

Datum: 2024-06-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Detaljplan för Lyse-Berga 1:156, Lyse

Handläggning

Ett förslag till detaljplan på fastigheten Lyse-Berga 1:156, har varit utsänt på samråd från **13 maj 2024** till och med **17 juni 2024**. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, centrala organ, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att förtäta befintligt område med friliggande småhus. Förslaget möjliggör att maximalt 10 nya småhus uppförs inom fastigheten.

Planprocessen ska ändras till utökat planförfarande eftersom planförslaget inte helt stämmer överens med Länsstyrelsens yttrande över översiktsplanen.

Genomförande av planen innebär inte en betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning av de mest förekommande synpunkterna:

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden hälsa- och säkerhet, riksintresse samt miljö kvalitetsnormer för vatten. Ytterligare utredningar behövs för att visa att riksintressen inte skadas, att dagvatten samt skyfall kan hanteras på ett godtagbart sätt och att miljö kvalitetsnormer inte påverkas negativt.

Grannar framför i huvudsak att området inte bör bebyggas med fler bostadshus bl.a. på grund av att befintliga gator inte tål mer trafik, föreslagna hus placeras i ett värdefullt naturområde, föreslagna hus ligger för nära befintliga hus och är inte anpassade till befintlig bebyggelsemiljö.

Sammanfattning av fortsatt planarbete.

Efter det att utredningar kompletterats, granskningshandlingar upprättats och ett genomförandeavtal tecknats kan detaljplanen prövas för antagande.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Innehållsförteckning

HANDLÄGGNING.....	1
SAMMANFATTNING.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
INKOMNA YTTRANDE OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER	4
1. LÄNSSTYRELSEN.....	4
2. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT	8
3. LANTMÄTERIET	9
4. MILJÖENHETEN	11
5. RÄDDNINGSTJÄNSTEN.....	12
6. RAMBO	12
7. LEVA AB.....	13
8. BOHUSLÄNS MUSEUM	13
9. POSTNORD	14
SAKÄGARE	15
10. LYSE-BERGA 1:153	15
11. LYSE-BERGA 1:190.....	17
12. LYSE-BERGA 1:191.....	17
13. LYSE-BERGA 1:192	18
14. LYSE-BERGA 1:210	18
15. LYSE-BERGA 1:211.....	19
16. LYSE-BERGA 1:212	19
17. LYSE-BERGA 1:213.....	21
18. LYSE-BERGA 1:214	22
19. LYSE-BERGA 1:215	23
20. LYSE-BERGA 1:216.....	23
21. LYSE-BERGA 1:217.....	24
22. LYSE-BERGA 1:230	25
23. LYSE-BERGA 1:231.....	26
ÖVRIGA SOM HAR YTTRAT SIG.....	27
24. SKANOVA	27
25. LYSE-BERGA 1:147	28
26. LYSE-BERGA 1:168.....	33
27. LYSE-BERGA 1:188.....	33
28. LYSE- BERGA 1: 194	34
29. LYSE-BERGA1:197.....	34

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

30. LYSE-BERGA 1:198	35
31. LYSE-BERGA 1:199	37
32. LYSE-BERGA 1:200	38
33. LYSE-BERGA 1:223	38
34. LYSE-BERGA 1:241	39
35. LYSE-BERGA 1:248	39
36. LYSE-BERGA 1:258	39
37. LYSE-BERGA 1:260	40
FORTSATT PLANARBETE	41

Datum: 2024-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Inkomna yttranden och Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden för hälsa och säkerhet, riksintresse och miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen synpunkter behöver hanteras i det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen lämnar även ett antal råd som behöver beaktas i det fortsatta planarbetet gällande naturmiljö, vatten- och avlopp samt buller.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet, riksintresse och miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljö kvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden hälsa- och säkerhet, riksintresse samt miljö kvalitetsnormer för vatten.

Hälsa och säkerhet

1. Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts yttrande, daterat 2024-05-27. Geotekniska och bergtekniska säkerhetsfrågor bör beskrivas tydligare i planbeskrivningen.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Under avsnittet *Skredrisk* i planbeskrivningen hänvisas till den bergtekniska utredningen. I utredningen finns dock inte skredrisk, eller block- och bergstabilitet omnämnt. Stabilitet i jord och berg behöver beskrivas för både befintliga och planerade förhållanden. Oavsett hur låga riskerna är, behöver grunden för bedömningen framgå tydligt i underlagen. SGI vill lyfta frågan hur de rekommendationer som ges i den bergtekniska utredningen kan säkerställas vid planens genomförande.

2. Skyfall

I planbeskrivningen har kommunen översiktligt beskrivit konsekvenserna vid ett skyfall. Kommunen skriver att höjdsättning ska ske så att vatten kan avrinna mot diken och väg i norr.

Inom planområdet finns en lågpunkt. I planbeskrivningen framgår att höjdsättning i anslutning till lågpunkten ska regleras på plankartan för att undvika översvämningsrisk i framtida byggnader, vilket också rekommenderas i skyfallsutredningen. Länsstyrelsen kan inte se att plankartan innehåller några bestämmelser om höjdsättning. Om höjdsättningen är en förutsättning för att bebyggelse ska bli lämplig är Länsstyrelsens utgångspunkt att åtgärden behöver säkerställas på plankartan.

Om befintlig lågpunkt inom planområdet byggs bort kan det även innebära att belastningen på nedströms områden ökar vid ett skyfall. I skyfallsutredningen redogörs att översvämningsrisken inte förvärras för omkringliggande bebyggelse med föreslagen exploatering. Kommunen behöver förtydliga hur nedströms liggande bebyggelse påverkas av om befintlig lågpunkt byggs bort. Om en lågpunkt byggs bort kan det innebära att mark behöver reserveras för fördröjning för att inte försämrade för nedströms liggande områden.

Framkomligheten till området vid ett skyfall behöver också beskrivas och vid behov säkerställas.

MKN vatten och dagvattenhantering

3. I dagvattenutredningen framgår det även att dagvattenflödet inom planområdet beräknas öka efter exploatering. Kommunen behöver redogöra för om befintligt dike längs Sandviksvägen har kapacitet att rena samt fördröja den ökade flödesvolymen från planområdet. Dagvatten som uppkommer inom planområdet får inte belasta nedströmsliggande fastigheter. Dagvattenhanteringen inom planområdet ska vidare begränsa föroreningsbelastning på recipient samt flödestoppar så långt som det är möjligt. Kommunen bör avsätta tillräckliga ytor på plankartan för att säkerställa dagvattenhanteringen.

Riksintresse

4. Riksintresse friluftsliv

I planbeskrivningen redogör kommunen att planområdet inte omfattas av riksintresse enligt 3 kap Miljöbalken (MB). Länsstyrelsen kan konstatera att riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB gäller för hela planområdet. Länsstyrelsen anser att exploaterings påverkan på riksintresset behöver beskrivas. Exempelvis hur grönområdet används idag och om allmänheten nyttjar området för friluftsliv.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Riksintresse - 4 kap. MB

5. Kommunen motiverar att riksintresse för 4 kap. 4 § MB inte utgör hinder för utvecklingen i och med att planförslaget bedöms vara en utveckling av befintliga tätorter. Som Länsstyrelsen påpekade i granskningsyttrandet till ÖP 2023 kan Länsstyrelsen inte utesluta risk för påtaglig skada och att tätortsventilen inte kan tillämpas för det utpekade området. Läs mer i avsnitt om *förhållande till ÖP*. Kommunen överlämnade hänsynstagande och anpassningen till landskapet till senare skeden. Länsstyrelsen anser inte att det på ett tydligt sätt framgår utifrån underlaget hur anpassning gjorts. Kommunen behöver därför utveckla sitt resonemang om planförslagets påverkan på riksintresset, framförallt utifrån påverkan på landskapet. I planbeskrivningen framgår kortfattat att hänsyn tagits till landskapsrum och den höga topografin, men det framgår inte hur och på vilket sätt. Kommunen behöver redogöra för om och i så fall hur tillkommande bebyggelse visuellt kommer påverka landskapsbilden.

I underlag för undersökning av miljöpåverkan framgår även att hänsyn tagits till utsiktsplatser inom planområdet. Kommunen bör tydliggöra vart dessa utsiktsplatser är och hur planområdet upplevs söderifrån.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap. 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

6. Förhållande till översiktsplan

Planområdet är utpekad i kommunens översiktsplan från 2023 med beteckningen *B20 Berga – Utveckling av befintligt fritidshusområde med ökat helårsnyttjande är lämplig*. I de områdesvisa rekommendationerna framgår att påverkan på riksintresset ska belysas vid upprättande av detaljplan. Turismens och det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömning av tillåtlighet av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Anslutning av området ska ske till kommunalt vatten och avlopp.

Det framgår bland annat av de geografiska rekommendationerna att bebyggelse på landsbygden i högre grad än bebyggelse i tätort ska anpassas till det landskap där byggnaden placeras och inte medverka till att bryta värdefulla samband i landskapet. Terrängen ska utnyttjas vid bebyggelseutformning så att sprängning och schaktning i största möjliga utsträckning undviks.

Kommunen anser att planförslaget är i linje med ÖP 2023. I Länsstyrelsens granskningsyttrande (daterat 2023-02-28) framgår att Länsstyrelsen inte kan utesluta risk på påverkan på riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken till följd av föreslagen bebyggelse i höjdlägen. Av yttrandet framgår att tätortsventilen inte kan tillämpas för område B20 – Berga. Länsstyrelsen konstaterade att ÖP i stor utsträckning hänvisar anpassning till landskapets värden till kommande detaljplaner. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utveckla sitt resonemang om planförslagets påverkan på riksintresse, se mer synpunkter i avsnittet *Riksintresse – 4 kap. MB*.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

7. Naturmiljö

En översiktlig naturinventering bör göras för att identifiera eventuella biotoper med goda förutsättningar för förekomst av skyddade arter.

8. Vatten och avlopp

I planbeskrivningen framgår att planområdet föreslås ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Det förekommer idag problem med kapacitet för enskild dricksvattenförsörjning. Länsstyrelsen förutsätter att planområdet ansluts till kommunalt vatten och avlopp för att planen ska kunna genomföras.

Om inte, behöver det finnas en utredning om hur vatten och avlopp kan lösas. Länsstyrelsen vill dock påminna att om det finns ett behov av en samlad lösning för ett större sammanhang är det i första hand det allmänna som ska ordnas detta.

9. Buller

MKN för buller beskrivs på ett felaktigt sätt. Det är förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som anger riktvärden för trafikbuller medan MKN för buller utgår ifrån förordning (2004:675) om omgivningsbuller, där det anges skyldigheter att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med mer än 100 000 invånare.

Om kommunen inte tar fram en bullerutredning anser Länsstyrelsen att det behöver finnas ett tydligt ställningstagande med motivering till varför en bullerutredning inte behövs. Läs gärna Boverkets råd om redovisning av buller i planbeskrivningen Redovisning av buller i planbeskrivningen - PBL kunskapsbanken - Boverket.

Koppling till miljömålen

10. Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap. 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs kortfattat vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

Inom aktuellt planområde finns inga kända forn- eller kulturlämningar. Länsstyrelsen ser heller ingen särskild sannolikhet för okända fornlämningar inom planområdet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Geotekniska och bergtekniska säkerhetsfrågor ska beskrivas tydligare i planbeskrivningen. Stabilitet i jord och berg ska beskrivas för både befintliga och planerade förhållanden i planbeskrivningen.

Rekommendationerna i den bergtekniska utredningen, grundläggning och besiktning av vissa slänter, kan inte säkerställas med planbestämmelser. Däremot kan de ingå i det genomförandeavtal som kommunen ska teckna med exploitören.

2. Dagvattenutredningen kompletteras med konsekvenser för nedströms liggande bebyggelse, samt lämpliga åtgärder för att förhindra översvämning.

Plankartan kompletteras med viktig höjdsättning för att förhindra översvämning inom och utanför planområdet.

Framkomligheten till planområdet vid ett skyfall ska beskrivas i planbeskrivningen.

3. Dagvattenutredningen kompletteras med ytterligare dagvattenfördröjning så att föroreningsbelastningen på recipienten kan begränsas så långt möjligt.

4. Riksintresset för friluftslivet ska beskrivas i planbeskrivningen samt hur den föreslagna exploateringen påverkar riksintresset.

5. Riksintresset enligt Miljöbalken 4 kap. 4 § (högexploaterad kust) ska analyseras och påverkan av planförslaget beskrivas i planbeskrivningen. Hänsyn till utsiktsplatser ska redovisas.

6. Planprocessen ska ändras till utökat planförfarande eftersom planförslaget inte helt stämmer överens med Länsstyrelsens yttrande över översiktsplanen.

Hur planförslaget är anpassat till landskapet ska ytterligare studeras och redovisas.

7. En naturvärdesinventering ska upprättas.

8. Planområdet ska anslutas till kommunalt VA, vilket ska beskrivas mer utförligt i planbeskrivningen.

9. Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av varför bullerutredning inte behövs samt korrigerande av text gällande de olika förordningarna.

10. Planbeskrivningen kompletteras med Miljömålen och planförslagets förhållande till dessa.

2. Statens geotekniska institut

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Geotekniska och bergtekniska säkerhetsfrågor bör beskrivas tydligare i planbeskrivningen. Under avsnittet ”Skredrisk” hänvisas till den bergtekniska utredningen. I utredningen finns

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

vare sig skredrisk, eller block- och bergstabilitet nämnt. Stabilitet i jord och berg behöver beskrivas för både befintliga och planerade förhållanden. Oavsett hur låga riskerna är behöver grunden för bedömningen vara tydlig i underlagen. SGI vill lyfta frågan hur de rekommendationer som ges i den bergtekniska utredningen kan säkerställas vid planens genomförande. SGI har i övrigt inga synpunkter på fortsatt planläggning av föreslagen detaljplan.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriken geoteknik.

3. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (som inte har något datum för upprättande angivet) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

1. Befintlig gemensamhetsanläggning för väg

I planbeskrivningen saknas redovisning om att fastigheterna inom planområdet behöver inträda i gemensamhetsanläggningen (ga:n) för väg Lyse-Berga ga:5.

På sidan 14 i planbeskrivningen anges ”Vägen ska skötas via en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en nybildad samfällighetsförening.” Den befintliga ga:n Lyse-Berga ga:5 både omfattar ”huvudvägen” och samtliga stickvägar inom de omgivande stugområdena. Med tanke på detta borde det kunna vara ett alternativ att Lyse-Berga ga:5 omprövas så att även den i planen aktuella stickvägen införlivas i ga:n. Naturmarken kan i så fall vara en separat gemensamhetsanläggning.

2. Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap saknas = kommunalt huvudmannaskap

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap, men bland planbestämmelserna saknas en planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. Detta innebär att huvudregeln om att kommunen är huvudman för detaljplanen enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL gäller för det aktuella planförslaget.

Delar av planen som bör förbättras

3. Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), se figur nedan. Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Figur 1. Gränspunkter med lägesosäkerhet 0,025 m som ligger i planområdesgränsen har markerats med gult.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via länk.

4. Grundkarta

Koordinatkruss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkruss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkrussen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft. Normalt sett blir det enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Befintlig gemensamhetsanläggning och ledningsrätt saknas i grundkartan trots att dessa kategorier finns upptagna i teckenförklaringen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

5. Ändra rubriknivå på rubriken genomförandetid

Rubriken "Genomförandetid" bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Genom att ändra rubriken på detta sätt kommer det att synas att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges rubriken "Genomförandetid"

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

på *samma rubriknivå* som bland annat rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Planbeskrivningens genomförandekapitel uppdateras med information om att befintlig ga:5 omprövas så att ny gata enligt detaljplanen införlivas i ga:5.
2. Plankartan justeras med planbestämmelsen *enskilt huvudmannaskap*.
3. Grundkartan uppdateras med inmätning av berörda fastighetsgränser.
4. Grundkartan uppdateras med koordinatkryss och koordinater, fastighetsbeteckningar, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar.
5. Plankartan justeras så att rubriknivåerna följer Boverkets allmänna råd.

4. Miljöenheten

1. Avlopp

Miljöenheten utgår från att området kommer anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Enskilda lösningar för avlopp kan vara komplicerade då utsläppen sker med avrinning till Natura-2000 område.

2. Dagvatten

I planbeskrivningen har man angett följande: "Trots SGU:s klassning av mark som medelhög genomsläpplighet, är det inte säkert att betydande mängder dagvatten kan infiltreras." Miljöenheten anser att påståendet behöver underbyggas, om det har betydelse för processen framåt.

3. Naturvärden och skyddad natur

Miljöenheten saknar en inventering av naturvärdena på platsen.

Har man i planen värderat ytan av denna naturtyp och behovet av spridningskorridorer för olika arter i ett större perspektiv? Miljöenheten anser att detta perspektiv är viktigt för den biologiska mångfalden i det övergripande och i detaljplanarbetet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Avloppet ska anslutas till kommunens VA-nät, när det är utbyggt i området.
2. Dagvattenutredningen ska uppdateras så det tydligt framgår om åtgärder måste vidtas för hantering av dagvatten. Se också kommentarer till Länsstyrelsens yttrande.
3. En naturvärdesinventering ska upprättas.

Datum: 2024-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

5. Räddningstjänsten

Överväganden

Lyse-Berga området saknar helt brandvattenförsörjning. Räddningstjänsten anser därför att det nya området ska förses med en brandpost när kommunalt vatten dras fram. Brandposten ska utformas enligt VAV:s riktlinjer, vilket bland annat innebär ett minsta flöde om 10 l/sek. Räddningstjänsten önskar vara delaktiga vid val av placering för brandpost.

Bedömning

Utöver ovanstående har räddningstjänsten inget att erinra över föreslagen detaljplan.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

En VA-utredning ska upprättas och visa att brandpost kan anordnas. VA-utredningen ska också visa förslag på anslutningar från kommunens nät till planområdet och de föreslagna fastigheterna.

6. RAMBO

All sophantering ska, enligt nuvarande nationell miljö- och avfallslagstiftning, i första hand kunna lösas på varje enskild fastighet. Detta för att möjliggöra för fastighetsnära insamling av mat- och restavfall samt förpackningar, glas och metall. Hämtningen ska då, ur arbetsmiljösynpunkt, kunna ske utan backning in på återvändsgator.

Från 2024 är det nu obligatoriskt att sortera ut matavfall och förpackningar i Lysekils kommun fastighetsnära.

Vägens framkomlighet ska följa Lysekils kommuns avfallsföreskrifter anvisningar för transportvägar, se bifogad bilaga.

Flerbostadshus ska iordningställa plats för att sortera ut mat- och restavfall samt förpackningar, glas och metall vid en gemensam plats i närhet av flerbostadshuset där avfallsfordonet kan stanna utan dragväg. Platsen ska vara plan och hårdgjord och innan iordningställande ska kontakt tas med Rambo.

I Planbeskrivningen skriver ni förslag på vägbredd 3 meter, Lysekils kommuns avfallsföreskrifter säger att minsta vägbredd ska vara 3,5 meter. Efterlevs detta inte måste man iordningställa mark för gemensamma kärl för alla fraktioner på annan plats där vår avfallsbil kommer fram efter samråd med Rambo.

”Bostadshuset föreslås få angöring till befintlig väg, Svartemyrsvägen. Den nya vägen föreslås få en vägbredd på ca 3 meter. Någon avskild trottoar eller cykelväg finns inte inom planförslaget. Ett tillskott med ca tio nya bostadshus inom planområdet bedöms inte påverka befintlig trafiksituation betydligt.”

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planbeskrivningen ska kompletteras med en måttsett illustration som visar att sophantering kan ordnas enligt gällande föreskrifter.

7. LEVA AB

VA

1. Detaljplaneområdet föreslås ingå i verksamhetsområde för kommunalt VA. För det befintliga VA-planområdet avseende Lyse-Berga pågår en detaljutredning för att utreda vilka vattentjänster området har behov av. LEVA önskar att dagvattenutredningen pausas till behovsutredningen är genomförd. Behovsutredningen är en förutsättning för att veta vilka vattentjänster (dagvatten, spillvatten och dricksvatten) som är aktuella i området och i slutändan vad som ska ingå i detaljplaneområdet.

2. En generell synpunkt gällande dagvatten är vikten av att detaljplanen säkerställer att leder för naturligt rinnande ytvatten fungerar även efter utbyggnad av planen.

EL

3. För Elanslutning kommer det att behöva förlägga nya kablar från transformatorstation T108 till tänkt bebyggelse.

För elanslutning tecknar exploitören ett separat avtal med LEVA.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Dagvattenutredningen ska avvakta LEVA:s behovsutredning.

2. Se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriken *skyfall*.

3. Planbeskrivningens genomförandekapitel uppdateras med information om elanslutning och avtal.

8. Bohusläns museum Bebyggelseperspektiv

Vi tycker att planen tillåter att husen blir för höga (1½-plan). Den nya bebyggelsen är en förtätning/utvidgning av ett äldre planlagt fritidshusområde med i huvudsak enkla enplanshus. Vår uppfattning är att den nya bebyggelsen bör ansluta till detta och endast tillåtas bli i en våning.

Området innehåller berg i dagen och vi anser att redan i planen skall föreskrivas att ingen sprängning i fast berg för grundläggning, ledningsschakt, vägdragning eller annat får ske och framhålla att bebyggelsen skall anpassas till terrängförutsättningarna och inte omvänt.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Fornlämningsperspektiv

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Ca 80 meter sydost om planområdet ligger en fornlämning i form av ett röse, med beteckningen L1969:9284. Bohusläns museum bedömer att röset och dess omgivande fornlämningsområde inte kommer att beröras av planförslaget. Men det är Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som avgör om fornlämningar och fornlämningsområden berörs och fattar beslut enligt Kulturmiljölagen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Detaljplanens bestämmelser för ny bebyggelse ska justeras. Anpassningen till befintlig bebyggelse ska beskrivas i planbeskrivningen. Möjligheten att spara berg i dagen ska studeras ytterligare.

9. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planbeskrivningen kompletteras med en illustration där förslag till placering av postlådor redovisas.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Sakägare

10. Lyse-Berga 1:153

1. Jag har varit i området Lyse-Berga i 61 år. Området, som bl.a. var i min fars ägo, anlades på-60 talet med småhusbebyggelse. Områdets pittoreska värde har varit oförändrat under gångna år. Begränsningar enl. gällande detaljplan. Då jag under en tid har bott i Uddevalla har jag följt utvecklingen på Ammenäs strax söder om Uddevallabron, ett liknande område där planbestämmelser har ändrats och stugområdet förvandlats till stora husbyggen av dom tidigare små stugorna. Fastighetsvärden har mångdubblats. Hög status på både byggnader och inte minst bilparken med exklusiva märken är nu vardag på Ammenäs. Jag ser inte att detta är den väg som är den lämplig med tanke på dagen syn på miljö och hållbarhet. Att i ett slag tillåta 10 st nya fastigheter med er i föreslagna plan kommer sannolikt innebära att befintlig plan över Lyse-Berga kommer att ändras till det samma. Detta medför att ytterligare 100 talet fastigheter följer samma spår. Vill Lyse-Berga fastighetsägare att det blir ett nytt Ammenäs?

Dom senaste 15 åren har 5 fastigheter bildats strax utanför Lyse-Berga´s planområde. Dessa har getts en varsam och naturlig placering och har inte påverkat Lyse-Bergas charm och själ. Den föreslagna planbestämmelser skulle helt förändra områdets karaktär. I dagsläget finns det över 100 fastigheter i Lyse-Berga och dess ägare har under lång tid sökt sig till ett område utanför tätbebyggelse för att kunna njuta av lugnet och naturen som förknippas med Lyse-Berga. Att ändra livet för dessa 4-500 människor som bebor de dessa fastigheter genom den föreslagna förtätningen förefaller absurt.

Förutom ovanstående ”mjuka”, men ack så värdefulla, värde föreligger det ett flertal andra skäl att inte genomföra den föreslagna ändringen:

2. Vägarna inom detta område är överhuvudtaget inte lämpade eller tillrädliga för den mängd trafik som följer med en så stor byggnation som föreslås. Redan i dagsläget har de nått sin begränsning och ett flertal vägbulor har byggts för att hålla säkerheten på en godtagbar nivå.

Vid en byggnation med 10 fastigheter kommer även den vardagliga trafiken att öka och menlig påverka säkerheten på ett negativt sätt.

Miljöbelastningen vid ett projekt av denna storlek är icke försumbar.

3. På området av er föreslagna 10 fastigheter har jag, i min ungdom, sommartid studerat grodor och vattensalamander i den lilla dammen. Vintertiden var detta en damm som vi åkte skridskor på. Då igenväxning har skett är numera skridsko-åkandet inte möjligt. Kanske borde man gräva ur dammen? Bra både för groddjuren, och trevnaden. Inom detta område har ett stort antal fåglar sitt habitat. Bl.a. har jag vid ett flertal tillfälle hört Berguv. En fågelart som tidigare har varit utrotningshotad. Ett projekt att denna dignitet kommer tveklöst att innebära en negativ påverkan på både Berguv och andra fågelarter. Med bebyggelse inom föreslaget område kommer dessa fridlysta djur att dö ut. Den ökade trafiken kommer även att innebära att ytterligare antal kommer att bli överkörda och dödade. Eliminierandet av dammen innebär inte bara existensen för groddjuren utan både fågel och annat vilt missar sin matproduktion.

Som sammanfattning av ovanstående vill jag tydliggöra det olämpliga i föreslagen detaljplan och motsätter mig den å det starkaste. Man behöver inte ”se sig om” så mycket i

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

ytterområden för att finna ett flertal platser vilka är belägna markant närmare ”anständiga” vägförbindelser än de som finns i lilla Lyse- Berga och som inte har den stora negativa miljöpåverkan som det föreliggande förslaget.

Jag föreslår att byggnation enl. ert planförslag inte sker inne i det vackra Lyse-Berga.

Det har framkommit att endast dom närboende har fått information om föreslagen detaljplan. Det är av högsta intresse att alla inom befintligt planområdet får informationen då detta sätter ribban för eventuell förändring av befintligt planområdet. Att inte belysa denna information för alla finner jag mycket märkligt.

Jag önskar besked om denna information verkställs.

4. Jag föreslår också att i processen bör en direkt fråga gå till alla fastighetsägarna inom befintligt planområde om en eventuell kommande planändring i likhet med er föreslagna är önskvärt.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Detaljplanens bestämmelser för ny bebyggelse ska justeras. Anpassningen till befintlig bebyggelse ska beskrivas i planbeskrivningen. Se kommentarer till Bohusläns Museums yttrande.

2. Bedömningen är att trafikbelastningen inte ökar nämnvärt från 10 nya bostadshus.

De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för gatorna i området vilket medför att fler delar på kostnader för underhåll av vägarna.

Om byggtrafik under detaljplanens genomförande förstör vägarna ska det åtgärdas och bekostas av exploitören. Detta ska framgå av det genomförandeavtal som kommunen tecknar med exploitören.

Planbeskrivningens kapitel om gator och trafik kan uppdateras med mer information om beräknad trafikökning och underhåll av befintliga vägar.

3. En naturvärdesinventering ska upprättas. Se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriken *naturmiljö*. Naturvärdesinventeringen ska bl.a. visa om åtgärder måste vidtas så att naturvärden och skyddade arter inte skadas.

4. Troligtvis ingår samtliga fastigheter inom befintligt planområde i Berga Vägsamfällighet (Lyse-Berga ga:5). Därför har också brev med information om planförslaget skickats till den kontaktperson som finns registrerad för samfälligheten. Kontaktpersonen har inte yttrat sig men brukligt är att kontaktpersonen eller ordförande i vägsamfälligheten informerar samtliga medlemmar så man kan lämna ett gemensamt yttrande över planförslaget.

Övriga som fått brev med information om planärendet, så kallade sakägare, är endast de som äger fastigheter i direkt anslutning till det aktuella planområdet.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

11. Lyse-Berga 1:190

1. Takk for tilsendt informasjon om mulig utbygging i vårt område, det er alltid hyggelig med nye naboer. Som stugeeier i området er jeg bekymret for utbygging av flere boliger/stuger i et område med knapphet på vann. Knappheten på vann har medført at flere av de øvrige stugeeierene har boret etter eget vann, som igjen medfører knapphet på felles vannet for de øvrige stugene, inkludert min. I tillegg har området ulike løsninger for kloakk - da det ikke finnes en felles løsning for kloakkhåndtering. Det har blitt meg fartalt at det i mange år har varit planlagt utbygging av kommunalt vann og kloakk for hele dette området, men dette er per dags dato dessverre enda ikke på plass. Jeg oppfatter også et selv med en tentativplan for utbygging av vann og kloakk i dette området vil det ta noe tid om ikke kommunen velger å gjøre en raskere beslutning. Området er pr nå ikke omregulert til et virksomhetsområde, som igjen medfører tid for vi kan få på plass vann og kloakk om ikke kommunen får på plass en rask beslutning. Flere av enhetene som finnes i området har den senere tiden fått avslag på å sette ned sluttet tank i påvente av vann og kloakk, noe som ikke er en holdbar løsning for de det gjelder inkludert hos meg. Dette sett opp motat flere av naboene har installert både boblebad og svømmebasseng, mens vi får avslag på å sette ned tank.

2. Videre er fartsgenesen i området ikke regulert, og hastigheten er pr dagsdato 70 km/t noe som er uhørt i forhold til småhus bebyggelse og mange barn som leker i nærheten av veien og ellers ferds på den. Med bakgrunn i overnevnt mene jeg at det ikke er forsvarlig å øke antall enheter i området. Det er rett og slett ikke er forsvarlig og vil i tillegg forringe situasjonene for de enhetene som allerede er etablert.

Uten at ovennevnte endringer kommer på plass, kan jeg ikke godkjenne en utbygning av ytterligere boenheter.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Det nya planområdet ska anslutas till kommunens VA-nät. Se också kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriken *vatten och avlopp*.
2. Bedömningen är att trafikbelastningen inte ökar nämnvärt från 10 nya bostadshus. Se också kommentarer till yttrande från Lyse-Berga 1:153.

12. Lyse-Berga 1:191

Området som är under planläggning är ofta vattenfylld och framför allt när det regnar mycket på sommaren, samt vid smältvatten på våren. Jag anser att planen behöver ha en tydligare vision om hur detta vatten ska hanteras. Det kommer inte att räcka att varje hushåll ska hantera denna mängd vatten som bildas i detta område. Det kommer att krävas ett större arbete för att lösa vattenhanteringen än vad som skrivs i planprogrammet.

Jag anser att för att kunna genomföra byggnationen av de tillkommande husen så är kommunalt vatten och avlopp ett krav. Det kan inte vara planens utgångspunkt att varje hus ska lösa eget avlopp, och sommarvattnet som finns i området tar ju redan slut många

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

gångar under säsongen. Dessutom håller sommarvattnet i området redan sämre kvalitet när det är många som är i sina hus under sommarhalvåret.

Ni skriver i planen att byggnationen ska leda till att fler flyttar till Lysekils kommun och gör att fler barn går i skola etc i Lysekil. Det är intressant att se hur ni ska lösa det faktum att det främst är norrmän som köper hus i detta område. Jag har svårt att se att det är dessa norska pensionärer som ska bidra till att öka befolkningmängden i Lysekils kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentar till Lyse-Berga 1:190. Se också kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriken *vatten och avlopp*.

13. Lyse-Berga 1:192

Jag anser att den exploatering som beskrivs skulle leda till en negativ förändring av området Lyse-Berga som ett i huvudsak sommarstugeområde i ett oförstört Bohuslänskt landskap. Den plan som beskrivs skulle öka fastighetsbeståndet i området med ca 8% och således minst lika mycket slitaget på vår gemensamhetsväg och i ännu större omfattning trafiktätheten förbi vår fastighet.

Det naturområde som är tänkt för exploatering utgör idag ett viktigt skydd mot väder och vindpåverkan för stora delar av omgivande bebyggelse. Tyvärr har jag sett hur Norra Grundsunds samhällsbild har förändrats till det sämre efter att liknande exploatering gjordes där för några år sedan. Det är viktigt att dessa små Bohuslänska idyller tillåts finnas kvar för såväl sommarboende som för kommunens åretruntinvånare.

Jag anser att Lyse-Berga bör bevaras som det rekreationsområde det har kommit att vara sedan dess exploatering i slutet av 1960-talet. Att den planerade exploateringen dessutom skulle leda till att samtliga fastigheter ansluts till kommunalt vatten vore en klar försämring av vattenkvalitén i området. Det gemensamhetsvatten vi idag har är en mycket välskött anläggning och håller hög kvalitet med god smak på vattnet. Det vatten jag druckit inne i Lysekils tätort har en inte lika angenäm smak och jag har flertalet vänner som bor i stan som beskriver att de mestadels köper vatten på flaska för att dricka.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentarer till Lyse-Berga 1:153.

14. Lyse-Berga 1:210

Hela området har karaktären av ett typiskt område för fritidsboende med låga byggnader och gles bebyggelse genom stora tomter och andra fria ytor i anslutning till tomterna. Området är bebyggt med 117 hus varav det stora flertalet är enplans byggnader med flackare takvinkel. Endast några få är byggda med brantare takvinkel som möjliggjort ett

Datum: 2024-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

extra våningsplan. Dessa är belägna i områdets norra och södra delar som är tätare exploaterat än mellandelen.

Att som planförslaget möjliggöra, att bygga hus i 3 plan om dess understa våning delvis förläggs under mark och utformas med lägre våningshöjd samt taklutningen görs flack, förefaller väldigt främmande i denna bebyggelsemiljö.

Förslag till förändringar i planförslaget:

1. En skyddszon om 15-20 meter utmed Sandviksvägen bör upprättas så att områdets karaktär bibehålls.
2. Minska höjden i nock så området även fortsättningsvis bebyggs med 1-planshus. Reglera takvinkel, förslagsvis 15-30 grader. Om detta görs, öka byggytan till 130m plus komplementbyggnad om 40m för att möjliggöra permanentboende.
3. Om kommunalt Va byggs ut till området är det viktigt att inte anslutningskostnaden för detta blir allt för hög utan kan hållas till 125-150kr. För de som har fungerande anläggningar och/eller vistas liten del av året blir miljönyttan liten varför anslutningen till kommunens Va-system bör göras frivillig.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Möjligheten att bredda "skyddszonen" mellan befintligt fritidshusområde och det föreslagna planområdet ska studeras vidare.
2. Planbestämmelserna i planförslaget ska justeras. Se också kommentarerna till Lyse-Berga 1:153.
3. Kostnader för framtida anslutningar till kommunens VA-nät kan inte redovisas ännu.

15. Lyse-Berga 1:211

Samma yttrande och kommentarer som Lyse-Berga 1:210.

16. Lyse-Berga 1:212

1. Nockhöjd och Skuggläge

Höga Hus: De föreslagna husen får en nockhöjd på 7,5 meter, vilket är mer än dubbelt så högt som befintliga hus i området.

Skuggor och Sikt: Den ökade höjden kommer att skymma vår utsikt och skapa skuggor, vilket påverkar vår livskvalitet negativt.

Skuggläge: Vårt hus kommer att hamna i skuggläge större delen av året (höst, vinter och vår), vilket ytterligare minskar vår boendekvalitet och värde.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

2. Ökad Trafikbelastning

Sommartrafik: Den planerade utbyggnaden kommer att öka trafikbelastningen betydligt, särskilt under sommarhalvåret då området redan är intensivt trafikerat.

Vintertrafik: Under vintern, när snöröjningen ofta är bristfällig, kan ökad trafik leda till farliga vägförhållanden och ökad olycksrisk. Detta kommer att påverka säkerheten för alla invånare i området.

3. Otydlighet kring VA-anslutning

Kommunal VA-anslutning: Det är otydligt om och hur de nya husen kommer att anslutas till det kommunala VA-nätverket. Denna osäkerhet kan medföra oförutsedda kostnader och praktiska problem för befintliga fastighetsägare.

Befintliga Lösningar: För vår del har vi en nygjord djupborrad brunn och avloppsanläggning. Att bli tvingade att investera ännu en gång för en ny VA-lösning är både ekonomiskt och miljömässigt oförsvarbart.

4. Skydd av Natur och Biodiversitet

Hackspettens Habitat: Området är hem för en hackspett, vilket indikerar en biologiskt rik miljö. Hackspettar är ofta skyddade under nationell och europeisk lagstiftning. Deras närvaro kan indikera att området är ett skyddsvärt habitat som bör bevaras.

Miljöpåverkan: Nybyggnation kan förstöra viktiga livsmiljöer för hackspettar och andra djurarter, vilket leder till en minskning av den biologiska mångfalden.

Slutsats

Den föreslagna utbyggnaden av 10 nya hus på Lyse-Berga 1:156 medför betydande risker och negativa konsekvenser för nuvarande fastighetsägare, både i form av skuggläge och minskad livskvalitet, ökad trafikbelastning och osäkerhet kring VA-anslutning. Dessutom kan utbyggnaden hota den lokala biodiversiteten, inklusive habitat för skyddade arter som hackspetten. Vi motsätter oss planen och uppmanar kommunen att noggrant överväga dessa aspekter och utföra ytterligare utredningar innan några beslut fattas.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Planbeskrivningen kompletteras med skuggstudier. Om det visar sig att omgivningen påverkas negativt av planförslaget ska planbestämmelser beträffande placering och höjd justeras.

2 - 4. Se kommentarer till Lyse-Berga 1:153 och 1:210.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

17. Lyse-Berga 1:213.

Yttrande 1

Jag och min fru äger fastigheten sedan 1995 som ligger norr om (på andra sidan Sandviksvägen) det planerade området för avstyckning och husbyggnation. Området består idag till stor del av en våtmark, en göl, som tidvis innehåller ganska mycket vatten. Under de år vi haft stället så har vi fått uppleva några riktigt omfattande skyfall och då kunnat se att det blivit en sjö där, efter att det först uppstått en bäck/å över vår tomt. Detta beror av att berget som ligger nordost om vår tomt lutar nedåt åt vårt håll och är mer än 10.000 m² stort, dvs hela denna regnuppsamlingsytas nederbörd hamnar i gölen. Denna i sin tur har utgjort en kraftfull buffert för detta vatten innan det långsamt runnit vidare ner genom vägnätets diken åt båda hållen, genom stugområdet, till havet.

1. Efter att ha sett hur det gått i Centraleuropa vid kraftiga skyfall i kombination med att man där gradvis vallat in älvar och dikat ur våtmarker så inser vi att det är en riskabel manöver att ta bort denna göl. Forskare hävdar dessutom att vi kommer få mer extrem-väder framöver så det vi redan kunnat uppleva i Lyse Berga vid ett fåtal tillfällen lär återkomma mer frekvent. En gedigen riskanalys över tänkbara konsekvenser på nedströms belägna privata brunnar, avloppsanläggningar, husgrunder/stabilitet, väg underminering/förstörelse behöver därför göras innan tillstånd för igenläggning av gölen ges. I tillhörande dagvattenutredning så säger man uttryckligen att Scalgo Live inte redovisar hur stort flödet blir längst avrinningsvägarna. Det är ju just detta som är huvudproblemet vid en igenläggning och beräkning av detta med avseende på 100års regnet kan därför inte utelämnas.

2. Då det är en enskild väg undrar vi vem som tar eventuella kostnader för skador på denna vid en beviljad avstyckning med efterföljande igenläggning av gölen, är det force majeure som kommer att gälla? dvs att vi fastighetsägare som får ta den kostnaden eller kommer kommunen att ta den? Ser fram emot att få höra ifrån er om våra funderingar.

Yttrande 2

Läser i Bohusläningen: <https://www.bohuslaningen.se/nyheter/uddevalla/smhi-vamar-for-skyfall-och-aska-i-bohuslan>.

Tänker då på detaljplanen 1:156 i Lyse Berga inför framtidens byggnation och gölen vi har idag på Sandviksvägen i anslutningen till detaljplanen. Vi är ett antal som skrivit till er redan. Ville bara belysa det som står i tidningen idag 31 maj.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Dagvattenutredningen ska uppdateras. Se också kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriken *skyfall*.

2. Se kommentarer till Lyse-Berga 1:153.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

18. Lyse-Berga 1:214

Jag äger fastigheten (Sandviksvägen), som ligger omedelbart väster om och gränsar till det föreslagna nybyggnadsområdet. Kommunens planbeskrivning, plankarta, dagvattenutredning, bergtekniska utredningen har jag nu granskat, och har följande kritiska synpunkter på dessa utredningar och den föreslagna bebyggelsen.

Planbeskrivning:

På sidan 8 skriver man att marken till största delen är täckt av vegetation som träd, sly, buskar och mossa. Bilden på sidan 8 ger mycket riktigt detta intryck. Detta ger dock en förvanskad bild av verkligheten, eftersom man varken skriver om eller visar bild av befintlig damm och myrmark, som upptar en stor del av området. Dammen är tydligt markerad i byggnadsplan 1/133 från 1962. Urklipp från Byggnadsplan 1/133 (mars 1962). Här ser man på kartan en markerad myr/våtmark. Den finns inte med på dagens kommunkarta, borde vara inmätt när ett nytt förslag lämnas. En grundkarta ska vara ajourhållen och uppdaterad.

Stora delar av området består alltså av en våtmark. Därför har befintlig till fastigheterna väster om ert föreslagna område döpts till Myrstigen (vid kommunens genomgång av adresser döptes den om till Rödmyrstigen). På tidigare planer för Lyse-Berga har det aktuella området varit naturmark. Det finns en naturlig förklaring till detta. I området finns denna naturenliga damm och stora delar av området är våtmark. Våtmarker är enligt Naturvårdsverket med flera mycket viktiga för den biologiska mångfalden, men även ur klimatsynpunkt. Därför skall våtmarker skyddas och om möjligt återställas. Man talar inte om att de skall exploateras och bebyggas. Planbeskrivningen markerar att naturområdet erbjuder habitat och skydd för många mindre kryp- och groddjur samt fåglar och insekter. Där finns även större djur. Förslaget om hur habitaterna skall bevaras är dock bristfällig eftersom befintlig våtmark försvinner om planen verkställs.

På sidan 7 sägs att exploateringsföretag endast får komma till stånd om det sker på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärde. På sidan 12 trycks också på att området erbjuder habitat och skydd för många mindre kryp- och groddjur samt fåglar och insekter. Där finns även större djur. Jag anser att total utdikning av denna våtmark påtagligt skadar natur och djurintressen.

På sidan 16 sägs att placering av den nya bebyggelsen har planerats som en förlängning av den befintliga bebyggelsen. Detta bidrar till att naturmarken, enligt kommunen, runtomkring bibehålls sammanhängande. Detaljplanen på sid 6 visar att det är en allmänning mellan befintliga fastigheter på Rödmyrstigen och det nya området. På Plankartan och i Dagvattenutredningen har detta grönområde strukits och övergått i tomtmark. För att bevara den för djurlivet och klimatet värdefulla våtmarken bör tomternas antal kraftigt begränsas. En förflyttning av området mot fyrvägskorset (nordost) vore lämpligare.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentarer till Lyse-Berga 1:153 och 1:210.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

19. Lyse-Berga 1:215

Våtmark

Stora delar av området i den nya detaljplanen består av våtmark, och tjärnen som finns där är viktig för området då den är en reservoar vid större regn, från båda sidor vägen och underlättar flödet ner till havet via befintliga diken. Detta område är inte lämpligt för bebyggelse utan stora ingrepp i naturen. Naturvårdsverket säger följande om markavvattning ” Markavvattning är en tillståndspliktig vattenverksamhet. I större delen av södra och mellersta Sverige, samt i utpekade Ramsar-områden, är det även förbud mot markavvattning. Syftet med förbudet är att kraftigt begränsa eller sätta stopp för utarmningen av våtmarker.”

Estetik/utformning

Gällande detaljplan i området Lyse Berga, 14-LYE-1257, tillåter huvudbyggnad upp till 80m² samt garage och uthusbyggnad upp till 20m². Större delen av området har också en begränsning på höjd av huvudbyggnad på 3,5 m. I den nya detaljplanen för Lyse Berga 1:156 tillåts byggnadsarea om 100 kvm per fastighet. Huvudbyggnader får en högsta nockhöjd om 7,5 meter och komplementbyggnader får en högsta nockhöjd om 3,5 meter. Med andra ord så får man med den nya planen bygga större och högre hus än tidigare. Av estetiska skäl så menar vi att man därför bör ha ett större avstånd från husen på Rödmyrstigen, som alla är enplanshus upp till 80 m², till det nya området.

Avstånd mellan området på Rödmyrstigen till den nya planen Lyse Berga 1:156

I tillägg till vår kommentar under punkt nummer två så menar vi att avståndet mellan existerande bebyggelse på Rödmyrstigen och det nya planområdet bör ökas med tanke på möjligheterna för mer privat boende och brandskydd.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentarer till Lyse-Berga 1:153 och 1:210.

20. Lyse-Berga 1:216

Jag och min fru äger en fastighet i Lyse Berga sedan 1999. Vi är mycket positiva till förtätning och utbyggnad av Lyse Berga.

Vi har dock några synpunkter.

1. En förutsättning för utbyggnad är att vi alla kopplas på det kommunala VA nätet. En viktig fråga för ett framtida levande och aktivt Lyse Berga är färskvatten och avlopp. En hjärtefråga för många boende i Lyse Berga och skulle ge fler året runt boende och skattebetalare i Lysekils Kommun. Dagens grundvatten är inte ok med mycket höga radonhalter, samt att det kräver mycket avancerade radonavskiljare för att få till tjänligt dricksvatten. Den lokala Sommarvatten föreningen gör ett riktigt gott jobb, men brunnen/ Radonanläggningen har inte tillräcklig kapacitet för att stödja alla sommargäster. Med vattenbrist som följd varje år.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

2. Vi vill att det finns en brandgata mellan Rödmyrstigens tomter och den nya gatan. Borde vara minst 50 meter mellan gränsande tomter. För underlättande av vandringsled och privat boende.

3. Tjärnen som finns idag, är viktig för området då den är en reservoar vid större regn, från båda sidor vägen och underlättar flödet ner till havet via befintliga diken. Den tomten är inte lämplig för bebyggelse utan stora ingrepp i naturen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Kommunen planerar att dra fram VA-ledningar i området.
2. Se kommentarer till Lyse-Berga 1:210.
3. Se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande under rubriken *Dagvatten, skyfall*.

21. Lyse-Berga 1:217

Vi äger en fastighet i Lyse-Berga sedan 2008. Vi är i grunden verkligen positiva till utbyggnad och förtätning av Lyse-Berga. Här kommer dock några idéer som skulle kunna vara till stor nytta för att undvika problem.

När vi köpte vår fastighet var det just läget med närhet till natur som tilltalade oss och att fastigheterna låg utspridda med natur runt hörnet. Detta karaktäriserar hela området och det är angeläget för alla som bor här att det fortsätter att vara så.

Vi uppskattar att man i den föreslagna detaljplanen vill fortsätta att skapa korridorer för artrikedom och naturtillgänglighet. Med det förslag som nu ligger skulle vi dock bli helt avskurna från naturen bakom huset och hamna inklämda som i ett vanligt villaområde. Topografin gör att ett grannhus i direkt anslutning till vår tomt med 7,5 meter i nockhöjd skulle få total insyn över vår idag fredade baksida, ta bort solen på morgnarna och snarast bli ett utsiktstorn varifrån man skulle få full insyn i vårt sommarliv. Inte kul för vare sig oss eller för våra nya grannar. Vår utedusch och vårt uterum skulle knappt kunna användas. Vårt hus skulle förlora i värde och förlora sin attraktivitet för nya köpare. Det var inte dessa förutsättningar vi investerade i och det är inte så vi vill se vår sommardröm förstöras.

I ursprungsmarkeringen av projektområdet- rödstreckat i underlaget- ser man också att området inte ursprungligen var markerat att ligga i direkt anslutning till befintliga tomter på Rödmyrstigen så därför fann vi inte anledning att reagera tidigare. Om man nu ser planeringen av de möjliga nya tomterna ser det helt annorlunda ut.

Området bakom vår tomt består av vackra stenhällar av högt estetiskt värde. Vi har sedan vi flyttade in alltid haft besök av paddor som håller till runt vårt hus (och även i vår källare). Om man som även föreslår en naturkanal på ca 50 meter mellan Rödmyrstigens tomter och den nya vägens tomter skulle många olägenheter kunna undvikas i fråga om tillgänglighet till natur för såväl strövare, djur och arter. Dessutom ifråga om goodwill och inställning grannar emellan och man skulle kunna undvika överklaganden. Liggande förslag skulle påverka vår boendemiljö på Rödmyrstigen till den grad att vi inte skulle dra oss för att överklaga om den blev verklighet i nuvarande version.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Vi skulle glatt välkomna nya grannar några meter bort så att såväl vi som de nya verkligen kan få del av det syfte som nämns i det utskickade materialet, närhet till naturen. Vi kan inte se att det skulle inverka menligt på några andra områden om man flyttade den nya vägen en liten bit åt nordost så att de nya tomterna hamnade mer åt mitten av det projekterade området. Det skulle bli en win-win-situation för alla parter, mer attraktivt för de nya tomterna och även för oss som redan bor här. Detta förslag skulle även betyda att tjärnen/myren som finns inom detta område i anslutning till Sandviksvägen skulle kunna sparas, med de fördelar som övriga grannar påpekat i sina inlagor.

Vi tänker också att kommunalt vatten och avlopp borde föregå ytterligare bebyggelse då det är stora problem med Radon och sommarvattnet redan idag är knappt och varje sommar tar slut vid något tillfälle.

För övrigt ser vi väldigt positivt på att få nya människor hit och helårsboende vore förstås en stor fördel.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Se kommentarer till Lyse-Berga 1:210 och 1:216.

22. Lyse-Berga 1:230

Jeg har hatt min sommarstuge her på herlige Lyse-Berga i 20 år. Anvender den også mye på alle årstider. Jeg ble overrasket da jeg tok del i deres skrivelse om ny detaljplan.

En slik detaljplan mener jeg vil endre området her på Lyse-Berga fullstendig. På området er det i dag ca.100 fastigheter, de aller fleste sommarstuger. De som bor her søker seg til et område utenfor tettbebyggelse for rekreasjon og nyte naturen og stillheten. Ved en fortetning av området vil dette endre seg mye. Det vil skape et villaområde. Det har jeg sett mange eksempler på gjennom årene.

Ovenforstående er mine synspunkter på verdien av dette fine området, og her kommer andre grunner for ikke å fortette området.

1. Vägar: Vägarna på dette området en overhode ikke beregnet på mere tung trafikk. Med å bygge 10 nye fastigheter vil dette belaste våre veier med gravmaskiner og annen tung transport. Vi har en vegforening hvor alle betaler en årlig avgift til underhold av veier. Ser en stor fare for at vi som bor her vil måtte beta le en større avgift for veiunderhold. Også ordinär biltrafikk vil öka. Vi har brukt tid og resurser på å bygge vegbuler for å holde sikkerheten oppe.

2. Miljö: Området som dere foreslår å bygge på har ett stort antal fugler i sitt habitat. Vi har med stor interesse hört blant annet Berguv. Et prosjekt som dere foreslår her vil utvilsomt påvirke fuglelivet på området.

3. Båtplatser: om det skulle bygges 10 nye viller så kommer det sikker krav om båtplasser. Bor man ved vannet så önsker de fleste båtplass. Strandskyddet er sterkt og det medförer problemer med å anlegge nye brygger. Meg bekjent er det ingen lediga båtplasser i Trellebergkilen. Jeg er med i en andelsbrygge hvor vi stadig får forespörsel om lediga

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

båtplasser. Bryggene vi har er står på våres fastigheter. Det er en avtale med markeier som er 50 år gammel. Hans ønske var att alle som bygde hus her skulle få båtplass. Önsker man å legge ut en ny flytebrygge tror jeg det blir svært med tanke på miljømyndigheter og Länsstyrelsen.

4. **Vägbelysning:** Undertegnede har fulgt med på diskusjonen av den store utbygningen i Norra Grundsund. De som bor der ønsket ikke veibelysning og store viller. Det gjelder også her på lilla Lyse-Berga. De fleste her er fornøyd med vårt stugaområde.

Avslutningsvis vil jeg fremføre at jeg er i mot ny detaljplan. For små veger som inte tåler mer trafikk og at en fortetning av området som i framtiden tilsier at det blir flere nybygg og vårt område ikke lenger blir et stugaområde.

Vi trivs her i herlige Lyse-Berga som det er nå! PS Håper ni forstår mitt brev på norska. Datorn er norsk ock jeg er norsk.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Se kommentarer till Lyse-Berga 1:153.
2. Se kommentarer till Länsstyrelsen under rubriken *naturmiljö*.
3. Båtplatser ingår inte i detta planförslag.
4. Gatubelysning planeras för den nya gatan i det föreslagna planområdet.

23. Lyse-Berga 1:231

Det är med stor förskräckelse som jag tog del av Er skrivelse om rubricerad detaljplan. En ändring till den föreslagna skulle helt förändra områdets karaktär. I dagsläget finns det över 100 fastigheter och dess ägare har under lång tid sökt sig till ett område utanför tätbebyggelse för att kunna njuta av lugnet och naturen som förknippas med Lyse-Berga. Att ändra livet för dessa 4-500 människor som bebor de dessa fastigheter genom den föreslagna förtätningen förefaller absurt.

Förutom ovanstående "mjuka", men ack så värdefulla, värde föreligger det ett flertal andra skäl att inte genomföra den föreslagna ändringen:

1. Vägarna inom detta område är överhuvudtaget inte lämpade eller tillrädliga för den mängd tung trafik som följer med en så stor byggnation som föreslås. Redan i dagsläget har de nått sin begränsning och ett flertal vägbulor har byggts för att hålla säkerheten på en godtagbar nivå. Vid en byggnation med 10 fastigheter kommer även den vardagliga trafiken att öka och menlig påverka säkerheten på ett negativt sätt. Miljöbelastningen vid ett projekt av denna storlek är icke försumbar. Hur många tunga transporter, sprängningar och maskinarbete kommer att utföras? - Otaliga!
2. Sprängningar kan även ha menlig påverkan på de djupborrade brunnar som finns i området. Med sinade brunnar som följd.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

3. Inom detta område har ett stort antal fåglar sitt habitat. Bl.a. har jag vid ett flertal tillfälle hört Berguv. En fågelart som tidigare har varit utrotningshotat. Ett projekt att denna dignitet kommer tveklöst att innebära en negativ påverkan på både Berguv och andra fågelarter.

Huggormen, som är fridlyst, ser man ofta i området. Tyvärr även ett antal överkörda varje år. Med bebyggelse inom föreslaget område kommer dessa fridlysta djur att dö ut. Den ökade trafiken kommer även att innebära att ytterligare antal kommer att bli överkörda och dödade inom stora delar av Lyse-Berga.

4. Vid en byggnation inom föreslaget område kommer det som "ett brev på Posten" även krav på båtplatser. Det är allom bekant att det inte är enkelt att åstadkomma. Strandskyddet är starkt och anläggning av nya bryggor är ofta förenat med problematik. Dvs man kommer att skapa ytterligare problem.

5. Man kan även konstatera att vid nybyggnationer av föreslagen karaktär brukar resultatet bli en stor mängd belysningspunkter. Allt ifrån vägbelysning till fasadbelysningar mm. Det föreligger fakta att det artificiella ljus som ofta har en tendens att öka har en markant negativ inverkan på våra nattlevande djur och insekter. Man talar om att man "smutsar ner mörkret".

Som sammanfattning av ovanstående vill jag tydliggöra det olämpliga i föreslagen detaljplan och motsätter mig den å det starkaste. Man behöver inte "se sig om" så mycket i Lysekil för att finna ett flertal platser vilka är belägna markant närmare "anständiga" vägförbindelser än de som finns i lilla Lyse- Berga och som inte har den stora negativa miljöpåverkan som det föreliggande förslaget.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Se kommentarer till Lyse-Berga 1:153.
2. Särskilda regler finns för sprängningsarbeten och sprängning får inte medföra skador på omgivningen.
3. Se kommentarer till Länsstyrelsen under rubriken *naturmiljö*.
4. Båtplatser ingår inte i detta planförslag.
5. Gatubelysning planeras för den nya gatan i det föreslagna planområdet.

Övriga som har yttrat sig

24. Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

25. Lyse-Berga 1:147

Planarbetet

Lysekils kommun har, efter planbeskedansökan från fastighetsägaren, inlett ett arbete med en detaljplan för att tillskapa 10 nya tomter för bostadshus på del av fastigheten Lyse-Berga 1:156, på ett område betecknat "parkmark" inom en befintlig äldre detaljplan för fritidshusbebyggelse.

Planförslaget är nu ute på s.k. samråd, och underrättelse om detta förefaller endast ha skickats till de allra närmaste grannfastighetsägarna, trots att planförslaget har stora nutida och potentiellt större framtida konsekvenser för alla fastighetsägare inom det befintliga planområdet.

Den befintliga vägsamfälligheten inom Lyse-Berga-området förefaller inte ha fått någon underrättelse om samråd, trots att befintliga vägar och dagvattenhantering påverkas.

Det är ett faktum att Lyse-Berga-området i kommunens översiktsplan är betecknat som ett befintligt fritidshusområde där en utveckling mot ökat helårsnyttjande är lämpligt, men frågan om lämpligheten av eventuell förtätning av sådana områden måste prövas mycket noggrant, och måste involvera alla boende i området då en sådan utveckling får konsekvenser för alla inom planområdet, på kortare eller längre sikt.

Huvudyrkande

Detaljplanearbetet ska avbrytas då:

Den nya planen är placerad på naturmark i en redan befintlig plan. Sådan naturmark behövs enligt det nya planbeskrivningsförslaget "för att spara spridningskorridorer samt spara kopplingen till naturmarken", så varför inte denna mark?

Den föreslagna bebyggelsen är placerad på ett sätt som strider mot principerna i den ursprungliga planen, högt och på hållmark.

Formuleringar i planbeskrivningen visar att området för tomtmark kommer att plansprängas, med stora och irreparabla ingrepp i befintlig miljö som följd.

Planen kommer att ha påverkan på alla i det befintliga området genom ökad trafik och dagvattenavrinning, ändå har bara ett fåtal befintliga fastighetsägare ansetts vara berörda.

De föreslagna nya planbestämmelserna tillåter byggnation i lådform, två våningar med plantak. Detta måste anses vara mallen för hur planbestämmelserna i det befintliga området kommer att förändras om och när kommunalt VA möjliggörs. Ett område med byggnader av detta slag, vilket även blir synligt från havet, strider mot regional byggnadstradition, och vore förödande för landskapsbilden.

Inga oberoende sakkunniga utredningar har gjort gällande eventuell förekomst av rödlistade arter eller fornlämningar i form av hållristningar.

Planen förklarar inte hur och var det nya området ska anslutas till det kommunala VA-systemet, och innehåller inga områden inom planen för tekniska anläggningar till detta.

Om detta yrkande inte vinner gehör, är nedanstående synpunkter relevanta.

Datum: 2024-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Samrådshandlingarna

Plankartan så som den lagts ut på kommunens hemsida har i det närmaste osynliga höjdkurvor. Det finns ingen möjlighet att med hjälp av denna karta bilda sig en uppfattning av i vilken topografi planen föreslår bebyggelse.

Enligt planbeskrivningen finns ett dokument betitlat:

“Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-04-23”

Detta dokument finns dock inte utlagt bland samrådshandlingarna på kommunens hemsida.

Gällande detaljplan

Den hittills gällande detaljplanen för området, 14-LYS-1257, upprättades år 1962, reviderades år 1962 och 1964, antogs av kommunfullmäktige 1965, samt fastställdes av länsstyrelsen år 1970. Detta var på en tid då man noggrant arbetade igenom planer för att minimera oförutsedda konsekvenser av byggnationen, utan att skynda på processen.

Planen innehåller bland annat bestämmelser om byggnadsarea och byggnadshöjd (höjd från marken invid byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak). [Not: när det i äldre planer står vilken höjd en byggnad får uppföras till, avsågs det som nu kallas byggnadshöjd]. Ingen lägsta taklutning är föreskriven, men effekten av att använda begreppet byggnadshöjd blir att tak med en lutning på upp till 45 grader ger möjlighet till ett vindsutrymme utöver byggnadshöjden.

Detta kommer längre ner i texten att jämföras med effekten av att använda begränsning i taknockhöjd utan att föreskriva taklutning.

Den befintliga planens disposition visar tydligt att planförfattaren till största delen har placerat tomter och byggnader i dalar och andra lägre belägna partier i terrängen. Höjdparter, som det man nu avser att ta i anspråk för bebyggelse, har lagts ut som naturmark för att minimera ingreppen i naturen.

Planförslagets bestämmelser

Under rubrik 5. Planbestämmelser, avsnitt Bebyggelse, står:

“Ambitionen att skapa en sammanhållen, företrädesvis småskalig bebyggelse med intim skala och karaktär”. Det är ju en värdig ambition, men det är synnerligen tveksamt om planbestämmelserna stödjer denna.

Största byggnadsarea (den markyta som får upptas av byggnader, och i vissa fall även av utskjutande byggnadsdelar) är satt till 100 kvm. Största taknockhöjd (höjd från marken invid byggnaden upp till takkonstruktionens högsta punkt) är satt till 7,5 meter för huvudbyggnad, och 3,5 meter för komplementbyggnad. Det förekommer olika uppgifter om högsta taknockhöjd på såväl huvudbyggnad som komplementbyggnad i planbeskrivningen, men då plankartans bestämmelser anger 7,5 respektive 3,5 och dessa bestämmelser är de juridiskt bindande, får de anses vara korrekta. Ingen lägsta eller föreskriven taklutning är angiven.

Ponera att en byggherre (tomtägare) skulle vilja söka bygglov för en huvudbyggnad, men också för en komplementbyggnad på 30 kvm som garage/förråd. Det ger 70 kvm kvar till huvudbyggnaden. Om vi för enkelhets skulle gör detta till en kvadrat blir det, avrundat uppåt,

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

8,4 x 8,4 meter. Med en ytterväggstjocklek på 0,3 meter (tjockare är inte ovanligt) blir bruksarean (arean innanför ytterväggarna) 60,8 kvm. Detta är naturligtvis inte mycket yta att bosätta sig på för en familj, så då vill byggherren naturligtvis bygga den andra våning som planbestämmelserna tillåter. Med bottenvåningens höjd över marken, två fulla våningar, mellanbjälklag, en rejäl takisolering samt takkonstruktionens höjd inklusive luftning av taket, blir det inte mycket kvar till takets lutning. Det man kan se fram emot med dessa planbestämmelse är en grupp med byggnader i kubform med mått någonstans kring 8,4 x 8,4 x 7,5 meter till 10 x 10 x 7,5 meter.

Skillnaden mellan att ange en högsta byggnadshöjd utan att ha bestämmelse om taklutning, och att ange en högsta taknockhöjd utan att ha bestämmelse om taklutning, är att i det förstnämnda fallet ger ett maximerat utnyttjande av tillåten byggnadsvolym ett sadeltak som lutar 45 grader (lägre lutning är valfritt), och i det sistnämnda fallet ger det en kub med plant tak. Och det är alltid klokt att utgå ifrån att en stor del av byggherrarna kommer att vara intresserade av att maximera utnyttjandet av tillåten byggnadsvolym. Det kommer heller inte att fungera att i bygglovsfasen kräva en specifik byggnadsutformning, eller taklutning, som inte stöds av planbestämmelserna. Motargumentet till sådana krav från kommunen är naturligtvis att om kommunen ville ha en specifik utformning, så skulle man ha formulerat detta i den färska plan som man upprättat. Det är ett argument som tveklöst skulle vinna gehör vid en rättslig prövning.

En bestämmelse bör också införas som förhindrar att bygglov ges innan det finns faktiska förutsättningar att koppla in de nya husen på ett gemensamt VA-nät. Annars kan det bli problem med att kommunen inte kan neka eller förhåla ett bygglov tills VA-arbetena är slutförda. Detta torde vara självklart om detaljplanen ska ta hänsyn till de lagförhållanden som styr bygglovsprövning.

Ingenting sägs i planhandlingarna om eventuella båtplatser för de nya fastigheterna. Att det kommer att uppstå efterfrågan på båtplatser från människor som bosätter sig inom detta område får anses vara självklart. Strandområdet är dock privatägt och omfattas av strandskydd enligt miljöbalken, så om inte detta regleras genom planförfarandet kommer frågan kanske att bli svårlöst för de enskilda fastighetsägarna.

Den naturmark som i planförslaget lagts ut på ett område som redan är naturmark enligt gällande plan sägs vara för att bevara biologisk mångfald, och för att fungera som spridningskorridor genom vilken arter kan förflytta sig i landskapet. Hur är det tänkt att detta ska fungera bättre än den redan befintliga planlagda naturmarken? Det skyddar i alla fall helt klart inte marken från framtida exploatering, vilket tydligt illustreras av att planförslagets kvartersmark placerats på redan planlagd naturmark.

Allt som sägs i planbeskrivningen om inflyttning till kommunen, och fler helårsboende, får betraktas som fromma förhoppningar, då inga medel finns att tvinga fastighetsägare att bo helårsvis, speciellt inte då privat mark exploateras. Detta torde vara känt hos kommunen genom tidigare erfarenheter. Bättre vore att vara öppen med att man ger förutsättningar för, och har förhoppningen om, att helårsboendet ska öka. Planbestämmelserna som de nu är utformade kanske dock inte är de optimala för byggande av bostäder med helårsstandard. Inga bestämmelser i planen gör heller att byggnation med teknisk helårsstandard kan påtvingas en byggherre (fastighetsägare).

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Tidigare plan, nuvarande förslag, och framtiden?

Ett praktiskt nyttjande av de tidigare planbestämmelserna i området (maximerad byggnadshöjd men ej föreskriven lägsta taklutning) ger envåningsfasader och ett tak som i de flesta fall lutar 30-45 grader. Ett för landskapsbilden "normalt" tak.

De föreslagna nya planbestämmelserna (maximerad taknockshöjd men ej föreskriven lägsta taklutning) kan med mycket stor sannolikhet komma att ge tvåvåningsfasader och ett tak med en flack lutning på ensiffriga gradtal.

Lyse-Berga-området figurerar som ett till vilket kommunen på sikt vill anlägga allmänna vatten- och avloppsanläggningar, samt utöka de tillåtna byggrätterna för att möjliggöra för fler helårsboende. De planbestämmelser som nu skrivs för de eventuellt nya fastigheterna måste anses utgöra grund för hur bestämmelserna kan komma att ändras i framtiden. Är det verkligen den "vision" kommunen har för Lyse-Berga-området? Är de föreslagna nya planbestämmelserna det rätta i den bohuslänska landskapsbilden? Vad säger kommunens sakkunniga inom landskapsbild, kulturmiljö och arkitektur?

Tekniska frågor

Det finns inom planområdet ingen plats markerad för någon teknisk anläggning, såsom exempelvis den pumpstation för avloppsvatten som sannolikt kommer att behövas för den aktuella husgruppen, eller för transformatoranläggningar. Om det finns skäl till varför sådana inte kommer att behövas, borde det ha tagits upp i planbeskrivningen.

Redovisningen i planbeskrivningen av omhändertagandet av dagvatten uppvisar en del märkligheter. Under rubrik 5. Planbestämmelser, avsnitt Bebyggelse, står bl.a.:

"Ansvar för anläggande och skötsel av lokalt omhändertagande av dagvatten inom tomtmark ligger på den enskilde fastighetsägaren". Några ledtrådar gällande hur detta lokala omhändertagande av dagvatten ska gå till på tomter som består av berg i dagen ges dock inte. Dagvattenutredningen förefaller vederhäftig, men är alltför teknisk för att enskilda ska kunna tillgodogöra sig de. Det man dock kan ta med sig från den är dels att s.k. krossdiken ska avleda vattnet, vilket innebär mer sprängning, och dels att dagvattnet kommer att ledas till diken i det befintliga planområdet, vilket understryker det märkliga i att samfälligheten i området förefaller att inte ha blivit hörd i samrådet.

I den bergtekniska utredningen under rubrik 5. Rekommendationer står bl.a.:

"Grundläggningsplatsen för Lyse-Berga 1:156 anses, efter bergteknisk undersökning av ytberget, vara lämplig för grundläggning av bostadshus på betongplatta direkt på berg."

Detta är en vilseledande formulering som leder tankarna till att betongplattan kan gjutas utan förgående ingrepp i berget. Sanningen är att betongplattor för bostadshus kräver isolering under, och den i sin tur en slät horisontell yta att läggas på. Grundläggning i den aktuella terrängen kommer därför att kräva mycket sprängning för att kunna lägga ut makadam som underlag för den under marken placerade grundisoleringen.

I planbeskrivningen under rubrik 8. Genomförande, avsnitt Fasthetsrättsliga frågor, underrubrik Kvartersmark, står:

"Exploatören ansvarar för att förbereda mark som ska bebyggas med villor. Därefter övergår ansvaret till den nye fastighetsägaren." "Förbereda mark" är när det gäller bergsterräng en

Datum: 2024-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

eufemism för plansprängning. Eftersom en exploatör omöjligt kan förutsäga var de framtida tomtägarna vill ha sina hus placerade, kommer med största sannolikhet hela, eller så gott som hela, tomtytorna att plansprängas innan de går ut till försäljning. Jämför vad som hänt i Spjösвик.

Miljökonsekvenser

Samrådshandlingarna som lagts ut på kommunens hemsida saknade, enligt vad som nämnts ovan, handlingen "Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-04-23". Det man får reda på genom planbeskrivningen är att olika ställningstaganden har gjorts, och att på grundval av dessa känner sig kommunen redo att bedöma att inga som helst miljökonsekvenser kommer att uppkomma.

Ställningstagandena, bedömningarna, och den så kallade undersökningen förefaller vara rena skrivbordsprodukter, och vilar av allt att döma inte på någon som helst saklig grund baserat på en sakkunnig miljöinventering och undersökning på plats. Det finns därför skäl att döma ut hela kommunens miljöresonemang som det framställs i planbeskrivningen. Närmare sanningen vore nog att säga att man för all framtid förstör en hällmark som inte bara är värdefull för de nuvarande närboende, utan också för växt- och djurlivet., såväl som habitat som spridningszoner. Här behövs en oberoende sakkunnig inventering av området.

Arkeologi

I planbeskrivningen under rubrik 4. Förutsättningar, avsnitt Arkeologi, står endast:

"Planområdet innehåller inga kända fornlämningar". Detta är i och för sig sant, men inom bl.a. arkeologin används ibland den engelska sentensen:

"Absence of evidence is not evidence of absence". Det är svårt att göra en översättning av detta till svenska som har samma schvung, men betydelsen är att bara för att man inte har bevis att det finns något innebär inte det att det är bevisat att ingenting finns.

Planområdet ligger inom höjdzon 20 till 27 meter över havets nivå, vilket motsvarar hällristningar i Brastad (Brastad 137:3 på 20 meter, Brastad 124:1 27 meter), och det finns sedan tidigare kända hällristningar på Lysehalvön. Den bergtekniska utredningen har identifierat ett par berghällar inom området, vilka tillsammans med andra ytor, liksom området i stort, skulle behöva undersökas av sakkunnig arkeolog för att med större säkerhet kunna konstatera om det finns hällristningar eller inte. Och det är vårt att hålla i minnet att även något så relativt obetydligt som skålgropar är hällristningar. Här behövs en oberoende sakkunnig inventering av området.

Sammanfattning

Planarbetet bör avbrytas p.g.a. alla de fel och brister som uppräknats i detta yttrande.

Planen och dess bebyggelse är placerad på fel ställe i förhållande till de ursprungliga planintentionerna för området, och olämpligt för de redan boende i området. Placeringen kommer också att medföra stora och irreparabla ingrepp i hällmarken och naturmiljön i form av omfattande sprängningar, samt påverkan på befintligt bostadsområde i form av ökad trafik och ökat dagvattenflöde.

Om planarbetet ska fortgå bör samrådsfasen tas om, och samtliga inom planområdet samt samfällighetsföreningen ska då betraktas som berörda. Ett stormöte bör hållas under

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

semesterperioden, så att så många som möjligt kan delta, där förslaget presenteras för alla boende inom Lyse-Berga-området, och där de kan ställa frågor och ge preliminära synpunkter. Utöka ev kretsen inför granskning till de som äger fastigheter utmed vägen? Stämmer adressen till vägföreningens ordförande?

En grundlig miljöinventering av en oberoende sakkunnig bör göras, och miljöbedömningen baseras på vad som då framkommer. Det skulle dramatiskt öka trovärdigheten gällande slutsatser vad avser miljöpåverkan.

En grundlig arkeologisk inventering bör göras av en oberoende sakkunnig, så att inga tveksamheter råder gällande förekomst, eller inte, av varje form av fornlämning.

Planbestämmelserna bör skrivas om, så att de enligt dessa bestämmelser uppförda byggnaderna passar in i omgivningen och landskapsbilden, och så att bestämmelserna kan användas vid en eventuell framtida ändring av bestämmelser i den befintliga planen. Även frågan om bestämmelse avseende begränsning av bygglovgivning i förhållande till färdigställande av VA-anläggning bör beaktas.

Lysekils kommun har i tidigare planarbeten skrivit planbestämmelser som syftar till att begränsa sprängningar inför byggnation av bostäder. Varför har inte sådana bestämmelser kommit ifråga för den nu aktuella planen? Varför OK spränga berget här?

26. Lyse-Berga 1:168

Lyse-Berga är ett stugområde med några nya och många traditionella fritidshus. Ett område som skiljer sig ifrån stan. När det blir mörkt så är det mörkt och tyst. Ger avkoppling och det finns stort djurliv nära husknuten. Många fågelarter, snokar och salamandrar. Allt i lugn harmoni.

Ta vara på denna natur. Ändra inte detaljplanen. Fäll inte träden, ta inte bort våtmarkerna.

Hur blir det med vägar? Förr var det härliga små grusvägar. Nu är dom asfalterade men fortfarande en smal väg. Som inte tar så stor plats i naturen.

Vägen utanför Lyse-Berga är redan hårt ansatt med ständigt nya hålor. Kommer vägen att hålla? Vem ska betala?

Kommer man ha råd med den hälsosamma variationen mellan arbete och fritid? Det som en gång har ändrats på är svårt att få tillbaka.

27. Lyse-Berga 1:188

Vi har en fundering på planbeskrivningens punkt 5 - Planförslag (sid 12):

"Ett tillskott med ca tio nya bostadshus inom planområdet bedöms inte påverka befintlig trafiksituation betydligt." Vi som året runt boende har sett att trafiken till och från området stadigt har ökat sedan vi flyttade till Lyse-Berga 2006. Under sommarmånaderna är det inte ovanligt att många fastigheter här har flera trafikerande fordon. Vi har dessutom en hel del som kommer till Lyse-Berga för bad och vandring som inte är boende här. Vi upplever att trafiken är omfattande redan idag och med 10 ytterligare fastigheter där man rimligtvis har

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

mer ett trafikerande fordon per fastighet så borde detta leda till att belastningen på den lilla vägen ökar ganska signifikant. Vår fråga är vad som är grunden till er bedömning om att trafiksituationen inte kommer påverkas betydligt?

I övrigt undrar vi hur den lilla vägen ska kunna hantera all byggtrafik under en flerårig byggperiod?

28. Lyse- Berga 1: 194

Då detta blir kallad Lyse Berga stugområde, så blev jag väldigt överraskad att det skulle bli ett fortättningsområde, som man fick reda på genom andra vägar.

För det finns det inte vägar her som tåler denna fortättningsområde med detta förslag som ni kommer med. Vägen betalar varje medlem i vägföreningen för också för att hålla vägen fin vad blir det med detta då?

Stackars det fina fågellivet som nu finns här.

Jag vill också ställa min fråga vad strandskyddet angår som alltid har varit starkt i Sverige som jag fortfarande tror det är? Forbi vårt hus blir en fasan full trafik som innebär inget stugområde längre. Båtplatser till dom husen, vad blir detta till?

Gatubelysning blir det säkert också som fordärvar idyllen på Lyse Berga.

Gatubelysning planeras endast på den nya gatan i det nya planområdet?

Ar detta något som kommun har kommit fram till, eller är det en byggherra (fastighetsmäklare) som har främmat detta förslag. Hoppas för guds skull att detta inte blir inte någet av.

29. Lyse-Berga1:197

Först vill jag och min fru tydligt ifrågasätta varför vi inte fått någon skriftlig information från Lysekils kommun om att stadsbyggnadsavdelningen utformat ett förslag på ändrad detaljplan för del av fastigheten 1:156. Av en tillfällighet fick vi under de senaste dagarna veta att synpunkter skulle vara er tillhanda senast den 17 juni. Därför insisterar vi att även våra synpunkter tas med i ert övervägande då ni går vidare i ärendet.

Vi är ägare till en av de fastigheter som ligger i backen i början på sommarstugeområdet Lyse-Berga. Vi skulle i hög grad påverkas negativt om ytterligare 10 fastigheter inkorporeras i området, detta eftersom det bara finns en tillfartsväg. Vi som bor i början på sommarstugeområdet störs redan idag av den såväl tunga som lätta trafik som från tidig morgon till sen kväll måste ta sig förbi vår fastighet.

En stark anledning till att vi, för snart 10 år sedan, köpte vår fastighet var att det i området finns obebyggda områden med berg och skogsdungar med ett rikt fågelliv. En förtätning av ytterligare 10 fastigheter i just en sådan skogsdunge, så nära vattnet, skulle förstöra en unik fauna. Om förslaget till ändrad detaljplan skulle gå igenom skulle Lyse-Berga sommarstugeområde ändras radikalt i sin karaktär, inte minst eftersom tänkta fastigheter även skulle få tillstånd att bygga på en större yta men också med ett högre mått mellan mark

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

och nock. Jag och min fru satsade våra pengar på ett sommarboende i Lyse-Berga just för att området erbjuder en bebyggelse med typiskt låga och små sommarhus men också för att området erbjuder en unik natur och stillhet.

Ett annat argument som gör att vi starkt motsätter oss ett godkännande av ändring av detaljplanen är att områdets vägnät redan idag är underdimensionerat. Den enda tillfart- och utfartsvägen är för smal. Inte sällan skapas köer med bilar och tyngre fordon på mötesplatserna. Detta kan vi intyga då vi har en sådan mötesplats just utanför vår fastighet. Med ytterligare 10 fastigheter i området skulle problemet bli ännu större. Vi som har fastigheter i Lyse-Bergaområdet är medlemmar i en enskild vägförening som solidariskt står för underhållskostnaderna av områdets vägnät. Vi som delägare oroas för ökade kostnader för att vägslitaget om ytterligare 10 fastigheters ägare ska belasta våra vägar, särskilt mycket skulle vägnätet slitas under en eventuell byggperiod då grävmaskiner och annan tung trafik skulle trafikera den enda in- och utfartsvägen till vårt sommarstugeområde Lyse-Berga.

Ett ytterligare argument är att när sommarstugeområdet under tidigt 60-tal styckades av var ett av villkoren från den forne markägaren att samtliga avstyckade fastigheter skulle få en båtplats sig tilldelad. Idag har vi svårt att se att detta villkor skulle kunna infrias då lagen om strandskydd är stark och att kommunens miljönämnd och regionens Länsstyrelsen då nog får svårt att godkänna ytterligare båtbyggor i Trälebergskilen.

Jag och min fru har vår oas i Lyse-Bergas sommarstugeområde. Vi vill absolut inte ha någon förtätning av området. Vi trivs med soluppgången över Träleberskilen med det tilltagande fågelkvittret under morgonkvisten, vandringarna på berg och skogsmarker, bad från bryggan men också av lugnet och mörkret som är så karaktäristiskt då det faller över våra sommarstugor mot kvällningen. Låt oss få behålla detta idylliska sommarstugeområde som det är idag.

30. Lyse-Berga 1:198

Vi avstyrker bifall till förslag till detaljplan för Lyse-Berga 1:156 i sin helhet av skäl som redovisats nedan. Vi tillstyrker bygglov för uppförande av byggnad på fastigheten ifråga enligt de normer som finns i nuvarande detaljplan om byggnadsarea och höjd.

Bakgrund

Undertecknade är ägare till fastigheten sedan 1981. På fastigheten ligger en sommarstuga – en sommarstuga i ordets egentliga bemärkelse. Den är inte vinterbonad, står på plintgrund och nyttjas enbart under tiden maj – september/oktober. Det går alltså inte att fira jul där. Vi presenterades vid köpet ”Byggnadsplan för fritidshusbebyggelse å del av fastigheten Berga 1:133 m.fl., 1257:1 Lyse”. I Länsstyrelsens beslut 1970-04-17 framgår under § 4 att tomt skall vara minst 1 000 kvm och att huvudbyggnad icke får upptaga större areal än 80 kvm med tak-höjden 3,5 m. Vidare framgår i exploateringsavtalets § 2 att exploatören är skyldig att anlägga vägar och parkeringsplatser i erforderlig standard och i erforderlig utsträckning senast inom fem (5) år räknat från avtalets upprättande 1969-01-10. Denna femårsperiod har för länge sedan gått ut. Mark för väg har endast avsatts för fritidsboende och under inga förhållanden för planerat utökad åretruntboende. Utökad vägområde blir en hög kostnad för befintlig vägförening.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Förtätning av området

Beträffande förtätning av området är vår uppfattning att sådan i första hand sker genom vinterbonande av sommarstuga. Om ytterligare enskilda hus uppförs på ledig tomt inom planområdet har vi utgått ifrån att sådant inte får avvika från vad länsstyrelsen beslutat år 1970. Allt för helhetens skull. Ja, vi tänker på höjden 3,5 m och byggarealen 80 kvm för bostadshus och 20 kvm för garage- och uthus - i normalfallet och i första hand avse fritidsboende. Ett nytt område inom befintligt planområde om tio villor med höjden 7,5 m och 100 kvm byggyta (se under Bebyggelse) för åretruntboende blir både avvikande och uppseendeväckande i fritidsområdet. Det blir något liknande Manhattan i staden New York. Den nya detaljplanen kommer att betraktas som en "gökunge". Dylik avvikande förtätning med klar inriktning på åretruntboende borde icke ligga i kommunens intresse. Låt förtätningen istället ske på naturlig väg, d.v.s. med ett hus i taget. Och då växer ett nytt område fram spontant och med acceptans från boende inom planområdet. Om fastighetsägaren till Lyse-Berga 1:156 vill bebygga sin fastighet så låt henne göra detta men då i form av ett hus med höjden 3,5 m och byggarealen 80 kvm. Alltså att handläggas som ett vanligt bygglovsärende och samtidigt lägga ner detaljplansärendet.

Vi tycker att det är märkligt att en enskild person, till synes av enbart vinstintresse, kan tillåtas att vilja fördärva fritidsområdets karaktär och i flera avseenden öka kostnaderna för andra inom nuvarande planområde.

Gator, trafik och GC-väg

Idag får man köra försiktigt på den smala asfalterade vägen. Hela tiden med beaktande av "var kan jag möta annat fordon". Det är inte ovanligt att man får backa en bit för att kunna mötas. Det beror på storleken av det fordon man möter och vem som har kortast väg till mötesplats. På sommaren är vi ofta i vår sommarstuga. Varje gång på vägen dit eller därifrån möter vi fordon på den enskilda vägen. Det gäller hela tiden att anpassa sin framfart med beaktande av befintliga mötesplatser. Under rubriken gator och trafik framgår i planförslaget att "Ett tillskott med ca tio nya bostadshus inom planområdet inte bedöms påverka befintlig trafiksituation betydligt". Man vill till läsarna bibringa uppfattningen att trafikökningen endast handlar om en bagatell. Denna uppfattning anser vi är klart missvisande.

Det som skrivs under "Sociala konsekvenser" gör innehållet i planen motsägelsefull. Man räknar med att "Ett genomförande av planförslaget medför att fler flyttar in till samhället vilket skapar ett större underlag för bland annat förskola, skola, arbete och service. Sannolikheten är stor att familjer bosätter sig inom planområdet vilket ytterligare stärker den sociala hållbarheten i form av lek och rekreation i nära anslutning till de nya bostäderna. Planområdet ligger nära naturområde och badplats vilka är arenor för det sociala vardagslivet". Ja, med dessa ord beskriver planhandläggaren sin målsättning och hur hon vill se framtiden för området som självklart innebär en betydlig påverkan av trafiksituationen! Hon ger uttryck för att planområdet skall övergå till åretruntboende. Självklart kommer trafiksituationen att påverkas betydligt i negativ riktning för en väg uppbyggd på mötesplatser för fordon och avsedd för fritidsboende. Varje hushåll med åretruntboende har 1,5 till 2 bilar. Sammantaget blir detta 15 till 20 fler bilar i området. Till detta kommer besökande till de tio fastigheterna. Vägen är redan idag hårt belastad. Ytterligare förtätning i form av tio åretrunthus blir katastrofal.

Kostnad för standardhöjning av befintlig väg från Lyse-Berga 1:156 ut till allmän väg

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Om föreslagen detaljplan genomförs måste man höja vägstandarden betydligt. Mer trafik på vägen. Och vem får betala detta? Jo, naturligtvis den befintliga vägföreningen. Planhandläggaren har ju ansett att "Ett tillskott med c:a 10 nya bostadshus inom planområdet inte bedöms påverka befintlig trafiksituation betydligt". På så sätt friskriver planhandläggaren den som ansöker om den nya detaljplanen allt ekonomiskt ansvar om tio nya åretrunthus betydligt påverkar trafiksituationen. Efteråt kommer planhandläggaren att konstatera att hon hade fel beträffande trafiksituationen på vägen. Men då kan hon bara tillägga "att man lär sig till en annan gång".

I förslag till detaljplan för Lyse-Berga 1:156 finns medtaget kostnaden för väg fram till befintlig enskild väg. Kostnad för höjning av vägstandarden på väg från Lyse-Berga 1:156 och ut till allmän väg finns inte med i förslaget. Sådan kostnad kommer då att vältras över till befintlig vägförening. Kommunen kommer att kräva detta när trafiken blir mer intensiv. Sådan är lagstiftningen, tyvärr. Inget om kostnader för standardhöjning av befintlig enskild väg ut till allmän väg finns redovisat i planförslaget.

31. Lyse-Berga 1:199

Yttrande 1

1. Först och främst vill jag peka på att vägen från rv162 och fram till Lyse-Berga är mycket smal och det bara undantagsvis går att möta andra bilar. Det finns ingen cykel/gångväg och lämpar sig därför dåligt till att gå eller cykla på.

Lyse-Berga är det ca 115 stugor låt oss säga att de används hela semestern och några helger totalt kanske 7 veckor per år. Låt oss också anta att man handlar cirka var tredje dag. (Någon mer andra mindre) Det blir 84 resor totalt på ett år, med 115 stugor så blir det cirka 9960 resor. Låt oss så se på en bostad med 2 vuxna som skall på jobbet 5 dagar i vecka 47 veckor om året. Det blir inte mindre än 940 resor med 10 villor så blir det 9400 resor. Det är nästan lika många resor per år för samtliga stugägare som det blir för 10 villaägare som skall på jobbet. Det kommer så fritidsaktiviteter för både barn och vuxna i tillägg till detta.

Det är inte mindre än överraskande att Lysekil lägger upp till att mer än dubbla trafiken i ett område runt ett naturskyddsområde, där minst 400 människor idag har sitt rekreatjonsområde. Lysekil har givit intryck att de er upptagna av miljö, ref nyordning hos Rambo där man försöker minska trafiken, men när det gäller att bosätta människor långt utanför kollektivområden så väljer man bort miljöhänsynen. Det är verkligen inte tidsenlig. Om man sätter miljön till sida och ändå insisterar på att bosätta människor långt utanför staden så är det helt orimligt att stugägarna skall tilldelas den stora kostnaden med uppgradering av vägen. Den bör utbyggaren stå för.

Yttrande 2

Det är med stor förskräckelse som jag tog del av Er skrivelse om rubricerad detaljplan. En ändring till den föreslagna skulle helt förändra områdets karaktär. I dagsläget finns det över 100 fastigheter och dess ägare har under lång tid sökt sig till ett område utanför tätbebyggelse för att kunna njuta av lugnet och naturen som förknippas med Lyse-Berga. Att ändra livet för dessa ca. 400 människor förefaller absurt.

Datum: 2024-05-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Det föreligger ett flertal skäl för att inte genomföra den föreslagna ändringen:

Det är Berga Vägsamfällighet org.nr 717911-8752 som är ägare till vägen, ändå från riksvägen, och vägarna inom detta område är överhuvudtaget inte lämpade eller tillrädliga för den mängd tung trafik som följer med en så stor byggnation som föreslås. Redan i dagsläget har de nått sin begränsning och ett flertal vägbulor har byggts för att hålla säkerheten på en godtagbar nivå. Två bilar kan inte passera varandra på dom flesta delar av vägen. Det är inga trottoarer på någon delar av vägen.

Vid en byggnation med 10 fastigheter kommer även den vardagliga trafiken att öka och påverka säkerheten på ett negativt sätt, båda map. gående och de som kör eller cyklar.

Miljöbelastningen vid ett projekt av denna storlek är icke försumbar. Hur många tunga transporter, sprängningar och maskinarbete kommer att utföras? Vägen blir förstörd i lång tid framöver.

Sprängningar kan även ha menlig påverkan på de djupborrade brunnar som finns i området. Med sinade brunnar som följd.

Inom detta område har ett stort antal fåglar sitt habitat, bl.a. Berguv, en fågelart som tidigare har varit utrotningshotat. Det finnes också stora mängder med ormar (huggorm som är fridlyst) och paddor här.

Vid en byggnation inom föreslaget område kommer även krav på båtplatser. Strandskyddet är starkt och anläggning av nya bryggor är ofta förenad med problematik. Dvs man kommer att skapa ytterligare problem.

Som sammanfattning av ovanstående vill jag tydliggöra det olämpliga i föreslagen detaljplan och motsätter mig den å det starkaste. Man behöver inte "se sig om" så mycket i Lysekil för att finna ett flertal platser vilka är belägna markant närmare "anständiga" vägförbindelser än de som finns i lilla Lyse- Berga och som inte har den stora negativa miljöpåverkan som det föreliggande förslaget.

Vill till slut få minna om att det under Lysekils Kommun, Dnr: SBN B 2023-170, Datum: 2024-05-08 är angivet två fristar för att lämna skriftliga synpunkter; 17 juni 2024 (i bold skrift) och 3 juni 2024! Har man gjort något för att rätta upp i detta felet?

32. Lyse-Berga 1:200

Dette er en sommerstuga. Trenger ikke helårsvann. Flere hus vill belaste vei og område. Område vill gå fra en stugforening med sommerhus til et helårs boende område. Mange må selge som ikke har råd å oppgradere.

33. Lyse-Berga 1:223

Jag är emot att 10 småhus byggs här och rekommenderar det inte Mitt svar är Nej!

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

34. Lyse-Berga 1:241

Yttrande 1

Motsäger mig detaljplanen och all eventuell byggnation på nämnda område. Det är fint och rofyllt som det är.

Yttrande 2

Den nya detaljplanen säger jag blankt nej till, eftersom jag tycker det är tillräckligt med hus på området och den negativa miljöpåverkan som ett genomförande skulle få är inte försvarbart.

Däremot skulle jag vilja yttra mig vidare om VA planen. Det hänvisas hela tiden till paragraf 6 i LAV. Jag kan ha förståelse för det. Det jag inte har förståelse för är att man ska tvinga människor att ansluta sig till det kommunala vattnet, när de har egen brunn eller är anslutna till vattenföreningen med fullt fungerande anläggning, samt testar vattnet och vidtar de åtgärder som krävs för att få en bra vattenkvalitet.

Att behöva betala orimliga summor, för något man varken behöver eller vill ha! Det skulle jag vilja påstå, finns det ingen människa som gör. Ren idioti! Att säga: "Det är så i alla kommuner" håller inte. Exempelvis Båstad kommun har valt att inte tvinga folk att ansluta sig. Så varför inte titta på de kommuner som har handlat humant, istället för att bara stirra sig blinda på vad "alla kommuner" gjort. Här på området är de flesta äldre personer, som kommer att få svårt ekonomiskt, då avgifterna är orimligt höga (något som riksdagen också anser). Svårt att få lån för en sådan här sak lär det bli. I värst fall tvingas de sälja sin älskade stuga, där de tillbringat somrarna sedan de var små. Dessutom blir det ju en större belastning och också en ökad sårbarhet då fler ansluts till samma vattenkälla. Tänker då på olika kriser i samhället, samt på långa, varma och torra perioder. Bara för att man KAN göra en sak, betyder inte att man ska eller måste.

35. Lyse-Berga 1:248

Vi byggde vårt hus här 1976, då var området i stort sett färdigbyggt. Vi valde detta för känslan av "sommarstugeområde", rekreation och naturskyddsområdet Trälebergskile, rastlokal för c:a 150 fågelarter, som vi sett i området.

De nya hus som har byggts de senaste åren, har blivit stora och av villakarakter. Det nya förslaget från er kommer ytterligare att förstärka denna känsla av villaområde. Vi anser också att nuvarande vägar inte klarar av mer trafik.

36. Lyse-Berga 1:258

Denna skrivelse om förändrad detaljplan borde ha gått ut till alla i området, då den berör alla.

Den föreslagna detaljplanen kommer att förändra hela området och karaktären av detta fina fritidshusområde.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Vägarna inom området är inte lämpade för den tunga trafik som följer med en så stor byggnation som föreslås. Stort slitage på befintliga vägar och vem kommer att betala för att åtgärda dessa vägar efter byggnation?

Den vardagliga trafiken kommer att öka med ytterligare 10 familjers åretruntboende och därmed också övrig belastning på området.

Att ta bort våtmarken som finns i området som skall bebyggas går helt emot de intentioner som miljöarbetet har idag. Vi skall bevara och istället utöka våtmarker.

Dagvatten som kommer från Sandviksvägen och söderut och i förlängningen Brattåsstigen och bäckfåran ner mot Sandvik kan ej ta emot ökad mängd dagvatten. Vid riklig nederbörd finns risk för översvämning av bäckfåran. Allt dagvatten från planerad bebyggelse måste rinna norrut vid Sandviksvägen.

Tycker att föreslagen detaljplan är olämplig att genomföra och motsätter mig denna.

37. Lyse-Berga 1:260

Som boende i angivna område vill jag anföra följande synpunkter.

Planens genomförande skulle innebära en kraftig förändring av områdets karaktär, från fritidshusområde till villastad, och det skulle därmed förlora mycket av det rekreativvärde det har för oss som bor där nu.

Indragning av kommunalt VA skulle därtill innebära stora, för många oöverstigliga kostnader. Dels för anslutning, dels för avgifter, som antagligen kommer att tas ut året runt, även för fastigheter som bara används sommartid.

GEMENSAMMA KOMMENTARER FÖR ÖVRIGA

Se kommentarer till Lyse-Berga 1:153, 1:231 och Länsstyrelsen.

VA-planen hanteras inte inom ramen för detta planförslag.

Kostnader för framtida anslutningar till kommunens VA-nät kan inte redovisas ännu.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Fortsatt planarbete

Föreslagna kompletteringar/justeringar av planhandlingarna med anledning av inkomna yttranden:

Planbeskrivningen

Redovisning av sophantering, placering av postlådor och skuggstudier.

Anpassningen till befintlig bebyggelse ska beskrivas.

Uppdatera kapitlet om gator och trafik med information om beräknad trafikökning, underhåll av befintliga vägar samt buller från trafik.

Komplettera med Miljömålen och planförslagets förhållande till dessa.

Komplettera med en beskrivning av framkomligheten till planområdet vid ett skyfall.

Komplettera med de geotekniska och bergtekniska säkerhetsfrågorna. Stabilitet i jord och berg ska beskrivas för både befintliga och planerade förhållanden i planbeskrivningen.

Riksintresset för friluftslivet ska beskrivas samt hur den föreslagna exploateringen påverkar riksintresset.

Riksintresset enligt Miljöbalken 4 kap. 4 § (högexploaterad kust) ska analyseras och påverkan av planförslaget beskrivas. Hänsyn till utsiktsplatser ska redovisas.

Genomförande

Planbeskrivningens genomförandekapitel uppdateras med information om:

Befintlig ga:5 omprövas så att ny gata enligt detaljplanen införlivas i ga:5.

El-anslutning och avtal.

Beskrivning av innehåll i genomförandeaftalet. (*Rekommendationerna i den bergtekniska utredningen, grundläggning och besiktning av vissa slänter, åtgärda eventuella skador som kan uppstå på befintliga gator under genomförandetiden*).

Plankartan

Grundkartan uppdateras med inmätning av berörda fastighetsgränser, koordinatkryss och koordinater, fastighetsbeteckningar, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar samt höjdkurvor och eventuella dammar.

Komplettering med planbestämmelsen *enskilt huvudmannaskap*.

Komplettera med villkorad planbestämmelse, startbesked får inte ges förrän gata och ledningar för vatten och spillvattenVA anlagts.

Komplettering med viktig höjdsättning för att förhindra översvämning inom och utanför planområdet.

Justering av rubriknivåerna.

Justering av bestämmelser för ny bebyggelse.

Datum: 2023-10-17
Dnr: B-2023-170
Dnr: B-2023-170

Utredningar/undersökningar

- **VA-utredning** (invänta tidplan från LEVA). Ska bl.a. visa att brandpost kan anordnas och var planområdet kan anslutas till ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- **Dagvatten/skyfalls-utredning** uppdateras (invänta behovsutredning från LEVA). Ska kompletteras med konsekvenser för nedströms liggande bebyggelse, samt lämpliga åtgärder för att förhindra översvämning. Komplettera med ytterligare dagvattenfördröjning så att föroreningsbelastningen på recipienten kan begränsas så långt möjligt.
- **Naturvärdesinventering** (kommunen handlar upp NVI när tidplan för utbyggnad VA finns).
- Möjligheten att spara berg i dagen ska studeras ytterligare.
- Möjligheten att bredda "skyddszonen" mellan befintligt fritidshusområde och det föreslagna planområdet ska studeras vidare.
- Skuggstudier som visar att granntomter/hus inte får negativ påverkan från ny bebyggelse.
- Planförslagets anpassning till landskapet ska studeras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Frida Mellgren

Enhetschef Plan-och bygg