsortering av matavfall, förpackningar/materialåtervinning samt restavfall. Entrétorg och rundkörning skall dimensioneras för framkomlighet för stor sopbil.

Hälsa och säkerhet

Riskanalys

Ingen särskild riskutredning behövs.

Buller

Förutsättningar:

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) anger riktvärden för trafikbuller. Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Trafikmängder i området har bedömts till ca 205 fordon/dygn längs med Vattentornsvägen, föreslagen hastighet längst med vägen är 30 km/h. Trafikmängderna varierar kraftigt över året med störst trafik under semesterperioden.

Förändringar:

Med utbyggnaden av området kommer den tillkommande trafiken att påverka närområdet med ökad bullerpåverkan. Dock är trafikbelastningen så ringa att gällande ekvivalenta riktvärden (60dBA) ej bedöms överskridas.

För husen utmed "Vattentornsvägen" kan enstaka höga maximala ljudnivåer uppstå vid enskilda fordonspassager av tunga fordon. Få passager med tunga fordon beräknas ske per dag och därmed skapar den tunga trafiken inga överskridanden.

Brandsäkerhet

Skaftö brandstation ligger vid infarten till Grundsund, mindre än 2 km från planområdet. Brandvattenförsörjningen ska utredas i samråd med räddningstjänsten, enligt VA-dagvattenutredning föreslås minst 3 brandposter lokaliseras inom området.

Havsnivåhöjning och översvämningsproblematik

Planområdet ligger utanför riskzonen för havsnivåhöjning.

Rasrisk

Före grundläggning av byggnader i närheten av släntkrön skall närområdets bergtekniska förhållanden besiktigas av bergsakkunnig. Detsamma gäller för anläggandet av väg eller annan förändrad användning som innebär att fler människor kommer att uppehålla sig i området. Bergsakkunnig beslutar i samband med utförandet av bergtekniska åtgärder ifall det finns behov av återkommande besiktningar av bergslänter och eventuella skärningar. Som ett riktvärde kan antas att besiktning behöver utföras vart sjätte år.

Planen reglerar kommunalt huvudmannaskap. De geotekniska åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar inom området kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas en tabell med förslag till ansvarsfördelning.

Avtal

Exploateringsavtal

Innan planen kan antas, ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Lysekils kommun, LEVA, exploatören och berörda fastighetsägare. Detta avtal antas i samband med planens antagande och är en del av antagandehandlingen. Avtalet ska reglera vem som bekostar och genomför projektet.

Exploatören ansvarar för genomförandet av exploateringen och samtliga därtill hörande kostnader såsom t.ex. kostnader för markarbeten, gatubyggnad samt VA-anläggningar mm. Exploatören initierar, ombesörjer och bekostar samtliga tillstånd som krävs för genomförande av exploateringen. Avtalets huvudsakliga innehåll berör frågor så som:

- Fastighetsbildning och upplåtelser
- Marköverlåtelse, servitut och ledningsrätt
- Exploateringsanläggningar mm
- Gata, gång-och cykelväg, naturområde, parkering, belysning, el och tele, avfall, brand och säkerhet, geoteknik, block och bergssäkring, riskanalys, skydd av natur och kultur.
- Va-anläggningar, dagvatten
- Besiktning och kontroll
- Säkerhet
- Tid och genomförandeplan

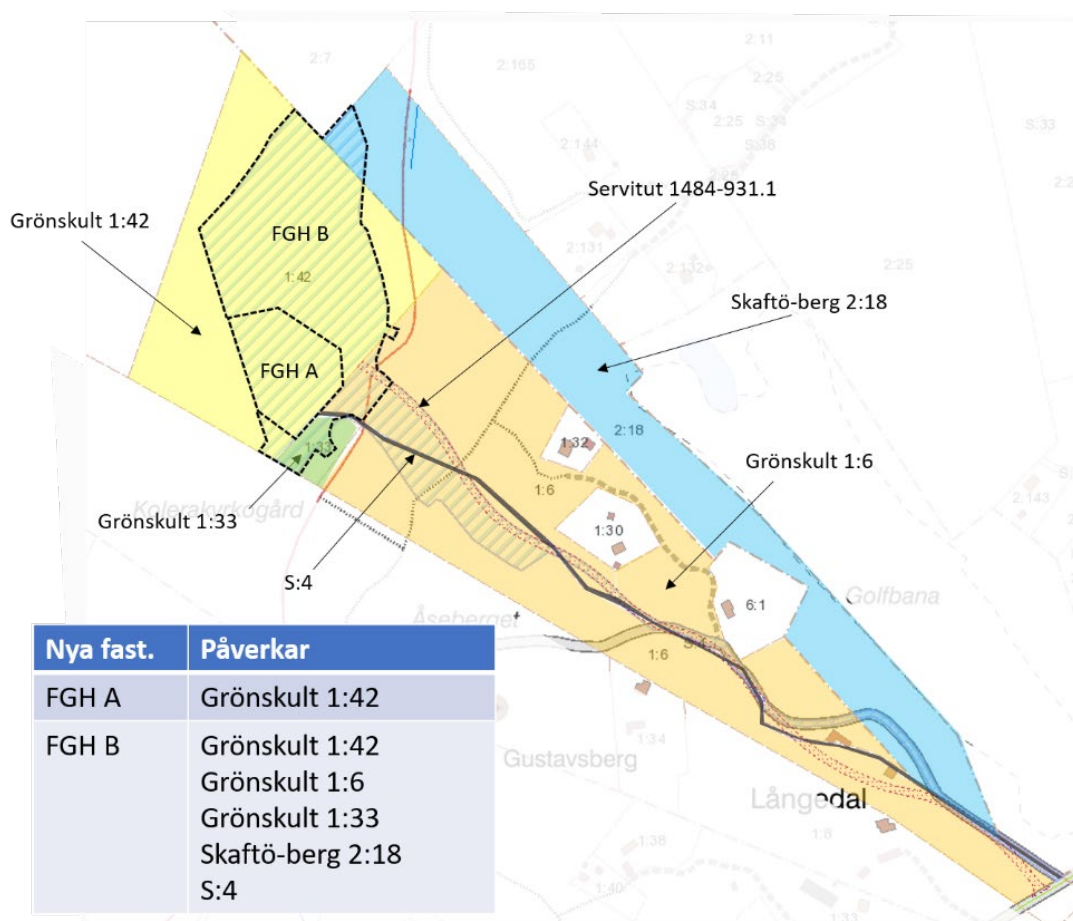
Att exploateringen fullföljs med stöd av ett exploateringsavtal är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras. För det rätta fullgörandet av exploatörens skyldigheter ska exploatören, till förmån för Kommunen, ställa säkerhet i form av en bankgaranti för vilken medgivande finns att utbetalning 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

Markäggande

Samtliga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo. De berörda fastigheterna är Grönskult 1:42, 1:6, 1:33, S:4 och Skaftö-berg 2:18. Exploatören äger i huvudsak all mark så när som på samägda Grönskult s:4 samt Skaftö-berg 2:18. Exploatören ska om möjligt träffa avtal om fastighetsreglering med berörda markägare och rättighetshavare som behöver hanteras för detaljplanens genomförande. Om överenskommelse ej kan nås ska Lantmäteriet pröva frågan.



Vägsamfälligheten Grönskult S:4, som ägs av fastigheterna Grönskult 1:6, 1:40 och 2:16, bör upphävas. Markområdet kommer att överföras dels till den blivande fastigheten FGH B, dels till en ny kommunal fastighet med ändamål allmänplats med kommunalt huvudmannaskap och dels till Grönskult 1:6

Fastigheten Grönskult 1:33 kommer att överföras dels till Grönskult 1:6, dels till FGH B. De delarna av fastigheten Grönskult 1:42 som ligger utanför detaljplanen kommer att överföras till närliggande fastigheter.

Allmän plats

Inom planområdet gäller kommunalt huvudmannaskap.

Exploatör ansöker hos lantmäteriet om fastighetsreglering och övrig fastighetsbildning som rör allmän platsmark. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. På motsvarande sätt kan kommunen även bli skyldig att lösa in den allmänna platsen, som kommun är huvudman för, om berörd fastighetsägare begär det, enligt PBL 14 kap 14 §.

Kvartersmark

Kvartersmark med planerad hotell- och friskvårdsanläggning (O-område) ska utgöras av max två fastigheter. Kommunen har gjort en lämplighetsprövning enligt Fastighetsbildningslagens 3:e kapitel. Fastighetsindelningen är lämplig för hotell-friskvårdsändamål.

Gemensamhetsanläggningar

Friskvårdsanläggningen kommer att bestå av två fastigheter, dessa två fastigheter kan behöva bilda gemensamhetsanläggningar för gemensamt soprum med rundkörning för sopbil samt infartsväg till hotellbyggnaden och för släntstabilitet. I plankartan införs ett markreservat för gemensamhetsanläggningar i form av en g-bestämmelse. Exploatören är ansvarig för att initiera och bekosta anläggningsförrättning för bildandet av gemensamhetsanläggningar.

Servitut/Ledningsrätt

Inom planområdet finns både officialservitut 1484-931.1 och flera servitut till förmån för bostadsfastigheterna Grönskult 1:33, 1:32, 1:30, 1:34 och 6:1 som redovisas i följande tabell:

Rättighet	Till förmån för	Belastar	Ändamål
1484-931.1	Grönskult 1:42	Grönskult 1:6	Väg
14-SKA-657.1.1	Grönskult 1:30	Grönskult s:4	Väg
14-SKA-657.2	Grönskult 1:30	Grönskult 1:6	Väg, vattentäkt
14-SKA-658.1	Grönskult 6:1	Grönskult s:4	Väg
14-SKA-658.2	Grönskult 6:1	Grönskult 1:6	Väg, vattentäkt
14-SKA-737.1	Grönskult 1:32	Grönskult s:4	Väg
14-SKA-737.2	Grönskult 1:30	Grönskult 1:6	Väg, vattentäkt
14-SKA-740.1	Grönskult 1:33	Grönskult s:4	Väg
14-SKA-740.2	Grönskult 1:33	Grönskult 1:6	Väg, vattentäkt
14-SKA-767.2	Grönskult 1:34	Grönskult s:4	Väg

Fastigheterna Grönskult 1:30, 1:32, 1:33, 1:34 och 6:1 har andelservitut som belastar Grönskult S:4 samt servitut för väg- och vattentäkt som belastar Grönskult 1:6. Vid genomförande av detaljplanen kommer befintlig väg inom planområdet att bli en kommunal väg och Grönskult S:4 föreslås utplånas genom fastighetsreglering och därmed kommer andelservituten som belastar S:4 att upphöra gälla automatisk.

Officialservitutet 1484-931.1 till förmån till Grönskult 1:42 som belastar Grönskult 1:6 föreslås upphävas genom lantmäteriförrättning.

Servitut bör bildas för att tillgodose vägfrågan för den delen av Grönskult 1:42 som ligger norr om detaljplaneområdet.

Fastigheterna Grönskult 1:30, 1:32, och 6:1 har servitut för ändamål väg och vattentäkt, som belastar Grönskult 1:6. Dessa servitut ska gälla oförändrat.

Servitut 14-SKA-740.2 bör upphävas eftersom fastigheten Grönskult 1:33 kommer att överföras dels till FGH B, dels till Grönskult 1:6.

Grönskult 1:37 saknar idag vägservitut därför bör ett vägservitut som belastar Grönskult 1:6 bildas för att säkerställa framkomligheten till vattentornet från den nya allmänna vägen.

För område avsett för E (teknisk anläggning) på kvartersmark skall ledningsrätt alternativt servitut upplåtas till förmån för Vattenfall.

Det finns en ledningsrätt för vatten- och avlopp (1484-91/18.2). En u-bestämmelse läggs in i plankartan för att göra ledningen planenligt.

Lämplighetsprövning enligt fastighetsbildningslagen

Förslaget uppfyller villkoren för lämplig fastighetsbildning enligt 3-kap 1§ och 5 kap 4§ fastighetsbildningslagen (FBL). De överväganden som har gjorts framgår nedan.

Inrättandet av fastighetsindelningsbestämmelser syftar till att ändra fastighetsindelningen för del av Grönskult 1:42, Grönskult 1:33, Grönskult 1:6 och del av Skaftö-berg 2:18 till två nya fastigheter. Inrättandet av fastighetsindelningsbestämmelser är motiverad för att kunna reglera eventuell framtida avstyckning till mindre fastigheter inom området. Avsikten är att åtgärden ska säkerställa att kvartersmarken hålls samman och inte kan delas i mindre än två fastigheter eller att utrymmen får avskiljas som egna fastigheter för andra ändamål.

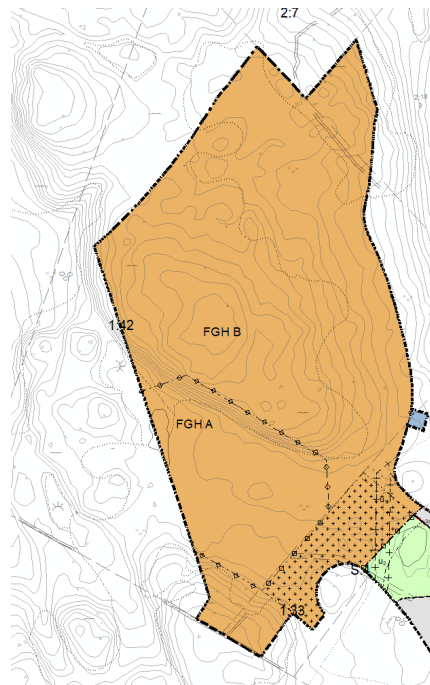
Planområdet innehåller idag flera fastigheter och det är därför ändamålsenligt att sammanlägga dessa till två fastigheter. Således medför förslaget att fastigheten även efter genomförd fastighetsbildning är varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Kommunens bedömning är att fastighetsindelningsbestämmelserna uppfyller fastighetsbildningslagens krav och innebär en ändamålsenlig fastighetsindelning för sitt ändamål (kvartersmark). All kvartersmark inom planområdet delas i två fastigheter och blir därför varaktig över en lång tid.

Fastigheterna kommer efter genomförandet av detaljplanen bestå av all mark som i planområdet är planlagd som kvartersmark, vilket både förenklar förvaltningen av markområdet men även bidrar till en tydligare fastighetsindelningsstruktur i området, varför åtgärden bedöms ändamålsenlig.

Avsikten med bestämmelsen är att annexbyggnaderna inte ska utgöra enskilda fastigheter.

Ändamålet kan inte tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning. Fastighetsregleringens fördelar bedöms av kommunen överväga de kostnader och olägenheter som regleringen medför.



Fastighetsindelningsbestämmelser

Plankartan avgränsar med fastighetsindelningsslinje fastighet A och fastighet B med bestämmelsetexten: "Två fastigheter inom kvartersmark (FGH A-B) ska bildas med de gränser som anges på plankartan.

Ansvarsfördelning

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

Allmänna platser			
Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförande- ansvarig	Driftsansvarig
GATA	Lysekils kommun	Exploator	Lysekils kommun
NATUR	Lysekils kommun	Exploator	Lysekils kommun
P-PLATS	Lysekils kommun	Exploator	Lysekils kommun
Gatubelysning	Lysekils kommun	Exploator	Lysekils kommun
Gång	Lysekils kommun	Exploator	Lysekils kommun
Ny GC-väg längs med "Vattentornsvägen"	Lysekils kommun	Exploator	Lysekils kommun
Ny sträckning av befintlig GC-väg mellan Stockevik och Grundsund	Lysekils kommun	Exploator	Lysekils kommun
Dagvattenanordning	Lysekils kommun	Exploator	Lysekils kommun
U2	LEVA Vatten AB	LEVA Vatten AB	LEVA Vatten AB
Kvartersmark			
Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförande- ansvarig	Driftsansvarig
O	Friskvårdsanläggningens fastighetsägare	Exploator	Friskvårdsanläggningens fastighetsägare
E1	Vattenfall	Exploator	Vattenfall
U1	LEVA Vatten AB / Vattenfall	LEVA Vatten AB / Vattenfall	LEVA Vatten AB / Vattenfall
Vatten, spillvatten- och dagvattenledningar utanför u-områden	Friskvårdsanläggningens fastighetsägare	Exploator	Friskvårdsanläggningens fastighetsägare
Brandposter	LEVA i Lysekil AB	Exploator	LEVA i Lysekil AB

Ekonomiska frågor

Mark

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning belastar exploatören.

Exploateringskostnader

Alla kostnader som uppkommer i samband med exploatering av planområdet betalas av exploatören.

VA-anläggningsavgift

VA-lösningar och dagvattenlösningar inom planområdet ska utföras och bekostas av exploatören. Exploatören och LEVA ska avtala kring kostnaderna för VA-lösningar utanför planområdet. Dessa punkter kommer att styras i exploateringsavtal enligt LEVA:s kravspecifikation.

Geoteknik, Bergras/Blocknedfall

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

Planavgift

Eftersom alla kostnader för planarbetet belastar exploatören kommer ingen planavgift att tas ut vid bygglovsprövning.

Gator och gc-väg

Exploatören bekostar om- och/eller nybyggnad av alla lokalgator inom planområdet samt eventuell belysning av dessa.

Nyuppförande av den mindre sträcka av befintlig gc-väg mellan Stockevik och Grundsund som föreslås flyttas i och med friskvårdsanläggningens uppförande ska bekostas och utföras av exploatören.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar ska avtalas och utföras av exploatör enligt LEVA:s standard och regleras i ett exploateringsavtal.

Dagvatten ska fördröjas och tas omhand lokalt i enlighet med VA- och dagvattenutredning, Energi & VVS-projekt AB (2014-05-21, rev 2015-03-12). Infiltrationen skall utföras med sådan kapacitet att det sammanlagda vattenflödet inom planområdet inte förändras efter exploateringen.

Förbindelsepunkt för vatten och spillvatten anvisas till huvudledningar i befintlig gång- och cykelväg mellan Stockevik och Grundsund.

Gator och gc-väg

Exploatören anlägger om- och/eller nybyggnad av lokalgatan "Vattentornsvägen" som ligger på allmän platsmark.

Exploatören anlägger den mindre sträcka av befintlig gc-väg mellan Stockevik och Grundsund som måste flyttas i och med friskvårdsanläggningens uppförande.

Gator och gc-väg utanför detaljplanen

Exploatören har tecknat avtal med Långedalens vägsamfällighet, daterad 2016-01-07, avseende fördelning av ansvar för åtgärder utanför detaljplaneområdet som är nödvändiga att vidta utmed del av Stockeviksvägen och Långedalsvägen till följd av exploateringen.

Avtalet berör utbyggnad av gång- och cykelväg, mötesplatser och besiktning av vägen avseende vägens bärighet.

Exploatören anlägger en 2,5 meter bred gång- och cykelväg längs med den del av Långedalsvägen som berörs av den föreslagna utbyggnaden. Exploatören bygger även ut mötesplatser längs med den del av Långedalsvägen som berörs av planförslaget och står för eventuell upprustning av vägen.

Brand och säkerhet

Brandpost inom området ska anordnas enligt direktiv från räddningstjänsten.

El, Tele och transformator

En ny nätstation behöver uppföras. Kablarna till denna kommer att ligga i gatan. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Naturområden

Målsättningen med naturen, dagvattendammen, i allmän platsmark är att den ska bevaras, skötas och utvecklas.

Under byggskedet bör hydrologisk expertis användas för att tillse att sprängnings-, schaktnings-, och grävningsarbeten inte ger negativ påverkan på hydrologin i området.

Geoteknik och radon, bergras och blocknedfall

Planområdet utgörs huvudsakligen av berg i dagen. Enligt geologisk/bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering (WSP, 2012-10-30, bilaga 1-2) bedöms det finnas risk för ytliga bergras eller blocknedfall på några ställen inom kvartersmark.

I komplettering av geoteknisk och bergteknisk utredning (WSP, 2020-10-14) tydliggörs det identifierade området där det finns risk för bergras eller blocknedfall. Området är lokaliserat inom planerad kvartersmark och innefattar en slänt med lösa block som ligger inom kvartersmark. Åtgärder för detta kan åtgärdas i samband med utförandeentreprenad. Inom övriga delar av detaljplanen finns inga områden med naturliga bergslänter som kräver åtgärd.

Det område som inom kvartersmark men kräver åtgärder utanför planområdet har tagits bort i detaljplanen.

Markmiljö och fyllnadsmassor

De byggnader/annex som anläggs i sluttningar eller på berg ska utformas och placeras på ett sådant sätt att onödiga markanpassningar undviks. Det vill säga att man undviker att slänta av eller fylla upp tomtmarken. Detta för att bevara topografin i landskapet vilket är del av områdets karaktär, men även för att inte påverka de miljöer som den vegetationsbeksädda marken erbjuder. Åtgärder som syftar till att styra markens anordnande utformas i plankarta, exploateringsavtal och även i bygglovsskedet.

JUSTERINGAR EFTER GRANSKNING

Följande justeringar av planförslaget föreslogs med anledning av de synpunkterna som framfördes under granskning:

Plankartan

- Högsta nockhöjd har sänkts för en del av planområdet som är avsedd för annexbyggnader.
- Gatan från Långedalsvägen till parkeringsplatsen har breddats ut till minst 8 meter och mötesplatser har ritats in i enlighet med planbeskrivningen och trafikutredningen.
- En administrativ bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggningar (g) har införts i plankartan för att säkerställa behovet av gemensamma anläggningar för infart, sophämtning samt släntstabilitet.
- Bestämmelser om största byggnadsarea har korrigerats.
- Den del av gc-vägen mellan Stockevik och Grundsund som berörs av planförslaget har justerats för att bli allmän platsmark.
- Fastighetsindelingsgränser har ritats in i plankartan.
- Illustrationskartan inkorporeras i plankartan.
- Markreservat för underjordiska ledningar förlängs fram till transformationsstationen.
- Fastighetsgränser i grundkartan har korrigerats.
- Gränslinjeredovisning i plankartan har justerats.
- Planbestämmelsen f2 har omformulerats: Tak ska vara vegetationsklädd till minst 40%.
- Bestämmelse om villkor för startbesked har ändrats från:
”Slutbesked för annexbyggnad får inte ges innan ett slutbesked har utfärdats på miniminivå i form av interimistiskt slutbesked, för en del av friskvårdsanläggningens huvudbyggnad”.

Till: ”Slutbesked för annexbyggnad får inte ges innan ett slutbesked har utfärdats på miniminivå i form av interimistiskt slutbesked, för en väsentlig och betydande del av friskvårdsanläggningens huvudbyggnad”.

Planbeskrivningen

- Ett förtydliganden rörande geoteknik och bergteknik införs i planbeskrivningen.
- Planbeskrivning kompletteras med en illustration och förtydligande av fastighetsbildningsåtgärder och dess konsekvenser.
- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken ”avtalet” med information om säkerheten som är avsedd för att täcka kostnader för det fall exploitören inte fullgör sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resonemangen kring översiktsplanens intention samt uppgifter om detaljplanens koppling till det lokala näringslivet.

Medverkande i planarbetet

Frida Mellgren, planhandläggare

Rodrigo Baraona, planhandläggare

Jeanette Almroth, mark-och exploateringsingenjör

Jeanette Norgren, mark-och exploateringsingenjör

Matti Lagerblad, plankoordinator

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Frida Mellgren
Planhandläggare

Rodrigo Baraona
Planhandläggare