

Samhällsbyggnadsnämndens

kallas till sammanträde **måndagen den 5 oktober kl 08.15 i Oscars** Lysekil, för behandling av följande ärenden:

Ärende

- 1** Val av justerare; Ulf Hanstål
- 2** Fastställande av dagordningen
- Information/dialog vid nämndsmötet**
- 3** **Information om kostpolicyn - nuläget, kl 08.20 – 08.40**
/Jenny Clasborn
- 4** **Information om handläggning färdtjänst och riksferdtjänst, kl 08.40 – 09.00/ Maissa Bittar**
- 5** **Information om social oro i Lysekils kommun, kl 09.00 – 10.00 /**
Joakim Hagetoft, Sanna Lannesjö, Anna Nyman Holgersson och två fältare
- 6** **Remisser – inga ärenden**
Myndighetsutövning inom stängda dörrar enligt kommunallagen 6 kap. 19a §
- 7** **Besvärsmål – inga ärenden**
- 8** **Anmälningssärende besvärsmål - inga ärende**
- 9** **Tillsynsärenden**
- 9.1** Tillsynsärende avseende möjlig olovlig byggnation på fastigheten Skaftö-Fiskebäck xxxx
- 10** **Bygglov**
- 10.1** Ansökan om bygglov för mur på fastigheten Kyrkvik xxxx
- 10.2** Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Skaftö-Berg xxxx
- 10.3** Ansökan om bygglov för tillbyggnad av båthall på fastigheten Skaftö-Fiskebäck xxxx
- 10.4** Ansökan om bygglov för nybyggnad av hotell, samt parkeringsplatser, på del av fastigheten Röd xxxx
- 11** **Förhandsbesked**
- 11.1** Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Åker xxxx
- 11.2** Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Flat xxxx
- 11.3** Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Lönndal xxxx
- 12** **Planärenden**
- 12.1** Beslut om godkännande av samrådsredogörelse, samt miljöbedömning av detaljplan för Sävens camping, del av Lyse 1:3 m.fl, Lysekils kommun

- 12.2** Godkännande av utställningsutlåtande av detaljplan för Torvemyr, etapp 2 – del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl., Grundsund, Lysekils kommun
- 12.3** Start-PM detaljplan för Mariedal 3:19 m.fl., Lysekils kommun
- 12.4** Planbesked för del av Tuntorp 4:12 m.fl., Brastad, Lysekils kommun
- 12.5** Godkännande av samrådsredogörelse för del av Tuntorp 4:156 m.fl., Brastad, Lysekils kommun
- 12.6** Godkännande av utställningsutlåtande av detaljplan för Norra Tronebacken, Lyse-Fiskebäck 2:10 m.fl., Lysekils kommun – *omedelbar justering*
- 12.7** Start-PM detaljplan för Dona 2:1 m.fl., Lysekils kommun
- 12.8** Prioritering av planarbete 1 oktober 2020 till 31 januari 2021

Offentlig del av sammanträdet

13 Delegationsbeslut

- Sammanställning av augusti månads bygglovsärenden och redovisning av bygglovenhetens delegerade beslut
- Sammanställning av augusti månads bostadsanpassningsbidrag
- Sammanställning av delegationsbeslut från mark- och exploatering
- Beslut gällande färdtjänst och riksfärdtjänst augusti månad
- 14** Information om strategi för förvaltning av kommunens fastigheter som har extern hyresgäst/Christian Wrangmo
- 15** Investeringsbudget 2021 och plan för 2021–2025/Christian Wrangmo
- 16** Initiativärende från Avalon Falcon (MP) SBN 2020-06-02, § 127 – Gällande grusplan på del av fastigheten Skaftö-Fiskebäck 1:13/Christian Wrangmo
- 17** Energieffektiviseringsprogram 2021–2030/Peter Karlsson
- 18** Information om elsäkerhetsansvar inom Lysekils kommuns förvaltning/Peter Karlsson
- 19** Information om det fortsatta utvecklingsarbetet av hamnverksamheten/Per Garenius
- 20** Beslut om yttrande till förvaltningsrätten gällande Lysmar – *omedelbar justering*
- 21** Uppföljning 3 2020 samhällsbyggnadsnämnden – *omedelbar justering*
- 22** Information från förvaltningschef, ordförande och avdelningschefer

Lysekil den 2020-09-28
Samhällsbyggnadsnämnden

Lars Björneld
Ordförande samhällsbyggnadsnämnden

Madelene Johansson
Nämndsekreterare

1 Val av justerare

Förslag att justera dagens protokoll är Ulf Hanstål (justeringsdag 2020-10-12)

2 Fastställande av dagordning

3. Information om kostpolicyn

Jenny Clasborn, avdelningschef serviceavdelningen, informerar nämnden om pågående arbete med kostpolicyn.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar del av informationen.

4. Information om färdtjänst och riksfärdtjänst

Maissa Bittar, kommunvägledare, informerar nämnden om färdtjänst och riksfärdtjänst.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar del av informationen.

5. Information om social oro i Lysekils kommun

Joakim Hagetoft säkerhetsstrateg, Sanna Lannesjö integrationsstrateg, Anna Nyman Holgersson folkhälsosstrategi samt två fältare informerar nämnden på social oro i Lysekils kommun.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar del av informationen.

6. Remisser

Inga ärenden.

7. Besvärsmål

Inga ärenden.

8. Anmälningssäkende besvärsmål

Inga ärenden.

9. Tillsynsärende

9.1. Tillsynsärende avseende möjlig olovlig byggnation på fastigheten Skaftö-Fiskebäck XXXX

Sammanfattning

2019-04-26 uppmärksammade samhällsbyggnadsförvaltningen att komplementbyggnaden man gav startbesked för 2018-08-24 ligger närmare gräns än 4,5 meter mot allmän platsmark, vilket inte är tillåtet. Slutbesked har ej givits. Fastighetsägarna informerades 2019-04-30 och en påminnelse skickades ut 2020-02-28. 2020-05-15 gjordes platsbesök där man kunde konstatera att så var fallet.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastighetsägarna XXX samt XXX ska föreläggas att vidta rättelse avseende komplementbyggnaden genom att flytta den inom sex månader, enligt givet startbesked. Alternativt riva komplementbyggnaden så att kraven gällande 4,5 meter från allmän platsmark uppfylls.

10. Bygglov

10.1 Ansökan om bygglov för mur på fastigheten Kyrkvik XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om bygglov för mur på fastigheten Kyrkvik xxxx med varierande höjd från 0,7 - 1,7 meter, och delvis vid tomtgräns till Kyrkvik xxxx.

Kyrkvik xxxx är belägen utanför detaljplanelagt område, men utgör tillsammans med den planlagda Kyrkvik xxxx en tomt, varför den ska anses ligga inom s.k. sammanhållen bebyggelse.

Marklov krävs inte för uppfyllnad av mark på Kyrkvik xxxx i anslutning till muren, då fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

Berörda grannar Kyrkvik xxxx, xxxx och xxxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Yttranden har inkommit. Sökanden har underrättats om inkomna yttranden och har skriftligen begärt att ärendet ska prövas i sin nuvarande form av samhällsbyggnadsnämnden.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov enligt ansökan, med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900) [PBL].

Beslutet motiveras med att åtgärden uppfyller utformningskraven, kan antas uppfylla tekniska egenskapskrav, samt inte kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen i plan- och bygglagens mening.

Samhällsbyggnadsnämnden meddelar startbesked, med stöd av 10 kap. 23 § PBL, bestämmer att en kontrollansvarig och tekniskt samråd inte krävs för byggnadsåtgärden, samt godkänner kontrollplanen.

10.2 Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Skaftö-Berg XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Skaftö-Berg xxxx.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom ett bebyggelseområde med sammanhållen bebyggelse av sådan art att lovplikt enligt plan- och bygglagen råder i samma omfattning som inom detaljplanelagt område.

Byggnadsnämnden beviljade den 13 december 2018 § 135 positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på den del av dåvarande Skaftö-Berg xxxx vilken nu har fastighetsbildats till Skaftö-Berg xxxx.

Handlingarna i ärendet var detaljerade, och genom en sektion kunde det faktum att byggnaden hade en våning liksom byggnadens placering i höjddled specifikt utläsas. Dessa handlingar bildade underlag för beslutet om förhandsbesked.

Den ansökan om bygglov som nu har inkommit skiljer sig från förhandsbeskedet genom att det har ytterligare en våning, placerad ovanpå den som förhandsbeskedet visade. Detta innebär att byggnaden nu blir påtagligt större i stadsbilden, sträcker sig högre upp, ligger ovanför klippkanten, samt påverkar utsikten för befintliga fastigheter.

Berörda grannar Grönskult xxxx, Skaftö-Berg xxxx, xxxx, och xxxx, samt Stockevik xxxx, och xxxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Förvaltningen har kommunicerat till sökanden att man avser att rekommendera samhällsbyggnadsnämnden att avslå ansökan.

Sökanden har kommenterat inkomna yttranden och har meddelat att han vill ha ett beslut på befintliga handlingar.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov, med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900) [PBL].

Beslutet motiveras med att åtgärden skiljer sig så väsentligt från förhandsbeskedet för fastigheten att detta inte kan anses bindande för den nu sökta åtgärden, att en så påtaglig och omgivningspåverkande byggnation förutsätter planläggning, att den inte kan anses uppfylla kraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL (lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan), samt kan anses strida mot 2 kap. 9 § PBL (betydande olägenhet).

10.3 Ansökan om bygglov för tillbyggnad av båthall på fastigheten Skaftö-Fiskebäck XXXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om bygglov för tillbyggnad av befintlig båthall på fastigheten Skaftö-Fiskebäck xxxx.

Platsen är belägen inom detaljplan 14-SKA-1207, antagen den 23 oktober 1976. Den aktuella platsen är i detaljplanen betecknad med Jm.

På den aktuella fastigheten beviljades den 14 november 2002 § 228 bygglov för nybyggnad av förrådsbyggnad (båthall). Efter en överklagandeprocess där Regeringsrätten den 6 september 2004 som högsta instans nekade prövningstillstånd, vann detta lov laga kraft.

Befintlig båthall är på 576 m², och ska nu utökas med 252 m². Byggnadshöjd och taklutning är lika befintlig byggnad, och understiger de högsta tillåtna värdena.

Tillbyggnaden bedöms vara planenlig.

Byggherren har låtit utföra geotekniska fältundersökningar, daterade 19 mars 2020, i syfte att bestämma geotekniska förutsättningar för grundläggningen av tillbyggnaden.

Berörda grannar Skaftö-Fiskebäck xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, och xxxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov enligt ansökan, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2020:00) [PBL].

Beslutet motiveras med att åtgärden är planenlig, uppfyller utformningskraven, kan antas uppfylla tekniska egenskapskrav, samt inte kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen.

Samhällsbyggnadsnämnden noterar byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn: Martti Kurvinen

Behörighetsnummer: SC0269-13

Giltigt till: 2023-02-20

10.4 Ansökan om bygglov för nybyggnad av hotell, samt parkeringsplatser, på del av fastigheten Röd XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om bygglov för hotell, samt parkeringsplatser, på del av fastigheten Röd xxxx.

Den aktuella platsen är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse.

Byggnationen utgörs av två huskroppar med sammanlagt 16 dubbelrum, varav ett är tillgänglighetsanpassat, samt en gemensamhetsbyggnad. I ansökan ingår även anläggandet av parkeringsplatser för anläggningen.

Avsikten är att koppla denna anläggning till det kommunala VA-nätet.

Miljö- och byggnadsnämnden meddelade den 2 april 2009 §83, samt med förnyelse den 7 april 2011 §85, positivt förhandsbesked för fyra övernattningsstugor med vardera fyra rum samt en konferensbyggnad på den nu aktuella platsen.

Området omfattas av riksintresse för friluftslivet, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) [MB], samt av riksintresset högexploaterad kust, enligt 4 kap. 4 § MB.

Platsen är i Lysekils kommuns översiktsplan ÖPo6 betecknad med R18.

Berörda grannar Röd xxxx, och xxxx, samt Skaftö-Berg xxxx, och xxxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Yttranden har inkommit, och sökanden har kommenterat dessa.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar, med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), bygglov enligt ansökan.

Beslutet motiveras med att åtgärden inte kan anses kräva planläggning, kan anses uppfylla utformnings- och anpassningskraven, kan antas uppfylla tekniska egenskapskrav, samt inte kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen.

Samhällsbyggnadsnämnden noterar byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn: Martti Kurvinen

Behörighetsnummer: SC0269-13

Giltigt till: 2023-02-20

11 Förhandsbesked

11.1 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Åker XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Åker xxxx.

Den aktuella platsen är belägen utanför detaljplanelagt område samt bedöms ligga utanför sammanhållen bebyggelse.

Byggnadsnämnden meddelade den 15 november 2018 § 116 positivt förhandsbesked för den aktuella byggnadsåtgärden, inklusive avstyckning av tomt från Åker xxxx.

Samhällsbyggnadsnämnden meddelade den 7 november 2019 § 177 åter positivt förhandsbesked för den aktuella byggnadsåtgärden, inklusive avstyckning av tomt. Åker xxxx har därefter fastighetsbildats, med en areal av 4.172 m².

Fastigheten ligger i anslutning till en mindre väg. Trafikmängden på denna väg är inte av sådan storlek att något vägbuller har ansetts nödvändigt att kalkylera.

Platsen omfattas inte av strandskydd, och heller inte av bestämmelser gällande Gullmarns naturvårdsområde.

På den aktuella platsen fanns enligt 1984-89 års inventeringar lövskog, men denna är sedan dess avverkad.

Halva fastigheten ligger inom riksintresse högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken (1998:808) [MB].

Området är i Lysekils kommuns översiktsplan ÖPo6 betecknat med R19.

Miljönämnden tillstyrker att positivt förhandsbesked meddelas.

Berörda grannar Uteby xxxx, xxxx, och xxxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden meddelar, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) och som svar på ansökan, att den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Beslutet motiveras med att platsen kan anses lämplig för bostadsbebyggelse, att byggnationen inte kan anses ha någon påverkan på riksintressen, att framtida planläggning inte försvåras, samt att den inte kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen.

11.2 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Flat XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Flat xxxx.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, och kan inte anses ingå i sammanhållen bebyggelse.

Ansökan omfattade ursprungligen två nya enbostadshus och tomter, ett söder om gårdens befintliga byggnader, och ett norr därom. Efter synpunkter från närmaste granne i söder, Flat xxxx, har sökandena valt att låta denna del av ansökan utgå.

Platsen omfattas av riksintresse för friluftsliv samt naturvård, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) [MB].

Platsen omfattas av riksintresset högexploaterad kust, enligt 4 kap. 4 § MB.

Platsen är belägen inom Gullmarns naturvårdsområde. Länsstyrelsen har i beslut den 30 april 2020 lämnat tillstånd enligt naturvårdsområdets föreskrifter.

Den aktuella platsen är inte strandskyddad.

Platsen är i Lysekils kommuns översiktsplan betecknad med R14.

Miljönämnden har tillstyrkt positivt förhandsbesked enligt ansökan.

Berörda grannar Flat xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, och xxxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan när denna innehöll två enbostadshus.

Sökanden har kommenterat yttrandena.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden meddelar, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) och som svar på ansökan, att de föreslagna åtgärderna kan tillåtas på den avsedda platsen.

Beslutet motiveras med att platsen kan anses lämplig för bostadsbebyggelse, att byggnationen inte kan anses ha någon påverkan på riksintressena, att framtida planläggning inte försvåras, samt att det inte kan anses medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Samhällsbyggnadsnämnden villkorar ovanstående beslut med att byggnader ska uppföras i en stil som ansluter till regional byggnadstradition, enligt Lysekils kommuns "Råd och anvisningar för byggande i kulturmiljö på landsbygd".

Beslutet motiveras med att byggnader på den aktuella platsen kommer att vara synliga i landskapet.

11.3 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Lönndal XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Lönndal xxxx.

Platsen är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse. Byggnadsnämnden meddelade den 28 september 2017 § 107 positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, den nu aktuella platsen. Platsen omfattas av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) [MB], vilket också gäller för Skaftö som helhet.

Platsen omfattas även av riksintresset högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § MB.

Platsen omfattas inte av strandskydd.

Platsen omfattar inga kända naturvärden eller ingår i naturinventeringar, och har intill nyligen varit tomtmark bebyggd för bostadsändamål.

Trafikverket har i yttrande meddelat att man inte har något att erinra om byggnaden uppförs på 10-12 meters avstånd från vägområdet.

Berörda grannar Lönndal xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, och xxxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden meddelar, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) och som svar på ansökan, att de föreslagna åtgärderna kan tillåtas på den avsedda platsen.

Beslutet motiveras med att platsen kan anses lämplig för bostadsbebyggelse, att byggnationen inte kan anses ha någon påverkan på riksintressena, att framtida planläggning inte försvåras, samt att det inte kan anses medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

12 Planärenden

12.1 Beslut om godkännande av samrådsredogörelse, samt miljöbedömning av detaljplan för Sävens camping, del av Lyse 1:3 m.fl, Lysekils kommun

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har utarbetat ett förslag till rubricerad detaljplan, upprättat 2020-05-12. Syftet med detaljplanen är att förbättra situationen i området genom planmässig reglering av mark- och vattenområden. Detaljplanen har varit utskickad för samråd under tiden 2020-05-14 till 2020-06-25. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Kommunens har under samrådet konstaterat att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande bekräftas av Länsstyrelsen.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

12.2 Godkännande av utställningsutlåtande av detaljplan för Torvemyr, etapp 2 – del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl., Grundsund, Lysekils kommun

Sammanfattning

Rubricerad detaljplanen har varit utskickad för utställning under tiden 2012-01-13 till och med 2012-02-13. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i ett utställningsutlåtande daterat 2020-09-11.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna utställningsutlåtandet av detaljplan för Torvemyr, etapp 2, del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl., Grundsund, Lysekils kommun.

12.3 Start-PM detaljplan för Mariedal 3:19 m.fl., Lysekil, Lysekils kommun

Sammanfattning

Detta start-PM har tagits fram i syfte att informera om uppstart av detaljplanearbete för Mariedal 3:19 m.fl., samt säkerställa startdatum och därmed vilken lagstiftning som gäller för detaljplanearbetet.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner start-PM om detaljplanearbete för Mariedal 3:19 m.fl.

12.4 Planbesked för del av Tuntorp 4:12 m.fl., Brastad, Lysekils kommun

Sammanfattning

En ansökan om planbesked för ny detaljplan för del av fastighet Tuntorp 4: 12 m.fl. har inkommit från Coop Väst, Ekonomisk förening.

Ansökan gäller ändring av markanvändning i syfte att lagligt berättiga den dagligvaruhandel som i dagsläget delvis är uppförd på järnvägsmark, samt skapa förutsättningar för fastighetsreglering.

En planläggning enligt ansökan bedöms inte motverka intentionerna i kommunens översiktsplan, ÖP 06.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om planbesked för Tuntorp 4:12 m.fl.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen ges prioritet 3 i arbetsprogrammet för detaljplaner och att arbetet med detaljplanen startar tidigast i perioden september - november 2021. Planarbetet beräknas därefter pågå i ca 1,5 år.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ett plankostnadsavtal mellan den sökande och kommunen ska upprättas samt att den sökande bekostar planarbetet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa avgiften för planbeskedet enligt gällande taxa för upparbetade timmar.

12.5 Beslut om godkännande av samrådsredogörelse, samt miljöbedömning av detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl., Brastad, Lysekils kommun

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har utarbetat ett förslag till rubricerad detaljplan.

Planarbetets huvudsyfte är att utöka antalet trygghetslägenheter vid Stångenäshemmet med cirka 30 stycken genom att ersätta befintlig byggnad i fastighetens sydvästra del med ett nytt hus i sex våningar.

Detaljplanen har varit utskickad för samråd under tiden 2020-06-29 – 2020-08-14.

Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

I enlighet med 5 kap. 11 a § PBL har kommunen under samrådet konstaterat att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar medföra en betydande miljöpåverkan, och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. Kommunens ställningstagande bekräftas av Länsstyrelsens yttrande om planens utredning om betydande miljöpåverkan, daterat 2020-07-10.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

12.6 Godkännande av utställningsutlåtande av detaljplan för Norra Tronebacken, Lyse-Fiskebäck 2:10 m fl; Lysekil

Sammanfattning

Ett förslag för Norra Tronebacken, Lyse-Fiskebäck 2:10 m fl. har varit utställt under januari-februari 2010. Därefter blev detaljplanen vilande på grund av markägandefrågor.

Detaljplanen återupptogs i samband med lösning på markägandet och har efter ett par revideringar kopplade till framför allt strandskydd, exploateringsgrad samt lokalförsörjningsbehov av förskola ställts ut på nytt. Utställning nr 2 pågick under perioden 2020-05-11 till 2020-06-21. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i ett utställningsutlåtande. Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av ca 70-100 bostäder.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna utställningsutlåtandet av detaljplan för Norra Tronebacken, Lyse-Fiskebäck 2:10 m fl.

Omedelbar justering

12.6 Start-PM detaljplan för Dona 2:1 m.fl, Lysekils kommun

Sammanfattning

Detta start-PM har tagits fram i syfte att ta beslut om uppstart av detaljplanearbete för Dona 2:1 m.fl samt säkerställa startdatum och därmed vilken lagstiftning som gäller för detaljplanearbetet.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner start-PM om detaljplanearbete för Dona 2:1 m.fl.

12.7 Prioritering av planarbete 1 oktober 2020 – 31 januari 2021

Sammanfattning

Planenheten har tagit fram ett förslag på vilka planprojekt som verksamheten aktivt ska arbeta med under den kommande perioden. Prioriteringen sker var fjärde månad och aktuell period är 1 oktober 2020 t.o.m. 31 januari 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förvaltningens redovisning av prioriteringar i planarbetet för perioden 1 oktober 2020 t.o.m. 31 januari 2021.

13. Delegationsbeslut

Följande delegationsbeslut redovisas:

Handläggare för plan och bygg

- Sammanställning av augusti månads bygglovsärenden och redovisning av bygglovenhetens delegerade beslut.
- Sammanställning av augusti månads bostadsanpassningsbidrag.

Handläggare för färdtjänst

- Beslut gällande färdtjänst och riksfärdtjänst augusti månad.

Handläggare för mark- och exploatering

- Sammanställning av delegerade beslut

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut som förtecknas i protokollet 2020-10-05, § XX.

14. Information om strategi för förvaltning av kommunens fastigheter som har extern hyresgäst

Christian Wrangmo informerar nämnden om strategi av kommunens fastigheter som har extern hyresgäst.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar del av informationen.

15. Investeringsbudget 2021 och plan för 2021–2025

Sammanfattning

Lysekils kommun är i behov av att investera ca 553 miljoner kronor under perioden 2021–2025 varav 82 miljoner avser 2021. Många av dessa investeringar avser byggnader där kommunala kärnverksamheter bedrivs dagligen. Många av dessa byggnader är i dåligt skick och behöver relativt omgående genomgå renoveringar samtidigt som verksamhetens förändrade behov skall tillgodoses. Samhällsbyggnadsnämnden har därför tagit fram en investeringsbudget för 2021 och plan för 2022–2025. Kommunstyrelsens presidium, samhällsbyggnadsnämndens presidium och tjänstepersoner träffades i en investeringsdialog i juni 2020 för att hitta en arbetsordning för framtida investeringar. Då presenterades en investeringsplan för 2021–2025. Denna plan har under hösten bearbetats något men de stora investeringsbehoven ligger fast. Dessa är Fiskhamnskajen, Skaftö Skola, Bro Skola, Gullmarsborg och Gullmarsskolan.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar framtida behov av nyinvesteringar och överlämnar följande prioritering till kommunstyrelsen att beakta i samband med investeringsbeslut för 2021.

16. Initiativärende – gällande grusplan på del av fastigheten Skaftö-Fiskebäck 1:3**Sammanfattning**

Avalon Falcon (MP) har inkommit med ett initiativärende gällande att återställa grusplan vid ”Roskällan”, Fiskebäckskil till ängsmark efter att tillfälligt bygglov för drivmedelsstation löper ut 2023-12-31. Förvaltningen anser att det är för lång tid kvar för att besluta vad ytan ska återställas alternativt användas till.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att samhällsbyggnadsförvaltningen ska återkomma med förslag på vad ytan kan användas senast under verksamhetsåret 2023.

17. Energieffektiviseringsprogram 2021–2030

Sammanfattning

Lysekils kommun förvaltar idag ca 73 000 kvm lokaler. Med hänsyn till nationella miljö- och klimatmål, liksom kommunala strategier och planer behöver energieffektiviseringsarbetet intensifieras och struktureras samt att uppföljning behöver ske.

Ett energieffektiviseringsprogram för perioden 2021 – 2030 behöver arbetas fram, inom vilket målsättningarna enligt den övergripande planen behöver förtydligas och fortlöpande följas upp.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att:

- till nämndens möte 2020-11-05 arbeta fram ett utkast till ett strukturerat energieffektiviseringsprogram för perioden 2021 – 2030.
- utifrån gällande energiplan utarbeta förslag till mätbara målsättningar, såväl övergripande som detaljerade mål, som kan följas upp under perioden.
- inom ramen för programmet utarbeta en ”värstinglista” med de 10 fastigheter/byggnader där energieffektiviseringsåtgärder bedöms ha stor ekonomisk besparingspotential.
- lämna förslag till hur energieffektiviseringsåtgärderna kan finansieras.

18. Information om elsäkerhetsansvar inom Lysekils kommuns förvaltning

Peter Karlsson, fastighetschef, informerar nämnden om elsäkerhetsansvar inom Lysekils kommuns förvaltning.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar del av informationen.

19. Information om det fortsatta utvecklingsarbetet av hamnverksamheten

Per Garenius, förvaltningschef, informerar nämnden om det fortsatta utvecklingsarbetet av hamnverksamheten.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar del av informationen.

20. Yttrande till förvaltningsrätten Sammanfattning

Förvaltningsrätten har förelagt Lysekils kommun att yttra sig över överklaganden i rubricerat mål. Mål nr 8209-20, avdelning 3 angående laglighetsprövning enligt kommunallagen. Det överklagande beslutet strider enligt kommunen inte mot lag eller annan författning.

Kommunens beslut har tillkommit i laga ordning och är i högsta grad en angelägenhet för kommunen. Vidare har beslutet fattats av behörigt organ. Mot bakgrund av vad som angivits i yttrandena gör kommunen sammanfattningsvis gällande att klagandena inte visat att det överklagande beslutet är olagligt enligt någon av grunderna i 13 kap. 8 § KL. Varför förvaltningen yrkar på att överklagandena ska avslås.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att som yttrande till förvaltningsrätten översända bilagda skrivelse.

Omedelbar justering

21. Uppföljningsrapport 3 för samhällsbyggnadsnämnden 2020

Samhällsbyggnadsnämnden tar upp 2,1 mkr i kostnader för Covid-19 som nämnden haft till och med augusti enligt centrala anvisningar. Prognosen på den ordinarie driftbudgeten är noll avvikelse. Under sommaren så har det inte skett några större avvikelser och det har heller inte varit några evenemang. Handlingsplanen för budget i balans har gett effekt och förvaltningen räknar med att inte behöva dra ner på några underhållsåtgärder.

Samhällsbyggnadsnämnden gick in i 2020 med en förlust på 5,4 mnkr. 2,4 mnkr av förlusten kom från gata- och parkverksamheten, 1 mnkr från bostadsanpassningen, 1,6 mnkr från serviceavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar aktivt med sin handlingsplan för en budget i balans. Åtgärder och aktiviteter har tagits fram inom ramen för vad förvaltningen hinner med. Förvaltningen räknar med att göra åtgärder för 4,1 mnkr. Resultatet av åtgärderna bevakas och det märks att de börjar ge effekt. Förvaltningen räknar med att arbeta vidare med sin ekonomi under 2021 för att nå långsiktiga lösningar.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner uppföljningsrapport 3 för 2020.

Omedelbar justering

22. Information från förvaltningschef, ordförande och avdelningschefer

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar del av informationen

Datum
2020-09-21

Dnr
SBN B-2019-69

Samhällsbyggnadsförvaltningen / Planenheten
Stina Norén, 0523 - 613355
Stina.Noren@lysekil.se

Beslut om godkännande av samrådsredogörelse, samt miljöbedömning av detaljplan för Sävens camping, Del av Lyse 1:3 m.fl, Lysekils kommun

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har utarbetat ett förslag till rubricerad detaljplan, upprättat 2020-05-12. Syftet med detaljplanen är att förbättra situationen i området genom planmässig reglering av mark- och vattenområden. Detaljplanen har varit utskickad för samråd under tiden 2020-05-14 till 2020-06-25. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Kommunens har under samrådet konstaterat att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande bekräftas av Länsstyrelsen.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att förbättra situationen i området genom planmässig reglering av mark- och vattenområden. Detta gäller både själva verksamheten, uppställningsplatser inom strandskyddat område samt förhållande till kringliggande fastigheter.

I enlighet med 5 kap. 11 a § PBL har kommunen under samrådet konstaterat att ett genomförande av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan, och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. Kommunens ställningstagande bekräftas av Länsstyrelsens yttrande om planens utredning om betydande miljöpåverkan, daterad 2020-06-18.

Förvaltningens synpunkter

De synpunkter som framkommit i yttranden under samrådsskedet bedöms kunna lösas på ett tillfredsställande sätt inom ramen för planarbetet. Se kommentar till respektive inkommit yttrande i samrådsredogörelsen. Samrådsredogörelsen för Sävens Camping, Del av Lyse 1:3 m.fl. föreslås därför godkännas och att planarbetet fortsätter enligt inriktningen i redogörelsen.



**LYSEKILS
KOMMUN**

Tjänsteskrivelse

Per Garenius
Förvaltningschef

Stina Norén
Handläggare

Bilaga/bilagor

Planbeskrivning koncept, 20-05-12

Plankarta, 20-05-12

Samrådsredogörelse, 20-09-21

Länsstyrelsens yttrande om behovsbedömning, mottaget 2020-06-18

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planenheten



**LYSEKILS
KOMMUN**

Dnr: B-2019-69
Datum: 2020-05-12

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för SÄVENS CAMPING Del av Lyse 1:3 m.fl. Lysekils kommun

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta (2020-05-12)
- Fastighetsförteckning (2020-04-16)
- Utredningar
 - Dagvatten (Sweco Environment AB, 2020-03-17)
 - Geoteknik (ÅF Infrastructure AB, 2020-03-06)
 - Bergteknik (ÅF Infrastructure AB, 2019-09-11)
 - Bergteknik, Inspektion och utförda åtgärder (AFRY, 2019-12-19)
 - Brandtekniskt utlåtande (AFRY, 2020-04-28)
- Beslut om campingverksamhet på strandskyddat område på fastigheten Lyse 1:27, Lysekils kommun (Länsstyrelsen, 2006-05-29)

Innehåll

INLEDNING	3
PLANDATA	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
BEHOVSBEDÖMNING AV MKB	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
NATUR	9
BEBYGGELSEOMRÅDEN	12
GATOR OCH TRAFIK	14
FRIYTOR	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
HÄLSA OCH SÄKERHET	18
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	21
ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	21
EKONOMISKA FRÅGOR	21
TEKNISKA FRÅGOR	22
ÖVRIGA FRÅGOR	22
PLANPROCESSEN	22
MEDVERKANDE I PLANARBETET	23

INLEDNING

Bakgrund

Sävens Camping AB har skickat in en ansökan om planbesked för egen fastighet, Lyse 1:3, samt arrenderad del av fastighet Lyse 1:27, som ägs av Skalhamns Fiskehamnsförening UPA. Kommunstyrelsen beslutade 2016-11-30 § 197 om att bevilja ansökan om planbesked.

Enligt företrädare för Sävens camping AB startade campingverksamheten i mitten av 1950-talet.

Under en period på 1990-talet bytte campingen ägare ett flertal gånger innan den slutligen köptes av Sävens campingklubb, som i och med detta ombildades till Sävens camping AB. Det finns flera ärenden, från början av 90-talet, som behandlade ansökningar om utökning av camping/stugby som fick avslag i byggnadsnämnden med motiveringen att området saknar detaljplan och att markanvändningsfrågorna borde lösas innan ärendet kunde avgöras. Campingen har även utökats utan lov, och som följd blivit pålagt krav av länsstyrelsen om att återställa platsen till tidigare utformning.

Under nuvarande fastighetsägare har det ansökts om, och beviljats bygglov för en villavagn samt en nybyggd servicebyggnad.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att förbättra situationen i området genom planmässig reglering av mark- och vattenområden. Detta gäller både själva verksamheten, uppställningsplatser inom strandskyddat område samt förhållande till kringliggande fastigheter.

På fastigheterna finns det idag cirka 80 uppställningsplatser, varav 75 är fasta platser och resterande fem hyrs ut säsongvis. Sökande vill med en detaljplan få riktlinjer för placering av campingenheterna samt grad av privatisering. Syftet med detaljplanen har även varit att införa bygglovsbefriade åtgärder. På så vis slipper varje enskild vagn skicka in en egen ansökan om bygglov vid exempelvis byte av vagn.

Planen innebär i korthet att det på del av mark på fastigheten Lyse 1:3 och arrenderad del av Lyse 1:27, som är belägen närmast havet, delvis tillåts camping under april till och med september och delvis tillåts att befintlig camping fortsätter med helårsuppställning under förutsättningen att ytterligare exploatering ej sker. Dessa områdena täcks även av strandskydd, men som nämnts ovan har området använts för campingändamål redan innan strandskyddsbestämmelserna utfärdades.

I övrig del av planområdet bekräftas i huvudsak pågående markanvändning i plankartan med möjlighet för permanent uppställning av villavagnar och husvagnar.

Definitioner

I planbeskrivningen används nedanstående begrepp:

Campinganläggning	Område avsett för sådan bygglovspliktig camping verksamhet som avser uppställning av tält, husvagnar och husbilar för boende eller övernattning.
Campingenhet	Husvagn, villavagn, tält eller husbil inklusive eventuellt förtält eller liknande.
Servicebyggnad	Byggnad för drift av anläggningen såsom reception, kiosk, butik, restaurang, hygienutrymmen eller liknande.
ÖPo6	Kommunens gällande översiktsplan från 2006
SBN	Samhällsbyggnadsnämnden

Planprocessen

Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7 §, Plan- och bygglagen, då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, sakna intresse för allmänheten samt är förenligt med kommunens översiktsplan.



Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd	april-juni 2020
Beslut om granskning	sep 2020
Granskning	sep-okt 2020
Antagande i SBN	dec 2020

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och avgränsning

Detaljplanen omfattar de av campingen ianspråktaga delarna av fastigheten Lyse 1:3 och 1:27.

Planområdet är beläget mellan Slotteberget och Humlekärrsberget i Skalhamn. I norr angränsar planområdet till strand och hållmark, och i söder till bebyggelsen i Skalhamn samhälle. Storleken på planområdet är 2 hektar.



Planområdets läge



Karta över planområdet

Markägförhållanden

Sävens Camping AB är ägare till fastighet, Lyse 1:3. samt arrenderar en del av fastighet Lyse 1:27, som i sin tur ägs av Skalhamsns Fiskehamnsförening UPA.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

I miljöbalkens 3 kap "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden" föreskrivs bland annat att särskild hänsyn skall tas till områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske och vattenbruk, som har stora natur- och kulturvärden och är av betydelse för friluftslivet. Sådana områden ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada värdena eller försvåra näringarnas bedrivande.

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt miljöbalkens 3 kap.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Sävens Camping ligger inom en del av Lysekils kommun som är av riksintresse för turism och friluftsliv (MB 4 kap. 2§) vilket främst bevarar det rörliga friluftslivets intressen.

Den omfattande servicen i orter och städer utmed kusten är av största betydelse för turismen och friluftslivet. Det är också där som anläggningar för friluftslivets och turismens servicebehov har utvecklats mest. En god service och många turister är i många fall en förutsättning för de helårsboende människornas möjligheter att fortsätta att bo och verka i kustområdet och därmed bevara värdena.

Detaljplanen bekräftar att delar av campingen är avsatt till säsongsbetonad camping. Den reglerar även att ytterligare ianspråktagande av mark inte är möjlig och kommer därmed inte att utgöra något hinder för friluftslivet.

Planområdet omfattas även av riksintresse för högexploaterad kust (MB 4 kap. 4§) där fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Planområdet ligger inom ett redan utbyggt område och förväntas inte påverka Bohuskustens natur- och kulturlandskap ytterligare. Planförslaget innebär däremot en förbättring av situationen på en befintlig camping. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap.

Planområdet ligger inte inom eller i anknytning till Natura 2000 område.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljökvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att

alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015-2027.

Enligt för detaljplanen framtagna dagvattenutredning (Sweco Environment AB 2020-03-13) avrinner planområdet till Yttre Brofjorden som är klassad som kustvattenförekomst och uppnår måttlig för ekologisk status. Avledningen av dagvatten sker direkt till recipienten utan påverkan på något nedströmsområde och därför behöver ingen fördröjningsvolym skapas för att omhänderta dagvattnet. När dagvattnet når vattenförekomsten kommer de däremot att blandas.

De lösta och biotillgängliga halterna utgör endast en andel av de totala halterna som har beräknats för dagvattnet. Den sammanfattande bedömningen är att den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i vattenförekomsten inte försämras på grund av planområdets nyttjande och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i sin helhet inte heller bedöms att försvåras till följd av beskriven exploatering.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd. Cirka en fjärdedel av vagnarna står inom, eller på gränsen till, strandskyddat område. Detta har tidigare behandlats av Länsstyrelsen (LST) som i ett beslut från 2006-05-29, meddelar att några av dessa vagnar måste flyttas utom säsong medan de andra vagnarna kan stå kvar hela året, men ytterligare utvidgning eller privatisering är inte tillåten. Detaljplanen är upprättad i linje med länsstyrelsens beslut. Det kommer att sökas om dispens från strandskyddet längre fram i planprocessen.

Lokala miljömål

De lokala miljömålen som redovisas i ÖPo6 samt dess aktualitetsförklaring från 2010 ska integreras i samhällsplaneringen och balanseras mot sociala och samhällsekonomiska intressen. De lokala miljömålen stämmer överens med de regionala miljömålen (antagna 2013) samt regionala tilläggs mål (antagna 2015), undantaget det regionala målet "Storslagen fjällmiljö" då det inte är aktuellt i länet.

Detaljplanen omfattas av miljömålet "Hav i balans samt levande kust och skärgård". Då syftet med planen är att förbättra situationen i området genom planmässig reglering av mark- och vattenanvändning kopplat till fritidsbebyggelse och turism anses detaljplanen vara förenlig med miljömålet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I ÖP 06 anges delar av marken i området som lämplig för fritids- och turistanläggning respektive värdefull för rekreation. Detta stämmer väl överens med befintlig markanvändning på campingen, som är tänkt att fortsätta bedrivas. För att säkerställa rekreationsmöjligheterna i området är det viktigt att begränsa markanvändningen till dagens utsträckning.

Kommunala planer

Detaljplanen för Sävens camping omfattas av VA-planen för Lysekils kommun (antagen i kommunfullmäktige 2016-09-29), där riktlinjer och åtgärder för dagvattenhantering återfinns.

Detaljplaner

Planområdet är idag inte detaljplanelagt. Det finns en detaljplan sen tidigare i Skalhamn som tillåter bostadsanvändning, Detaljplan för Sandåker 1:26 och 1:43 samt Slättna 1:46 och 1:63. För övrigt är det ytterligare en plan under framtagande i campingens omgivning, detaljplan för Norra Skalhamn, del av Lyse 1:2 och 1:57. Planförslaget har varit utställt under våren 2018 och nästa steg i planprocessen är i dagsläget att lyfta upp planen för antagande.

Planprogram

Det har inte upprättats något planprogram.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Under framtagandet av aktuellt planförslag genomförs en så kallad undersökning för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

Kommunen har identifierat omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap 11 § och miljöbalken 6 kap 6 § för aktuell plan och har därefter bedömt att planförslaget är förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken.

Regleringen av markanvändningen berör en befintlig campinganläggning och innebär ingen ytterligare exploatering. Planförslaget medför därför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas lokala/nationella miljömål. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan. Kommunens första bedömning skickas på undersökningssamråd till länsstyrelsen.

Kommunens ställningstagande

I samband med att detaljplanen ska skickas ut på samråd ges länsstyrelsen tillfälle att yttra sig i ett undersökningssamråd. Syftet med undersökningssamrådet är att det ska bidra med information till kommunens bedömning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningssamrådet ska ske med länsstyrelsen och de kommuner som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen.

Länsstyrelsen kommer skriftligen att meddela huruvida Länsstyrelsen

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Planområdet för Sävens Camping är cirka 2 hektar stort. Den största delen utgörs främst av

gräsytor som nyttjas till uppställning av husvagnar samt mindre grusvägar genom området.

Väst om planområdet finns även en liten vik med en strand på ca 1600 m², där nivån ligger strax ovanför havsnivån. Resterande område, där de flesta campingenheter och faciliteter är placerade, ligger ungefär mellan 2 och 4 meter över havet.

Inom området återfinns även en liten bäck med ett djup på cirka 2 meter under marknivå, flödandes från sydöst till nordväst.

Planförslaget:

Planförslaget innebär inga ändringar av marken eller vegetationen inom planområdet.

Geoteknik

Förutsättningar:

Campingen omges till stor del av berg i dagen. Berget framträder främst öst om planområdet. Här sträcker sig berget upp till ca 15 meter över havsnivå.

Utöver bergpartierna framträder även bergsslänter i syd- och nordväst. Dessa bergsslänter sträcker sig endast upp till 2,5 meter i höjd över marknivå innanför campingområdet.

ÅF Infrastructure AB har utrett de geo- och bergtekniska förhållandena på och i anslutning till planområdet, 2019-11-07 och 2019-09-11. Resultatet av utredningarna redovisas i följande text, uppdelat i tre rubriker: *skredrisk*, *bergas och blocknedfall* samt *radon*.

Skredrisk

Enligt utredningarna har ingen pågående omfattande erosion observerats i bäckfåran, därför bedöms inget erosionsskydd vara nödvändigt i dagsläget.

Resultatet av beräkningarna visar att stabiliteten mot bäcken i undersökt område uppfyller kraven för säkerhet mot skred för glidytor som slår upp i höjd med uppställningsplatserna för villavagnarna.

Även mindre glidytor som inte träffar uppställningsplatserna har i

beräkningarna tillfredställande säkerhet.

Sättningar och bärighet bedöms inte vara ett problem med hänsyn till områdets användning som campingyta. Små sättningar kopplade till låg packningsgrad i ytliga jordlager kan tänkas uppstå under stöd till villavagnar. Detta bedöms dock inte vara ett problem som kräver något annat än eventuellt lokal åtgärd.

Blocknedfall och bergras

I den bergtekniska utredningen har planområdet delats upp i fyra geografiska zoner. Dessa beskrivs nedan.



Ortofoto med undersökt område markerat i rött. De fyra olika zonerna av berg i dagen, samt en bäck är markerade.

Zon 1

Berggrunden i zon 1 har gynnsamma spricksystem och anses inte behöva några åtgärder.

Zon 2

Mindre block återfinns i detta område likväl den södra delen i zon 2. Här rekommenderas bergrensning av mindre block efter kontroll med skrotpett.

Zon 3

Berggrunden i zon 3 är det område som har högst risk för blocknedfall. Det finns två stora bergpartier som anses potentiellt ostabila och innehålla skiviga brott som stupar ut ur skärningen. I dessa bergpartier kan det behövas bergförstärkande

åtgärder i form av bultning beroende på förekomsten av ett ytterligare spricksystem som kan ligga i bakkanten av berget.

Zon 4

Bergsförhållandena i zon 4 likt zon 1 är gynnsamma och anses inte behöva några åtgärder.

Radon

Berggrunden inom campingområdet innehåller höga värden radon och klassificeras därför som ett högradonriskområde. Detta beror på den högstrålande Bohusgraniten som förekommer i området. I områden med hög radonrisk behövs byggnader där människor vistas mer än tillfälligt byggas radonsäkert.

Planförslaget:

Skredrisk

Även om glidyterna i beräkningarna har tillfredställande säkerhet är de svåra att med tillförlitligt resultat bedöma då lokala variationer i geometri och eventuellt lokala svagheter i jorden spelar en avgörande roll. Hänsyn bör tas till att lokala små släppor/ skred inte kan uteslutas. Med anledning av detta rekommenderas i den geotekniska utredningen att ett avstånd från släntkrön på minst 1 m hålls. Detta regleras i planen med en bestämmelse om att inom detta avstånd till släntkrön ska marken hållas fri från uppställningsytor.

Befintliga staket, trädäck eller andra lätta objekt tillhörandes uppställningsplatserna som redan finns på plats bedöms inte påverka stabiliteten och kan stå kvar förutsatt att de inte lutar synbart. Lutande objekt ska flyttas utanför angivet avstånd. Vid nyetablering ska ett minsta avstånd på 1 m från släntkrön hållas för alla ovan nämnda tillbehör till uppställningsplatserna.

Blocknedfall och bergras

De rekommenderade åtgärderna i zon 2 och 3 har utförts inför att detaljplanen har skickats ut på samråd. Cirka fyra kubikmeter berg rensades ner. Åtgärderna har beskrivits av AFRY i "PM för bergteknik, inspektion och utförda åtgärder" (2019-12-19).

Under bergförstärkningen identifierades två ytterligare platser med lösa block. Dessa

bedöms inte rasa ner utan yttre åverkan i dagsläget. De skulle däremot kunna tas ner

med spett. På grund av blockens höjd och position valdes det att inte rensa dessa då

risken bedömdes alltför stor att träffa underliggande husvagnar.

På det ena stället sattes expanderbult ut som markörer för att senare kunna identifiera

om frost på vintern påverkat blockets position.

Radon

Detaljplanen tillåter endast camping och tillfällig vistelse och innefattar inte några byggnader för stadigvarande vistelse. Ett radonsäkert byggande behöver således inte regleras i detaljplanen.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Förutsättningar:

Det har bedrivits camping på området sedan mitten av 1950-talet. På 60-talet kom de första villavagnarna, som står längs med Humlekärrsberget. Det byggdes även altaner och vagnarna var uppställda hela året. På 90-talet fick alla vagnar tillåtelse av campingägaren att var uppställda året runt.

Idag finns det 75 villa- och husvagnar med fasta platser inom planområdet. På de fasta platserna är campingenheterna uppställda under hela året. Såväl husvagnar uppställda under längre tid än en normal semesterperiod som villavagnar omfattas enligt 9 kap. 2 § PBL av bygglovsplikt, då de definitionsmässigt är byggnader, och då byggnader kräver bygglov vid nybyggnad och väsentliga ändringar. Flyttning av en befintlig byggnad till en annan plats jämföras i det avseendet med nybyggnad. Detsamma gäller för byte av villavagn.

I tillägg finns det även fem stycken platser som hyrs ut under sommarsäsongen.

Altaner på högst 1,2 meter över marken har i rättspraxis ansetts vara bygglovsbefriade. Det finns även rättsfall där fristående altaner under 1,2 meters höjd har ansetts bygglovsbefriade. Andra bestämmelser, exempelvis gällande strandskydd, kan dock hindra att fristående altaner byggs på vissa ställen.

På fastigheten Lyse 1:27 i den nordliga delen av planområdet nyttjar Sävens camping marken till uppställning av båtar och kärror enligt ett arrendeavtal med Skalhamns hamnförening från 2016.

Campinganläggningen inkluderar en servicebyggnad, som är påkopplad kommunalt vatten- och avloppsnät, samt en förrådsbyggnad.

Planförslaget:

Det planeras inte för några förändringar av bebyggelsen inom campingområdet. I länsstyrelsens beslut från 2006 gällande campingverksamhet på strandskyddat område föreläggs Sävens Camping att uppfylla villkor att tillse att campinganläggningen inte utvidgas eller att campingenheterna inte privatiseras ytterligare inom strandskyddat område. I syfte att bekräfta den befintliga bebyggelsen inom campinganläggningen på strandskyddat område samt förtydliga vad Länsstyrelsens krav innebär har campingenheterna i detaljplanen reglerats med utnyttjandegrad och utformningsbestämmelser som styr bruttoarea och höjd utifrån befintlig situation. Även antalet campingenheter regleras i plankartan med bestämmelse om maximalt antal campingenheter där uppställning hela året är tillåtet inom strandskyddat område.

Den delen av campinganläggningen som inte ligger inom strandskyddat område regleras också med bestämmelser om bruttoarea samt höjd, men däremot inte med bestämmelse om antal tillåtna campingenheter.

Även om det inte planeras för några ändringar av bebyggelsen införs det bygglovsbefriade åtgärder för campingenheter med tillhörande friggebodar i syfte att för enkla processen vid underhåll av vagn samt byte av vagn eller uppställningsplats. Det införs även bygglovsbefriade åtgärder för uppställning av båtar och tillhörande kärror i den nordliga delen av planområdet samt för den delen av campinganläggningen som inte ligger inom strandskydd.

Omgivningar och service

Förutsättningar:

Sävens camping ligger i den norra delen av Skalhamn. Norr, öster och väster om planområdet finns det ingen bebyggelse. Campinganläggningen ligger i direkt anknytning till Brofjorden, inbäddad på gräsytor mellan klippor och berg.

Enligt statistiska centralbyrån har Skalhamnssamhället cirka 150 folkbokförda invånare inom en landareal av cirka 53 hektar vilket gör att Skalhamn är den tredje mest befolkade småorten i Lysekils kommun och den andra mest tätbefolkade.

Merparten av kommunens allmänna och kommersiella utbud finns i centralorten Lysekil. Den närmaste mataffären ligger i Dalskogen vid infarten till Lysekils tätort, cirka en mil bort.

Cirka två kilometer norrut ligger Preems raffinaderi, men det finns ingen visuell koppling från Sävens Camping.

Planförslag:

I dagsläget planeras det inte för några förändringar av service i omgivningen, men Preems raffinaderi står inför en eventuell utökning av sin verksamhet. Om det kommer att bli av medför det en ökad inflyttning och därmed ett ökat behov av service i området.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Kulturmiljö

Förutsättningar:

Skalhamn ligger i ett typiskt bohuslänskt kustlandskap med gräsytor mellan granitkullar. I små havsvikar, som går in i landskapet, har det etablerats småbåtshamnar med sjöbodar.

Skalhamn är en småort med blandad bostadsbebyggelse från äldre och nyare tid. Äldre trähus på torpargrund blandas med nybyggda villor. Bebyggelsen består främst av enbostadshus, men det finns även ett fåtal radhus.

Enligt nuvarande campinggäster började marken nyttjas för campingändamål redan på 1950-talet. Historiska kartor visar att området dessförinnan nyttjades till åker- och betesmark.

Skalhamn är inte utnämnt som en speciellt värdefull miljö i Lysekils program för vård och bevarande av kulturmiljöer.

Planförslaget:

Detaljplanen kommer inte att medföra några förändringar för kulturmiljön eller den bohuslänska landskapsbilden.

Gator och trafik

Gator, gång- och cykelvägar

Förutsättningar:

Sävens camping nås från väg 162 via väg 834 och 835 samt via väg 839 mot Preems raffinaderi och därefter Bergrumsvägen. I ÖP 06 är väg 834, 835 och 839 markerade som huvudstråk i Lysekils gång- och cykelnät. Även Bergrumsvägen är markerad som en övrig länk i GC-nätet. Bergrumsvägen är dimensionerad för att klara förflyttningen av omfattande sprängmassor ner till utfyllnadsområdet vid Basteviksholmarna. Vägen har därför bättre geometrisk standard och bättre bärighet än andra vägar i närområdet.

Infarten till campingen, samt två grannfastigheter, utgörs av en grusväg, som underhålls av Sävens Camping AB. Västtrafik nyttjar delar av grusvägen för att vända sina bussar.

Vägen som går genom campingen fungerar som ankomstväg till campingenheterna samt servicebyggnaden. I norr ändrar vägen karaktär till promenadstig och fortsätter dels i nordvästlig riktning ner till vattnet och dels i östlig riktning där den kopplar på lokalvägen upp mot Blötan.

Planförslaget:

Det planeras inte för några ändringar beträffande väg till, samt in på planområdet.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Västtrafiks busslinje 853 har sin ändhållplats vid infarten till campingen. Bussen går cirka fem turer mellan Skalhamn och Lysekil Södra Hamnen på vardagar och tre turer på helger.

Planförslaget:

Detaljplanen medför inga ändringar för kollektivtrafiken.

Parkering, varumottag, utfarter

Förutsättningar:

Parkering av fordon sker vid sidan av campingenheten eller vid lämplig anslutning utan att hindra övrig framfart. Utöver detta har Sävens Camping kompletterat med ytterligare 6-8 parkeringsplatser både för aktieägare och besökande på ägd mark. På arrenderad mark finns ytterligare parkeringsplatser att tillgå.

Planförslaget:

Det planeras inte för några förändringar gällande parkeringsbehovet.

Tillgänglighet

Förutsättningar:

Planområdet är plant med god tillgänglighet.

Planförslaget:

Inga konsekvenser gällande tillgängligheten tillkommer i och med den nya detaljplanen.

Friytor

Lek och rekreationsområden

Förutsättningar:

I ÖP 06 är det markerat en möjlig sträckning för vandringsled genom planområdet.

Planområdets närområde består till stor del av orörd natur som är mer eller mindre tillgänglig via naturstigar från vägen genom campinganläggningen.

Planförslaget:

Vägen genom området har prickmarkerats i syfte att säkerställa tillgängligheten genom området och därmed tillgodose ÖP 06 samt riksintresset för rörligt friluftsliv.

Teknisk försörjning

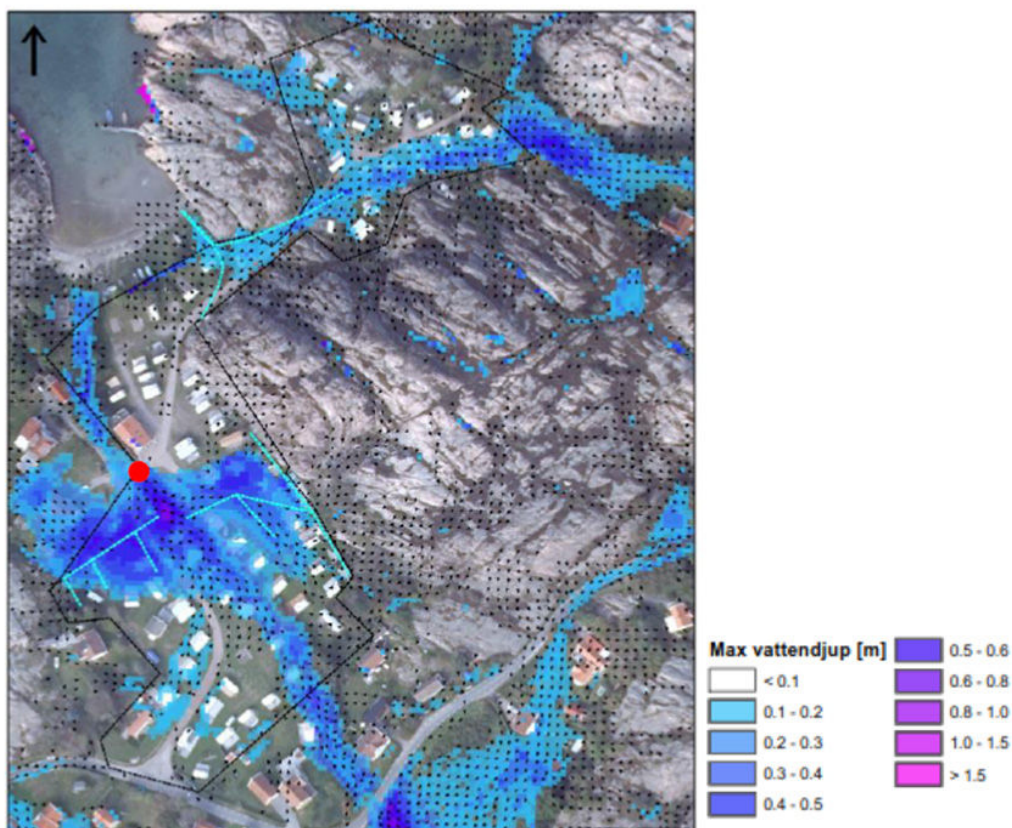
Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningar:

Servicebyggnaden, med duschar, toaletter, kök samt tvättstuga, är påkopplad det kommunala VA-nätet.

Sweco Environment AB har genomfört en utredning av dagvatten, skyfall och stigande hav. Utredningen har sammanfattats i en rapport. Dagvattenutredning samt detaljerad studie av skyfall och stigande hav vid Sävens Camping (2020-03-17). Figurerna som visas följande finns med som bilagor till utredningen. Sweco har genomfört datorsimuleringar för 10-årsregn för befintlig bäck och trumma genom planområdet. Den framtida översvämningsrisken har kartlagts med en beräkningsmodell som representerar avrinning, avledning på markytan och i bäck och trumma.

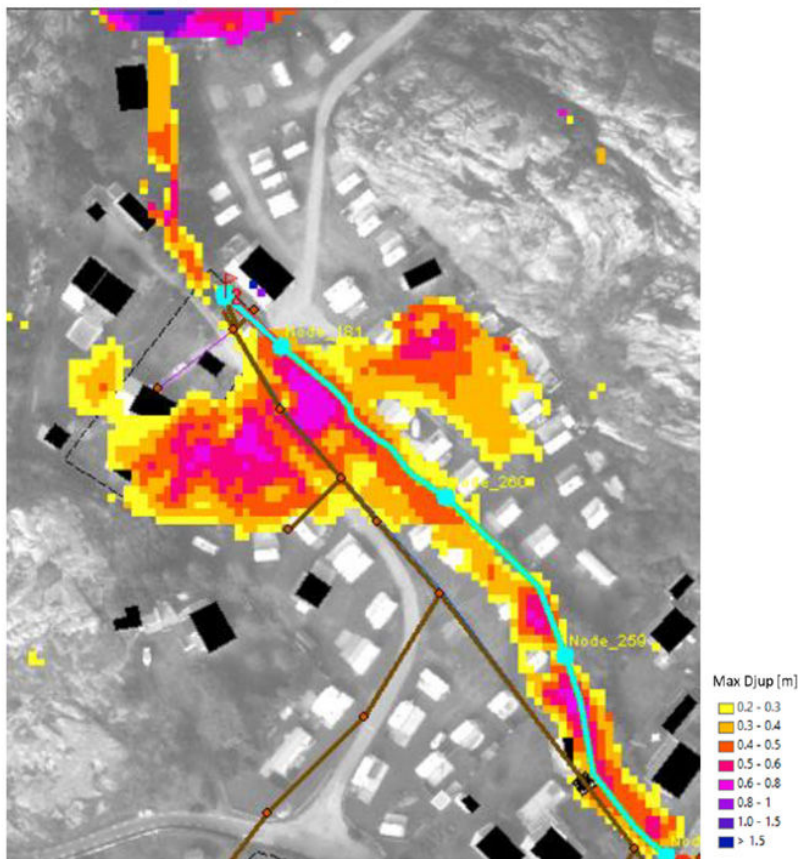
I modelleringen ses att översvämning sker då kapaciteten i bäckens kulvert med dimension 1 meter överskrids. Kulverten blir en flaskhals och vatten ställer sig i lågpunkter uppströms, se röd punkt i figur nedan. Därmed skulle en kulvert med en dimension på cirka 1200 mm behövas för att avleda flödet.



Beräknad flödesavledning vid ett klimatanpassat 10-årsregn (nuläge). Röd punkt markerar kulvert där trycklinjen överstiger kapaciteten i kulvert i bäcken. Tätheten på de svarta pilarna indikerar flödes hastigheten av det avrinnande vattnet.

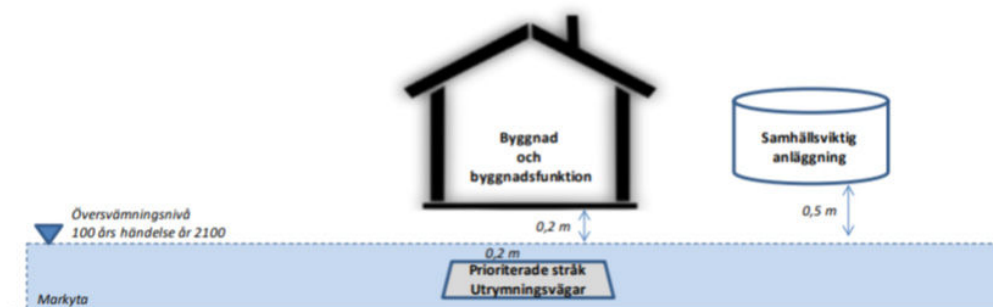
Inom planområdet har campingen anlagt avledande dagvattenlösningar i form av dräneringsrör och stenkista med makadam för att avleda dagvatten från planområdet till havet. Vid skyfall har befintlig dränering underordnad betydelse. För ett konservativt resultat har dräneringsledningarnas flödeskapacitet inte beaktats i modelleringen.

Figuren nedan visar en nulägesbild av ett beräknat maximalt vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn i nuläge.



I utredningen av skyfall hänvisar Sweco till Göteborgs underlag för föreslagna planeringsnivåer vid 100-årsregn.

Detta innebär att det vid skyfall ska vara tillgänglighet/ framkomlighet för räddningsfordon, dvs. ett maximalt vattendjup om 20 cm. Dessutom rekommenderas en säkerhetsnivå på 20 cm till färdigt golv vid nybyggnation inom detaljplanen med utgångspunkt från beräknade vattennivåer och vattendjup vid ett 100-årsregn.



Exempel på visualisering av planeringsnivåer vid skyfall (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret 2019).

Planförslaget:

I detaljplanen ligger kulverten i bäcken inom ett användningsområde för

teknisk anläggning (E). Den byts ut och dimensioneras efter behov utifrån Swecos utredning (2020-03-17) samt i överenskommelse med LEVA utifrån eventuella åtgärder uppströms i bäcken. Då kulverten till största del ligger på angränsande fastighet behöver eventuella ändringar göras i samarbete med ägaren till fastigheten Lyse 1:53.

El, tele, värme

Varje uppställningsplats har el-anslutning (10A, 13A och 16A).

Campingheterna har elektrisk uppvärmning.

Avfallshantering

Förutsättningar:

Sävens Camping AB ansvarar för avfallshanteringen på campingen. Avfallet samlas i utvändig placerade kärl vid servicehuset. Rambo kör in på campingområdet och hämtar avfallet.

Planförslag:

Inga förändringar planeras. Rambos riktlinjer för avfallshantering ska fortsätta följas.

Hälsa och säkerhet

Risikanalys

Under rubriken "Geoteknik" beskrivs risken för blocknedfall och bergras som har studerats i en av ÅF Infrastructure Ab utförd utredning daterad 2019-09-11. De rekommenderade åtgärderna har utförts inför att detaljplanen har skickats ut på samråd.

Buller

Detaljplanen medför inga ökade störningar.

Brandsäkerhet

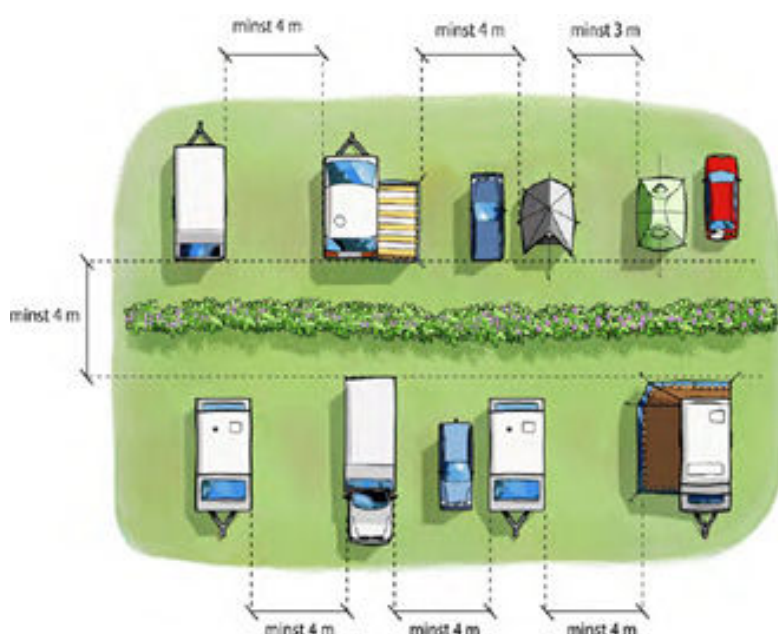
Förutsättningar:

Enligt 2 kap. 2 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor, LSO, skall ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. De åtgärder som vidtas kan vara såväl tekniska som organisatoriska. Åtgärder av teknisk karaktär kan till exempel vara utrustning för brandsläckning medan åtgärder av organisatorisk karaktär kan vara utbildning och information. Sävens camping har brandsläckare utplacerade över campingområdet som förnyas med jämna mellanrum enligt upprättat schema. Det informeras även om brandsäkerhet på campingens anslagstavla.

Campingen har olika typer av uppställningsplatser. De campingheter som

står uppställda under hela året definieras som byggnader och ska således inte placeras närmare varandra än 8 meter (BBR 5:6). Sävens Camping AB har låtit AFRY Safety inventera avstånden mellan campingplatser och redogöra för minsta acceptabla skyddsavstånd med avseende på brandspridning mellan campingenheter utifrån värmestrålningsberäkningar. Resultatet av denna utredning har sammanfattats i ett brandtekniskt utlåtande (2020-04-28). Sammantaget görs bedömningen att campingplatser kan uppföras på ett avstånd mindre än 8,0 meter om det inte understiger 5,0 meter. Vidare ska strålningsskydd uppföras mellan campingplatser där avståndet underskrider 5,0 meter.

För övriga campingenheter, som inte är att betrakta som byggnader, föreskriver MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) ett avstånd mellan enheterna på minst 4 meter inklusive eventuella förtält.



Rekommenderade avstånd enligt broschyr Brandsäker camping - tips och råd till dig som campinggäst upprättad av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Denna broschyr tar endast upp information gällande säkerhetsavstånd för husvagnar, husbilar och tält för att minimera risken för att brand uppstår eller sprids.

Planförslag:

Då uppställning av husbil, husvagn och villavagn med tillbehör är bygglovsbefriade skrivs det in en upplysning i kartan om att Samtlig byggnation inom planområde ska uppföras så skydd mot olyckor och brand enligt gällande lagkrav efterlevs, samt i enlighet med AFRYs brandtekniska utlåtande (2020-04-28).

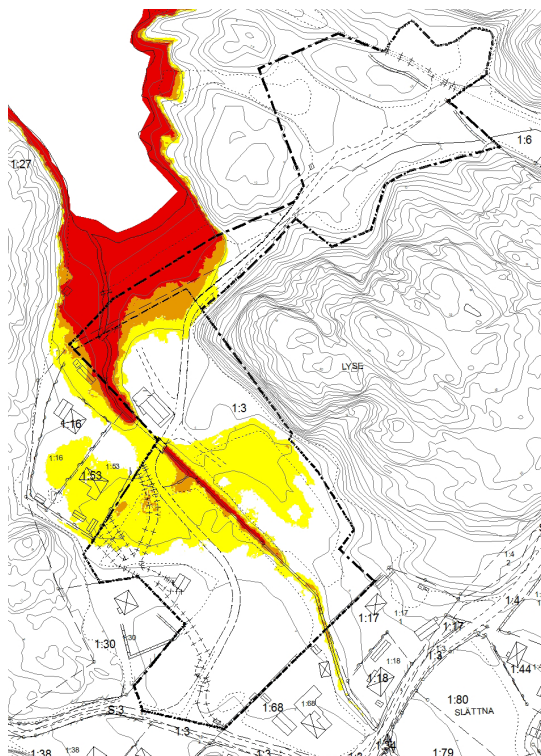
Havsnivåhöjning

Förutsättningar:

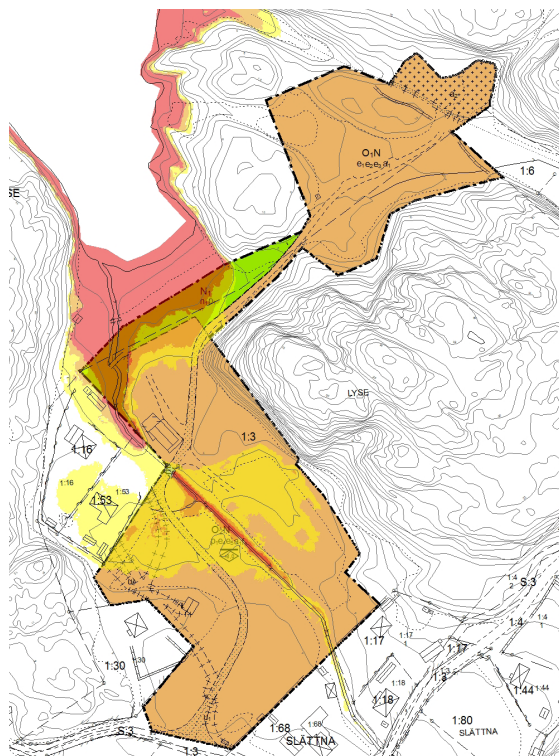
Enligt länsstyrelsen rapport Stigande vatten – en handbok för fysisk planering med tillhörande underlag Faktablad – KUSTEN (Version 2.0) ligger delar av campinganläggningen inom zon 2 och 3 (2,2-3,2 meter över havet, RH2000),

vilket innebär att det krävs åtgärder för att möjliggöra för delårsboende och besöksboende.

I den nordvästra delen av planområdet ligger en liten del av campingen inom zon 4 (<2,2 meter över havet, RH2000).



Zonindelning (all mark som inte är markerad ligger i zon 1)



Zonindelning och användningsområden

(RH2000, m.ö.h.)	Zon 4	Zon 3	Zon 2	Zon 1
Mätstation	Mellan medelvattenstånd och framtida högsta högvatten	Mellan högsta högvatten och säkerhetsnivå 1	Mellan säkerhetsnivå 1 och 2	Över säkerhetsnivå 2
Kungsvik	<2,2	2,2 – 2,7	2,7 – 3,2	>3,2
Smögen	<2,2	2,2 – 2,7	2,7 – 3,2	>3,2
Stenungsund	<2,4	2,4 – 2,9	2,9 – 3,4	>3,4
Göteborg/Torshamn	<2,4	2,4 – 2,9	2,9 – 3,4	>3,4

Zoner och planeringsnivåer (Faktablad - KUSTEN Version 2.0)

Planförslag:

Inom de delar av campinganläggningen som i sin tur ligger inom zon 2 och 3 tillåts tillfällig vistelse, villavagnar, servicebyggnader samt friluftsliv och camping. En bestämmelse om lägsta golvnivå har lagts till för användningsområdet som tillåter servicebyggnader.

I den delen av campinganläggningen som ligger inom zon 4 tillåts campingenheter i form av tält, husbil eller husvagn, med begränsad

uppställningsperiod, då dessa innebär ett mycket temporärt övernattningssalternativ. De bedöms inte drabbas av direkt påverkan av havsnivåhöjning. Dessa typer av campingenheter tillåts således inom samtliga zoner.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat iordningställande och underhåll samt ansvaret för allmän platsmark inom ett planområde. Detaljplanen innefattar ingen allmän plats och därmed heller inget huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/arrendatorn är ansvarig för att exploateringen inom hela detaljplanen blir utförd.

LEVA i Lysekil AB är ägare till, samt ansvarig för drift av, de ledningar som ligger inom u-områdena. Fastighetsägaren/arrendatorn i sin tur är ansvarig för genomförande och drift för övriga anläggningar inom detaljplanområdet.

Avtal

Det förekommer inget behov av avtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Sävens camping AB är ägare till fastigheten Lyse 1:3 och arrenderar en del av Lyse 1:27, som i sin tur ägs av Skalhamns Hamnförening.

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten Lyse 1:3 lastas av en ledningsrätt för vatten och avlopp, 1484-85/29.1, och ett officialservitut för väg, 1484-93.3.

Planförslag:

Detaljplanen medför inga ändringar för servitutet. Ett u-område för LEVAs VA-ledningar inrättas i plankartan.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanen medför inga ändringar för berörda fastigheter.

Ekonomiska frågor

Va- anläggningsavgift

Det är inte aktuellt med någon ny VA-anslutning.

Fjärrvärme

Det finns ingen möjlighet för påkoppling av fjärrvärme inom planområdet.

Bergras/Blocknedfall

De bergtekniska åtgärder som utförts enligt rekommendation i bergteknisk utredning (ÅF Infrastructure AB, 2019-09-11) har bekostats av berörd fastighetsägare.

Planavgift

Vid bygglovsprövning kommer **inte** planavgifter att tas ut. Bygglovsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar ska anläggas och bekostas av fastighetsägaren, på ett av kommunen godkänt sätt.

Det är fastighetsägarens ansvar att kulverten i bäcken, inom E1-område i plankartan, har en dimension som är anpassad till flödet i bäcken.

Brand och säkerhet

Det är Sävens Campings ansvar att följa Boverkets byggregler (BBR 5:6). Det brandtekniska utlåtandet som AFRY Safety har tagit fram på uppdrag av Sävens Camping AB (2020-04-28) är primärt i förhållande till brandskyddskrav i BBR 28 (BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2019:2) samt BBRAD 3 (BFS 2011:27 med ändringar till och med BFS 2013:12) där analytisk dimensionering med kvantitativ verifiering tillämpas avseende föreskrift 5:61 Allmänt under den överordnade föreskriften 5:6 Skydd mot brandspridning mellan byggnader.

Det är även Sävens Campings ansvar att följa Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps rekommendationer samt Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om brandskydd vid campinganläggningar (SRVFS 2004:12).

Bergras och blocknedfall

De rekommenderade åtgärderna i bergteknisk utredning (ÅF Infrastructure, 2019-09-11) har utförts och beskrivits i en egen rapport (AFRY, 2019-12-19).

Övriga frågor

Vattenverksamhet

Vid förändrad avledning, så som byte av kulvert, behöver det göras en anmälan

om vattenverksamhet till Länsstyrelsen.

PLANPROCESSEN

Planen går nu in i samrådsskedet. Myndigheter, sakägare och andra berörda parter informeras och bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs samtliga ytt-randen i en så kallad samrådsredogörelse. I den presenteras även kommunens kommentarer till yttrandena.

Efter samrådstiden kommer samrådsredogörelsens slutsatser och förslag till fortsatt arbete beaktas. Utefter det tas ett nytt förslag, en så kallad gransk-ningshandling, fram. När granskningshandlingarna är färdigställda kommer de ställas ut för granskning. Under granskningen kommer myndigheter, fastig-hetsägare och andra berörda parter informeras och beredas tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Efter granskningen sammanställs och kommenteras de synpunkter som kommit in i ett utställningsutlåtande. Eventuellt kan mindre justeringar behöva göras utifrån de synpunkter som då kommit in. Därefter kan detaljplanen först godkännas för egen del av samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen för att därefter antas av kommunfullmäktige.

MEDVERKANDE I PLANARBETET FRÅN SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Stina Norén, planeringsarkitekt

Matti Lagerblad, plankoordinator

Maria Gillberg, samordningsansvarig

Susanna Regnér, mark- och exploateringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Stina Norén

Planhandläggare



Samrådsredogörelse

Detaljplan för Sävens Camping
Del av Lyse 1:3 m.fl., Lysekils kommun

Handläggning

Ett förslag till detaljplan för Sävens camping, del av Lyse 1:3 m.fl., har varit utsänt på samråd från 2020-05-14 till 2020-06-25. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, centrala organ, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista.

Samtliga planhandlingar med tillhörande utredningar från samrådet finns tillgängliga på kommunens hemsida.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att förbättra situationen i området genom planmässig reglering av mark- och vattenområden. Detta gäller för själva verksamhetsområdet, med uppställningsplatser inom strandskyddat område, samt förhållandet till kringliggande fastigheter.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Innehåll

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	1
HANDLÄGGNING.....	1
SAMMANFATTNING.....	1
INNEHÅLL.....	1
INKOMNA YTTRANDE OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER	2
1. LÄNSSTYRELSEN YTTRANDE.....	2
2. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT	3
3. LANTMÄTERIET	4
4. SKANOVA	6
5. RÄDDNINGSTJÄNSTEN MITTBOHUSLÄN	6
LEVA I LYSEKIL.....	9
6. RAMBO.....	10
7. MILJÖNÄMNDEN	10
8. HÅLLBAR UTVECKLING GENOM KS	11
10. LYSEKILS-MUNKEDALS NATURSKYDDSFÖRENING.....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
11. BOHUSLÄNS MUSEUM.....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
SAKÄGARE	11
12. LYSE 1:53 HASSE OCH INGBRITT JOHANSSON, LYSE 1:16; LARS MAGNUS MARTINSSON OCH ULRIKA MARTINSSON	11
FORTSATT PLANARBETE	13

Inkomna yttrande och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

1. Länsstyrelsen yttrande

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Strandskydd

Det hänvisas i planhandlingar till Länsstyrelsens beslut 2006-05-29, beslutet ska följas och inom det nordöstra området får det inte tillskapas fler platser än vad som fanns vid det datum när Länsstyrelsen tog beslut om campingverksamheten.

Inom N1 finns beteckningarna n1 och p1. Privatiserande anordningar som staket, plattsättningar, rabatter eller trädäck ska inte tillåtas. På nuvarande ortofoton ser det ut att finnas villavagnar med anordningar utanför vilka inte är förenliga med strandskyddet eller den föreslagna bestämmelsen och de ska därmed avlägsnas.

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att miljökvalitetsnormer för vatten inte försvåras att uppnås. Inom området rinner dock ett vattendrag som har biologiska värden, flera av villavagnarna har placerats mycket nära vattendraget ett större avstånd än 1 meter är att rekommendera för att säkerställa dessa.

Vattendraget som rinner genom campingen har biologiska värden, det finns tidigare uppgifter är att öring går upp i vattendraget kommunen behöver i planhandlingarna redogöra för bäckens biologiska värden och planförslagets påverkan på dessa samt eventuell öring. Länsstyrelsens noterar att kommunen avser göra anmälan om vattenverksamhet för åtgärder vid trumma/kulvert av vattendraget.

Trafik

Trafikverket har inget att erinra över planförslaget, yttrandet bifogas.

Geoteknik

Statens geotekniska institut anger att stabiliteten i området bedöms vara tillfredställande, visst underlag har dock saknats och det förutsätts att detta bifogas granskningshandlingarna. SGI noterar att planbestämmelse om att byggnad, villavagn, husvagn, husbil och tält ska ske placeras 1 m bakom släntröner till bäcken, planbestämmelsen säkerställer utredningens rekommendation utifrån stabilitet men det rekommenderas att avstånd till släntröner ökas med anledning av vattendragets biologiska värden.

Behovsbedömning

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Strandskydd

Länsstyrelsen har i efterhand dragit tillbaka sin kommentar om privatisering då det ortofoto som det hänvisas till är gammalt. Nuvarande situation ser annorlunda ut och är förenlig med föreslagna bestämmelser.

Miljökvalitetsnormer

En redogörelse för bäckens biologiska värden samt planförslagets eventuella påverkan på dessa förs in i planhandlingarna inför granskning.

Geoteknik

Det har i dialog med Miljöenheten bedömts att de biologiska värdena i bäcken säkerställs i och med kravet på avstånd om en meter mellan uppställning av vagn och slänkrön ner mot bäcken.

Detta bör även gälla befintliga tillbehör till vagnarna i syfte att skapa förutsättningar för vegetation, exempelvis i form av mindre buskar, att växa upp och skugga bäcken.

Övriga synpunkter noteras.

2. Statens geotekniska institut

Underlag

1. Plankarta med tillhörande planbeskrivning, upprättat 2020-05-12
2. Projekterings PM geoteknik. Skalhamn, Sävens camping DP. Upprättad av ÅF infrastructure, daterad 2019-11-07, reviderad 2020-03-06
3. PM Bergteknik. Skalhamn, Sävens camping DP. Upprättad av ÅF Infrastructure, daterad 2019-09-11
4. PM Bergteknik, inspektion och utförda åtgärder. Skalhamn Sävens camping, Upprättade av AFRY, daterad 2019-12-19

SGI:s synpunkter

Geoteknik

Släntstabiliteten för planområdet har bedömts i [2]. Baserat på topografiska och geotekniska förutsättningar bedöms stabiliteten vara tillfredsställande för befintliga och planlagda förhållanden. I [2] anges att fältgeotekniska undersökningar har utförts inom planområdet. SGI kan dock inte se att undersökningarna redovisas i underlaget. För att kunna ta del av fält- och laboratorieresultaten samt få information om beräkningssektionens läge i plan anser SGI att marktekniska undersökningsrapporten (MUR/Geo) med samtliga bilagor och tillhörande ritningar ska bifogas planhandlingarna i granskningsskedet.

Med hänsyn till risk för lokala ras i bäcken som passerar igenom planområdet i nordvästlig – sydöstlig riktning rekommenderas i [2] att nyetablering ska ske minst 1 m bakom slänkrön till bäcken. I plankartan har bestämmelser p1 införts. SGI överlåter till Länsstyrelsen att bedöma om denna planbestämmelse säkerställer att rekommendationen i [2] efterföljs.

Bergteknik

Under förutsättningar att de åtgärder som rekommenderas under avsnitt 7 i bergtekniks PM [4] kan säkerställas på ett plantekniskt korrekt sätt, har SGI inga invändningar med avseende på bergstabiliteten i området. Åtgärderna gällde ytterligare förstärkningsarbeten utöver de som är genomförda och en ”påsyn” (tolkas som besiktning) av all utförd förstärkning inom 3 år och därefter inspektion vart 10:e år. Länsstyrelsen behöver här ta ställning till om det krävs en planbestämmelse som ställer krav på genomförandet av den kompletterande förstärkningen och hur man på bästa sätt kan säkerställa att det sker en återkommande inspektion.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Geoteknik

De, i yttrandet, efterfrågade handlingarna kommer att bifogas planhandlingarna under granskning.

Bergteknik

De åtgärder som rekommenderas i avsnitt 7, PM Bergteknik, inspektion och utförda åtgärder 2019-12-19, kommer att utföras innan antagande av planen. En upplysning om detta inarbetas i planhandlingarna. När åtgärderna är utförda redovisas denna uppgift i antagandehandlingarna.

3. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Vissa områden i väster saknar egenskapsbestämmelser och respektive administrativa bestämmelser

I plankartan finns inom den södra delen av planområdet med användningarna O2N beteckningar för egenskapsbestämmelserna e4, e5, f1, p1 och de administrativa bestämmelserna a1-a4 placerade i östra delen av kvartersmarken.

Eftersom vägen omges av egenskapsbestämmelser slutar bestämmelserna e4, e5, f1, p1 att gälla vid vägen. u-området är ju omgivet av administrativa gränser och därmed slutar bestämmelserna a1-a4 att gälla vid u-områdets östra gräns. Lantmäteriet gissar att det inte är kommunens avsikt att de västra delarna av planområdet ska vara utan de nyss nämnda bestämmelserna och detta behöver i så fall åtgärdas.

Definitionen av campingenhet bland planbestämmelserna på plankartan

Två av planbestämmelserna hänvisar till begreppet campingenhet. Detta förefaller inte ha någon i PBL-sammanhang vedertagen definition, men det finns en definition i planbeskrivningen av begreppet när det används i planbeskrivningen. För att förenkla tolkningen av gällande planbestämmelser borde kanske definitionen av begreppet campingenhet även läggas in som en upplysning längst ner bland planbestämmelserna. På detta sätt finns all information som krävs för tolkning av planbestämmelserna samlade på plankartan och man inte behöver leta i planbeskrivningen för att hitta definitionen.

Användningsbestämmelse E1

I plankartan har det område där vägen genom planområdet går över dikesstråket markerats med användningen E1 – Kulvert under väg. Som bekant ska ett områdes användning redovisa den huvudsakliga markanvändning som är tillåten för området. Lantmäteriet uppfattar det som att den huvudsakliga användningen längs

hela vägen inom planområdet borde vara "Tillfällig vistelse" samt "Friluftsliv och camping". Om så är fallet borde väl kulverten vara någonting som är underordnat och därför hanteras som en egenskapsbestämmelse istället för som en användningsbestämmelse?

Rubrik om "ändrad lovplikt, fastighetsplan"

Bland planbestämmelserna finns en rubrik med följande lydelse "Ändrad lovplikt, fastighetsplan". Begreppet "fastighetsplan" betecknade enligt ÄPBL det som numera kallas Bestämmelser om fastighetsindelning eller rättighetsområden. Rubriken bör ändras eftersom planbestämmelserna med beteckningarna a1-a4 inte avser sådana bestämmelser.

Formulering av planbestämmelserna a1-a4

Alla planbestämmelserna om ändrad lovplikt innehåller skrivningen "Bestämmelsen gäller under förutsättning att detaljplanen inte ändras eller upphör att gälla". Lantmäteriet har vid genomläsningen av planbeskrivningen inte sett någon förklaring till detta tillägg till planbestämmelserna. Bestämmelsen känns dels onödig och dels problematisk av följande skäl:

Det är väl en självklarhet att alla planbestämmelser slutar att gälla om planen upphör att gälla? Detta borde inte behöva skrivas ut.

I framtiden kanske planen kanske ska ändras på något sätt som inte påverkar byggnadsverken, till exempel om utförandetiden förlängs. Är det i en sådan situation rimligt att alla bestämmelser om ändrad lovplikt med någon form av automatik inte längre ska gälla? Vad ska vid upphävande eller ändring av planen gälla för de byggnadsverk som kunnat uppföras utan lov. Måste ägarna till byggnadsverken omgående söka bygglov eller är det OK att de fortsätter att ha byggnadsverket kvar?

Det borde rimligen framgå på ett tydligt sätt i planbeskrivningen vad som avses med den aktuella skrivningen och vilka rättsliga effekter som den medför.

Ev. Framtida Gemensamhetsanställning eller servitut för väg

Genom planområdet går den väg som används både för intern trafik inom camping och till de båda fastigheterna Lyse 1:16 och Lyse 1:53. I dagsläget finns det ett officiälservitut till förmån för Lyse 1:53 att använda vägen, men inget till förmån för Lyse 1:16. I framtiden skulle det kunna bli aktuellt att lösa en rättighet för alla tre fastigheter som använder vägen. Genom lantmäteriet kan antingen ytterligare ett officiälservitut eller en gemensamhetsanläggning bildas. Med nuvarande utformning av plankartan finns det inget i planen som hindrar detta.

Eftersom planbeskrivningen ska redovisa olika fastighetskonsekvenser kan det vara bra att komplettera planbeskrivningen med en notering om att detta kan bli följden om alla rättigheter som behövs inom planområdet tillskapas så att alla inblandade parter känner till det.

Bestämmelse om upphävande av strandskydd.

I planbeskrivningen anges på sidan 7 att det kommer att ansökas om upphävande av strandskydd längre fram i planprocessen. Om det ska införas en planbestämmelse om att strandskyddet är upphävt är det bra om den redovisas så tidigt i planprocessen som möjligt.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Redaktionella ändringar görs på plankartan i syfte att:

- få egenskapsbestämmelserna samt de administrativa bestämmelserna inom området med användning O2N att gälla även inom den västra delen av användningsområdet
- korrigera rubriken "ändrad lovplikt, fastighetsplan"

Användningsbestämmelse E1

Lämplig bestämmelse för området där kulverten återfinns i plankartas studeras vidare. Även möjligheten att utöka planområdet till att omfatta hela kulverten undersöks i syfte att underlätta tecknandet av eventuellt genomförandeavtal.

Definitionen av campingenhet bland planbestämmelserna på plankartan

Användandet av definitionen "campingenhet" ses över, både på plankartan och i planbeskrivningen.

Formulering av planbestämmelserna a1-a4

Formuleringen "under förutsättning att detaljplanen inte ändras eller upphör att gälla" är en konsekvens av Boverkets införande av standardiserade bestämmelser samt att bestämmelser om ändrad lovplikt ska tidsbestämmas.

Ev. Framtida Gemensamhetsanställning eller servitut för väg

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om möjligheten för bildande av ytterligare officialservitut eller gemensamhetsanläggning under rubriken "Fastighetskonsekvensbeskrivning".

Bestämmelse om upphävande av strandskydd.

Det är inte aktuellt att ansöka om upphävande av strandskydd, men det kommer däremot att ansökas om dispens från strandskyddet.

4. Skanova

Telia infra har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

För digitala kartor samt utsättning hänvisas till www.ledningskontrollen.se

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Yttrandet noteras.

5. Räddningstjänsten MittBohuslän

Överväganden

Under rubriken definitioner kan i planbeskrivningen läsas att campingenhet avser husvagn, villavagn, tält eller husbil inklusive eventuellt förtält eller liknande.

En villavagn, och i vissa fall husvagn, är dock ingen campingenhet utan utgör en

byggnad i enlighet med Plan- och Bygglagens (PBL:s) definition av byggnad: *en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.*

Boverket har den 25 mars 2014 (Boverkets dnr: 1234–1276/2014) meddelat att en villavagn som är uppställd permanent eller under en längre tid ska betraktas som en byggnad. Det samma gäller för en husvagn som står permanent eller uppställd en längre tid.

Statens Räddningsverk har i sitt allmänna råd SRVFS 2004:12 definierat att en campingenhet är en husvagn eller husbil inklusive eventuellt förtält eller liknande. Tillämpningen av detta allmänna råd och dess efterlevnad hanteras genom Lagen om Skydd mot Olyckor.

Campingenheten är ett fordon som dras av en personbil eller körs för egen maskin. En campingenhet står på egna hjul och kan snabbt flyttas undan vid en hotande brand. En villavagn är inte lätt flyttbar då de ofta saknar både hjul och draganordning samt är så stora att de kräver specialtransport för att förflyttas. Vidare står de varaktigt uppställda med fasta anslutningar till VA nätet.

Under rubriken *Hälsa och säkerhet, Brandsäkerhet* kan läsas att de campingenheter som står varaktigt uppställda definieras som byggnader och ska inte placeras närmare varandra än 8 meter i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR). Vidare kan läsas att Sävens Camping AB har låtit utföra en strålningsberäkning med avseende på brandspridning mellan campingenheterna. Resultatet av denna har sammanfattats i ett brandtekniskt utlåtande som redovisar att campingplatserna kan uppföras på ett minsta avstånd om 5 meter.

Räddningstjänsten ställer sig dock frågande till vad man menar med campingplatser. Det avstånd som ska regleras är avståndet mellan villavagnar och mellan campingenheter, vad campingplatserna har för inbördes avstånd saknar betydelse för brandsäkerheten.

I utredningen kan läsas att man har gjort en värmestrålningsberäkning för en husvagn med måtten 2,7 x 8 meter som brinner. Resultatet av beräkningen ger vid handen att ett avstånd om 5 meter kan accepteras mellan campingplatserna utan att brandteknisk avskiljning erfordras.

Dock är syftet med utredningen att utreda huruvida villavagnar och inte husvagnar kan stå uppställda med ett mindre inbördes avstånd än de 8 meter som Boverkets Byggregler föreskriver. Detta gör att indata i beräkningen blir felaktig då volymen av en villavagn är ungefär dubbelt så stor som en husvagns. Räddningstjänsten bedömer därför att en dubbelt så stor energimängd avges vid en brand i en villavagn än vad som är fallet med en husvagn. Av beräkningen kan inte heller någon information utläsas att man har tagit hänsyn till vindlaster. Campingen har ett utsatt läge vid havet och vindens påverkan på ett brandförlopp kan vara avsevärd.

Vid den analytisk dimensionering i utredningen har brandkonsulten tillämpat Boverkets allmänna råd (2011:27) om analytisk dimensionering av byggnaders brandskydd, BBRAD (2011:26). Räddningstjänsten bedömer dock att yttrandet inte beaktar villavagnarnas fönsterpartier.

Ska fönsterytor beaktas i enlighet med BBRAD ska också hänsyn tas till fasadmaterialet. Fasadmaterialet ska vara utformat i lägst klass A2-s1, do vilket innebär obrännbart material. En villavagns fasad består till stora delar av cellplast och liknande plastmaterial samt har inte sällan fönster i plastmaterial

vilket innebär att fasaden inte är obrännbar.

Brandkonsulten har i skrivelsen konstaterat att avståndet om 5 meter överskrider det av Lysekils kommun föreskriva avståndet om 4,5 meter till tomtgräns. Detta avstånd är dock något som föreskrivs av Plan- och Bygglagen och innebär att alla byggnader ska placeras minst 4,5 meter från respektive tomtgräns. Det inbördes avståndet mellan olika byggnader på skilda fastigheter blir därmed 9 meter. Att hänvisa till att det inbördes avståndet på 5 meter mellan villavagnarna överstiger 4,5 meter saknar helt relevans.

Vidare kan i dokumentet läsas att en förutsättning för att en inbördes placering om minst 5 ska kunna göras krävs att ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) arbetas fram och dokumenteras. Det ska säkerställa hur de boende på campingen ska agera proaktivt för att brand inte ska inträffa men också vad som förväntas av den enskilde då brand uppstått.

Brandkonsulten framför även att husvagnarna ska placeras så dörrarna ej hamnar motstående mot varandra.

Att hänvisa till Lagen om Skydd mot Olyckor, vilket görs i utredningen med hänvisningen till systematiskt brandskyddsarbete, bedöms förkastligt i en detaljplan då byggnadsnämnden i sin bygglovshantering endast kan ta stöd i Plan- och Bygglagen samt Boverkets Byggregler. Vad som regleras i Lagen om Skydd mot Olyckor kan inte hanteras av byggnadsnämnden.

En villavagn och husvagn är ur brandsäkerhetsmässig synvinkel en mycket dålig byggnad med tunna väggar och tak, som i flertalet fall är isolerade med cellplast, oklassade fönster och dörrar samt lös plastinredning vilka samtliga avger stora mängder farlig brandrök vid en brand. Grillning och gasolhantering samt stora mängder plastmaterial från konstruktion och inredning är faktorer som troligen kommer att påverka och leda till ett snabbt och explosionsartat brandförlopp. Vidare har en villavagn och husvagn, till skillnad från en vanlig bostad, oftast en användbar utrymningsväg.

Villavagnar omfattar personer som inte förväntas vara vakna och byggreglerna anger att brandspridning från en brandutsatt bostad till en annan ska hindras i minst 60 minuter. Aktuella villavagnar, som per definition ses som byggnader, bedöms inte i sin konstruktion vara utförda byggnadstekniskt på ett sådant sätt att de kan stå närmare annan byggnad än 8 meter.

Med den nuvarande utformningen menar räddningstjänsten att i en händelse av brand finns det risk att personer behöver utrymma vid kritiska förhållanden.

De åtgärder som utredningen föreslår beträffande husvagnar som står närmare varandra än 5 meter bedömer räddningstjänsten inte som tillräckliga och att det därför krävs vidare utredning.

Räddningstjänsten bedömer mot bakgrund av ovanstående att utredningen är en teoretisk bedömning utan att hänsyn tas till vindlaster och brännbar fasad samt baseras på en för liten byggnad då handlingen genomgående baseras på husvagn.

Att minska det inbördes avståndet mellan villavagnarna från 8 till 5 meter utan brandtekniska åtgärder förutom krav på ett SBA arbete bedöms vara underdimensionerat och är inte robust eller hållbart över tid. Byggnadsnämnden har ingen möjlighet att kräva att SBA arbetet ska utföras och efterlevnaden är mycket svår att kontrollera. I synnerhet då flera av åtgärderna inom detaljplan är bygglovsbefriade. En detaljplan ska vara robust och levande i många år

framöver. Att där medge ett betydligt sämre brandskydd än vad BBR kräver för byggnader som dessutom har ett mycket dåligt brandskydd anses inte rimligt.

Räddningstjänsten anser att ingen grund finns för att minska det inbördes avståndet om 8 meter mellan byggnaderna om ingen annan fysisk brandteknisk åtgärd utförs.

Bedömning

Sammantaget bedömer räddningstjänsten att ett minimalt tillåtet inbördes avstånd mellan byggnaderna på campingen är 8 meter i enlighet med föreskrifterna i Boverkets Byggregler.

Tillåtet avstånd mellan byggnaderna bör skrivas in på plankartan med tillhörande bestämmelser för att ytterligare förtydliga vad som är korrekt placering.

Ska avståndet minskas krävs brandtekniska åtgärder vilka då ska föregås av ett bygglovs- eller anmälningsförfarande hos byggnadsnämnden. Detta bör skrivas in i plankartan med tillhörande bestämmelser för att öka tydligheten.

Lov- och anmälningsplikten vid mindre avstånd än 8 meter gäller för både redan uppställda byggnader och kommande uppställningar.

Planbeskrivningen bör uppdateras där man särskiljer campingenheter och byggnader i definitionen. Campingenheter är husvagnar och husbilar som står tillfälligt uppställda. Byggnader är husvagnar och villavagnar som står uppställda permanent eller under en längre tid.

Att hänvisa till Lagen om Skydd mot Olyckor, vilket görs i utredningen med hänvisningen till systematiskt brandskyddsarbete, bedöms förkastligt i en detaljplan då byggnadsnämnden i sin bygglovshantering endast kan ta stöd i Plan- och Bygglagen samt Boverkets Byggregler. Vad som regleras i Lagen om Skydd mot Olyckor kan inte hanteras av byggnadsnämnden. Utöver ovanstående har räddningstjänsten inget att erinra över planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Användandet av definitionen "campingenheter" ses över, både i planbeskrivningen och på plankartan.

Villa- och husvagnarna har ej fasta anslutningar till VA-nätet.

Sävens Camping har låtit brandteknisk konsult, AFRY, ta fram ett dokument i vilket de bemöter räddningstjänstens yttrande. Med utgångspunkt i räddningstjänstens ovanstående yttrande, brandtekniskt utlåtande (AFRY, 2020-04-28), samt brandtekniskt bemötande av yttrande ska avstånd mellan vagnar samt brandavskiljande anordningar undersökas vidare i syfte att nå en lösning inför granskning i dialog med räddningstjänsten.

LEVA i Lysekil

VA

Svar granskningshandling

- U-område för befintliga VA-ledningar saknas i plankartan
- LEVA i Lysekil AB har bildat ett dotterbolag LEVA Vatten AB som ansvarar för VA-delen i bolaget. LEVA i Lysekil AB ska därför ersättas med LEVA Vatten AB i frågor rörande vatten och avlopp.
- LEVA som VA-huvudman har ett ansvar för att underhålla diket för den funktion som den fyller i LEVAs dagvattenanläggning. För större insatser såsom ombyggnad av kulvertar, breddning av diken etc. vilar ansvaret på fastighetsägaren som äger den mark där vattendraget löper fram.

El – Gatubelysning - Fjärrvärme

Svar granskningshandlingar – Inget att erinra

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

U-områdena i plankartan ses över i samråd med LEVA inför granskning.

I planbeskrivningen byts LEVA i Lysekil AB ut mot LEVA Vatten AB i texten som behandlar vatten och avlopp. I texten om tekniska frågor förtydligas ansvarsfördelningen mellan LEVA Vatten AB och fastighetsägaren.

Förbättringsåtgärder gällande dagvattenhanteringen i området ska ses över i dialog med LEVA och berörda fastighetsägare.

6. RAMBO

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

7. Miljönämnden

Lokaler

Det är viktigt att campingen anpassar och dimensionerar servicehusen utifrån full beläggning, både vad gäller hygienutrymmen och mottagningen av latrin. Utifrån miljöbalkens hushållnings principer ska även campingar och verksamheter för tillfälligt boende verka för att mängden avfall ska minimeras, återanvändning och återvinning främjas. Miljöenheten har tillsynsansvar på camping avseende både livsmedel och hälsoskydd.

Naturvärden och skyddad natur³

Planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelserna, planen föreslår inget upphävande av strandskydd. Åtgärder som utförts inom planområdet kommer prövas genom dispensförfarande.

Energi och infrastruktur

Miljönämnden ser positivt på att område har prickmarkerats i syfte att säkerställa tillgängligheten genom området för att tillgodose det rörliga friluftslivet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Yttrandet noteras.

8. Hållbar utveckling genom KS

Kommunstyrelsen beslutar att tillstyrka yttrandet över samrådshandlingen för Sävens Camping 1:3 m.fl. Lysekils kommun.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelseförvaltningens granskning syftar till att bedöma om förslaget till detaljplan ligger i linje med antagna styrdokument och avsikterna i Lysekils kommuns vision. Att bedöma utredningar, för och nackdelar samt ställnings-taganden i planen och planprocessen ingår inte i kommunstyrelseförvaltningens granskning.

I ÖP 06 anges delar av marken i området som lämplig för fritids- och turistanläggning respektive värdefull för rekreation. Detta stämmer väl överens med befintlig markanvändning på campingen, som är tänkt att fortsätta bedrivas. För att säkerställa rekreativsmöjligheterna i området är det viktigt att begränsa markanvändningen till dagens utsträckning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Yttrandet noteras.

9. MSB

MSB avstår från att yttra sig i rubricerat ärende. Länsstyrelsen har ansvar för att företräda statens intressen och bevaka att risk- och beredskapshänsyn tas i samhällsplaneringen. MSB stödjer länsstyrelsen i den mån de så önskar.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Yttrandet noteras.

Sakägare

10. Lyse 1:53 Hasse och Ingbritt Johansson, Lyse 1:16; Lars Magnus Martinsson och Ulrika Martinsson

1. Detaljplanens bestämmelser tillåter en mycket hög exploateringsgrad på södra delen av planområdet:
 e4 = 45 m² per villavagn/husvagn
 e5 = 45 m² altan per campingenheter
 a3 = 10 m² friggebod per campingenheter
 a4 = upp till 3 meter hög brandavskiljande anordning

Detaljplanen medger därmed totalt 100 kvm "bygggrätt" utan bygglov per campingenheter och dessutom fritt uppförande av 3 meter höga brandavskiljande anordningar (plank). Antal campingenheter är inte heller begränsade. Upplysningen om att byggnation ska uppföras så att skydd mot olyckor och brand enligt gällande lagkrav efterlevs fyller inte tydlighetskravet i en detaljplan. Det är omöjligt att förstå hur mycket exploatering som detaljplanen medger.

- a. En bestämmelse om antal campingenheter bör införas som motsvarar dagens antal.
 - b. Bygggrätten bör anpassas till det utrymme som finns utan att brandavskiljande anordningar behöver sättas upp.
 - c. Tre meter höga täta plank (brandsavskiljande anordning) kan ha stor visuell och avskärmande påverkan på omgivningen och bör inte få uppföras fritt utan bygglov.
2. Begränsning saknas gällande placering av villavagn/husvagn, altan, friggebod, 3 meter hög brandavskiljande anordning, servicebyggnader och uppställda båtar, i förhållande till de angränsande bostadsfastigheterna Lyse 1:53 och 1:16. 4,5 meter avstånd till fastighetsgräns bör gälla som utgångspunkt. Vid överenskommelse med fastighetsägare bör 1 meter avstånd vara tillåtet. Upplysningen om att byggnation ska uppföras så att skydd mot olyckor och brand enligt gällande lagkrav efterlevs fyller inte denna funktion.
3. Tillåten höjd på husvagnar, villavagnar, bygglovsbefriade friggebodar och uppställda båtar är inte reglerade, förutom med en högsta nockhöjd på +8,0 meter över havet. Detta kan bli orimligt höga byggnader där marknivåerna är runt 3 meter över havet. En max tillåten nockhöjd på 3 m över marknivå bör sättas istället för en +höjd, eftersom marknivån varierar över området.
4. Tillåten uppställning av båtar enligt bestämmelse a2 bör avse tillfällig uppställning inom bostadsfastigheternas synfält.
5. Enligt bestämmelse a3 krävs inte bygglov för en friggebod på maximalt 10 kvm per campingenheter. Det saknas bestämmelse om att placering av friggeboden ska ske i anslutning till campingenheter eller inte. Planen medger i nuvarande utförande att alla campingenheters friggebodar kan placeras i en grupp någonstans på området
6. Om kulvertbyte i bäcken till större dimension är en förutsättning för att dagvattensituationen ska fungera och detaljplanen kunna genomföras så bör detta villkoras med en bestämmelse i plankartan samt bör ett genomförandeavtal upprättas med ägarna till berörda fastigheter och Lysekils kommun som är ansvarig VA-huvudman. Det bör framgå i planbeskrivningen att Lysekils kommun med sitt bolag LEVA i Lysekil AB är huvudman för dagvatten inom området och ansvarig för att VA-systemen åtgärdas och dimensioneras så att de fungerar.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Ändringar i plankartan:

- *Det är i kommunens intresse att marken inom befintliga campingplatser utnyttjas till fulla och kommunen har således ingen önskan om att begränsa utnyttjandegraden i den södra delen av campingområdet i form av ett maximalt antal tillåtna vagnar. Kommunen kommer däremot att undersöka tillåtna avstånd mellan vagnar samt brandavskiljande anordningar vidare inför granskning i dialog med räddningstjänsten.
Det förtydligas i planbeskrivning vad som får lov att ingå i största tillåtna bruttoarea.*
- *Bestämmelse om minsta tillåtna avstånd från byggnad till fastighetsgräns inarbetas*
- *Högsta angivna nockhöjd ska fortsätta att gälla för servicebyggnad, men en lämplig bestämmelse för att reglera övriga byggnader ses över inför granskning.*
- *Administrativa bestämmelserna om ändrad lovplikt ses över*
- *Förbättringsåtgärder gällande dagvattenhanteringen i området ska i första hand ses över i dialog med LEVA och berörda fastighetsägare. Utifrån överenskommelse mellan parterna kan tecknande av genomförandeavtal eventuellt bli aktuellt.*

Fortsatt planarbete

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

Plankartan

- *Bestämmelser som ska ses över:*
 - *Egenskapsbestämmelse om placering av vagnarna med visst avstånd till släntkrön ner mot bäcken ska även gälla tillbehör till vagnarna på uppställningsplatsen.*
 - *Egenskapsbestämmelser samt administrativa bestämmelser inom området med användning O2N ska gälla även inom den västra delen av användningsområdet*
 - *Administrativa bestämmelserna om ändrad lovplikt a1-a4*
 - *Markreservat för underjordiska ledningar, u-områden*
 - *Egenskapsbestämmelse om nockhöjd*
 - *Användningsbestämmelse för området där kulverten återfinns*
- *Kartan kompletteras med upplysning om att bergtekniska åtgärder ska utföras innan antagande samt bestämmelse om minsta tillåtna avstånd från byggnad till fastighetsgräns*
- *Rubriken "ändrad lovplikt, fastighetsplan" justeras*

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen kompletteras med:
 - En redogörelse för bäckens biologiska värden samt planförslagets eventuella påverkan på dessa
 - En beskrivning om möjligheten för bildande av ytterligare officialservitut eller gemensamhetsanläggning
 - Ett förtydligande av egenskapsbestämmelserna som styr omfattningen gällande största tillåtna bruttoareorna
- LEVA Vatten:
 - LEVA i Lysekil AB ut mot LEVA Vatten AB
 - Förbättringsåtgärder gällande dagvattenhanteringen i området ska ses över i dialog med LEVA och berörda fastighetsägare
 - Ansvarsfördelningen mellan LEVA Vatten AB och fastighetsägaren förtydligas

I tillägg kommer den marktekniska undersökningsrapporten (MUR/Geo) med samtliga bilagor och tillhörande ritningar att bifogas granskningshandlingarna.

Användandet av definitionen "campingenhet" ska ses över, både på plankartan och i planbeskrivningen, och avstånd mellan vagnar samt brandavskiljande anordningar undersöks vidare i syfte att nå en lösning inför granskning i dialog med räddningstjänsten.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2020-09-21

Stina Norén

Planhandläggare



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN



Samhällsbyggnadsnämnden

2020-06-18, B-2019-69

Sida
1(1)

Ert ärendenummer B-2019-69

Samråd om behovsbedömning tillhörande förslag till detaljplan för Sävens camping, Lyse 1:3 m.fl i Lysekils kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2020-05-12 för samråd 6 § förordning (1998:905) om
miljökonsekvensbeskrivningar

Om ärendet

Kommunen har begärt samråd med Länsstyrelsen om den behovsbedömning som
har genomförts i enlighet med 4 och 5 §§ MKB-förordningen (1998:905) samt 4
kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900)

Länsstyrelsens bedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.
Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

I detta beslut har planhandläggaren Daniel Andersson varit föredragande och
beslutande. I den slutliga handläggningen har även synpunkter från
vattenavdelningen och naturavdelningen inhämtats

Daniel Andersson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.



Datum
2020-09-11

Dnr
SBN B-2020-745

Samhällsbyggnadsförvaltningen / Avdelningen för Plan och Bygg
Stina Norén, 0523 – 61 33 55
stina.noren@lysekil.se

Godkännande av utställningsutlåtande av detaljplan för Torvemyr, etapp 2 – del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl., Grundsund, Lysekils kommun

Sammanfattning

Rubricerad detaljplanen har varit utskickad för utställning under tiden 2012-01-13 till och med 2012-02-13. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i ett utställningsutlåtande daterat 2020-09-11.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna utställningsutlåtandet av detaljplan för Torvemyr, etapp 2, del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl., Grundsund, Lysekils kommun.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra etableringen av ett bostadsområde med möjlighet till upp emot 50 bostäder med både småhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus inom del av de kommunägda fastigheterna Skaftö-Backa 3:351 och 3:193. Området blir en andra etapp på den bostadsutbyggnad som har påbörjats med Torvemyr etapp 1.

Detaljplanen har varit utställd under tiden 2012-01-13 till och med 2012-02-13. En kungörelse om utställningen var införd i dagstidningarna Bohusläningen 2012-01-14 och Lysekilsposten 2012-01-13. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i ett utställningsutlåtande.

Arbetet med att ta fram detaljplanen för Torvemyr etapp 2, del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl. har legat vilande sedan 2015 fram till våren 2020. En anledning till uppehållet i planarbetet var att byggnadsplanen från 1969, som täcker den norra delen av detaljplaneområdet, omfattades av ett förordnande enligt § 113 i den tidigare byggnadslagen. Denna paragraf innebar att en exploatör kunde bli skyldig att utan ersättning upplåta mark för allmän plats. För att möjliggöra detaljplaneförslaget skickades det, efter utställning, in en ansökan till länsstyrelsen om upphävande av § 113 inom detaljplaneområdet för Torvemyr etapp 2. Ansökan kom aldrig upp till beslut, men är ej längre aktuell då förordnandet upphörde att gälla 2019-01-01.

Förvaltningens utredning

Utifrån de synpunkter som har framförts under, och som följd av, utställning kommer planhandlingarna att justeras. De föreslagna justeringarna berör inte någon av länsstyrelsens överprövningsgrunder. De påverkar ej heller miljön inom planområdet eller en del av detta, som är av betydande intresse för allmänheten,

eller har påtaglig betydelse för sakägare och andra inom det område som berörs av ändringen.

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen efter sammanställning av ett utställningsutlåtande sända det, eller ett meddelande om var det finns tillgängligt, till alla som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Då det är drygt åtta år sedan detaljplanen var på utställning kommer förvaltningen att sända meddelandet till de myndigheter, sakägare och andra som är berörda av planen oavsett huruvida de har yttrat sig i ärendet eller fått sina synpunkter tillgodosedda. I meddelandet ombeds mottagarna att göra en aktualitetskontroll av sitt yttrande i syfte att pröva om samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning av planhandlingarnas aktualitet är korrekt eller ej. Om det i denna prövning framgår att planhandlingarna ej längre är aktuella och i behov av större justeringar kan de komma att behöva ställas ut på nytt. Om planhandlingarnas aktualitet däremot bekräftas överlämnas planförslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Per Garenius
Förvaltningschef

Stina Norén
Planhandläggare

Bilagor

Utställningsutlåtande, 2020-09-11

Dagvattenutredning med tillhörande bilagor, Tyréns 2020-04-09

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planenheten

**Detaljplan för
TORVEMYR, ETAPP 2**
Del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl.
Grundsund, Lysekils kommun

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Ett förslag till detaljplan för Torvemyr etapp 2, del av Skaftö-Backa 3:351 m.fl. Lysekils kommun, har varit utställt under tiden 2012-01-13 t.o.m. 2012-02-13. Under utställningstiden har planhandlingarna varit tillgängliga i Lysekils kommunhus samt på kommunens hemsida. En kungörelse om utställningen har varit införd i dagstidningarna Bohusläningen 2012-01-14 och Lysekilsposten 2012-01-13.

Nedan redovisas sammandrag av yttranden som inkommit under utställningstiden samt planenhetens kommentarer.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SKRIVELSER SAMT SAMHÄLLS- BYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

1. Länsstyrelsen

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på det utställda förslaget

De synpunkter som Länsstyrelsen tidigare framfört i ärendet har beaktats. En övrig synpunkt är att flera av de arter som planen vidtagit åtgärder till skydd för, även har ett formellt skydd enligt miljöbalken och artskyddsförordningen.

Upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Länsstyrelsen kommer framöver att hantera ett upphävande som ett eget ärende, separerat från detaljplanen. I detta skede bedömer Länsstyrelsen att kommunen redogjort på ett tillfredsställande sätt för syftet och konsekvenserna med upphävandet.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivande text under rubriken "Mark och vegetation" om vilka av arterna som har ett formellt skydd enligt miljöbalken respektive artskyddsförordningen.

Sedan detaljplanen var på utställning har en ändring i plan- och bygglagen (PBL) införts som innebär att § 113 har upphört att gälla. En ansökan om att upphäva förordnandet är ej längre aktuellt och detta stycke har således tagits bort i planbeskrivningen.

2. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI lämnade ett yttrande 2008-08-28, dnr 5.2-0807-0546, över samrådshandling daterad 2008-07-22. Vi hade då ingen erinran från geoteknisk synpunkt utöver att vi föreslog en revidering av planbestämmelse för bergrensning.

Planförslaget har reviderats jämfört med samrådshandlingen. Revideringen innebär inte något annat ställningstagande av SGI rörande geotekniken. Vårt tidigare yttrande gäller således.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Synpunkterna noteras.

3. Lantmäteriet

Fastighetsbeteckningar är lite svåra att se. 3:351 inom planområdet ligger gömt. Skiftet till 3:351 väster om s:2 går ej att utläsa.

Samfälligheten s 97-6 i den norra delen av planen finns registrerad och heter s:9.

Grundkartans koordinatsystem är inaktuellt.

Planen gränsar mot fastigheten Skaftö-Backa s:6. Gränsen mot samfälligheten är osäker. Vid en ev. framtida gränsbestämning kan gränsen läge komma att hamna inom planområdet. För att vara på den säkra sidan borde gränser som är såpass osäkra gränsbestämmas, i ett tidigt skede, innan planen är lagakraftvunnen.

Inom planen ligger samfälligheten s:2. Samfälligheten korsar bl.a. den del av planen som har användningen B₂. Ersättningen för att ta bort samfälligheter kan bli anmärkningsvärt mycket dyrare att ta bort när planen är klar än om man gör det innan. Kvartersmark värderas betydligt högre än icke planlagd impedimentsmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Plankartan justeras utifrån Lantmäteriets synpunkter om grundkartans tydlighet vad gäller redovisning av fastighetsbeteckningar samt koordinatsystem.

Beteckningen på samfälligheten i den norra delen av plankartan har ändrats från s 97-6 till s:9.

Det går en mur längs med gränsen mellan planområdet och s:6. Kommunen bedömer att gränsen med största sannolikhet skulle bestämmas till den och ser därmed inte en gränsbestämning som nödvändig.

Samfälligheten s:2 är borttagen.

4. Trafikverket

Ingen erinran.

5. Vattenfall Eldistribution, Trollhättan

Vattenfall Eldistribution AB bedömer att för att klara av att strömförsörja området så behövs en ny nätstation med tillhörande E-område 8 x 8 m och u-område för 10 kV kablar, enligt ceterise markering i bifogad illustrationskarta. För nätstationen skall det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst 5 m, enligt gällande starkströmsföreskrifter. Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas.

Vattenfall önskar ta del av den antagna planen.

Komplettering 2012-03-16

Nytt förslag på placering av E-område och u-område efter samråd med kommunen. Tidigare föreslagen plats var inte lämplig varför vi har ändrat enligt önskemål. I övrigt gäller tidigare svar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Ett område för nätstation avsätts i detaljplanen med ungefärligt läge enligt Vattenfalls önskemål. U-område behövs inte då föreslagen ledningsdragningslinje går i vägen.

6. Polismyndigheten

Ingen erinran.

7. Västtrafik

För att transportsystemet i kommunen skall vara effektivt och för att de negativa effekterna från persontransporter skall minska måste det ske en övergång från transporter med personbil till kollektivtrafik. Som en del i arbetet för att få en långsiktigt hållbar samhällsutveckling har Västtrafik satt som mål att fördubbla andelen kollektivtrafikresor till år 2025. Det är viktigt att kommunens samtliga planer bidrar till att uppnå detta mål och att det tydligt av planerna framgår hur kollektivtrafikens fördelar kommer att stärkas.

För att målbilden skall uppfyllas måste kommunens samhällsbyggnadsenhet medvetet planera nya områden efter kollektivtrafikens förutsättningar. För en hållbar samhällsutveckling måste kollektivtrafiken vara strukturbildande för all ny exploatering och förtätning. Västtrafik anser att det bör finnas ett stycke med rubriken "Kollektivtrafik" där förutsättningarna för resande med kollektivtrafik till och från planområdet beskrivs mer ingående.

Västtrafik önskar, som nämnts i yttrande, bli inkopplade så tidigt som möjligt i detaljutformningen för att hitta en optimal placering av hållplats samt säkerställa att god tillgänglighet och effektiv angöring vid det nya hållplatsläget. Tillgängligheten till hållplatserna måste säkerställas genom säkra och trygga gång- och cykelstråk, för att skapa förutsättningar för ett hållbart resande för de som vistas och verkar inom planområdet. Det krävs även säkra gångpassager över trafikerade leder. Vidare måste såväl hållplatser som gångvägar vara anpassade för personer med funktionshinder.

Kollektivtrafiken skall enligt lag vara tillgänglig för alla. Det gäller inte bara hållplatsen utan även anslutningsvägar som ligger på väghållarens ansvar. Längs gång- och cykelvägar mellan planområdet och hållplats, där lutningen överskrider riktlinjerna för tillgänglighet för funktionshindrade bör räcken och bänkar placeras ut för att öka tillgängligheten något.

Västtrafik ser med tillförsikt fram emot fortsatt samarbete.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om kollektivtrafik.

Övriga synpunkter noteras.

8. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att invända, mer än att tillgänglighet och brandvattenförsörjning för räddningstjänsten bör beaktas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Aspekterna ska beaktas i samband med utbyggnaden av området.

KOMMUNALA INSTANSER

9. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljöenheten yttrade i samband med samrådet 2008 att det är viktigt att man tydliggör exploatörernas ansvar för att skydda all naturmark under byggtiden. Vidare framhölls att det bör skrivas in i planbestämmelserna att sanktioner med viten och krav på återställning av ev. förstörd "Naturmark" gäller om överträdelser sker mot planbestämmelserna. Detta har inte kommit med som någon planbestämmelse utan istället tagits med i genomförandebeskrivningen. Miljöenheten vill framhålla behovet av att tydliga avtal upprättas mellan kommunen och entreprenörerna, samt ev. med respektive fastighetsägare, där det skrivs in att vite ska utgå om naturmarken på något sätt skadas.

I genomförandebeskrivningen anges att dagvatten från planområdet inte ska ledas till dammarna inom planområdet. Man föreslår istället att dagvattnet släpps i Barnemyren som ligger norr om planområdet. I BBK:s principförslag/VA-plan (2010-03-09) finns det däremot illustrerat att dagvatten ska släppas ut i damm nr 1 istället för Barnemyr. Miljöenheten förutsätter att detta förslag omarbetas och att man istället följer vad som anges i planbeskrivningen, d.v.s. att dammarna (nr 1, 2 o 3) lämnas helt utan exploatering och att man undviker att leda dagvatten till dammarna för att skydda de groddjur som hittats.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer avtal att tecknas med entreprenör där påtalade aspekter gällande skydd av naturmark skrivs in.

Dagvattenutredningen från 2010 har uppdaterats och kompletterats (Tyréns 2020-09-04). I utredningen presenteras ett nytt förslag på dagvattenhantering, vilket innebär att dagvattnet leds till en nyetablerad dagvattendamm i den västra delen av planområdet.

Efter att miljöenheten har godkänt föreslagna åtgärder förs uppdaterat förslag till dagvattenhantering in i antagandehandlingarna.

10. RAMBO AB

Enligt planbeskrivning i planens utställningshandlingar skall avfallshanteringen ske på följande sätt:

Hantering och hämtning sker enskilt för varje fastighet. Papper och förpackningar lämnas på

återvinningsgårdar. Eventuellt kan en mindre återvinningsgård anordnas vid parkeringen som ligger i anslutning till planområdets entré.

Rambos synpunkter

Rambo rekommenderar starkt vid all ny bostadsbebyggelse att gemensamt utrymme för hantering och hämtning av hushållsavfall anordnas i anslutning vid tillfart till bostadsområdet.

Skälet till detta är att bidra till en säkrare trafikmiljö inom bostadsområden, då barn ofta använder lokalgator som lek- och cykelområde, samt för att förbättra arbetsmiljön för renhållningspersonalen.

Utifrån den föreslagna planbeskrivningen ser de planerade vägarna och vändplanerna inom bostadsområdet ut att hålla erforderlig standard vad gäller vägutrymmets bredd och vändradie vid vändplats, vilket är förutsättningarna för enskild hämtning vid varje fastighet.

Men med tanke på ökad trafiksäkerhet och bättre arbetsmiljö rekommenderar Rambo att exploatören nyttjar den plats inom parkeringen som ligger i anslutning till planområdets entré, där man enligt planbeskrivningen planerar för en ev. återvinningsgård, anordnar gemensam plats för bostadsområdets hantering och hämtning av både hushållsavfall och källsorterad återvinning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Synpunkterna noteras.

11. Leva i Lysekil AB

VA

Det saknas en fördjupad VA- och dagvattenutredning (inklusive flödesredovisning m.m.). Utredningen bör utformas i samråd med LEVA och ska även beakta bestämmelser om lägsta golvnivå inklusive erforderlig studie nedströms. Färdiggranskning av ärendet utförs av LEVA när utredningen erhållits. Tabell i genomförandebeskrivningen anpassas till aktuella utföranden.

Förbindelsepunkters lägen anpassas i samråd med LEVA (den aktuella fastighetsindelningen är ännu oklar).

Eventuell omläggning/uppdimensionering av allmänna VA-ledningar skall ingå i projektet och bekostas av exploatören.

El

Inget att erinra. (Nätägare: Vattenfall).

Gatubelysning

Inget att erinra.

Fjärrvärme

Inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

En uppdatering och komplettering av tidigare dagvattenutredning har tagits fram i samråd med LEVA Vatten AB. I den nya dagvattenutredningen (Tyréns 2020-09-04) har utgångspunkt tagits i tidigare utredningar från 2010 samt 2014.

Den uppdaterade dagvattenutredningen behandlar både etapp 2 separat samt etapp 2 och 3 tillsammans. Då förverkligandet av etapp 3 är osäkert i nuläget bedöms dock en utökning av dagvattenanläggningen i området lämpligen tas fram i förbindelse med planläggning av en eventuell nästkommande etapp.

Efter att LEVA Vatten AB har godkänt föreslagna åtgärder förs uppdaterat förslag till dagvattenhantering in i antagandehandlingarna.

POLITISKA PARTIER

12. Skaftöpartiet

Planen följer ÖPo6 och skapar en möjlighet för ett permanentboende i anslutning till Grund-sund med dess samhällsservice. Området är planerat med hänsyn tagen till naturen och har en begränsad påverkan på flora och fauna.

Bil-, gång- och cykelvägar till området är väl planerade och skapar god tillgänglighet till området. Gästparkeringar är planerade vid infarten och minskar således trafiken i området.

Planen ger möjlighet till ca 50 bostäder vilket kan medföra att det inte endast finns behov av parkeringsplatser utan även båtplatser. De familjer som bosätter sig nära kusten har säkert ett stort intresse för havet och dess möjligheter. Båtplatser är lika självklart som bilparkering och skall tillgodoses i ett kustsamhälle. När ytterligare nyetableringar av bostäder sker måste det till en utökning av småbåtsplatser.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Frågan om båtplatser är en fråga som inte kan eller ska lösas i samband med aktuell detaljplan.

SAKÄGARE

13. Dag och Ingrid Thulin, Skaftö-Backa 3:449

Fastighetsägarna har inga synpunkter på utbyggnaden av etapp 2.

Däremot vill vi framföra önskemål om att matarvägen upp till bostadsområdet Torvemyr (den nya vägen över gårderna) får en träd- och eller buskplantering, som gör att vägen mer

harmonierar med omgivande landskap. För närvarande ger vägen med cykelbanan ett kargt intryck. Detta kan tillgodose de miljöintressen som kommunen förespråkar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Synpunkterna noteras.

ÖVRIGA SOM YTTRAT SIG – INTE KLAGOBERÄTTIGADE

14. Skaftö Öråd

Örådet har inga synpunkter att framföra.

JUSTERINGAR EFTER UTSTÄLLNING

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

- Uppdaterat förslag till dagvattenhantering förs in i antagandehandlingarna
- Planbeskrivningen:
 - kompletteras med en beskrivande text om vilka av arterna som har formellt skydd enligt miljöbalken respektive artskyddsförordningen.
 - kompletteras med ett avsnitt om kollektivtrafik.
- Plankartan:
 - kompletteras med ett E-område utifrån Vattenfalls yttrande och önskemål om placering.
 - justeras i syfte att öka tydligheten vad gäller redovisning av fastighetsbeteckningar samt koordinatsystem

I tillägg ändras huvudmannaskapet i detaljplanen från enskilt till kommunalt. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna.

FORTSATT PLANARBETE

De föreslagna justeringarna berör inte någon av länsstyrelsens överprövningsgrunder. De påverkar ej heller miljön inom planområdet eller en del av detta, som är av betydande intresse för allmänheten, eller har påtaglig betydelse för sakägare och andra inom det område som berörs av ändringen.

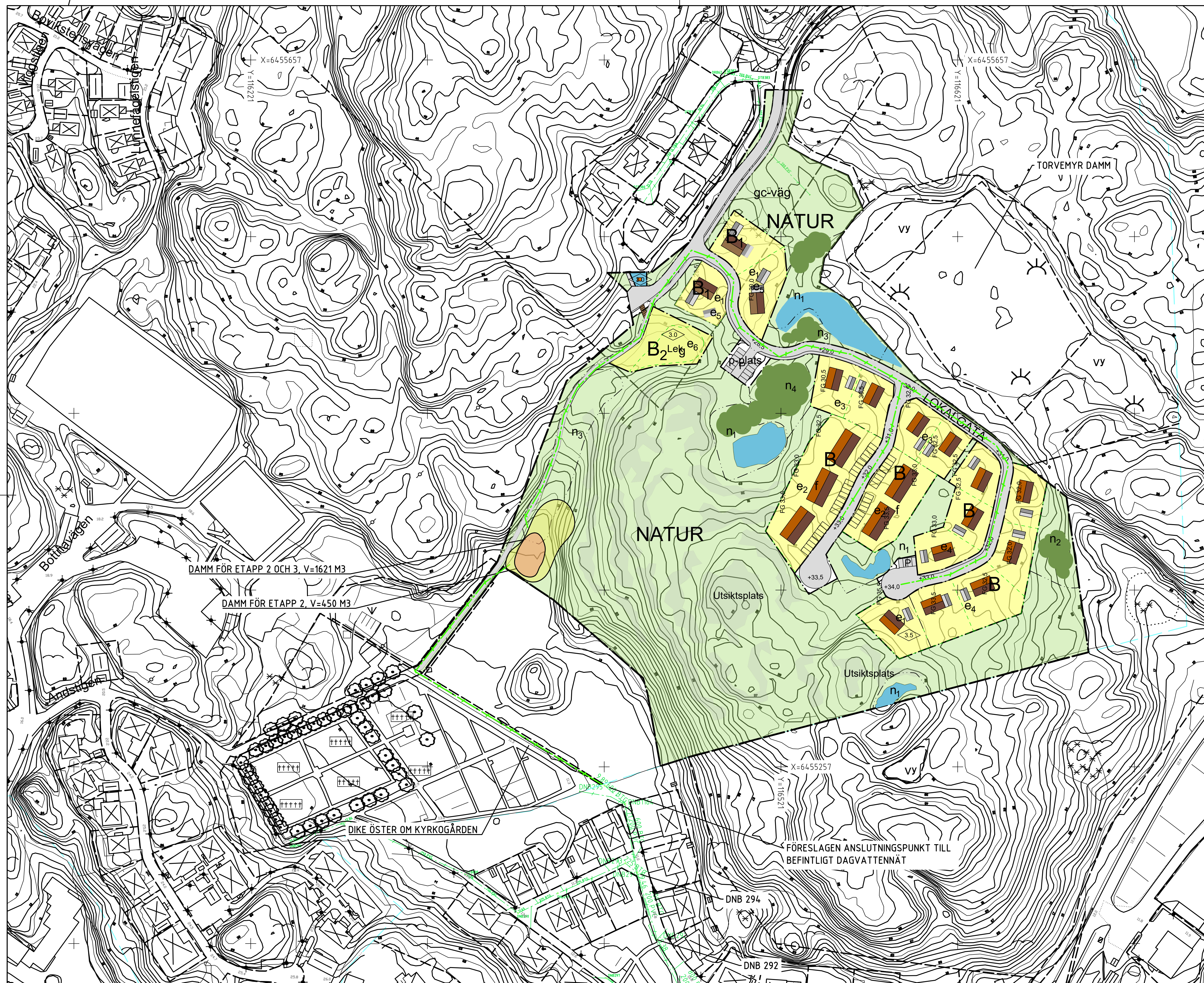
Den uppdaterade dagvattenutredningen har tagits fram av certifierad sakkunnig och en ny lösning på dagvattenhanteringen förs in i antagandehandlingarna efter godkännande av LEVA Vatten AB samt kommunens miljöenhet.

Trots att planarbetet har legat vilande sedan 2015 bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att utställningshandlingarna fortfarande är aktuella och kommer därmed inte att ställas ut på nytt. Efter ovan beskrivna justeringar överlämnas planförslaget till kommunfullmäktige för antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2020-09-11

Ylwa Larsson
Tidigare samordningsansvarig för planverksamheten

Stina Norén
Planhandläggare



TECKENFÖRKLARING

BEF ANLÄGGNINGAR

DAGVATTENLEDNIN

NYA ANLÄGGNINGAR

NY DAGVATTENLED

DAMMEN FÖR ETAPP 2 OCH 3 HAR EN KAPACITET FÖR 1621 m³ OCH BERÄKNADES MED UTFLÖDE 233,1 l/s.

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSEER	DATUM	SIG
-----	-----	------------------	-------	-----

KOMPLETTERING DAGVATTENUTREDNI

BILAGA 1
DAGVATTENPLAN

SKALA	NUMMER	BE
1:1000		

DAGVATTENBERÄKNINGAR

Dagvattenberäkningar som redovisas i denna bilagan är för planområdet Torvemyr etapp 2. Beräkningar har gjorts enligt Svenskt Vatten P110 och med hjälp av underlag från Lysekils kommun.

1 DAGVATTENFLÖDE

1.1 DIMENSIONERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Rationella metoden enligt Svenskt Vatten P110 har använts för att beräkna dimensionerande flöden, se ekvation 1:

$$q_{d \text{ dim}} = A * \varphi * i(t_r) \quad (1)$$

där

$q_{d \text{ dim}}$	= Dimensionerande flöde, [l/s]
A	= Avrinningsområdets area, [ha]
φ	= Avrinningskoefficient [-]
$i(t_r)$	= Dimensionerande nederbördsintensitet, [l/s*ha]
t_r	= Regnets varaktighet

Enligt P110 och överenskommelse med kommunen:

- Avrinningskoefficient enligt tabell 4.8 och 4.9 i P110.
- Fördröjningsanläggningen dimensioneras för 20 års-regn, som är minimikrav vid dimensionering av nya dagvattensystem inom tät bostadsbebyggelse enligt P110.
- För framtida scenarier används klimatfaktor 1,25.

Regnintensitet beräknas enligt Dahlströms formel i Svenskt Vatten P104, se ekvation 2:

$$i_A = 190 * \sqrt[3]{A} * \frac{\ln(T_R)}{T_R^{0,98}} + 2 \quad (2)$$

där

i_A	= Regnintensitet, [l/s*ha]
T_R	= Regnvaraktighet, [minuter]
A	= Återkomsttid

1.2 DAGVATTENFLÖDE FÖRE EXPLOATERING

DAGVATTENFLÖDE AVRINNINGSOMRÅDE 1F

Varaktighet	Återkomsttid	Regnintensitet	Deltagande yta	Reducerad Yta	Tillrinning
<i>minuter</i>	<i>år</i>	<i>l/s*ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>l/s</i>
10	20	287	0,2	0,09	24,7
20	20	190	0,9	0,39	74,0
30	20	145	2,3	0,90	131,2
40	20	119	3,2	1,27	151,5
50	20	102	3,2	1,29	131,2
60	20	89	3,2	1,29	115,4

DAGVATTENFLÖDE AVRINNINGSOMRÅDE 2F

Varaktighet	Återkomsttid	Regnintensitet	Deltagande yta	Reducerad Yta	Tillrinning
<i>minuter</i>	<i>år</i>	<i>l/s*ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>l/s</i>
10	20	287	0,25	0,1	28,9
20	20	190	0,9	0,36	68,4
30	20	145	1,1	0,42	61,4
40	20	119	1,1	0,45	53,7
50	20	102	1,1	0,45	45,9
60	20	89	1,1	0,45	40,3

DAGVATTENFLÖDE AVRINNINGSOMRÅDE 3F

Varaktighet	Återkomsttid	Regnintensitet	Deltagande yta	Reducerad Yta	Tillrinning
<i>minuter</i>	<i>år</i>	<i>l/s*ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>l/s</i>
10	20	287	0,3	0,1	33,5
20	20	190	1,1	0,4	82,4
30	20	145	1,6	0,6	93,6
40	20	119	1,8	0,7	87,0
50	20	102	2,1	0,9	87,8
60	20	89	2,4	0,9	85,6

1.3 DAGVATTENFLÖDE SAMT MAGASINERINGSVOLYM EFTER EXPLOATERING

DAGVATTENFLÖDE SAMT MAGASINREINGSVOLYM AVRINNINGSOMRÅDE 1E

Varaktighet	Återkomsttid	Regnintensitet inkl. klimatfaktor	Deltagande yta	Reducerad yta	Tillrinning	Utflo	Erforderlig magasinvolym
<i>minuter</i>	<i>år</i>	<i>l/s · ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>l/s</i>	<i>l/s</i>	<i>m³</i>
10	20	358	4,6	1,8	645,6	151,5	296,5
20	20	237	4,6	1,8	427,4	151,5	331,1
30	20	182	4,6	1,8	327,2	151,5	316,2
40	20	149	4,6	1,8	268,5	151,5	280,8
50	20	127	4,6	1,8	229,5	151,5	234,0
60	20	112	4,6	1,8	201,4	151,5	179,8

DAGVATTENFLÖDE AVRINNINGSOMRÅDE 2E

Varaktighet	Återkomsttid	Regnintensitet inkl. klimatfaktor	Deltagande yta	Reducerad Yta	Tillrinning
<i>minuter</i>	<i>år</i>	<i>l/s*ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>l/s</i>
10	20	358	1,1	0,43	153,4
20	20	237	1,1	0,43	101,5
30	20	182	1,1	0,43	77,7
40	20	149	1,1	0,43	63,8
50	20	127	1,1	0,43	54,5
60	20	112	1,1	0,43	47,9

DAGVATTENFLÖDE AVRINNINGSOMRÅDE 3E

Varaktighet	Återkomsttid	Regnintensitet inkl. klimatfaktor	Deltagande yta	Reducerad Yta	Tillrinning
<i>minuter</i>	<i>år</i>	<i>l/s*ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>l/s</i>
10	20	358	1,1	0,42	151,9
20	20	237	1,1	0,42	100,6
30	20	182	1,1	0,42	77,0
40	20	149	1,1	0,42	63,2
50	20	127	1,1	0,42	54,0
60	20	112	1,1	0,42	47,4

2 DAGVATTENDAMM

2.1 DIMENSIONERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Dammvolym och permanent vattenyta för rening:

$$V_{tot} = V_p + V_d$$

$$A_p = \varphi * A * K_{A\varphi}$$

där

V_p = Permanent volym, [m³]. För rening och för att få en vattenspegel.

$$V_p = N_{dap} * V_{d1} = N_{dap} * 10 * \varphi * A * r_{da}$$

V_d = Fördröjningsvolym, [m³].

$$V_d = V_{d1} + V_{d2}$$

V_{d1} = Nedre fördröjningsvolym för effektivare rening [m³]. Denna dimensioneras normalt för att omhänderta en medelavrinningsvolym och för en tömningstid på 12-24 timmar.

$$V_{d1} = 10 * \varphi * A * r_{da}$$

V_{d2} = Övre fördröjningsvolym för fördröjning av toppflöden [m³]. Denna volym dimensioneras för att hantera flödet vid ett regn med dimensionerad återkomsttid.

$$V_{d2} = V_{d,max} = V_{in} - V_{ut}$$

N_{dap} = Antal gången årligt medelflöde under medelregn. Rekommendation våta dammar 1-1,5

r_{da} = Årligt medelregndjup. Rekommendation för rening 3-8mm.

φ = Avrinningskoefficient. Sammanvägda avrinningskoefficient för hårdgjorda ytor efter exploatering

A = Områdets yta [m²]. Hårdgjorda yta inom området (Tak och asfalt).

$K_{A\varphi}$ = Regressionskonstant (m²/ha red). Rekommendation våta dammar 150 (70-400)

Medelvattendjup:

$$h_m = V_p / A_p$$

Dammens yta berör på djupet. Svenskt Vatten rekommenderar ett vattendjup mellan 1 till 1,5.

2.2 DIMENSIONERING DAGVATTENDAMM

Area A	ha	0,9
Avrinningskoefficient φ	-	0,8
N_{dap}	-	1
Regndjup	mm	8
Regressionskonstant $K_{A\varphi}$	m^2/ha	150
Dammdjup	m	1,5
Permanent volym V_p	m^3	58
Regleringsvolym V_{d1}	m^3	58
Regleringsvolym V_{d2}	m^3	331
Total damm volym V_{tot}	m^3	447
Area permanent A_p	m^2	108
Medelvattendjup h_m	m	0,5
Total dammarea	m^2	300

DAGVATTENBERÄKNINGAR

Dagvattenberäkningar som redovisas i denna bilagan är för planområdet Torvemyr etapp 2 och 3. Dagvattenberäkningar har gjorts endast för avrinningsområdet som påverkar dimensionering av dagvattendammen.

Beräkningarna har gjorts enligt Svenskt Vatten P110 och med hjälp av underlag från Lysekils kommun.

1 DAGVATTENFLÖDE

1.1 DIMENSIONERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Rationella metoden enligt Svenskt Vatten P110 har använts för att beräkna dimensionerande flöden, se ekvation 1:

$$q_{d \text{ dim}} = A * \varphi * i(t_r) \quad (1)$$

där

$q_{d \text{ dim}}$	= Dimensionerande flöde, [l/s]
A	= Avrinningsområdets area, [ha]
φ	= Avrinningskoefficient [-]
$i(t_r)$	= Dimensionerande nederbördsintensitet, [l/s*ha]
t_r	= Regnets varaktighet

Enligt P110 och överenskommelse med kommunen:

- Schablonkoefficient används för beräkningarna efter exploateringen. Schablonkoefficient är lika med 0,5.
- Fördröjningsanläggningen dimensioneras för 20 års-regn, som är minimikrav vid dimensionering av nya dagvattensystem inom tät bostadsbebyggelse enligt P110.
- För framtida scenarier används klimatfaktor 1,25.

Regnintensitet beräknas enligt Dahlströms formel i Svenskt Vatten P104, se ekvation 2:

$$i_A = 190 * \sqrt[3]{A} * \frac{\ln(T_R)}{T_R^{0,98}} + 2 \quad (2)$$

där

i_A	= Regnintensitet, [l/s*ha]
T_R	= Regnvaraktighet, [minuter]
A	= Återkomsttid

DAGVATTENFLÖDE FÖRE EXPLOATERING

Varaktighet	Återkomsttid	Regnintensitet	Deltagande yta	Reducerad Yta	Tillrinning
<i>minuter</i>	<i>år</i>	<i>l/s*ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>l/s</i>
10	20	287	0,5	0,2	62,1
20	20	190	1,9	0,8	142,9
30	20	145	3,8	1,5	220,6
40	20	119	4,8	1,9	233,1
50	20	102	4,8	1,9	199,2
60	20	89	4,8	1,9	174,9

DAGVATTENFLÖDE EFTER EXPLOATERING

Varaktighet	Återkomst-tid	Regnintensitet inkl. klimatfaktor	Deltagande yta	Reducerad yta	Tillrinning	Utflöde	Erforderlig magasinvolym
<i>minuter</i>	<i>år</i>	<i>l/s · ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>l/s</i>	<i>l/s</i>	<i>m³</i>
10	20	287	8,6	5,2	1854,0	233,1	972,5
20	20	190	8,6	5,2	1227,3	233,1	1193,0
30	20	145	8,6	5,2	939,5	233,1	1271,6
40	20	119	8,6	5,2	771,0	233,1	1291,1
50	20	102	8,6	5,2	659,0	233,1	1277,7
60	20	89	8,6	5,2	578,4	233,1	1243,3

2 DAGVATTENDAMM

2.1 DIMENSIONERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Dammvolym och permanent vattenyta för rening:

$$V_{tot} = V_p + V_d$$

$$A_p = \varphi * A * K_{A\varphi}$$

där

V_p = Permanent volym, [m³]. För rening och för att få en vattenspegel.

$$V_p = N_{dap} * V_{d1} = N_{dap} * 10 * \varphi * A * r_{da}$$

V_d = Fördröjningsvolym, [m³].

$$V_d = V_{d1} + V_{d2}$$

V_{d1} = Nedre fördröjningsvolym för effektivare rening [m^3]. Denna dimensioneras normalt för att omhänderta en medelavrinningsvolym och för en tömningstid på 12-24 timmar.

$$V_{d1} = 10 * \varphi * A * r_{da}$$

V_{d2} = Övre fördröjningsvolym för fördröjning av toppflöden [m^3]. Denna volym dimensioneras för att hantera flödet vid ett regn med dimensionerad återkomsttid.

$$V_{d2} = V_{d,max} = V_{in} - V_{ut}$$

N_{dap} = Antal gången årligt medelflöde under medelregn. Rekommendation våta dammar 1-1,5

r_{da} = Årligt medelregndjup. Rekommendation för rening 3-8mm.

φ = Avrinningskoefficient. Schablonvärde enligt Svenskt Vatten P110.

A = Områdets yta [m^2]. Hårdgjorda yta inom området (Tak och asfalt)

$K_{A\varphi}$ = Regressionskonstant (m^2/ha red). Rekommendation våta dammar 150 (70-400)

Medelvattendjup:

$$h_m = V_p / A_p$$

Dammens yta berör på djupet. Svenskt Vatten rekommenderar ett vattendjup mellan 1 till 1,5.

2.2 DIMENSIONERING DAGVATTENDAMM

Hårgjordayta A	ha	2,3*
Avrinningskoefficient φ	-	0,8
N_{dap}	-	1
Regndjup	mm	8
Regressionskonstant $K_{A\varphi}$	m^2/ha	150
Dammdjup	m	1,5
Permanent volym V_p	m^3	165
Regleringsvolym V_{d1}	m^3	165
Regleringsvolym V_{d2}	m^3	1291
Total damm volym V_{tot}	m^3	1621
Area permanent A_p	m^2	310
Medelvattendjup h_m	m	0,5
Total dammareal	m^2	1080

* Det har uppskattats att 30% av den totala arean för etapp 2 och etapp 3 är hårdgjorda yta.

**KOMPLETTERING
DAGVATTENUTREDNING TORVEMYR
ETAPP 2 OCH ETAPP 3**



2020-09-04

UPPDRAG

306860, Komplettering dagvattenutredning Torvemyr etapp 2 & 3,
Ramavtal B-2019-161

Titel på rapport:

Uppdatering av befintlig VA- och dagvattenutredning Torvemyr etapp
2 och 3

Status:

Koncept

Datum:

2020-09-04

MEDVERKANDE

Beställare:

Lysekils kommun

Kontaktperson:

Kristina Norén

Konsult:

Sara Liz Hernández

Uppdragsansvarig:

Raquel Ruiz Miñán

Kvalitetsgranskare:

Malin Ljungdahl

REVIDERINGAR

Revideringsdatum

ÅR-MÅN-DAG

Version:

X.Y exv. 1.0

Initialer:

Namn, Företag

Uppdragsansvarig:

Datum: ÅR-MÅN-DAG

Handlingen granskad av:

Datum: ÅR-MÅN-DAG

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND OCH SYFTE	4
2	UNDERLAG OCH RIKTLINJER.....	5
3	ETAPP 2.....	5
3.1	AVRINNINGSOMRÅDEN.....	5
3.2	MARKANVÄNDNING	7
3.3	DAGVATTENFLÖDE ETAPP 2	8
3.4	ERFORDERLIG MAGASINSVOLYM ETAPP 2	8
4	ETAPP 2 OCH ETAPP 3	8
4.1	AVRINNINGSOMRÅDE.....	9
4.2	DAGVATTENFLÖDE ETAPP 2 OCH ETAPP 3.....	10
4.3	ERFORDERLIG MAGASINVOLYM ETAPP 2 OCH 3.....	11
5	DAGVATTENDAMM	11
6	RENING AV DAGVATTEN.....	12
6.1	MILJÖKVALITETSNORMER FÖR RECIPIENTEN.....	12
6.2	PÅVERKAN PÅ MILJÖKVALITETSNORMERNA	13
7	KAPACITET NEDSTRÖMS	15
8	KONSEKVENSER VID 100 ÅRSREGN	15
9	SLUTSATS.....	17
10	REFERENSER.....	17
11	BILAGOR	18

1 BAKGRUND OCH SYFTE

Tyréns AB har fått i uppdrag att uppdatera och komplettera en dagvattenutredning som gjordes av BBK teknik & miljökonsulter år 2014 för planområdet Torvemyr i sydöstra delen av Grundsund i Lysekils kommun. Planområdet är indelat i tre etapper där etapp 1 är färdigställd. Planområdet ska exploateras med flerfamiljshus och enfamiljshus. I den tidigare utredningen studerades dagvattenlösning för etapp 2 och 3. Exploatering av etapp 3 är osäker på grund av en hög telemast som finns nära området.

I den här rapporten utreds etapp 2. Det ska även utredas hur byggnationen av etapp 3 skulle påverka omfattningen av föreslagen dagvattendamm.

Den tidigare utredningen kompletteras med:

- Beräkning enligt nya rekommendationer (P110)
- Utreda möjlig flytt av planerad dagvattendamm
- Kartläggning av konsekvenser på 100 års-regn
- Utredning av reningsbehov
- Utredning av kapacitet nedströms
- Dammens omfattning scenario etapp 2 och etapp 3



Figur 1. Översiktlig bild etapp 2 och etapp 3. Den gula linjen är gränsen för etapp 2. Gränsen för etapp 3 är oklart. (Autocad online karta)

2 UNDERLAG OCH RIKTLINJER

Följande underlag och riktlinjer har använts:

- Befintlig utredning "Dagvattenutredning_BBK_20140123"
- Befintliga dagvattenledningar i dwg
- Grundkarta i dwg
- Plankarta i dwg
- Detaljskiss i dwg
- Dagvattenberäkningar utförs enligt Svenskt Vattens publikation P110 *Avledning av dag- drän- och spillvatten* (Svenskt vatten, 2016)
- VA-policy för Lysekil Kommun, 2015

3 ETAPP 2

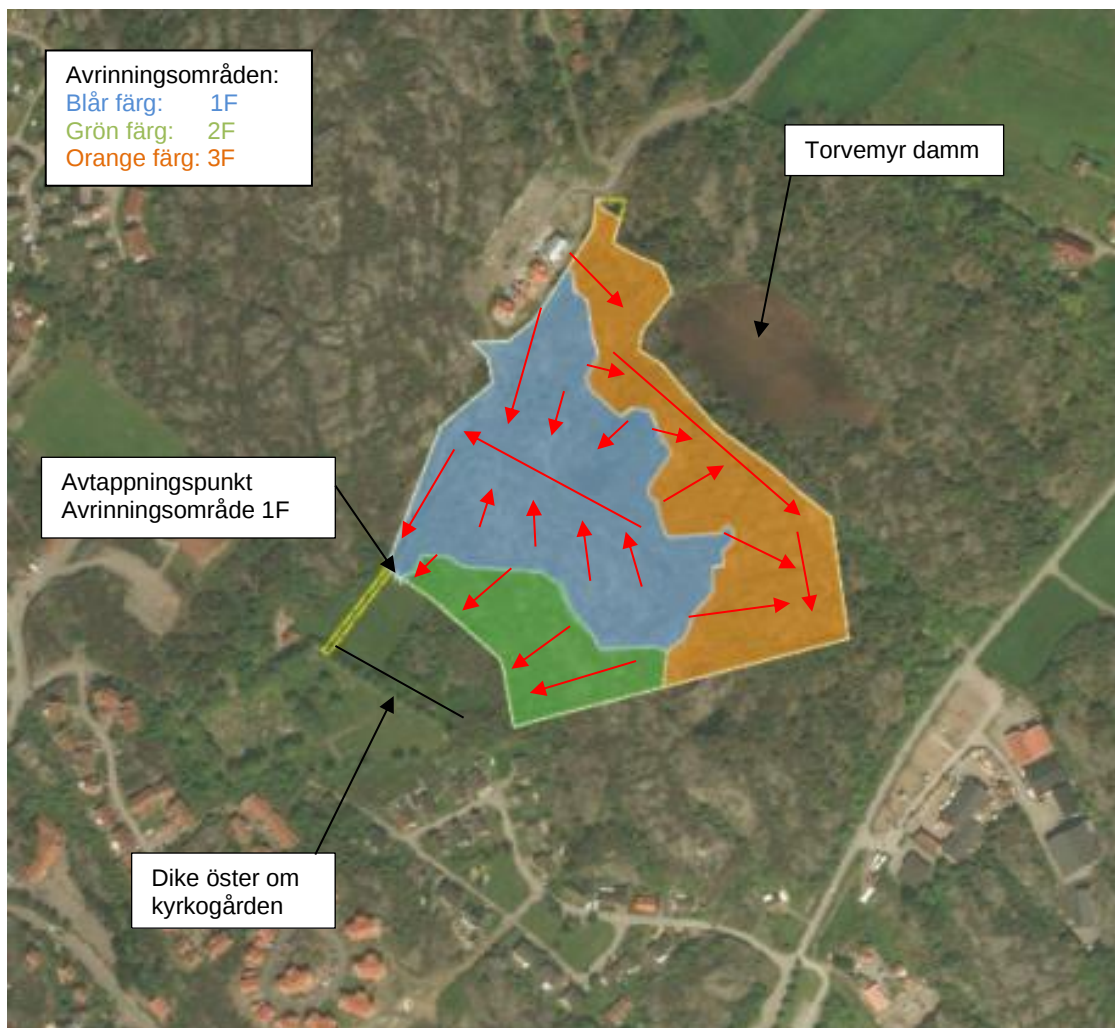
3.1 AVRINNINGSSOMRÅDEN

En rinnvägsanalys har utförts i programmet Scalgo för att identifiera avrinningsområden inom etapp 2 i planområdet. Analysen visar att det finns tre avrinningsområden, se Figur 2 och Figur 3:

Avrinningsområde 1: Dagvattnet rinner mot nordväst och vidare till diket öster om kyrkogården.

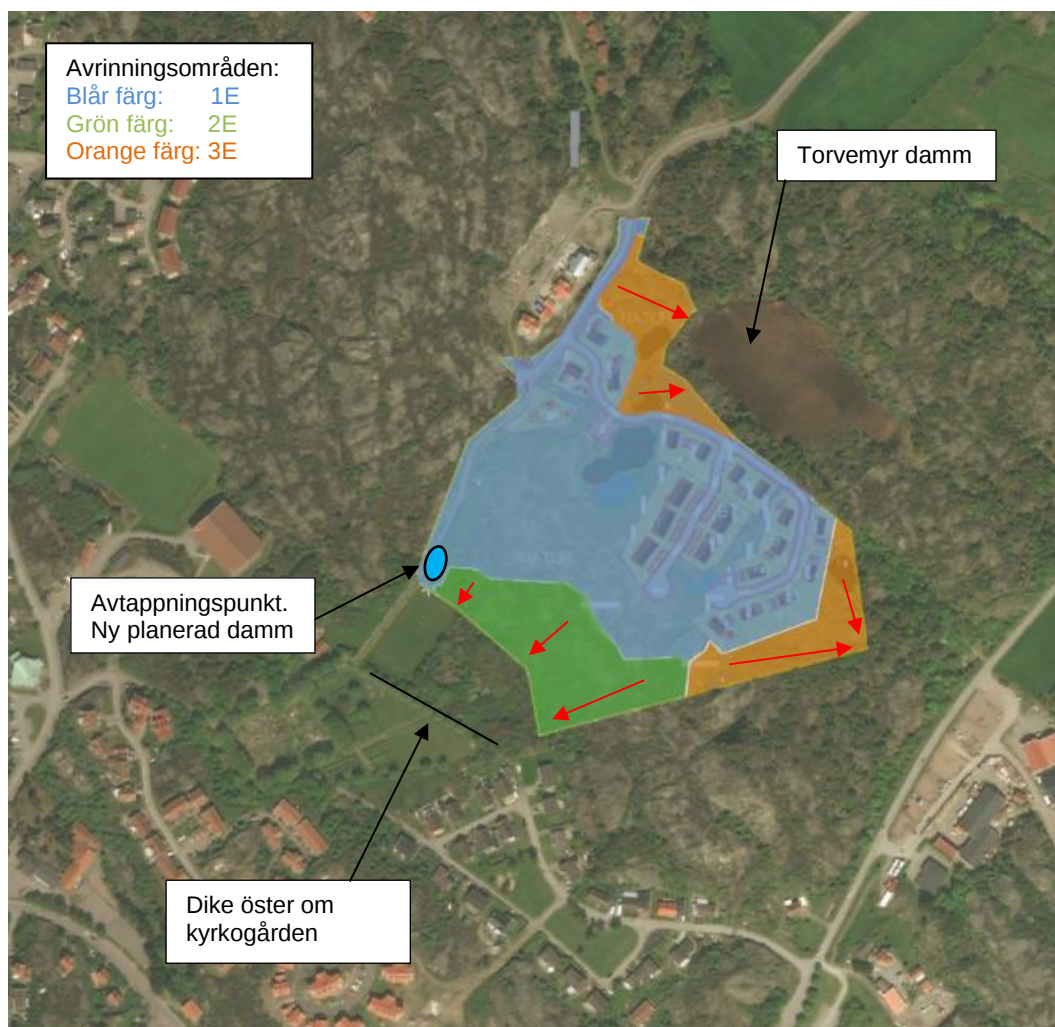
Avrinningsområde 2: Dagvattnet rinner mot sydväst direkt till diket öster om kyrkogården.

Avrinningsområde 3: Dagvattnet rinner mot Torvemyr damm och vidare till diket längs med vägen O785.



Figur 2. Figuren visar avrinningsområden i etapp 2 före exploatering. Benämning 1F, 2F och 3F, där F står för Före exploatering. Pilarna i figuren visar rinnvägarna översiktligt. (Scalگو)

En framtida exploatering av etapp 2 medför att avrinningsområdena ändras. Avrinningsområde 1 blir större då dagvatten från hårdgjorda ytor inom avrinningsområde 2 leds till planerad dagvattendamm. Detta innebär att avrinningsområde 2 minskar och därmed också flödet till Torvemyr damm. Avrinningsområde 3 påverkas inte av exploateringen. I Figur 3 visas avrinningsområden i etapp 2 efter exploatering.



Figur 3. Figuren visar avrinningsområden i etapp 2 efter exploatering samt rinnvägar. Benämning 1E, 2E och 3E, där E står för efter exploatering. (Scalگو)

3.2 MARKANVÄNDNING

Sammanställning av markanvändning före och efter exploatering visas i tabell 1 och tabell 2. Planområdet utgörs idag av oexploaterad naturmark beläget på en bergplatå. Markanvändningen efter exploatering har tagits fram med hjälp av underlag av detaljskiss för etapp 2.

Avrinningskoefficienter för olika ytor har använts enligt P110.

Tabell 1. Sammanställning av markanvändning före exploatering etapp 2

Markanvändning	Avrinningsområde 1F (ha)	Avrinningsområde 2F (ha)	Avrinningsområde 3F (ha)	Avrinningskoefficient
Berg	3,22	1,06	2,39	0,4
TOTAL YTA				6,7 ha

Tabell 2. Sammanställning av markanvändning efter exploatering för etapp 2

Markanvändning	Avrinningsområde 1E (ha)	Avrinningsområde 2E (ha)	Avrinningsområde 3E (ha)	Avrinningskoefficient
Berg	2,3	1,1	1,1	0,4
Tak	0,3	-	-	0,9
Asfalt	0,6	-	-	0,8
Gröna ytor	1,3	-	-	0,1
TOTAL YTA	4,5 ha	1,1 ha	1,1 ha	

3.3 DAGVATTENFLÖDE ETAPP 2

Dagvattenflöde före och efter exploatering har beräknats vid 20-årsregn för olika regnvaraktigheter för varje avrinningsområde inom etapp 2 och sammanfattas i tabell 3. Beräkningar redovisas i Bilaga 2.

Dagvattenberäkningar har gjorts enligt Svenskt Vatten P110. Rationella metoden har använts för att beräkna dimensionerande flöden. För framtida scenarier används klimatfaktor 1,25.

Tabell 3. Största dagvattenflöden före och efter exploatering etapp 2

Avrinningsområde	Flöde före exploatering (l/s)	Flöde efter exploatering (l/s)
1	151,5	331,1
2	68,4	153,4
3	93,6	151,9

3.4 ERFORDERLIG MAGASINSVOLYM ETAPP 2

Erforderlig magasineringsvolym för etapp 2 har beräknats så att dagvattenflödet från exploateringsområdet inte ska bli större än idag.

Flödet som påverkar dagvattensystemet nedströms kommer från avrinningsområde 1. Avrinningsområde 2 exploateras inte och rinner direkt till diket öster om kyrkogården. Avrinningsområdet 3 rinner till Torvemyr damm. Detta innebär att det bara är flödet från avrinningsområde 1 som påverkar dimensionering av dagvattendammen.

Utflöde från dagvattendammen begränsas till 152 l/s vilket motsvarar flödet från avrinningsområde 1 innan exploatering.

Den största erforderliga magasiningsvolym vid 20-årsregn är 331 m³ och uppkommer vid ett regn med 20 minuters varaktighet. Beräkningar redovisas i Bilaga 2.

4 ETAPP 2 OCH ETAPP 3

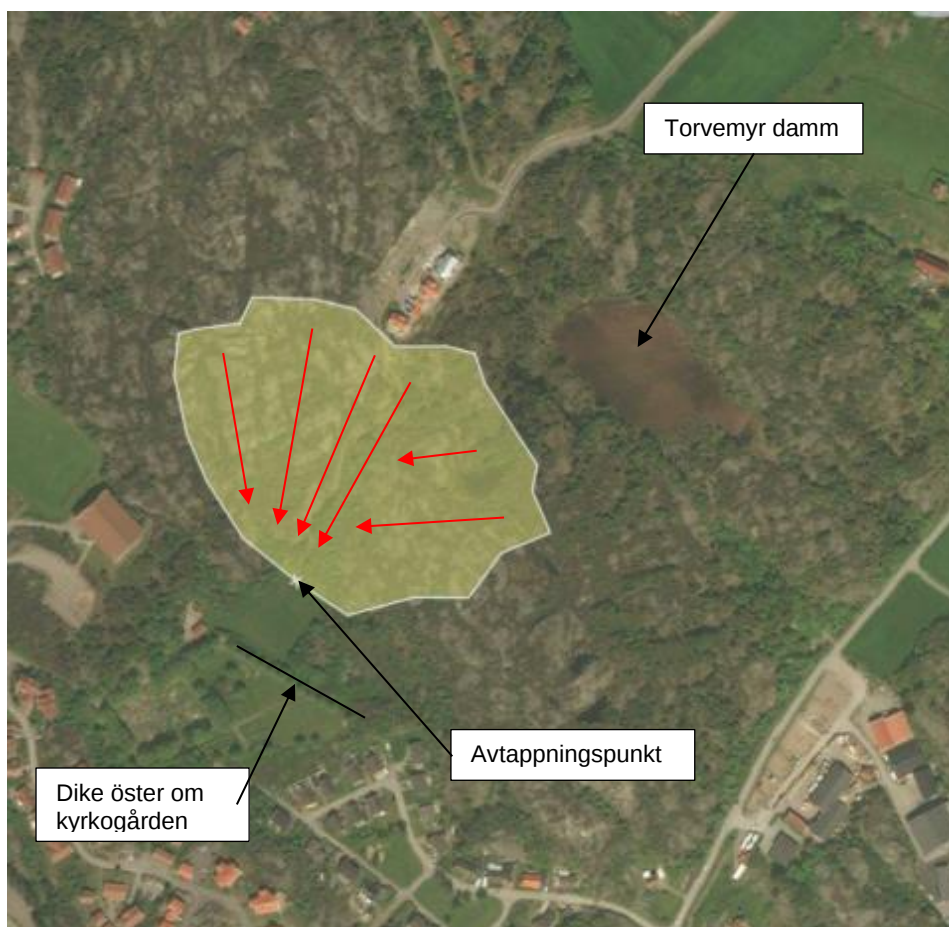
Det är inte bestämt om etapp 3 ska byggas i framtiden, men kommunen vill tydliggöra hur en eventuell byggnation av etapp 3 påverkar dimensionering av planerad dagvattendamm.

För att genomföra beräkningarna har det endast tagits hänsyn till området som rinner mot planerade dagvattendammen.

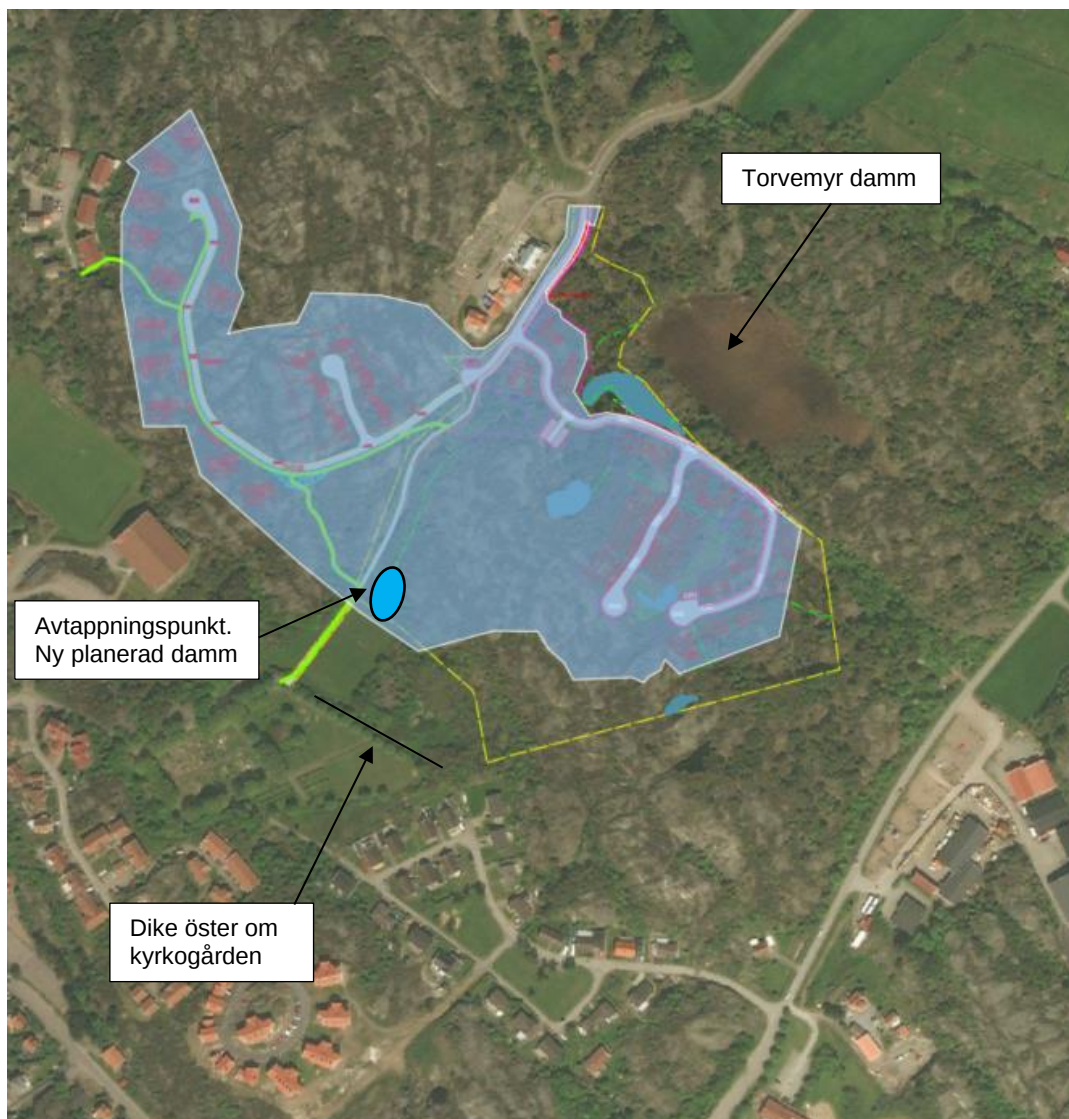
Markanvändningen för etapp 3 är oklar och därför används avrinningskoefficienten som Svenskt Vatten rekommenderar per typ av bebyggelse. Schablonavrinningskoefficienten sätts till 0,6 för dagvattenberäkningar efter exploatering av etapp 2 och 3.

4.1 AVRINNINGSSOMRÅDE

Gränsen för avrinningsområdet i etapp 2 och 3 innan exploatering har tagits fram med hjälp av skissunderlaget samt programmet Scalgo. Avrinningsområdet innan exploatering är 4,8 ha stort. Efter exploatering blir avrinningsområdet 8,6 ha stort då dagvatten från hårdgjorda ytor leds till dagvattendammen.



Figur 4. Avrinningsområden etapp 2 och etapp 3 innan exploatering (Autocad online karta)



Figur 5. Avrinningsområden etapp 2 och etapp 3 efter exploatering (Autocad online karta)

4.2 DAGVATTENFLÖDE ETAPP 2 OCH ETAPP 3

Dagvattenflödet före och efter exploatering har beräknats för olika regnvaraktighet för avrinningsområdet som avvattnas till planerade dagvattendamm från etapp 2 och etapp 3. Beräkningarna redovisas i Bilaga 3. Dimensioneringsförutsättningar är i enlighet med Svenskt Vatten P110.

Tabell 4. Största dagvattenflöden före och efter exploatering etapp 2 och etapp 3.

	Före exploatering	Efter exploatering
Avrinningsområde exploatering (ha)	4,8	8,6
Flöde (l/s)	233,1	1854

4.3 ERFORDERLIG MAGASINVOLYM ETAPP 2 OCH 3

Erforderlig magasineringsvolym för etapp 2 och 3 har beräknats så att dagvattenflödet från exploateringsområdet inte blir större än idag.

Utflöde från dammen begränsas till 233 l/s vilket motsvarar flödet från etapp 2 och 3 till avtappningspunkt.

Den största erforderliga magasinvolym vid 20-årsregn är cirka 1291 m³ och uppkommer vid ett regn med 40 minuters varaktighet. Beräkningar redovisas i Bilaga 3.

5 DAGVATTENDAMM

I tidigare utredning är förslaget att placera en dagvattendamm söder om exploateringsområdet på privat mark. Kommunens önskemål är att dammen ska placeras inom kommunal mark, strax norr om det tidigare förslaget. I Bilaga 1 framgår nytt förslag på placering av dagvattendamm.

Den nya placeringen ligger uppströms det tidigare förslaget och dagvattnet rinner naturligt mot dammen. Marken lutar brant i området. Ytan där dammen föreslås bli placerad ligger i ett något flackare område. Utrymmet är begränsat men bedöms räcka till för att anlägga en damm för etapp 2. Schaktarbeten kan behövas för att få tillräcklig volym.

Vid exploatering av både etapp 2 och 3 krävs en större dagvattendamm. Ytan som behövs för dammen bedöms inte kunna rymmas inom den mer flacka delen av området. Det skulle innebära omfattande bergsschakter. Hur fördröjning av dagvatten från etapp 2 och etapp 3 ska ske bör utredas vidare.

Dagvattendammens funktion är att fördröja inkommande flöde efter exploatering samt att rena dagvattnet från föroreningar.

Dagvattendammen föreslås utformas som en våt damm. Detta innebär att dammen har en permanent vattenyta samt en regleringsvolym för att hantera fördröjningsvolymen. Dimensioneringen är gjord enligt Svenskt Vattens rapport *Utformning och dimensionering av anläggningar för rening och flödesutjämning av dagvatten*.

För att beräkna permanent vattenvolym har hänsyn tagits endast till hårdgjorda ytor. Hårdgjorda ytor är huvudkällan för föroreningar och genom att bara ta med dessa ytor kan dagvattendammen göras något mindre.

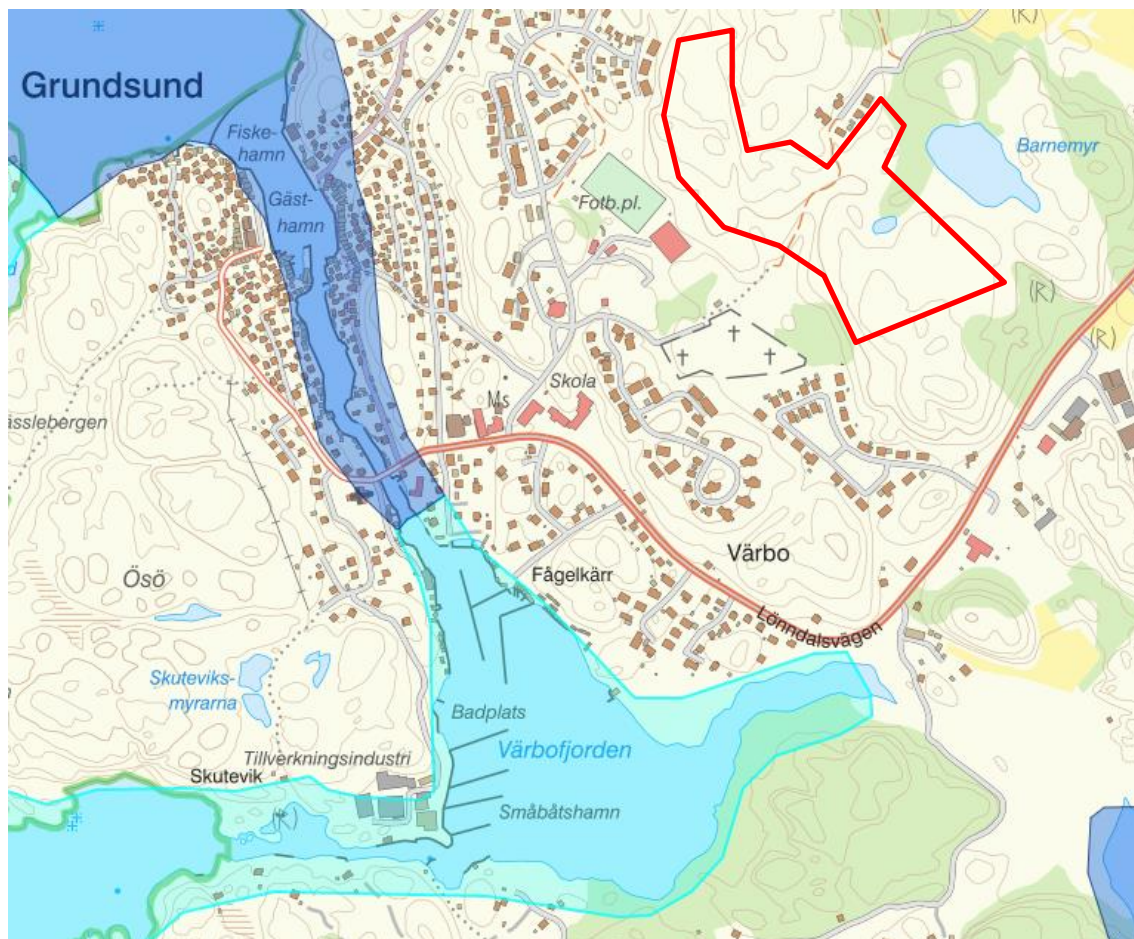
Dagvattendammens volym kan bli mindre genom att minska regleringsvolymen. Förslagsvis används endast den övre fördröjningsvolymen för fördröjning av toppflöden. Dammen kan också utformas torr, det vill säga utan permanent vattenyta, då skulle dammens huvudfunktion vara fördröjning och reningseffekten minska.

Tabell 5. Sammanfattning volym för dagvattendamm för etapp 2 och etapp 2 och 3

	Dammvolym (m ³)	Dammarea (m ²)	Dammdjup (m)
Etapp 2	450	300	1,5
Etapp 2 och 3	1621	1080	1,5

6 RENING AV DAGVATTEN

Recipient för exploateringsområdet Torvemyr är "M Bohusläns skärgårds kustvatten". Dagvattnet från området har sitt utlopp i Värbofjorden. Se Figur 6.



Figur 6. Recipient M Bohusläns skärgårds kustvatten, ljusblå markerad. Röd markering visar exploateringsområdet. VISS

Nedan beskrivs statusklassning och miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomsten "M Bohusläns skärgårds kustvatten" vilken utgör recipient för exploateringsområdet.

6.1 MILJÖKVALITETSNORMER FÖR RECIPIENTEN

Miljö kvalitetsnormer beskriver den kvalitet en vattenförekomst bedöms ha vid en viss tidpunkt. Målet är att alla vattenförekomster ska nå *god status* till 2027 och kvaliteten ska inte försämrats.

Vattenkvaliteten bedöms utifrån kemisk och ekologisk status. Kemisk status är grundad på EU:s gemensamma miljö kvalitetsnormer och består av en lista med prioriterade ämnen. Den ekologiska statusen bestäms utifrån de biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska faktorerna. De biologiska kvalitetsfaktorerna väger tyngst vid statusklassificeringen eftersom syftet med vattenförvaltningen är att biologin ska må bra. Ekologisk och kemisk status samt miljö kvalitetsnormer för "M Bohusläns skärgårds kustvatten" visas i nedanstående tabell:

Tabell 6. Miljökvalitetsnormer för M Bohusläns skärgårds kustvatten. VISS-Förvaltningscykel 2 (2010-2016).

Vattenförekomst	Statusklassning	MKN (kvalitetskrav)	Kommentar
M Bohusläns skärgårds kustvatten	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027	Övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet samt Flödesförändringar har bedömts till Hög status.
	Uppnår ej god kemisk status	God kemisk ytvattenstatus	Undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter

6.2 PÅVERKAN PÅ MILJÖKVALITETSNORMERNA

Föroreningsberäkningar för etapp 2 har genomförts i StormTac version 20.2.2. I StormTac finns schablonkoncentrationer av dagvattenföroreningar för olika typer av markanvändning baserat på provtagningar. Schablonhalterna motsvarar årsmedelkoncentrationer. Föroreningsberäkningarna har genomförts för rening i våt damm.

Dimensioneringsförutsättningar för markanvändning, dagvattenflöde samt dammens utformning finns redovisat i kapitlet 3.2 i denna rapporten.

I Tabell 7 redovisas resultat från beräkningar i StormTac före exploatering, efter exploatering utan rening och efter exploatering med rening. De ämnen som använts i beräkningarna är de "standardämnena" som anges i StormTac. En jämförelse med Göteborgs stads och Stockholms län riktvärden finns för bättre förståelse av resultaten.

Tabell 7. Beräknade föroreningshalter före och efter exploatering samt jämförelse med värden för Göteborg stad och Stockholms läns riktvärden för dagvattenutsläpp (Riktvärdesgrupp). Orange markering överstiger jämförelsevärde (Göteborg).

Ämne	Föroreningshalt jämförelsevärden		Föroreningshalt Beräkningar i StormTac		
	Jämförelsevärde Göteborg	Jämförelsevärde Stockholms län	Före exploatering	Efter exploatering utan rening	Efter exploatering med rening
Fosfor (P) (µg/l)	50 (Totalfosfor)	200	50	81	75
Kväve (N) (mg/l)	1,25 (Totalkväve)	2,5	1,2	1,3	1,3
Bly (Pb) (µg/l)	14	10	3,2	4	2,5
Koppar (Cu) (µg/l)	10	30	9,5	12	9,7
Zink (Zn)(µg/l)	30	90	20	25	17
Kadmium (Cd) (µg/l)	0,15	0,45	0,14	0,19	0,2
Krom (Cr) (µg/l)	15	15	1,5	3	2,4
Nickel (Ni) (µg/l)	40	30	1,2	2,4	3,2
Kvicksilver (Hg)	0,05	0,05	0,018	0,026	0,036
Suspenderad substans (SS) (mg/l)	25	50	150	270	16
Oljeindex (Olja) (µg/l)	1000	500	180	290	110
Benzo(a)pyren (BaP) (µg/l)	0,05	0,05	0,0037	0,0079	0,005

Beräkningar visar att föroreningsbelastningen efter exploatering av etapp 2 ökar. Ökningen är störst för suspenderad substans och olja. Suspenderad substans överskrider jämförelsevärdena för både Göteborg stad och Stockholms län. Fosfor, Kväve Koppar och Kadmium överstiger riktvärden från Göteborg stad.

En exploatering av etapp 2 medför en ökning av andelen hårdgjorda ytor. Det är främst ökningen av vägar i området som påverkar föroreningshalterna och medför en ökning av dessa.

Om den planerade dammen anläggs bidrar reningseffekten till att endast fosfor och kadmium överstiger Göteborgs riktvärden. Däremot överstiger halterna fortfarande riktvärdena från Stockholms län.

Recipienten har måttlig ekologisk status bland annat på grund av övergödning. Övergödningen beror huvudsakligen av höga halter av fosfor. Källan till fosfor är vägarna och parkområden. Det är därför viktig att dagvattnet inom området renas innan det släpps till recipienten och att bidra till att recipienten uppnår Miljökvalitetsnormer.

Det är viktigt att notera att StormTac är en modell över hur föroreningar ändras vid exploatering. Programmet lämpar sig bäst för att representera större områdens föroreningsbelastning, vid små områden blir resultaten osäkrare. Resultatet bör därför ses som en indikation på hur det kan se ut och viktas tillsammans med de verkliga förhållandena.

7 KAPACITET NEDSTRÖMS

Kapaciteten av det befintliga dagvattensystemet har bedömts nedströms vid föreslagen anslutningspunkt. Underlaget som använts är tillhandahållen ledningskarta med befintliga ledningar från LEVA (augusti 2020).

Flödeskapaciteten har uppskattats med hjälp av Colebrook diagram.

Dagvattensystemet sträcker sig från diket öster om kyrkogården till Värbofjorden, där det har sitt utlopp. Dimension på huvudledningar varierar mellan 600 mm och 800 mm och är i betong.

Kapaciteten varierar med lutningen. Uppströms är lutningen mindre, eftersom området är relativt platt. Kapacitet varierar mellan 700 och 290 l/s. Nedströms har området brantare lutning vilket gör att kapacitet ökar till cirka 1500 l/s.

En uppskattning har gjorts av dagvattenflödet till systemet idag. Det antas att systemet är dimensionerad för 5-årsregn och 10 minuters varaktighet enligt krav i Svenskt Vatten P110 för fylld ledning inom tät bostadsbebyggelse.

Med hjälp av grundkartan beräknas systemet avvattna cirka 5 ha idag. Avrinningskoefficient 0,6 används som schablonvärde enligt i Svenskt Vatten P110.

Dagvattenflöde som belastar systemet idag uppskattas till cirka 545 l/s.

Efter exploatering av området ska utloppet från dagvattendammen anslutas till ledningssystemet, vilket innebär en ökad belastning. Flödet som belastar systemet är utflödet från dagvattendammen.

- Efter exploatering av etapp 2 är det totalt flöde till befintligt dagvattensystem cirka 695 l/s (150 l/s + 545 l/s).
- Efter exploatering av etapp 2 och 3 är det totalt flöde till befintligt dagvattensystem cirka 775 l/s (230 l/s + 545 l/s).

Det bedöms att befintligt dagvattensystem har tillräcklig kapacitet för att hantera dagvattnet efter exploatering av etapp 2.

Om exploatering sker av både etapp 2 och etapp 3 finns risk att kapaciteten inte är tillräcklig för sträckan mellan DNB 294 och DNB 292 som ligger uppströms, se Bilaga 1. Sträckan har en kapacitet på cirka 290 l/s. Utflödet från dagvattendammen vid exploatering av etapp 2 och etapp 3 har beräknats till 230 l/s vilket ger lite marginal för att hantera dagvattnet från området som ansluts idag till ledningen.

För att undvika kapacitetsproblem kan utflöde av dagvattendammen strypas ytterligare.

8 KONSEKVENSER VID 100 ÅRSREGN

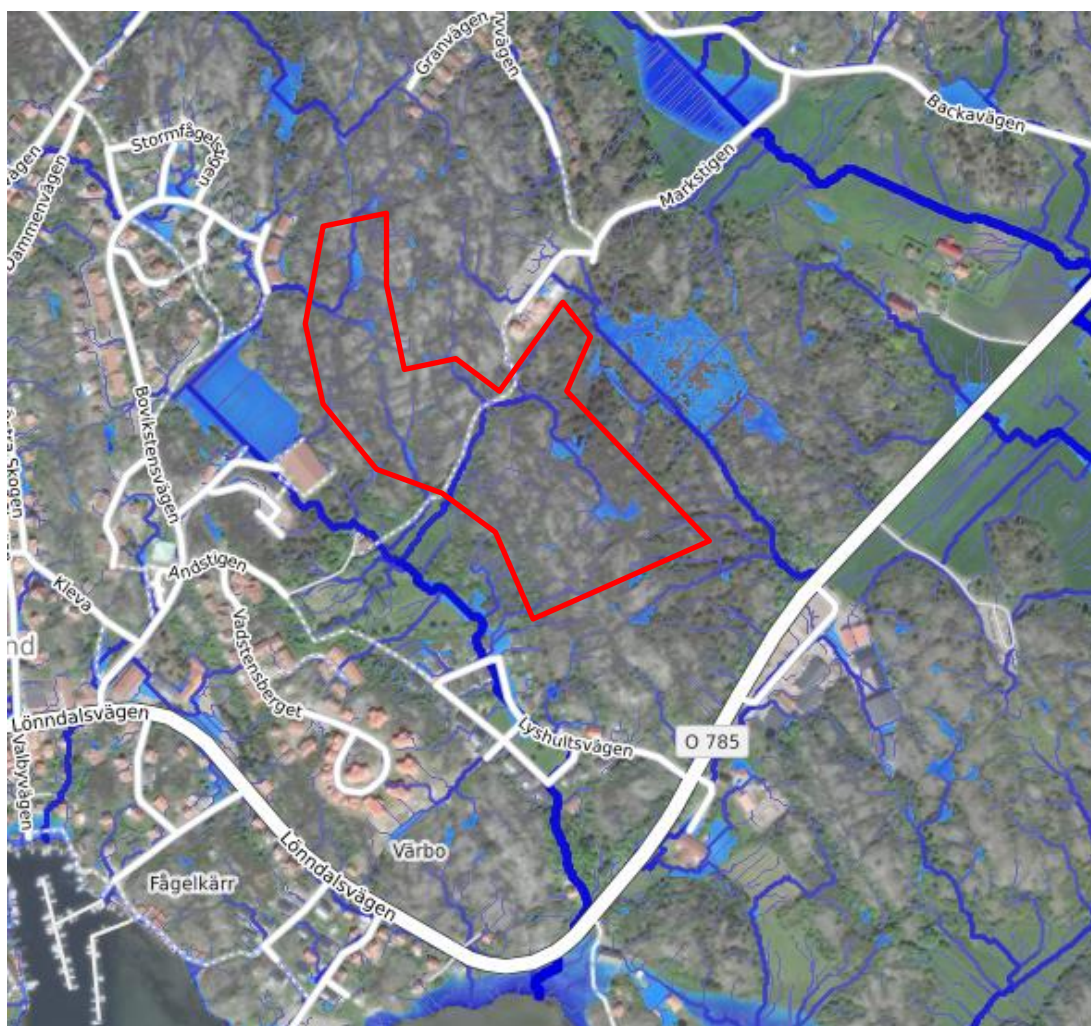
Enligt Länsstyrelsen ska återkomsttiden 100 år väljas för regn vid bedömning av översvämningsrisken.

När intensiva regn inträffar rinner vattnet mestadels av på ytan. Området bör planeras så att ny bebyggelse inte skadas av översvämnning från minst ett 100-årsregn och att framkomligheten till och från planområdet säkerställs.

En översiktlig analys har gjorts med hjälp av programmet Scalgo live för 44 mm regn, som motsvarar regnvolymen under den mest intensiva halvtimmen för regn med återkomsttid 100 år. Analysen visar att det finns några instängda områden inom etapp 2.

Översvämningsrisken bedöms vara låg inom etapp 2 och även inom etapp 3. Det är viktigt att inte skapa nya instängda område och att det finns öppna vägar så att vattnet kan ta sig vidare.

Skissunderlaget visar att höjdsättning och utformning av exploateringsområdet bidrar till att vattnet ska rinna längs med planerade gator. En stor del av området skulle rinna mot Torvemyr damm vid extremt regn.



Figur 7. Rinnvägar samt översvämningsområden vid 44 mm reg. Röd markering visar exploateringsområdet. ScalgoLive

9 SLUTSATS

Efter exploatering bör dagvattenflödet från området fördröjas i en dagvattendamm. Utflödet från dammen begränsas så att dagvattenflödet från exploateringsområdet inte blir större än idag. Detta är viktigt för att inte överbelasta befintligt dagvattensystemet.

Befintliga dagvattenledningar nedströms har bra kapacitet för att hantera flödet från exploateringsområdet. Dock finns det risk för brist av kapacitet för sträckan där flödeskapacitet är 290 l/s om etapp 3 exploateras. Det rekommenderas att strypa utflöde från dagvattendammen ytterligare för att undvika kapacitetsproblem.

Dagvattendammen har också en reningsfunktion. Det är viktigt att inte påverka recipienten "M Bohusläns skärgårds kustvatten" negativt vilken omfattar av Miljökvalitetsnormer. Föroreningsberäkningar visar att föroreningsbelastning ligger under riktvärdesgruppen.

Efter exploatering av etapp 2 och 3, krävs 1621 m³ damm jämför med 450 m³ om det är bara exploateras etapp 2.

Vid exploatering av både etapp 2 och 3 krävs en större dagvattendamm. Ytan som behövs för dammen bedöms inte kunna rymmas inom den mer flacka delen av området. Det skulle innebära omfattande bergsschakter. Hur fördröjning av dagvatten från etapp 2 och etapp 3 ska ske bör utredas vidare.

Översvämningsrisk vid 100-årsregn bedöms låg, dock är det viktigt att höjdsättning samt utformning av området inte skapar instängda område och att vattnet kan rinna vidare till recipient vid extremt regnhändelse.

10 REFERENSER

Svenskt Vatten publikation P110. Avdelning av dag-, drän- och spillvatten. 2016

Utformning och dimensionering av anläggningar för rening och flödesutjämning av dagvatten. Rapport Nr 2019-20, Svenskt Vatten utveckling.

<https://www.svensktvatten.se/contentassets/c8abaf832f154888aa018c23752bf5a9/svu-920.pdf>

VISS. Vatten information Sverige.

<https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA56431638>

Guide StormTac Web. 2020-08-22.

Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp. Regionala dagvattennätverket i Stockholms län. Riktvärdesgruppen. Februari 2009

SGU Kartvisare, Sveriges geologiska undersökning <https://apps.sgu.se/kartvisare/>

Scalgo live Sverige.

Reningskrav för dagvatten. Göteborg stad.

Vägledning för Skyfallskartering. MSB Myndighet för samhällsskydd och beredskap

11 BILAGOR

BILAGA 1 - DAGVATTENPLAN

BILAGA 2 - DAGVATTENBERÄKNINGAR ETAPP 2

BILAGA 3 - DAGVATTENBERÄKNINGAR ETAPP 2 OCH ETAPP 3



Datum
2020-08-27

Dnr
SBN B-2020-550

Samhällsbyggnadsförvaltningen / Planenheten
Fredrik Jonasson, 0523-613369
fredrik.jonasson@lysekil.se

Start-PM detaljplan för Mariedal 3:19 m.fl., Lysekil, Lysekils kommun

Sammanfattning

Detta start-PM har tagits fram i syfte att informera om uppstart av detaljplanearbete för Mariedal 3:19 m.fl., samt säkerställa startdatum och därmed vilken lagstiftning som gäller för detaljplanearbetet.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner start-PM om detaljplanearbete för Mariedal 3:19 m.fl.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade 2019-04-25 §64 planbesked för Mariedal 3:19 m.fl. Detaljplanen gavs prioritet 1 i arbetsprogrammet för detaljplaner.

Planarbetets huvudsyfte är att pröva möjligheten att förtäta Mariedalsområdet genom påbyggnad av befintligt flerbostadshus inom Mariedal 3:19, samt genom uppförandet av tre nya flerbostadshus om fyra våningar inom sökandens fastigheter. Planen ska pröva uppförandet av ett slänthus i områdets sydvästra del, vilken idag omfattar kommunal parkmark. Slänthuset föreslås utformas som ett trygghetsboende (CLA-boende).

Planen ska också möjliggöra ändamålsenlig renovering och tillgänglighetsanpassning av det befintliga bostadsbeståndet inom området, vilket innebär en översyn av begränsningar av markens utnyttjande.

Planförslaget omfattar ca 120 nya lägenheter med varierande upplåtelseform.

Detaljplanen för Mariedal 3:19 m.fl arbetas fram enligt PBL (SFS 2010:900 till och med SFS 2020:603) och föreslås tas fram genom standardförfarande.

Detaljplanen tas fram av en av kommunen godkänd plankonsult.

Nästa steg i planarbetet är att samrådshandlingar tas fram och efter politiskt beslut skickas ut på samråd.

Förvaltningens synpunkter

Se samhällsbyggnadsnämndens beslut om planbesked och tillhörande tjänsteskrivelse enligt bilaga.

Per Garenius
Förvaltningschef

Fredrik Jonasson
Planhandläggare

Bilagor

Samhällsbyggnadsnämnden beslut om planbesked med tillhörande tjänsteskrivelse
Karta över planområde

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planenheten
Exploatören



§ 64

Beslut om planbesked av Mariedal 3:19 m.fl., Lysekil, Lysekils kommun

Dnr: B-2019-71

En ansökan om planbesked för ändring av detaljplan för fastigheterna Mariedal 3:19, 3:21, 3:22 har inkommit från fastighetsägaren Home Property Value 2 AB. Ansökan innehåller också förfrågan att förvärva en del av den kommunala fastigheten Slätten 1:339 för uppförande av ett flerbostadshus. Förslag till markköp omfattar ca 2000-2500 m² i områdets sydvästra del.

Sökanden vill pröva möjligheten att bygga på ett antal av de befintliga bostadslängorna med två våningar, samt uppföra nya flerbostadshus om fyra våningar inom de olika fastigheterna. Ansökan omfattar ca 120 nya lägenheter med varierande upplåtelseform. Gällande detaljplan för området tillåter bostäder men byggrätterna är fullt utnyttjade. Den del av Slätten 1:339 som vill förvärvas är reglerad som parkmark.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2019-04-11.

Samhällsbyggnadsnämnden beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om planbesked för Mariedal 3:19 m.fl.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen ges prioritet 1 i arbetsprogrammet för detaljplaner och att arbetet med detaljplanen startar tidigast första kvartalet 2020.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ett plankostnadsavtal mellan den sökande och kommunen ska upprättas samt att den sökande bekostar planarbetet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa avgiften för planbeskedet enligt gällande taxa till 18 600 kronor.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen/planenheten
Sökande

Justerare:

af

Utdragsbestyrkande:



Datum
2019-04-15

Dnr
SBN B 2019-71

Samhällsbyggnadsförvaltningen / Planenheten
Fredrik Jonasson, 0523 – 61 33 69
fredrik.jonasson@lysekil.se

Beslut om planbesked av Mariedal 3:19 m.fl., Lysekil, Lysekils kommun

Sammanfattning

En ansökan om planbesked för ändring av detaljplan för fastigheterna Mariedal 3:19, 3:21, 3:22 har inkommit från fastighetsägaren Home Property Value 2 AB. Ansökan innehåller också förfrågan att förvärva en del av den kommunala fastigheten Slätten 1:339 för uppförande av ett flerbostadshus. Förslag till markköp omfattar ca 2000-2500 m² i områdets sydvästra del.

Sökanden vill pröva möjligheten att bygga på ett antal av de befintliga bostadslängorna med två våningar, samt uppföra nya flerbostadshus om fyra våningar inom de olika fastigheterna.

Ansökan omfattar ca 120 nya lägenheter med varierande upplåtelseform.

Gällande detaljplan för området tillåter bostäder men byggrätterna är fullt utnyttjade. Den del av Slätten 1:339 som vill förvärvas är reglerad som parkmark.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om planbesked för **MARIEDAL 3:19 m.fl.**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen ges prioritet 1 i arbetsprogrammet för detaljplaner och att arbetet med detaljplanen startar tidigast i perioden februari till maj 2020. Planarbetet beräknas därefter pågå i ca 2 år.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ett plankostnadsavtal mellan den sökande och kommunen ska upprättas samt att den sökande bekostar planarbetet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa avgiften för planbeskedet enligt gällande taxa till 18 600 kronor.

Ärendet

Fastigheterna som ingår i ansökan är privata och ägs av Home Property Value 2 AB. Det område som fastighetsägaren har ansökt om planbesked för täcks av en gällande byggnadsplan från 1972, 14-LYS-111 och anger områden för bl.a. fristående hus (BF), sammanbyggda hus (BS), bostadshus (B), P-plats/garage (G) och centrumbebyggelse (C). Byggnadsplanen är delvis ersatt av nyare detaljplaner.

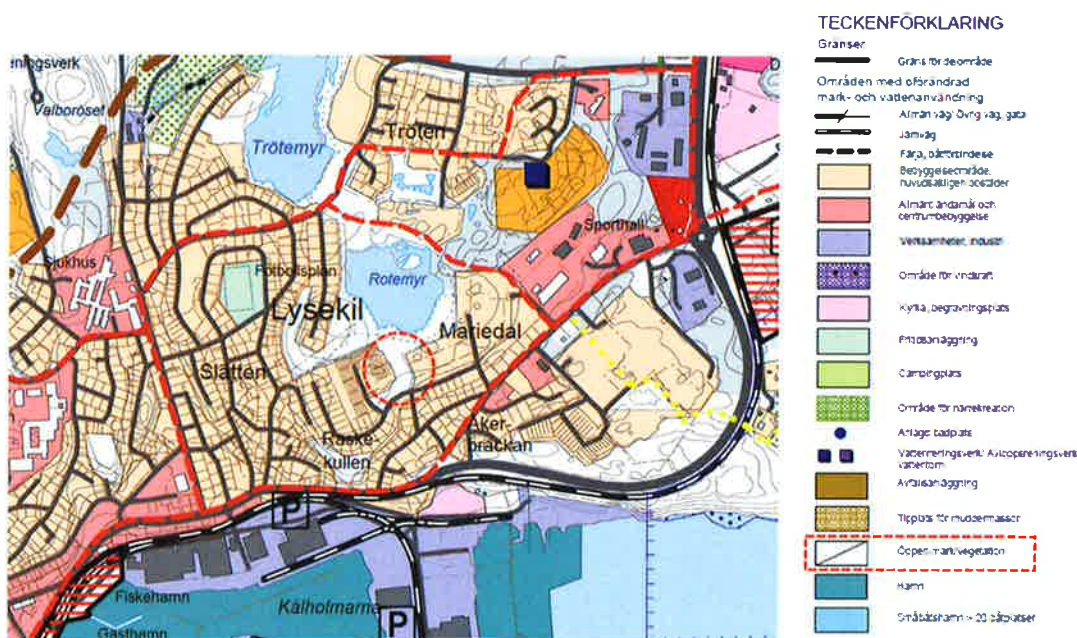
Sökanden har för avsikt att i detta område kunna uppföra nya flerbostadshus i fyra våningar med cirka 80–100 bostadsrättslägenheter, samt bygga på ett antal befintliga huskroppar med 20–40 hyreslägenheter. Sammantagen bruttoarea för tänkt exploatering uppgår enligt ansökan till ca 9700 kvm.



De befintliga bostäderna ska enligt ansökan tillgänglighets anpassas, vilket kan innebära utbyggnad av fasader och husliv för hissar och trapphus med vindfång. Området för exploateringen är i ett redan utbyggt bostadsområde med möjlighet att koppla på infart från befintliga vägar. Parkering löses inom fastigheten i enlighet med gällande P-norm.

I översiktsplanen är området markerat som bebyggelseområde, huvudsakligen bostäder.

Det område som vill förvärvas är dock utpekad som område med oförändrad mark- och vattenanvändning med öppen mark/vegetation (grå markering). Syftet med ansökan strider således delvis mot gällande översiktsplan då en exploatering innebär en ändring av markanvändningen. Exploateringsområdet ligger däremot i ett redan tätbebyggt bostadsområde och bedöms därför inte motverka översiktsplanens intentioner.



Kartbild: ÖP 06. I röd ring: Område enligt ansökan som önskas förvärvas.

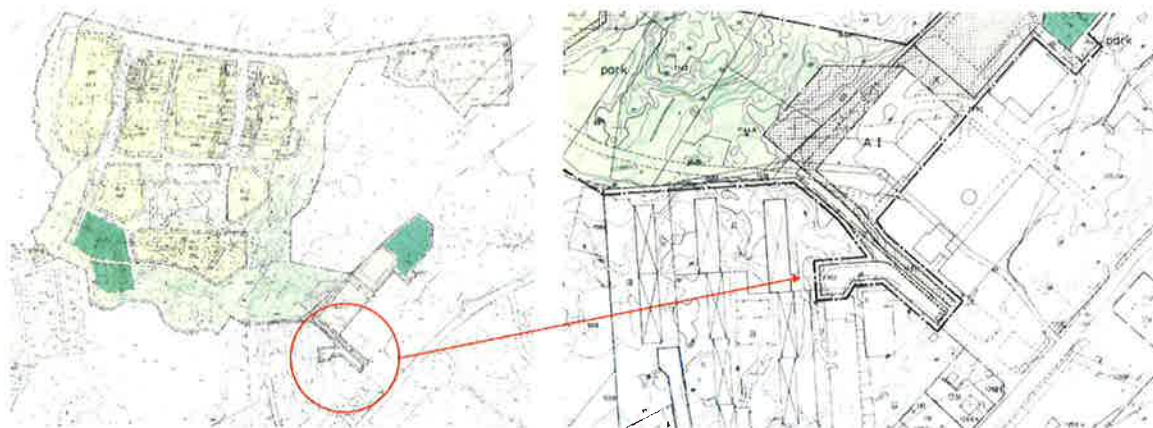
Hela området berörs av riksintresse för högexploaterad kust, 4 kap. 4§ MB.

Förvaltningens synpunkter efter utredning

Ansökan om planbesked för Mariedal 3:19 m.fl. presenterades på planverkstan den 5 mars.

En fråga som kom upp då är hur situationen för dammkonstruktionen runt Rotemyren ser ut i dagsläget. Mariedalsskolan har återkommande problem med översvämning på skolgården när flödet är högt i Rotemyren. Släntstabilitet och geotekniska förhållanden i områdets norra del ska utredas vid planläggning, men Förvaltningen behöver också ta frågan vidare och se till så att konstruktionen undersöks.

En annan fråga som kom upp var att trafiksituationen inom området behöver utredas vid planläggning. I synnerhet i närheten av Mariedalsskolan, där det vid hämtning och lämning av elever kan uppstå trafikfarliga situationer. Planavgränsningen bör därför omfatta gatumark tillhörande Slätten 1:339, och som är del av angränsade detaljplan 14-LYS-355. Se kartbild nedan.



Kartbild: 14-LYS-355 samt del av gatumark inom Slätten 1:339.

Delar av det aktuella området för detaljplaneläggning ligger på kommunal mark och omfattar ca 2000–2500 m² i områdets sydvästra del. Det är viktigt med en tidig dialog mellan sökanden och mark- och exploateringsingenjörerna på Avdelningen för Mark och Gata. Avdelningen har i ett tidigt skede ställt sig positiva till upplåtelse av marken för bostadsändamål.

LEVA i Lysekil AB meddelar att förutsättningar finns för att tillgodose behovet gällande vatten och Spillvatten, men arbetet med att ta fram en lösning för hantering av dagvatten bör inledas tidigt i planprocessen.

Området är barntätt med många barnfamiljer vilket innebär att ytor för lek och rekreation kommer spela en viktig roll i vidare planarbete. Trafik- och gatuplanering ska i detta avseende också beaktas.

Den planerade exploateringen innebär en utbyggnad i befintligt parkområde, samt i närheten av Rotemyren där det finns rödlistade fågelarter. Eventuella naturvärden bör därför undersökas vid planläggning. Området tangerar även ett område som i en naturinventering (Calluna 2016) klassas som naturvärdeklass 3 ”påtagligt naturvärde”.

I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen är det viktigt att finna en balans mellan vinsten av att skapa fler bostadstillfällen samt att bevara de natur- och rekreationsvärden som finns på platsen. Förvaltningens bedömning i detta skede är att denna balans går att uppnå i vidare planarbete.

Planprocessen bör bedrivas med standardförfarande.



Per Garenius
Förvaltningschef

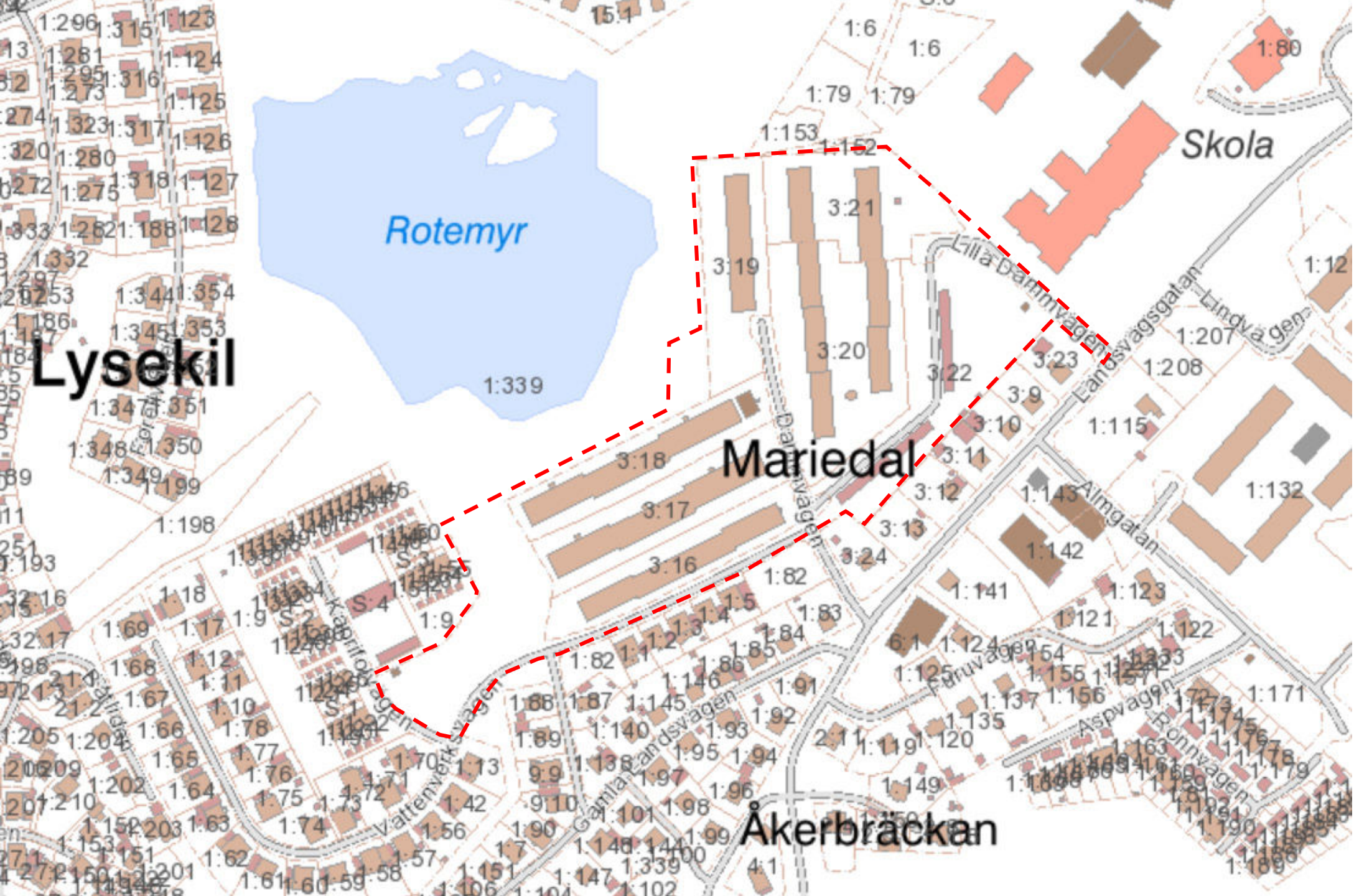
Fredrik Jonasson
Handläggare

Bilaga/bilagor

Ansökan om planbesked med komplettering av karta och illustrationsritningar.

Beslutet skickas till

- Samhällsbyggnadsförvaltningen / Planenheten
- Sökande



Datum
2020-09-02

Dnr
SBN B-2020-601

Samhällsbyggnadsförvaltningen/ Planenheten
Fredrik Jonasson, 0523-613369
fredrik.jonasson@lysekil.se

Planbesked för del av Tuntorp 4:12 m.fl., Brastad, Lysekils kommun

Sammanfattning

En ansökan om planbesked för ny detaljplan för del av fastighet Tuntorp 4: 12 m.fl. har inkommit från Coop Väst, Ekonomisk förening.

Ansökan gäller ändring av markanvändning i syfte att lagligt berättiga den dagligvaruhandel som i dagsläget delvis är uppförd på järnvägsmark, samt skapa förutsättningar för fastighetsreglering.

En planläggning enligt ansökan bedöms inte motverka intentionerna i kommunens översiktsplan, ÖP 06.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om planbesked för Tuntorp 4:12 m.fl.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen ges prioritet 3 i arbetsprogrammet för detaljplaner och att arbetet med detaljplanen startar tidigast i perioden september - november 2021. Planarbetet beräknas därefter pågå i ca 1,5 år.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ett plankostnadsavtal mellan den sökande och kommunen ska upprättas samt att den sökande bekostar planarbetet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa avgiften för planbeskedet enligt gällande taxa för upparbetade timmar.

Ärendet

Tuntorp 4:12 ägs av Trafikverket och markanvändningen för fastigheten är i gällande detaljplan (14-BRA- 978) reglerad som Tj, område för järnvägstrafikändamål. Sökanden, Coop Väst Ekonomisk förening, äger angränsande fastighet Tuntorp 4:65 där de driver en dagligvaruhandel. Byggnaden för dagligvaruhandel är delvis belägen på Trafikverkets mark och det har träffats en överenskommelse om fastighetsreglering mellan näringsidkaren och Trafikverket för att lösa rådigheten över byggnadsdelen.

I bilaga 1 beskrivs överenskommelsen om fastighetsreglering med en kartskiss.

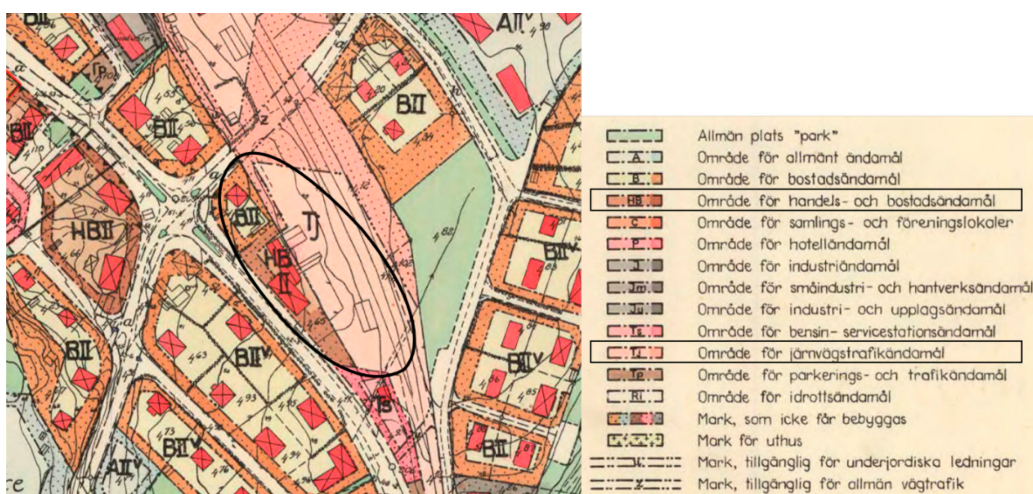


För att en fastighetsreglering ska vara möjlig måste markanvändningen för den del som avses regleras ändras från järnvägstrafikändamål till en användning som tillåter dagligvaruhandel, vilket görs genom antagandet av en ny detaljplan för området.

Förvaltningens synpunkter efter utredning

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP 06, är markanvändningen för aktuellt område allmänt ändamål och eller/centrumbebyggelse och ligger inom detaljplanelagt område. En planläggning enligt ansökan bedöms vara förenliga med intentionerna i översiktsplanen.

Området enligt ansökan omfattas av byggnadsplan för Brastad Stationssamhälle, 14-BRA-978, laga kraft 1960-11-04. Marken som avses fastighetsregleras har användningsbeteckning Tj, område för järnvägstrafikändamål. Området för dagligvaruhandel har beteckning HB, område för handel och bostadsändamål.



Kartutdrag med bestämmelser från gällande byggnadsplan, 14-SKA-978, för område enligt ansökan.

Norr om dagligvaruhandeln finns en för verksamheten nyttig parkeringsplats. Parkeringsplatsen är uppförd med ett tillfälligt bygglov då befintlig detaljplan endast medger bostadsändamål (B) och järnvägstrafiksändamål (Tj), och genomfördes efter en fastighetsreglering där den tidigare bostadstomten överfördes till Tuntorp 4:65. Vid planläggning kommer förvaltningen bekräfta nuvarande markanvändning och reglera marken som P-plats. Detta innebär att den byggrätt för bostadsändamål (B) som finns i områdets norra del tas bort.





Då användningen för bostadsändamål (HB) initialt föreslås kvarstå kan krav ställas på att vissa utredningar måste genomföras. Detta för att garantera att stadigvarande vistelse inom området inte riskerar påverka människors hälsa eller säkerhet negativt. En trafikbullerutredning och undersökning av markradon är exempel på utredningar som kan krävas. Undersökning av markförorening kan också vara aktuellt, även vid prövning som endast avser detaljhandel (H).

Väg 162 genom Brastad är transportled för farligt gods vilket innebär att en riskutredning vid olycka ska tas fram vid planläggning. Lysekilsbanan, trots sitt vegetativa tillstånd, är också en potentiell transportled för farligt gods som ska beaktas vid planläggning. Väg 162 och Lysekilsbanan är också av riksintresse för kommunikation enligt Miljöbalken 3 kap. 8§, vilket ska beaktas vid planläggning.

I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen är det förvaltningens bedömning att en planläggning enligt ansökan inte strider mot 2. Kap PBL (2010:900), då det allmänna behovet av en dagligvaruhandel på orten och den service och de sociala aspekter verksamheten för med sig står helt i proportion till den enskildes nyttjanderätt för området. Till bedömningen läggs också verksamhetens kontinuitet på platsen, vilket ytterligare stärker markens lämplighet för ändamålet.

Planprocessen bör bedrivas med standardförfarande.

Per Garenius
Förvaltningschef

Fredrik Jonasson
Planhandläggare

Bilaga

Ansökan om planbesked

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sökande



**LYSEKILS
KOMMUN**



Samhällsbyggnadsnämnden
2020-06-25, B-2020-601

BEGÄRAN OM PLANBESKED

Datum: 23/6 2020

LYSEKILS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

2020 -06- 25

Sökande

Berörd fastighet/er Lysekil Tuntorp 4:12		Dnr.
Namn (företag eller privatperson) Coop Väst Ek. För.	Organisations-/Personnummer 758500-1006	
Adress Box 870		
Postnummer/postort 451 26 UDDEVALLA	E-postadress fredrik.almer@coopvast.se	
Eventuell kontaktperson Fredrik Almer	Telefon arbete (dagtid) 010-123 20 39	Mobiltelefon 0705-47 94 12

Fastighet och fastighetsägare

Fastighetsbeteckning Lysekil Tuntorp 4:12	Fastighetens adress Lysekil Tuntorp 4:12	
Namn (företag eller privatperson) Trafikverket	Organisations-/Personnummer 202100-6297	
Adress Kungsgatan 12	Telefon arbete (dagtid) 010-123 20 39	Mobiltelefon 0721-47 93 50
Postnummer/Postort 461 30 TROLLHÄTTAN		
Eventuell kontaktperson	E-postadress trafikverket@trafikverket.se	

Ärendet gäller planläggning av område för

☐ Fritidshus	☐ Bostäder	☐ Industri	☐ Verksamhet
☒ Annat: Dagligvaruhandel			

Beskrivning och motivering av projektet

(Beskriv bl a lösning för VA, vägar, ungefärligt antal hus)

Del av fastigheten Lysekil Tuntorp 4:12, som markerats med blå gränsmarkering på bilagd kartsnitt, är i dagsläget avsatt att användas för järnvägsändamål enligt gällande byggnadsplan för området. Sökanden har med fastighetens ägare, Trafikverket, kommit överens om att förvärva det markerade markområdet i syfte att inom området bedriva dagligvaruhandel. ett sådant förvärfv förutsätter att ändamålet för markområdet ändras till dagligvaruhandel genom antagandet av en ny detaljplan



Bilagor

☒ Situationsplan eller karta över området obligatorisk	☐ Hälsa och säkerhet
☐ Geoteknisk undersökning (översiktlig)	☐ Avfall
☐ VA-lösning	☐ Exploateringsgrad /BTA
☐ Trafiklösning	☐ Modell, fotomontage eller likande
☐ Översiktlig miljöbedömning	☐ Riskanalys
☐ Energi-och hushållning	☐ Upphävande av strandskydd
☐ Hustyper	☐ Illustrationer
☐ Tillgänglighet	
☐ Annat	

Avgift

Avgiften är per arbetade timma. Gällande taxan, [www.lysekil.se/Bo och Bygga/Detaljplaner/Söka planbesked](http://www.lysekil.se/Bo%20och%20Bygga/Detaljplaner/Söka%20planbesked). Taxan är fastställd av Kommunfullmäktige 19-10-23, LKS § 106

Sökandes underskrift

Sökandes underskrift 	Fastighetsägarens underskrift
Namnförtydligande Fredrik Almér Ann-Britt Klingzell	Namnförtydligande

INFORMATION

PBL 5 kap. Att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan och områdesbestämmelser upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda en sådan planläggning.

Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.
Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5§ av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.
Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Vi behöver spara och behandla personuppgifter om dig, så som namn, adress, mobilnummer, personnummer, e-post och fastighetsadress. Syftet med en sådan behandling är för att kunna dokumentera din ansökan.

Du har rätt att kontakta oss om du vill ha ut information om de uppgifter vi har om dig, för att begära rättelse, överföring eller för att begära att vi begränsar behandlingen, för att göra invändningar eller begära radering av dina uppgifter. Detta gör du enklast genom att kontakta oss på adressen nedan. Du når vårt dataskyddsombud på info@jpinfo.net. Om du har klagomål på vår behandling av dina personuppgifter har du rätt att inge klagomål till Datainspektionen (tillsynsmyndighet).

Personuppgiftsansvarig är Byggnadsnämnden.



© Lantmäteriet, Geodatasamverkan
NVDB

Skala 1:1000

2018-10-01



Markområde som föreslås överföras från Tuntorp 4:12 till Tuntorp 4:65

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Samhällsbyggnadsförvaltningen / Planenheten
Fredrik Jonasson, 0523-613369
fredrik.jonasson@lysekil.se

Beslut om godkännande av samrådsredogörelse, samt miljöbedömning av detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl., Brastad, Lysekils kommun

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har utarbetat ett förslag till rubricerad detaljplan.

Planarbetets huvudsyfte är att utöka antalet trygghetslägenheter vid Stångenäshemmet med cirka 30 stycken genom att ersätta befintlig byggnad i fastighetens sydvästra del med ett nytt hus i sex våningar.

Detaljplanen har varit utskickad för samråd under tiden 2020-06-29 – 2020-08-14. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

I enlighet med 5 kap. 11 a § PBL har kommunen under samrådet konstaterat att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar medföra en betydande miljöpåverkan, och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. Kommunens ställningstagande bekräftas av Länsstyrelsens yttrande om planens utredning om betydande miljöpåverkan, daterat 2020-07-10.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

Ärendet

Planarbetet syftar till att utöka antalet trygghetslägenheter vid Stångenäshemmet med cirka 30 stycken genom att ersätta befintlig byggnad i fastighetens sydvästra del med ett nytt hus i sex våningar. Det nya huset avses länkas samman med Stångenäshemmet och trygghetslägenheterna vid Bagarevägen.

Planarbetet syftar också till att skapa långsiktiga förutsättningar för bostäder, vård- och centrumverksamhet genom att tillåta ytterligare användningar för Läkarvägen 1 och 3.

Planen överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan, ÖP 06.

Förvaltningens synpunkter

Detaljplanen har varit utskickad för samråd under tiden 2020-06-29 – 2020-08-14. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

De sakägare som inte fått sina synpunkter angående planförslagets byggnadshöjd tillgodosedda har besvarats med motivering utifrån förvaltningens ställningstagande kring exploateringsgrad. Se kommentar till respektive yttrande i samrådsredogörelsen.

De yttranden som har inkommit under samrådstiden bedöms kunna lösas inom ramen för planarbetet, och föreslagen inriktning bedöms inte strida mot 2 kap. PBL. Samrådsredogörelsen för detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl., daterad 2020-09-17, föreslås därför godkännas och att planarbetet fortsätter enligt inriktningen i redogörelsen.

Detaljplanen har miljöbedömts i enlighet med 5 kap. 11 a § PBL och planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens tänkbara effekter på kort och lång sikt inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Planförslaget ligger vidare i linje med kommunens ambition och de allmänna intressena att skapa underlag för fler bostäder för åretruntboende och för kommunens åldrande del av befolkningen.

En miljöbedömning för planens genomförande behöver därmed inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 12§.

Länsstyrelsen delar förvaltningens bedömning enligt deras yttrande daterat 2020-07-10.

Per Garenius
Förvaltningschef

Fredrik Jonasson
Handläggare

Bilaga/bilagor

Samrådsredogörelse, detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl., daterad 2020-09-17.

Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2020-06-22.

Övriga planhandlingar återfinns på kommunens hemsida.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planenheten
Exploatör



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl.
Brastad, Lysekils Kommun.

Handläggning

Ett förslag till detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl. har varit utsänt på samråd mellan 2020-06-29 –2020-08-14. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, centrala organ, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista.

Sammanfattning

Planarbetets syfte är att utöka antalet trygghetslägenheter vid Stångenäshemmet med cirka 30 stycken genom att ersätta befintlig byggnad i fastighetens sydvästra del med ett nytt hus i sex våningar. Det nya huset avses länkas samman med Stångenäshemmet och de befintliga trygghetslägenheterna vid Bagarvägen.

Planarbetet syftar också till att skapa långsiktiga förutsättningar för bostäder, vård- och centrumverksamhet genom att tillåta ytterligare användningar för Läkarvägen 1 och 3.

Planen överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan, ÖP 06.

Innehåll

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	1
HANDLÄGGNING.....	1
SAMMANFATTNING.....	1
INNEHÅLL.....	1
INKOMNA YTTRANDE OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER	2
1. LÄNSSTYRELSEN	2
2. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT	3
3. LANTMÄTERIET	4
4. SKANOVA	5
5. LEVA I LYSEKIL	6
6. RAMBO.....	8
7. VÄSTTRAFIK	8
8. SOCIALNÄMNDEN	8
10. POLISMYNDIGHETEN.....	9
11. BOHUSLÄNS MUSEUM.....	10
13. AVDELNINGEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING.....	11
SAKÄGARE	12
14. TUNTORP 4:43, MARIE OCH JOHNNY TRYGG	12
15. TUNTORP 4:90, GUNILLA OTTSJÖ AB INKLUSIVE HYRESGÄSTER	12
16. TUNTORP 4:28, JAN-ÅKE PÅLSSON	13
JUSTERINGAR EFTER SAMRÅD	13
SAKÄGARE SOM INTE HAR FÅTT SINA SYNUNKTER TILLGODOSEDDA	14
FORTSATT PLANARBETE	14

Inkomna yttrande och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

1. Länsstyrelsen

Detaljplan för Tuntorp 1:56 m.fl., Lysekils kommun, Västra Götalands län
Handlingar daterade 2020-06-22 för samråd enligt 5 kap 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande.

Om ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggrätt för trygghetslägenheter samt möjliggöra för ytterligare användningar inom området som bostäder, vård-och centrumverksamhet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget ej kommer att prövas. Detta förutsätter frågorna kring skyfall och farligt gods hanteras samt att de geotekniska förutsättningarna redovisar tillfredställande stabilitet och bebyggelse ej blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet med avseende på geoteknik.

Geoteknik

I samråd med Länsstyrelsen och kommunen lämnar Statens geotekniska institut sitt yttrande efter utsatt tid. Kommunen redovisar att en geoteknisk undersökning ska tas fram innan detaljplanen går in i granskningsskedet, Länsstyrelsen reserverar sig sålunda för de geotekniska undersökningens resultat och SGI:s yttrande.

Trafik

Trafikverket anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en riskanalys för olycka med farligt gods då byggnaden föreslås bli högre än kringliggande bebyggelse och då kan komma att exponeras.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra i detta skede av planprocessen.

Farligt gods

Kommunen gör bedömningen att det inte krävs några riskreducerande åtgärder för planområdet då avståndet till järnvägen är relativt långt, hastigheten låg och det idag inte förekommer någon tågtrafik. Länsstyrelsen bedömer trots detta att vissa skyddsåtgärder bör övervägas. Den föreslagna detaljplanen omfattar vårdverksamhet och bostäder som tillhör de två känsligare markanvändningskategorierna enligt Länsstyrelsens riskpolicy.

Idag går ingen trafik på järnvägen utan åtgärderna syftar till att hantera en eventuell framtida tillkommande risk. De åtgärder som Länsstyrelsen bedömer som rimliga att införa och säkerställa på plankartan är utrymningsmöjlighet i riktning bort från farligt gods-led samt möjlighet att stänga av ventilation där detta är tekniskt möjligt att lösa. Detta bör gälla inom 150 meter från järnvägen.

Ett alternativ till att införa åtgärderna är att utföra en riskanalys som belyser riskerna från järnvägen och utifrån den bedöma behovet av åtgärder. En sådan riskanalys behöver ta hänsyn till en eventuell framtida förändring av järnvägsanvändningen.

Dagvatten/skyfall

Kommunen anger att en dagvattenutredning ska utföras och beskrivning av dagvattenhantering ska komplettera handlingarna innan granskningsskedet, Länsstyrelsen

delar denna åsikt. Kommunen behöver även utreda och beskriva konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå.

Råd enligt PBL och MB

Buller

Länsstyrelsen delar synpunkten att bullernivåerna inom planområdet bedöms ligga under gällande riktvärden för buller, både avseende ekvivalenta och maximala bullernivåer. Lysekilsbanan passerar planområdet på ca 100 meters avstånd. Om trafiken i framtiden återupptas på järnvägen bedöms bullernivån från järnvägen bli begränsade och bullernormer klaras.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötilståndet och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Behovsbedömning

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

Beredning

Detta yttrande har planhandläggare Daniel Andersson beslutat. I den slutliga handläggningen har även synpunkter inhämtats från vattenavdelningen och miljöskyddsavdelningen samt enheten för samhällsskydd och beredskap.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Planbeskrivningen kompletteras med riskanalys för olycka med farligt gods enligt yttrande från Trafikverket.

De skyddsåtgärder som Länsstyrelsen anger som lämpliga kommer hanteras vid bygglovsprövningen och regleras i BBR (Boverkets Byggregler). Planbeskrivningen uppdateras med text om att utrymningsväg och ventilation ska beaktas vid bygglovsprövning.

Övriga synpunkter noteras.

2. Statens geotekniska institut

Detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl, Brastad, Lysekils kommun

Yttrande över samrådshandling daterad 2020-06-22

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. 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 således inte.

Syftet med detaljplanen är utöka antal trygghetslägenheter genom att ersätta befintlig byggnad i fastighetens sydvästra del med ett nytt hus i sex våningar.

Underlag:

- I. Planbeskrivning. Upprättad av Lysekils kommun, daterad 2020-06-22.
- II. Plankarta med bestämmelser. Upprättad av Lysekils kommun, daterad 2020-06-22.
- III. Tekniskt PM, Geoteknik. Upprättad av Vectura, daterad 2012-02-20.

SGI:s synpunkter

Av [I] framgår det att kompletterande geotekniska undersökningar kommer utföras inför granskningsskedet. SGI välkomnar att en geoteknisk utredning för detaljplanen tas fram och tar gärna del av resultatet av utredningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Undersökningsresultat från geoteknisk utredning bifogas planhandlingarna i granskningsskedet och SGI får ta del av underlaget då.

3. Lantmäteriet

Detaljplan för Tuntorp 4:156 med flera, Brastad

Vid genomgång av planförslagens handlingar (daterade 2020-06-22) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår på sidan 27 att ett detaljplaneavtal för reglering av kostnader förenade med detaljplanens upprättande har tecknats med exploatören. I liknade situationer är det vanligt att exploatören ska göra andra åtaganden i samband med exploateringen och att ett exploateringsavtal tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal.

Manér i grundkartan

I grundkartan avgränsas ytor för ledningsrätt, gemensamhetsanläggningar och servitut med punkter. Enligt teckenförklaringen ska det stå t.ex. lr, ga eller serv vid punkterna, men det gör det inte i grundkartan.

I detta fall blir det förvirrande vad som är punkter kopplat till prickmark respektive vad som är punkter som är en del av grundkartan. Det hade varit bättre för plankartans tydlighet om något annat manér kunde väljas.

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.

Fastighetsreglering berörande Tuntorp 4:182

På sidan 28 i planbeskrivningen anges följande; ”Tuntorp 4:182 (Läkarvägen 1) är nyligen köpt av exploatören. Fastighetsreglering pågår.”

Lantmäteriet noterar att någon ansökan om ovanstående fastighetsreglering inte finns registrerad hos Lantmäteriet i dagsläget.

Kombinerad redovisning försvårar framtida digitalisering

När det gäller korsmark innehåller bestämmelsen utöver Boverkets rekommenderade innehåll om att det är tillåtet med komplementbyggnader även bestämmelser om exploateringsgrad (komplementbyggnadernas byggnadsarea), högsta nockhöjd och placering i förhållande till fastighetsgräns.

Även användningsbestämmelsen om parkering innehåller en kombination av olika typer av planbestämmelser.

Som jag har uppfattat det arbetar Boverket för att olika typer av planbestämmelser ska vara redovisade var för sig i sin egen grupp av planbestämmelser för att det ska bli enklare att genomföra en framtida digitalisering av detaljplaner.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Exploateringsavtal behöver inte upprättas för ett genomförande av detaljplanen. Ett genomförande bedöms inte medföra några åtaganden från exploatören som behöver regleras i ett exploateringsavtal. Ansvarsfördelning och kostnadstagare för åtgärder kopplade till genomförandet framförs i planbeskrivningen.

Plankartan uppdateras i enlighet med yttrande från Lantmäteriet avseende uppgifter i grundkartan, samt kombinerade planbestämmelser.

4. Skanova

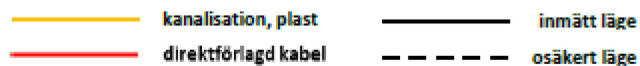
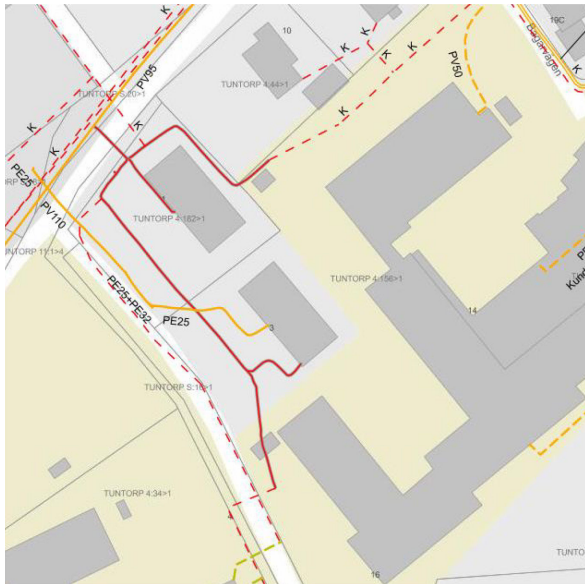
Detaljplan för TUNTORP 4:156 m.fl. BRASTAD, Lysekils kommun

Telia Infra har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

På bifogad lägeskarta är Telia Infrans anläggningar inom och intill aktuellt område markerade. De kablar som berörs är de som idag försörjer fastigheten med telefoni och data. Eventuell flyttning bekostas av exploatör.

Eventuell undanflyttning beställes via e-post: skanova-remissergoteborg@skanova.se och skall göras i god tid innan eventuell åtgärd krävs.

För digitala kartor samt utsättning hänvisas till www.ledningskollen.se



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

5. LEVA i Lysekil

LEVA i Lysekil AB har följande synpunkter på detaljplanen:

VA

- Dagvattenutredning behöver startas, detta i samråd med LEVA Vatten AB.
- Genomförandebeskrivning, ta bort LEVA i Lysekil AB från genomförandeansvarig
- Stryk meningen på s 30. Åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark bekostas av exploatören.
- Ändra meningen på sidan 31. Befintliga ledningars läge måste beaktas vid genomförandet. Eventuell flyttning/ombyggnad av ledning ska ske i samråd med ledningsägare och *bekostas av exploatören*.

EL

- Det finns befintliga kablar inom området som framgår av nedanstående stråkkarta. Varje stråk kan innehålla en eller flera kablar. Observera att kablarna **INTE är** inmätta vilket medför att läget kan slå på några meter.
- Vi vill inte att befintliga kablar hamnar under byggnader.
- Flytt av kablar bekostas av exploatören.
- Flytt av kablar och anslutning till elnätet regleras i separat avtal med LEVA.
- I befintlig transformatorstation i Nyströms park finns i dagsläget ca 200 kW ledig effekt.



Gatubelysning

- Ev. flytt av belysningsstolpar eller belysningskabel bekostas av exploatören.

Fjärrvärme

- Inget att erinra

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Dagvattenutredning kompletteras handlingarna innan detaljplanen skickas ut på granskning.

Planbeskrivningen korrigeras utifrån de ändringar i text som framförts i yttrandet.

Flytt av kablar kan bli aktuellt där byggnad placeras över befintligt ledningsstråk. Planbeskrivningen förtydligar att exploatören bekostar flytt av ledningar och att avtal om flytt och anslutning ska upprättas med LEVA i Lysekil AB.

Övriga synpunkter noteras.

6. RAMBO

Yttrande över detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl.

Det framgår inte var de gemensamma sophusen är i kartan? Är det möjligt att precisera? Finns det bra vändmöjligheter på de befintliga sophusen så är det bra. Vändmöjligheter måste finnas, Rambo håller på att inventera framkomligheten i alla våra fyra kommuner. Se bifogade avfallsföreskrifter, särskilt ”Anvisningar för transportvägar.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Planbeskrivningen uppdateras med förtydligande för placering av sophusen.

Tillräckliga vändmöjligheter finns både längs Läkarvägen och vid Bagarevägen.

7. Västtrafik

Västtrafik har tagit del av Detaljplan för Tuntorp 4:156 m.fl. Brastad, Lysekils Kommun.

Planarbetet syfte är att ge förutsättning för nybyggnad av trygghetslägenheter i centrala Brastad. Planområdet är lokaliserat i närhet till Brastad centrum och befintlig kollektivtrafik vilket ger förutsättningar för hållbara resvanor. För att fler ska välja kollektivtrafiken är det viktigt att säkerställa att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till och från hållplatserna, här är det viktigt med tydliga och säkra gång- och cykelstråk.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Synpunkten noteras.

Detaljplanen prövar inte möjligheten för gång- och cykelväg inom området.

Tillgänglighetskrav för personer med nedsatt syn- hörsel- eller orienteringsförmåga bevakas i bygglovsskedet. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte försvårar vistelse på platsen för personer med ovan nämnda funktionsnedsättningar.

8. Socialnämnden

Socialnämnden kommer inte att yttra sig över detaljplanen för Tuntorp 4:156 m.fl. Brastad.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

9. Miljönämnden

Yttrande

Miljönämnden i mellersta Bohuslän har följande synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan:

Avfall

Miljönämnden anser att avfallshanteringen är tillräcklig, och ser positivt till planförslaget.

Dagvatten

Miljönämnden ser positivt till användandet av gröna tak för fördröjning av dagvatten inom planområdet.

Förorenad mark

Miljöenheten har inga uppgifter om potentiellt förorenad mark inom planområdet.

Naturvärden och skyddad natur

Planområdet innehåller inga naturvärden eller skyddad natur.

Strålning

Miljöenheten ser positivt till att byggnader där människor vistas stadigvarande ska ges ett radonsäkert utförande och att det har införts i planen.

Energi och infrastruktur

Miljönämnden anser också att det är viktigt att bestämmelserna i plankartan inte begränsar möjligheterna till solceller.

Behovsbedömning

Miljönämnden delar kommunens ställningstagande att planförslaget sammantaget inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Delegationshänvisning

Beslutet har fattats med stöd av gällande delegationsordning för Miljönämnden i mellersta Bohuslän, fastställd 2016-02-24 § 8, enligt punkt A.3.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Utformning av planbestämmelser ska fortsatt inte begränsa möjligheterna till att uppföra solceller.

Övriga synpunkter noteras.

10. Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av –Samråd Tuntorp 4:156.
Ej erinran.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

11. Bohusläns museum

Remissyttrande över detaljplan i samråd för fastigheten Tuntorp 4:156, Stångenäshemmet, Brastads tätort, Brastads sn och Lysekils kn
Er dia nr B- 2019-455

Ärendet

Bohusläns museum har fått möjlighet att yttra sig. Gäller detaljplan som syftar till utbyggnad av Stångenäshemmet med bl. a en byggnad i sex våningar för vårdboende.

De tänkta åtgärderna är beskrivna i Planbeskrivning med plan- och illustrationskartor upprättade 2020-06-22 av Lysekils kommun. Undertecknad har besökt platsen 13 aug. 2020.

Kulturhistorisk bakgrund

Brastads tätort ligger inte inom något Riksintresse för Kulturmiljövården men gränsar bl. a till område: ”3. Den heliga vägen i Brastad”, (KMP Lysekils kn 1992). Det är inte heller någon utpekad miljö av högt kulturhistoriskt värde i översiktsplanen för Lysekils kommun 2006/2010. Brastads tätort på Stångenäset växte fram efter anläggandet av järnvägen Lysekils banan år 1913. Stångenäshemmet som ligger i östra delen av samhället och började uppföras under 1960-talet har utökats i etapper bl. a på 1980- och 2010-talen. I områdets nordvästra del ligger två flerbostadshus för vårdboende i två våningar av olika karaktärer byggda troligen under 1950–60-talen.

På västra sidan av Läkargatan finns den i år invigda Nyströms park och lekplats.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Vi har inget invända mot sexvåningshuset men däremot rivningen av befintlig byggnad Läkargatan 3 och på sikt även Läkarvägen 1. Det borde gå att undvika att de behöver avlägsnas. Enligt vår bedömning är de välbyggda och i bra kondition. De representerar Modernismens offentliga byggande och har bl. a ett avsevärt kulturhistoriskt värde. I kommande bygglovsskede bör den konstnärliga utsmyckningen över entrédörren med tillhörande omfattning på byggnaden Läkarvägen 1 bevaras eller omhändertas.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Det finns inte några registrerade fornlämningar inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Sammanfattning

Bohusläns museum är negativt till att planen medför att två byggnader kan avlägsnas i samband med utökningen av Stångenäshemmet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Planbeskrivningen uppdateras med text i enlighet med utlåtandet ur bebyggelseperspektiv, med tillägg att utsmyckning vid entrédörr till byggnad inom Läkarvägen 1 bör sparas, eller omhändertas, om möjligt.

Både kommunen och exploatören delar Bohusläns Museums uppfattning att byggnaderna på Läkarvägen 1 och 3 är välbyggda och i relativt gott skick. För att möjliggöra utvecklingen av verksamheten som bedrivs på Stångenäshemmet, och för att på sikt kunna möta det behov av bostäder för äldre som Lysekils kommun står inför, är dock en ersättning av befintligt hus på Läkarvägen 3 nödvändig. Detta gäller främst för att möta de krav som ställs på in- och utvändigt tillgänglighet för exempelvis trygghetsboende och/eller vårdverksamhet. Även om

grundskicket på byggnaderna är gott så är de, på grund av sin ålder, ofrånkomligt daterade när det gäller tillgänglighet.

Detaljplanen har en tidshorisont som löper upp mot 75–100 år, och det är en del av syftet med detaljplanen att skapa en långsiktigt hållbar markanvändning inom området. Det finns i dagsläget inga planer på att riva eller på annat sätt ersätta byggnaden inom Läkarvägen 1, men planförslaget är utformat så att det vid behov finns möjlighet att uppföra en ny byggnad som kan möta de krav och behov som kan uppstå inom ovan nämnda 100-årsperspektiv.

12. Räddningstjänsten mitt Bohuslän

Övervägande

På grund av våningsantalet så kan inte räddningstjänsten utgöra den alternativa utrymningsvägen. Detta innebär att byggnaden måste uppföras med så kallat brandsäkert trapphus

Brandvattenförsörjningen finns i området sedan tidigare och bedöms vara tillräcklig.

Bedömning

Utöver ovanstående har räddningstjänsten inget att erinra över detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Utformning av brandskydd enligt 5.kap BBR bevakas i bygglovsskedet. Planbeskrivningen uppdateras med text om att byggnaden ska uppföras med brandsäkert trapphus.

Övriga synpunkter noteras.

13. Avdelningen för Hållbar utveckling

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelseförvaltningens granskning syftar till att bedöma om förslaget till detaljplan ligger i linje med antagna styrdokument och avsikterna i Lysekils kommuns vision. Att bedöma utredningar, för och nackdelar samt ställningstaganden i planen och planprocessen ingår inte i kommunstyrelseförvaltningens granskning.

ÖP 06 anger markanvändningen för planområde som allmänt ändamål och centrumbebyggelse för planområdet. Ingen förändrad markanvändning föreslås för området. Öster om planområdet finns ett område för tätortsutbyggnad, huvudsakligen bostäder. I översiktsplanens karta för regler och rekommendationer anges att planområdet ligger inom område med detaljplan. Planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanen för Lysekils kommun, ÖP 06. Förvaltningen anser att detaljplanens intentioner bidrar till möjligheterna att nå visionen och de mål som antagits.

Kommunstyrelseförvaltningen konstaterar vidare att berörda kommunala styrdokument beaktats i förslaget.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Noteras.

Sakägare

14. Tuntorp 4:43, Marie och Johnny Trygg

Vi emot säger oss planerna på ett sexvåningshus på Läkarvägen 3. Då vi befara att det dels kommer att innebära:

- Att det skymmer solen för vår trädgård och altan/uterum
- Dels att det blir mycket insyn
- Tycker även att det inte kommer passa in i miljön

Mvh Marie och Johnny Trygg

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Framtagen sol- och skuggstudie påvisar att inga olägenheter skapas för kringliggande fastigheter. Studien uppdateras för att förtydliga detta.

Detaljplanens byggnadsvolym om sex våningar för Läkarvägen 3 föreslås kvarstå då det är förvaltningens bedömning att området tål den exploateringsgraden. Bedömningen grundar sig, bland annat, på yttrandet från Bohusläns Museum ovan, där de inte har några synpunkter på planförslaget utifrån ett bebyggelsemiljöperspektiv. Till detta läggs också kommunens bostadspolitiska mål om att skapa fler bostäder för äldre. Ett tillskott av 30 trygghetslägenheter centralt i Brastad bedöms överensstämma helt med de riktlinjer för bostadsförsörjning som är antagna av kommunfullmäktige. Förvaltningen anser vidare att den här typen av exploatering är viktig för samhällsutvecklingen, särskilt för kommunens norra del, då den kan bidra till att skapa flyttkedjor på bostadsmarknaden som kan frigöra villor för, till exempel, barnfamiljer. Exploateringsgraden om ca 30 lägenheter vid Stångenäshemmet är i sammanhanget relevant då det bidrar med att skapa goda sociala förutsättningar på en plats som ur trygghets- och tillgänglighetssynpunkt är mycket lämplig och centralt belägen.

Den ekonomiska aspekten ska också beaktas och en högre exploateringsgrad kan medföra att ett projekt blir lättare för utförande part att bära, vilket i sin tur kan innebära att projektet faktiskt genomförs så som det är tänkt.

Planbeskrivningen kommer kompletteras med ytterligare illustrationer och beskrivning av områdespåverkan utifrån föreslagen exploatering om sex våningar.

15. Tuntorp 4:90, Gunilla Ottsjö AB inklusive hyresgäster

Vi vill inte ha ett så högt hus som 6 våningar, Det kan vara max 3 våningar.

Mvh Gunilla Ottsjö

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Se svar till Tuntorp 4:43.

16. Tuntorp 4:28, Jan-Åke Pålsson

Vill yttra oss om parkeringen på bostadsfastigheten Tuntorp 4:25 (Läkarvägen 5B)

Vi har inget emot parkeringen men med tanke på att det kommer tillskapas 26–30 nya parkeringsplatser så kommer det sannolikt att bli en viss trafik till och från denna stora delar av dygnet, vilket kommer att generera en hel del ljud.

Vi som äger grannfastigheten Tuntorp 4:28 (Vattenvägen 3) avskiljs idag från Tuntorp 4:25 endast av en häck. För att minska/eliminera ljudet från parkeringen så är det önskvärt att häcken tas bort och det byggs en ljudvall (plank e d) där häcken står.

Brastad 12 augusti 2020

Jan-Åke Pålsson/Tuntorp 4:28

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER

Ett bullerplank eller en bullervall avhjälpas främst det däckljud som uppstår vid mer konstanta eller snabba trafikrörelser. Det ljud som kommer uppstå vid parkeringen är av en annan typ då det främst kommer röra sig om plötsliga motorljud. Det är tveksamt om ett plank får avsedd effekt. För att bland annat skapa en bra ljudmiljö tillåter planen att öppen carport med vegetationstak får uppföras inom parkeringen. Detta tillsammans med befintliga häckar bedöms vara ett bättre alternativ för att minimera omgivningsbuller då konstruktion och vegetation kan fungera som absorbenter. Planen ska dock inte omöjliggöra uppförandet av ett bullerdämpande plank om detta anses vara en bättre lösning.

Justeringar efter samråd

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

- Planbeskrivningen kompletteras med riskanalys med avseende olycka med farligt gods enligt yttrande från Trafikverket.
- Plankartan uppdateras i enlighet med yttrande från Lantmäteriet avseende uppgifter i grundkartan, samt kombinerade planbestämmelser.
- Planbeskrivningen uppdateras utifrån de ändringar i text som framförts i yttrandet från LEVA i Lysekil AB.
- Planbeskrivningen uppdateras med utredningar som avser geoteknik och dagvattenhantering.
- Planbeskrivningen uppdateras och kompletteras med ytterligare illustrationer och beskrivning av områdespåverkan utifrån föreslagen exploatering om sex våningar.
- Sol- och skuggstudien uppdateras för att tydligare redovisa konsekvenser av föreslagen exploatering.

Sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

- Tuntorp 4:90: Medger inte föreslagen byggnadshöjd.
- Tuntorp 4:43: Medger inte föreslagen byggnadshöjd. Påtalar negativ områdespåverkan samt befarar olägenhet som insyn och ökad skuggbildning på tomten i och med exploateringsgrad om sex våningar.

Fortsatt planarbete

Planförslaget kan efter justering enligt ovan överlämnas till samhällsbyggnadsnämnden för beslut om granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2020-09-17

Fredrik Jonasson

Planhandläggare

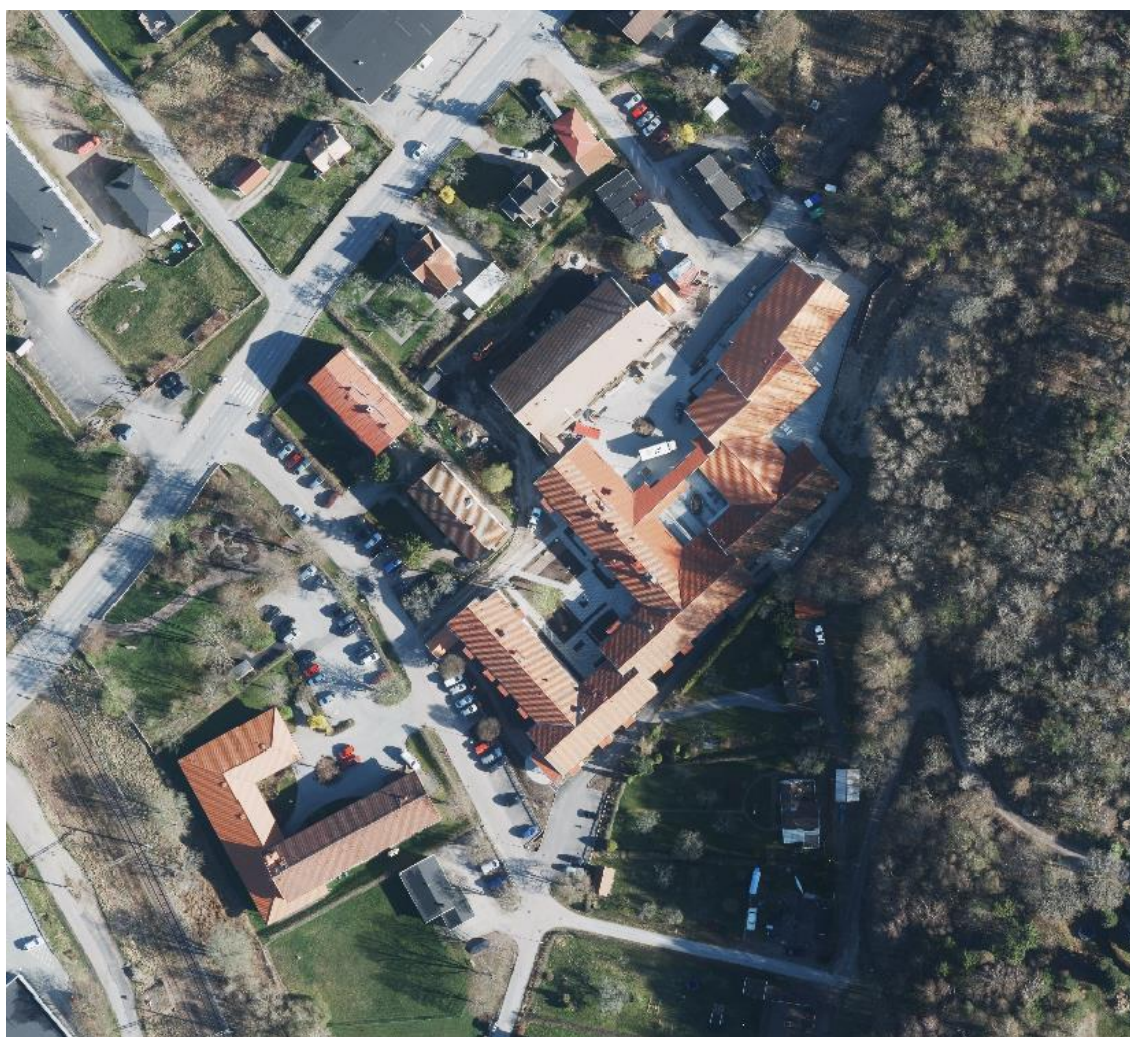


**LYSEKILS
KOMMUN**

Dnr: B-2019-455
Datum: 2020-06-22

Detaljplan för
Tuntorp 4:156 m.fl.
Brastad, Lysekil kommun

Undersökning av **BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**



UNDERSÖKNING FÖR DETALJPLAN

Miljöpåverkan - behov av undersökning

Undersökningen ska utgöra underlag för beslut om huruvida ett genomförande av detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Innan kommunen fattar beslut om betydande miljöpåverkan ska länsstyrelsen och eventuellt andra berörda kommuner ges tillfälle att yttra sig i ett undersökningssamråd.

Om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras och miljökonsekvensbeskrivning tas fram (enligt PBL 4 kap 34 §).

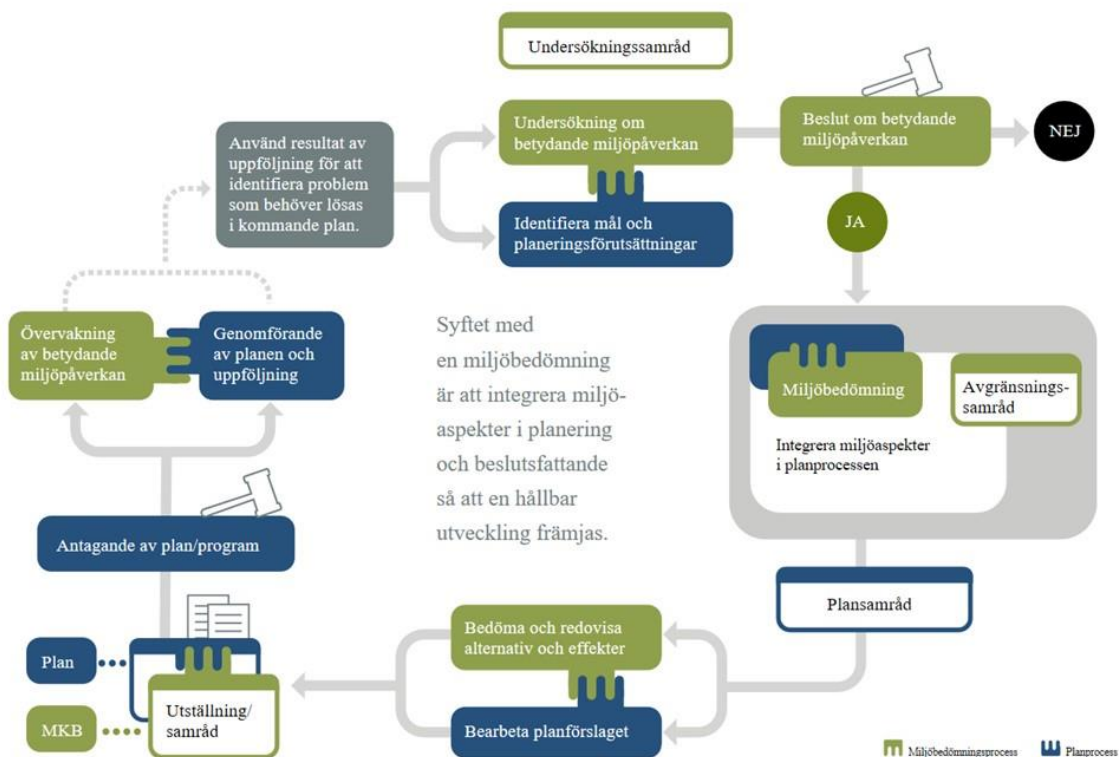


Bild: Naturvårdsverket, www.naturvardsverket.se

Planens syfte och huvuddrag

Planarbetets syfte är att utöka antalet trygghetslägenheter till cirka 30 stycken genom att ersätta befintlig byggnad i fastighetens sydvästra del med ett nytt hus i sex våningar. Det nya huset avses länkas samman med Stångenäshemmet och trygghetslägenheterna vid Bagarevägen.

Sammanfattning av behovsbedömning

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Detaljplanens syfte är att utveckla den befintliga vårdverksamheten vid Stångenäshemmet och innebär att ingen jungfrulig mark behöver tas i anspråk. Planförslaget medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Planförslaget ligger vidare i linje med kommunens ambition och de allmänna intressena att skapa underlag för fler bostäder för åretruntboende och för kommunens åldrande del av befolkningen.

Kommunen bedömer att planens tänkbara effekter på kort och lång sikt inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning för planens genomförande behöver därmed inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 12§.

Kommunens ställningstagande

Planens genomförande bedöms sammantaget inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

BEDÖMNINGSGRUNDER

Följande frågeställningar, som är en tolkning av kriterierna i bilagorna till MKB-förordningen, utgör utgångspunkt för undersökningen:

- Har planen stor omfattning geografiskt? Får planen miljöeffekter inom ett stort geografiskt område? Har effekterna stor varaktighet? Blir totaleffekten stor?
- Är området särskilt värdefullt eller känsligt? Är det svårt att avhjälpa en negativ påverkan?
- Har planen betydelse för hållbar utveckling?
- Är sannolikheten stor att genomförandet av planen medför miljöproblem? Alstras mycket föroreningar och avfall? Blir miljöproblemen varaktiga? Uppkommer påverkan ofta?
- Finns det risk för överskridande av miljökvalitetsnormer? Påverkas Natura 2000-område?
- Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?

Miljöchecklista

På följande sidor följer en sammanställning i form av en checklista över vilken påverkan som i detta skede bedöms uppkomma till följd av planförslagets genomförande. Checklistan är ett underlag för en samlad bedömning av den effekt som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön och utgör grunden i undersökningen.

Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Gällande regleringar och skyddsvärden			
	Ja	Nej	Kommentarer
Riksintressen/Natura 2000 Berör planen:			
- område av riksintresse för naturvården?		X	
- område av riksintresse för kulturmiljövården?		X	
- område av riksintresse för det rörliga friluftslivet?		X	
- område som ingår i nätverket Natura 2000?		X	
- övriga riksintressen?	X		MB 3 kap. 8§ Järnväg, samt väg 162. Dessa är kommunikationsanläggningar av riksintresse då de ansluter till hamn av riksintresse. Planområdets sydvästra del ligger ca 100 meter ifrån järnvägens mitt och ca 150 meter från väg 162 .

Skydd av områden Berörs området av kap 7 Miljöbalken (natur/kulturresevat, biotopskydd, strandskydd eller dylikt)?		X	
Fornlämningar Berörs registrerade fornminnen eller byggminnen?		X	
Gällande planer Strider detaljplanen mot FÖP/ÖP?		X	Markanvändningen för området är allmänt ändamål och centrumbebyggelse.
Berörs planen av kommunala planer, policys eller program?	X		VA-plan, Grönstrategi, Boendestrategi.
Skyddsavstånd Är området påverkat av skyddsavstånd?		X	Avstånd till järnväg och väg 162 är längre än 50 meter. En grundläggande riskbedömning av urspärning och olyckor som omfattar transport av farligt gods kommer göras i planarbetet.

Effekter på miljön			
	Ja	Nej	Kommentar
Naturmiljö Berörs områden som utpekats som värdefulla i:			
- Länsstyrelsens inventeringar?		X	
- kommunal plan?		X	
- kommunens översiktsplan som ekologiskt känslig?		X	
- skogsstyrelsens inventeringar av nyckelbiotoper, naturvärdesobjekt eller sumpskogar?		X	
Orsakar planens genomförande förändrade förutsättningar för		X	

växt- eller djurarter i området?			
Påverkas någon hotad djur- eller växtart eller växtsamhälle?		X	
Kulturmiljö Berörs någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö?		X	
Landskapsbild Kan genomförandet av planen försämra någon vacker utsikt eller särskilda skönhetsvärden i landskapet?		X	Detaljplanen tas fram för en befintlig omsorgsverksamhet. Ny byggnad uppförs något högre än den befintliga, och en bit ifrån från Stångenäshemmet. Planhandlingarna avser redovisa skugg- och solstudie, samt landskapsbildspåverkan för ny byggnad.
Rekreation och friluftsliv Påverkas kvalitéer för friluftslivet eller möjligheterna till rekreation i området?		X	
Mark Medför projektet risk för skred, ras etc.			En geoteknisk utredning ska genomföras för att säkerställa ny och befintlig bebyggelse inom planområdet.
Medför projektet skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation?		X	
Vatten Kan planens genomförande orsaka:			
- förändring av grundvatten- eller ytvattenkvaliteten?			En dagvattenutredning ska genomföras där MKN för vatten ingår i undersökningskriterierna.
- påverkan på vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt?		X	
- förändring av flödesriktningen för grundvattnet?		X	
- förändrat flöde i eller till något vattendrag, sjö eller havsområde?		X	

- förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för uttorkning?	X		Ny parkeringsplats i områdets sydöstra del kan komma att påverka befintliga infiltrationsförhållanden då marken kommer hårdgöras. En dagvattenutredning ska genomföras för att säkerställa hanteringen av dagvatten inom hela planområdet. Någon risk för uttorkning bedöms inte föreligga.
- ingrepp i vattenområde?		X	

Effekter på hushållning med mark, vatten och andra resurser			
	Ja	Nej	Kommentar
Bestämmelser i miljöbalken Är ett genomförande av planen förenligt med grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser i 3 och 4 kap. i miljöbalken?	X		Marken som behöver ianspråktagas för ny bebyggelse är redan bebyggd och planlagd. Ett genomförande av planen bedöms inte hamna i konflikt med hushållningsbestämmelserna i 3:e och 4:e kap. MB
Mark- och vattenanvändning Kan ett plangenomförande medföra avsevärd förändring av mark- och vattenanvändningen i området?		X	
Kan ett genomförande av planen medföra stora omflyttningar av massor?		X	

Areella näringar Påverkas jordbruk, skogsbruk, djurhållning eller fiske?		X	
Naturresurser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar resurs?		X	
Transport och kommunikation Berörs viktiga transport- eller kommunikationsleder?		X	
Alternativ lokalisering Har alternativ lokalisering prövats?		X	Detaljplanens syfte är att utveckla den befintliga vårdverksamheten vid Stångenäshemmet.

Effekter på hälsan			
	Ja	Nej	Kommentar
Störningar; utsläpp, buller, vibrationer Kan planens genomförande orsaka:			
- väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvalitén?		X	
- obehaglig lukt?		X	
- att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden?		X	Tillfälligt buller vid rivning och nybyggnation kan dock komma att upplevas som störande.
- vibrationer som kan störa människor?		X	Tillfälliga vibrationer vid rivning och nybyggnation kan dock komma att upplevas som störande.
- bländande ljussken?		X	

Säkerhet Kan planens genomförande orsaka:			
- explosionsrisk?		X	
- risk för utsläpp av särskilt miljö och hälsofarliga ämnen?		X	
- risk för att människor utsätts för strålning?		X	
- risk för att människor utsätts för annan fara?		X	
- risk för översvämning?		X	
- betydande ökning av fordonstrafik?		X	
- trafikproblem eller äventyra trafiksäkerheten?		X	

Övrigt			
	Ja	Nej	Kommentar
Kommer gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken att överskridas?		X	
Kommer verksamheter som planen tillåter eller iordningställandet av planområdet att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken?		X	
Finns det risk att projektet åstadkommer effekter som motverkar de nationella eller lokala miljömålen och därmed en hållbar utveckling?		X	

Effekterna av planens genomförande – samlad bedömning	
Har planen genomförande effekter som var för sig är begränsande men tillsammans kan vara betydande?	Nej

Blir effekterna varaktiga och irreversibla?	Nej
Ger ett genomförande av planen som helhet negativ effekt på hälsan eller hushållningen med mark och vatten?	Nej
Innebär planen betydande miljöpåverkan i närliggande kommuner?	Nej

MEDVERKANDE

Planförslaget handläggs av Fredrik Jonason, planhandläggare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Lysekils kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Fredrik Jonason
Planhandläggare

Datum
2020-09-10

Dnr
SBN B-2018-469

Samhällsbyggnadsförvaltningen / Planenheten
Rodrigo Baraona Vargas, 0523 - 613341
rodrigo.baraona@lysekil.se

Godkännande av utställningsutlåtande av detaljplan för Norra Tronebacken, Lyse-Fiskebäck 2:10 m fl; Lysekil

Sammanfattning

Ett förslag för Norra Tronebacken, Lyse-Fiskebäck 2:10 m fl. har varit utställt under januari-februari 2010. Därefter blev detaljplanen vilande på grund av markägande-frågor. Detaljplanen återupptogs i samband med lösning på markägandet och har efter ett par revideringar kopplade till framför allt strandskydd, exploateringsgrad samt lokalförsörjningsbehov av förskola ställts ut på nytt. Utställning nr 2 pågick under perioden 2020-05-11 till 2020-06-21. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i ett utställningsutlåtande. Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av ca 70-100 bostäder.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna utställningsutlåtandet av detaljplan för Norra Tronebacken, Lyse-Fiskebäck 2:10 m fl.

Ärendet

Ett förslag för Norra Tronebacken, Lyse-Fiskebäck 2:10 m fl. var utställt under början av 2010. Därefter blev detaljplanen vilande på grund av markägande-frågor. Detaljplanen återupptogs i samband med lösning på markägandet och planen har nu varit utsänd på Utställning nr 2 under perioden 2020-05-11 till 2020-06-21. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i ett utställningsutlåtande.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av 70-100 bostäder. Planen medger utbyggnad med friliggande villor, parhus, radhus eller flerbostadshus samt mark för förskola. Målsättningen är skapa ett nytt attraktivt småhus- och flerbostadsområde i en vacker naturmiljö nära Gullmarn. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

På grund av det utökade strandskyddet på 300 meter som inträdde medan planen var vilande har kvartersmark för bostäder längst i söder anpassats efter nya strandskyddsgränsen. Därutöver har området som möjliggör flerbostadshus djupare studerats utifrån topografin. Det tidigare förslaget på två våningar för samtliga kvarter möjliggör i det nuvarande förslaget tre respektive fyra våningar. För att möta utbildningsförvaltningens uttalade framtida behov av förskola i området har även planförslaget kompletterats med mark för detta ändamål.

Då flertalet yttranden tar upp och berör samma ämnen kommenteras dessa samlat under sammanfattande synpunkter från allmänhet och sakägare. Frågor som endast berör enskilda sakägare kommenteras efter respektive skrivelse i utlåtandet.



Förvaltningens synpunkter

Då inget behov av väsentliga justeringar bedömts finnas efter Utställning nr 2 har förvaltningen uppfattningen att planförslaget inte behöver ställas ut på nytt. Planförslaget kan därmed gå vidare mot antagande.

Per Garenius
Förvaltningschef

Rodrigo Baraona Vargas
Handläggare

Bilaga

Utställningsutlåtande daterad 2020-09-10

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planenheten

Utställningsutlåtande

Detaljplan för Norra Tronebacken, Lyse-Fiskebäck 2:10 m fl.

Handläggning

Ett förslag för Norra Tronebacken, Lyse-Fiskebäck 2:10 m fl har varit utställt under januari-februari 2010. Detaljplanen antogs inte och har nu varit utsänt på Utställning nr 2 från 2020-05-11 till 2020-06-21. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, centrala organ, kommunala instanser och sakägare enligt särskild sändlista. En kungörelse om utställningen har varit införd i dagstidningarna Bohuslänningen 2020-05-11 och Lysekilsposten 2020-05-12.

Planprocessen påbörjades år 2009 och drivs med så kallat normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (1987:10)

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av 70–100 bostäder. Planen medger utbyggnad med friliggande villor, parhus, radhus eller flerbostadshus samt mark för förskola. Målsättningen är skapa ett nytt attraktivt småhus- och flerbostadsområde i en vacker naturmiljö nära Gullmarn. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

På grund av det utökade strandskyddet om 300 meter som inträdde medan planen var vilande har kvartersmark för bostäder längst i söder, minskat. Detta kompenseras genom att möjliggöra uppförande av flerbostadshus i 4 våningar. Kvarteret nordväst om detta justeras så att viss del kan bebyggas med bostäder i 3 våningar. Tidigare förslag innebar 2 våningar för samtliga kvarter. Planförslaget har kompletterats med mark för förskola för att täcka framtida behov.

Eftersom många av yttranden tar upp och berör samma ämnen kommenteras dessa samlat under sammanfattande synpunkter från allmänhet och sakägare. Frågor som endast berör enskilda sakägare kommenteras senare direkt efter skrivelserna.

Innehåll

INKOMNA YTTRANDE OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS KOMMENTARER ... 3

1. LÄNSSTYRELSEN	3
2. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT	4
3. LANTMÄTERIET	5
4. TRAFIKVERKET	5
5. BOHUSLÄNS MUSEUM.....	5
6. SKANOVA	6
7. VATTENFALL ELDISTRIBUTION	7
8. POLISMYNDIGHETEN LYSEKIL	7
9. RAMBO.....	7
10. LEVA I LYSEKIL.....	8
11. MILJÖNÄMNDEN	9
12. TEKNISKA	10
13. HÅLLBARUTVECKLING.....	11
14. SOCIALNÄMNDEN	11

SAMLADE KOMMENTARER TILL SAKÄGARE OCH ALLMÄNHET 12

POLITISKA PARTIER..... 17

15. LIBERALERNA	17
16. MILJÖPARTIET	17

SAKÄGARE 22

17. DALSKOGEN 1:37, GUN LÖFGREN	22
18. DALSKOGEN 1:37, 2:13, 1:38 INGE LÖFGREN.....	22
19. LYSE-FISKEBÄCK 2:13, INGE LÖFGREN	25
20. DALSKOGEN 1:37, STEFAN NYBERG (HYRESGÄST)	26
21. LYSE-FISKEBÄCK 2:15, KATJA RINGDAHL	26
22. LYSE-FISKEBÄCK 2:11, EMMA MARSTONE.....	27
23. LYSE-FISKEBÄCK 2:5 OCH 2:6, ÅSA DITTMER HÅWI OCH GUNNAR HÅWI	28
24. LYSE-FISKEBÄCK 2:17, CHRISTER JOHANSSON	28
25. LYSE-FISKEBÄCK 2:17, SUSANNE JOHANSSON	28
26. LYSE-FISKEBÄCK 2:21, RAYMOND OCH IHRÉN COLEMAN.....	29
27. LYSE-FISKEBÄCK 2:32 LENA BERNHARDSSON, LYSE-FISKEBÄCK 2:33 KJELL SUNDQVIST, LYSE-FISKEBÄCK 2:34 CHRISTER BENGTTZEN, LYSE-FISKEBÄCK 2:35 DAN ULVSGÄRD, LYSE-FISKEBÄCK 2:36 PER GUSTAVSSON, LYSE-FISKEBÄCK 2:37 SVANTE LINDSTRÖM, LYSE-FISKEBÄCK 2:38 EWELYN PERSSON.....	30
28. LYSE-FISKEBÄCK 2:33 KERSTIN OCH KJELL SUNDQVIST	32
29. LYSE-FISKEBÄCK 2:8, LISBETH OCH GÖRAN ASK	33

ÖVRIGA SOM HAR YTTRAT SIG 33

30. LYSEKILS-MUNKEDALS NATURSKYDDSFÖRENING.....	33
31. STRANDSKYDDARNA	35
32. SÖDRA FISKEBÄCKS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING-	37
33. SANDRA RAKOVIC	38
34. DALSKOGEN 1:38, ROBIN LÖFGREN	38
35. TORPET, ANNA ENGSTRÖM.....	39
36. HYRESGÄSTFÖRENINGEN	39

JUSTERINGAR EFTER GRANSKNING 41

FORTSATT PLANARBETE..... 41

Inkomna yttrande och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 4 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL 1989:10). Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

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.

Utifrån nuvarande underlag befarar Länsstyrelsen inte att:

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Biotopskydd

Inom området finns stengärdsgårdar vilka omfattas av generellt biotopskydd, dessa ligger inom naturmark.

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen befarar inte försvårande att uppnå MKN av planens utförande.

Länsstyrelsens noterar att kommunen avser göra anmälan om vattenverksamhet vid kulvertering av vattendrag.

Dagvatten

Länsstyrelsen noterar att dagvatten från Torpetområdet fördröjs och renas samt att dagvatten renas och fördröjs inom planområdet och det finns mark avsedd för detta i plankarta.

Strandskydd

Strandskyddsområdet bevaras i utställt förslag fritt från exploatering, för dagvattendammen i söder på fastigheten Lyse-Fiskebäck 2:7 har kommunen medgett strandskyddsdispens och Länsstyrelsen har godkänt dispensen, sålunda kvarstår inga synpunkter i strandskyddsfrågan.

Geoteknik

Statens geotekniska institut anger att stabiliteten i området bedöms vara tillfredställande, dock ställs frågan om anläggandet av dagvattendammar kan innebära stabilitetsrisker för intilliggande bebyggelse vilket behöver redogöras för.

SGI rekommenderar en precisering av planbestämmelse rörande blocknedfall och bergras, Länsstyrelsens delar den uppfattningen men är medvetna om begränsningar kring vilka planbestämmelser som kan reglera saken.

Trafik

Planområdets påverkan på det statliga vägnätet bedöms som marginell. Om behov uppstår i framtiden till följd av exploatering, ska kommunen svara för den fulla kostnaden av dessa åtgärder, se Trafikverkets fullständiga yttrande i bilagan daterad 2020-04-22.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Frågan om kulturmiljövärden och specifikt fornlämningar har hanterats. Lysekils kommun har ansökt om ingrepp i fornlämningen Lysekil 35:1 (felaktigt benämnd i planbeskrivningen som Lyse 35). En arkeologisk delundersökning ska genomföras under 2020, beslut finns redan (431-11019-2019).

KOMMENTAR

För synpunkter angående geoteknik se kommentarer till Statens geotekniska institut.

Beslut om ingrepp i fornlämning för del av Lysekil 35:1 ska vara giltig innan exploatering av planområdet sker. Fornlämningens namn korrigeras i planbeskrivning.

Övriga synpunkter noteras.

2. Statens geotekniska institut

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor, exempelvis sättningsrisk, och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

SGI har tidigare lämnat synpunkter på det ursprungliga planförslaget, daterat 2010-01-19. SGI:s yttrande är daterat 2010-02-03 med dnr 5:2-0906-0448. Släntstabiliteten för planområdet har bedömts i [2]. Baserat på topografiska och geotekniska förutsättningar bedöms stabiliteten vara tillfredsställande för befintliga och planlagda förhållanden. SGI noterar dock att planförslaget medger anläggning av tre dagvatten dammar, varav en befintligt. SGI ställer frågan om dessa dammar innebär stabilitetsrisker för intilliggande bebyggelse och anläggningar.

Beträffande risk för blocknedfall/bergras har i [2] identifierats två delområden där, i samband med byggnation, bergteknisk bedömning bör utföras för att säkerställa att lämpliga förebyggande åtgärder vidtas. I planbestämmelserna regleras att risk för blocknedfall och bergras ska undanröjas innan planområdet sker. SGI rekommenderar att bestämmelsen preciseras, förslagsvis med att de aktuella delområdena markeras på plankartan och att planbestämmelsen kopplas till dessa. Vidare förutsätter vi att frågeställningen bevakas senast i samband med bygglövgivning inom aktuella delar av planområdet.

KOMMENTAR

Dammarna ligger på relativ flack mark inbäddad av områden som bedöms vara berg i eller nära dagen enligt geoteknisk utredningen (Karta G101, Norconsult, 2009). Det finns inga tecken på att dagvattendammar kan innebära stabilitetsrisker för intilliggande bebyggelse och anläggningar. Planbeskriv-

ningen ska dock kompletteras med en upplysning om att dammarna ska utföras på ett erosionsskyddat sätt med särskilt hänsyn till dammarnas utlopp. En mer detaljerad teknisk lösning behövs ej inom ramen för detaljplanen.

Planförslaget ligger inom kommunens mark och genomförs med kommunalt huvudmannaskap vilket säkrar kommunens skyldighet för att underhålla ett välfungerande dagvattensystem.

Planbestämmelse om risk för blocknedfall och ras gäller för hela planområdet. En upplysning ska införas i plankarta och planbeskrivningen för att uppmärksamma dessa områden där risken har identifierats.

3. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-05-12) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras: Ingen erinran.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft har Lantmäteriet stöd att bilda nya fastigheter genom avstyckningar, överföra mark genom fastighetsreglering, inrätta gemensamhetsanläggningar och bilda ledningsrätter samt bilda servitut

KOMMENTAR

Noteras.

4. Trafikverket

Planområdets påverkan på det statliga vägnätet bedöms som marginell. Om behov uppstår i framtiden till följd av exploatering, ska kommunen svara för den fulla kostnaden av dessa åtgärder.

Trafikverket har inget att erinra i detta ärende.

KOMMENTAR

Noteras.

5. Bohusläns museum

Planområdet ligger inte inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården. Vi vill göra en randanmärkning om att planområdet är beläget inom Lysekils och inte Lyse socken som tidigare nämns.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Vi har inget att invända mot planförslaget.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Bohusläns museum genomförde 1990 en arkeologisk utredning och 2005 arkeologisk förundersökning av tre boplatser L1968:938 (Lysekil 34), L1968:355 (Lysekil 36) och L1968:958 (Lysekil 37) som ligger inom planområdet. Resultatet visade att inga ytterligare antikvariska insatser är nödvändiga avseende de tre boplatserna. Sannolikt har de två boplatserna L1968:355 och L1968:938 en utbredning mot nordost och sydost om planområdet. Därmed bör lagskydd kvarstå för dessa områden. (Bohusläns museum rapport 2005:62).

I planbeskrivning utställning 2 (sid 17) framgår att del av fornlämning L1968:939 (Lysekil 35/ Lyse 35) bör slutundersökas. Länsstyrelsen beslutade om arkeologisk undersökning 2019-08-06, Lst dnr 431-14780. Enligt Fornreg (2020-05-26) var undersökningen planerad till 2019 men är enligt Fornreg inte ännu genomförd. Fornlämningar med tillhörande fornlämningsområde är skyddad enligt kulturmiljölagen.

En milstolpe L1968:1260 (Lysekil 8:1), ligger söder om Lyse-Fiskebäcksvägen och i anslutning till planområdet. Milstolpen L1968:1260 är registrerad som en fornlämning. Om markarbeten kommer att ske i anslutning till L1968:1260 bör samråd med Länsstyrelsen ske. Tillstånd krävs för ingrepp i fornlämning med tillhörande fornlämningsområde.

Inom området finns stengärdesgårdar. Ett generellt biotopskydd finns för stengärdesgårdar i jordbruksmark. Marken nyttjas inte idag som jordbruksmark idag men stengärdesgårdarna bör uppmärksammas och behandlas med försiktighet.

Bohusläns museum finner att ni bör vara uppmärksam på giltighetstiden på utfärdat beslut om arkeologisk undersökning. Samråd med Länsstyrelsen bör ske om oklarheter finns gällande giltighetstid angående beslut utfärdat 2019. Därutöver bör samråd med Länsstyrelsen ske om markarbeten kommer att ske i anslutning till fornlämning L1968:1260 (Lysekil 8:1). Tillstånd krävs för ingrepp i fornlämning samt fornlämningsområde.

Bohusläns museum anser att fornlämningar samt kulturhistoriska lämningar märks ut på plankartan.

Sammanfattning

Uppmärksamhet bör riktas till att tidigare beslut, daterad till 2019-08-06, om arkeologisk undersökning är giltig. Samråd med Länsstyrelsen bör ske om markarbeten planeras i närhet till fornlämning L1968:1260 (Lysekil 8:1). Därutöver anser Bohusläns museum att befintliga stengärdesgårdar bör behandlas med försiktighet och att lämningar bör markeras på plankarta.

KOMMENTAR

Beslut om arkeologisk undersökning för del av fornlämning Lysekil 35:1 ska vara giltig innan exploatering av planområdet sker.

Fornlämning L1968:1260 (Lysekil 8:1) ska beaktas vid exploateringen. En upplysning ska införas i planbeskrivningen.

Befintliga stengärdesgårdar ligger inom naturmark i planförslaget. Fornlämningar ska markeras på grundkartan.

6. Skanova

Telia infra har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget. På bifogat lägeskarta är Telia Infra anläggningar inom och intill aktuellt område markerade. I norr finns ett stråk med ett antal koppar och fiberkablar. Det finns även en luftledning som försörjer befintliga bostäder i området.

Förutsätts att befintliga kablar/rör kan ligga kvar i befintligt läge om eventuellt flyttning erfordras bekostas den av exploatör. Eventuell undanflyttning beställes vis e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se och ska göras i god tid innan eventuell åtgärd krävs.

För digitala kartor sam utsättning hänvisas till www.ledningskontrollen.se

KOMMENTAR

Noteras.

Ett u-område ska införas i plankarta inom kvartersmark längst Ulserödsvägen.

7. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

8. Polismyndigheten Lysekil

Ej erinran.

9. RAMBO

All sophantering ska, enligt nuvarande nationell miljö- och avfallslagstiftning, i första hand kunna lösas på varje enskild fastighet. Detta för att möjliggöra för de boende att kunna få fastighetsnära insamling av både matavfall, restavfall, förpackningar och tidningar. Hämtningen ska då, ur arbetsmiljösynpunkt, kunna ske utan backning in på återvändsgator. Se bilaga 2, Anvisningar för transportvägar.

- Vi ser gärna att ni markerar de gemensamma platserna som är tänkt för flerbostadshusen.
- Vändplan för hämtningsfordon ska normalt ha en diameter av minst 18 m.
- Vägbredd på alla vägar ska vara minst 3,5 meter med fritt utrymme för hämtningsfordonet med 5,5 meter.
- Där flerbostadshusen ska vara, att tömning kan ske vid väg där sopbilen stannar med vändmöjligheter med gemensamma sopkärl.

Bakgrund:

I och med regeringens ändrade förordningar om producentansvar för förpackningar och tidningar som trädde i kraft år 2019 bör/ska man i varje ny detaljplan planera för fastighetsnära insamling. För framkomlighetsbestämmelser se bifogad bilaga 2, "Anvisningar för transportvägar".

I de nya förordningarna har producenter av förpackningar och tidningar fått totalt ansvar för att samla in och ta om hand uttjänta produkter. Målet är att underlätta för hushållen att källsortera förpackningar och returpapper bostadsnära och därmed minska den totala miljöbelastningen från dessa produkter.

Från och med 1 januari 2021 krävs det därför tillstånd från Naturvårdsverket för att få bedriva bostadsnära insamling. Och för att få ett tillstånd ska man samla in förpackningar och tidningar i hela Sverige.

Kravet är följande:

- 2021 ska 60 procent av alla bostadsfastigheter obligatoriskt ha sin samlingsplats bostadsnära (där detta är fysiskt möjligt med tanke på sopbilars framkomlighet, möjlighet att placera kärl etc).

- 2025 ska alla bostadsfastigheter ha detsamma (där detta är fysiskt möjligt...)

Fastighetsägare kommer troligen inte längre kunna välja bort bostadsnära Hemsortering i fyrfackskärl där abonnemanget är fysiskt möjligt."

KOMMENTAR

Inom kvarteretsmark med gruppbebyggelse ska olika gemensamhetsanläggningar, såsom anläggningar för sophantering, bildas. Detta sker efter detaljplanen vinner laga kraft. I ett senare skede ska anläggningarnas placering definieras.

Detaljplanens vägdimensionering och utformning är förenligt med övriga krav för utrymme för hämtningsfordon.

10. LEVA i Lysekil

LEVA i Lysekil AB har följande synpunkter på detaljplanen:

VA

Det framgår i genomförandebeskrivningen att området ska byggas ut med kommunalt VA, detta borde förtydligas till att området ska bli verksamhetsområde för kommunalt VA.

Ansvar för dimensionering och funktion av dagvattendammarna och dagvattenlösningarna behöver förtydligas, i PM från Sweco uppges att dimensioneringen av dagvattendammar behöver ses över i projekteringsfasen.

Kartor för dagvattenutredningen behöver uppdateras så att de följer den nya plankartan. Alla principskisser i dagvattenutredningarna följer tidigare nu ersatt plankarta.

I en detaljplan ska en principskiss för VA finnas, detta saknas i planen. Dimensioneringsbehov för vatten och spillvatten ska redogöras, denna samt vara anslutning till befintlig VA-Ledningar planeras.

Utredning av den befintliga bäcken som skall kuverteras saknas. Dimensionering av denna, ansvar för dimensionering, drift och underhåll behöver förtydligas.

Rättigheter för befintlig dagvattenledning från salamandersdammen behöver utredas. Rättigheter för dagvatten hela vägen till recipient måste säkras.

LEVA vatten genomför just nu en strategisk genomgång av framtida behov och försörjning av VA-Tjänster. I denna har en ny vattenledning föreslagits från vattenverk till Lysekil, denna ledning kommer i så fall med stor sannolikhet passera genom planområdet. LEVA ser därför på möjlighet att samförlägga parallella ledningar i samband med detaljplaneutbyggnaden.

LEVA i Lysekil AB har bildat ett dotterbolag LEVA Vatten AB som ansvara för VA-delen i bolaget. LEVA i Lysekil AB ska därför ersättas med LEVA vatten AB i frågor rörande vatten och avlopp.

Exploateringsavtal skall tas fram med LEVA som part. Eventuell omläggning och uppdimensionering av befintliga allmänna VA ledningar ska ingå i projektet och bekostas av exploatören.

El

För framdragning av El till och inom området skall separat avtal tecknas med LEVA.

Det ligger kablar i Ulserödsvägen markerat med rött enligt nedanstående karta. Ev flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Gatubelysning

Genomförandebeskrivningen sidan 2 står det att LEVA är anläggningsägare till Gatubelysning, ska vara Lysekils Kommun.

KOMMENTARER

Ansvarsfördelning ska tydliggöras i genomförandebeskrivningen. Principlösning för VA ska tas fram innan antagande.

Dagvattenutredning ska uppdateras enligt nuvarande planförslag. Rättigheterna över dagvatten är redovisat i planbeskrivning. Kommunen äger marken hela vägen ner till recipienten. Strandskyddsdispens är beviljad för anläggande av dagvattendammar. Anmälan om vattenverksamhet samt tillstånd för ingripande i salamanderdammen ska göras efter att planen vinner laga kraft.

Övriga synpunkter noteras.

11. Miljönämnden

Avfall

Det är viktigt att den utökande avfallssorteringen som beslutats i kommunen möjliggörs genom tillräckliga ytor på tomter för avfallskärl och vändmöjlighet för de större fordonen som hämtar de olika avfallsfraktionerna.

Buller (1&3)

Utifrån bullerutredningen beskrivs det i planbeskrivningen att riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus nattetid (45dBA) troligen överskrids men att detta kan undvikas med treglasfönster. Då buller utgör en olägenhet för människors hälsa är det viktigt beakta detta för ett hållbart boende, då bostaden är den plats som är till för återhämtning, vila och sömn. Buller påverkar oss på olika sätt och har stor betydelse för vår hälsa och för möjligheten till en god livskvalitet. Miljönämnden anser att det finns risk för olägenhet i form av buller för de planerade bostäderna i den nordvästra delen av planområdet närmast vägen. Någon form av anpassning av dessa byggnader behövs för att klara bullerkraven.

Dagvatten och klimatanpassning

Förslaget för dagvattenhantering gäller främst flödesreglering och fördröjning i dagvattendammar och makadamdiken. Klimatet kommer i framtiden förändras och troligtvis präglas av högre temperaturer och förändrad nederbörd med konsekvenser i form av exempelvis både översvämningar och torka samt mindre snö. Att anpassa sig till detta kan handla om att planera våra samhällen.

Att skydda bostadsområden från ökad ytavrinning är viktig, men även att öka markens förmåga att bilda grundvatten. Det är därför inte bara viktigt att det ytvatten som når Gullmarn är tillräckligt renat utan också att majoriteten av den ökade vattenvolymen inte når havet, utan stannar i marken. Miljönämnden ser därför positivt på lokala översvämningssytor som beskrivs i dagvattenutredningen.

Lokaler

Miljönämnden ser positivt på att planen medger uppförande av förskola, i närhet till det framtida behovet inom området. Tillgång till service och grönska är en indikation under miljömålet God bebyggd miljö, där närhet till grundläggande service är viktig för att säkerställa en god vardagsmiljö, och för att minska behovet av transporter.

Att även planerar långsiktigt för god inom- och utomhusmiljö med tillräckliga ytor och goda sol- och skuggförhållanden är viktiga faktorer för en hållbar skolmiljö.

Naturvärden och skyddad natur

Delar av planområdet ligger inom strandskyddat område. Dessa områden betecknas i planförslagen som NATUR och ingen bebyggelse föreslås uppföras inom strandskydd.

Strålning

Miljönämnden ser positivt på att bostadshus ska uppföras med ett radonsäkert utförande. Detta bör dock gälla för skola/förskola då barn tillbringar stora delar av dagen där och samtidigt tillhör en särskilt känslig grupp.

Energi och infrastruktur

Både takvinklar och hur husen placeras i förhållande till varandra är viktiga att beakta för att möjliggöra olika typer av enskilda uppvärmningssystem.

Miljönämnden ser positivt till tillskapande av gång- och cykelväg samt att möjliggöra för fortsatt friluftsliv i området genom att spara strategiska området med befintliga stigsystem.

KOMMENTARER

För planförslaget gäller riksdagens beslut från 1997 om Infrastrukturinriktning för framtida transporter (Prop. 1996/97:53). Efter genomförande av detaljplan sänks de ekvivalenta ljudnivåerna med 2-4 dBA (p.g.a. hastighetsdämpning och en liten förskjutning av vägen) vilket innebär att samtliga hus klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad (55 dBA).

Riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats kan överskridas för de planerade bostäderna i den nordvästra delen av planområdet närmast vägen men det beror på var uteplatserna ligger. För de planerade bostäderna som kan få problem att klara riktvärden för maximal ljudnivå vid eventuell uteplats bör en lokal skärm anordnas.

Enligt bullerutredningen klaras riktvärdena för maximal ljudnivå inomhus nattetid med treglasfönster. Eventuellt behöver det befintliga huset längst åt norr få fönster med något bättre ljudisoleringsförmåga än i vanliga treglasfönster.

Förvaltningen anser att de planerade bostäderna klarar det gällande kravet avseende trafikbuller. Det befintliga huset längst åt norr kan anpassas till acceptabla riktvärdena med enkla åtgärder.

Under 2020 har fastigheten Lyse-Fiskebäck 2:11 fått bygglov för bullerskärm längst Ulserödsvägen. En planbestämmelse ska införas för att göra skärmen planenligt. Detta blir en markant förbättring på ljudmiljön.

Planbestämmelse om byggnadsteknik reglerar att byggnader skall uppföras i radonsäker utförande. Det innebär att bostäder samt förskolan måste följa samma krav.

12. Tekniska

1. Bostäder så nära en förskola/skola är inte lämpligt, förslag är att ta bort de två närmaste huskropparna.
2. Saknar utrymme för parkeringsplatser i närheten av skola/förskola samt avsläppningszoner för hämtning/lämning av barnen, utan att det stör trafiken i övrigt.

KOMMENTARER

I samtal mellan planenheten och teknisk chef har det klarlagts att det är främst buller från förskoleverksamheten som kan ha en negativ påverkan på de närmst planerade bostäder. Förskolebyggnaden kan med fördel placeras

närmast de planerade flerbostadshusen och utgör då ett skydd mot buller från skolgården. Ytterligare regleringar inom ramen för detaljplan behövs inte.

Det bedöms att det finns goda möjligheter för att anordna parkeringsplatser samt avsläppningszoner inom kvartersmark för förskola samt vid angränsande vändplats och längs lokalgatan.

13. Hållbarutveckling

Kommunstyrelseförvaltningens granskning syftar till att bedöma om förslaget till detaljplan ligger i linje med antagna styrdokument och avsikterna i Lysekils kommuns vision. Att bedöma utredningar, för och nackdelar samt ställningstaganden i planen och planprocessen ingår inte i kommunstyrelseförvaltningens granskning.

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i juni 2006 och aktualitetsförklarad 2010, redovisas området som en del i ett större utbyggnadsområde för tätortsbebyggelse. Planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanen för Lysekils kommun, ÖP 06.

I Lysekils kommuns vision står ”Vi är en kommun med växtkraft...” och inom utvecklingsområdet ”Upplev Lysekil och vår unika livsmiljö” har ett mål antagits som anger att ”Antalet bostäder i Lysekil ska öka”. Förvaltningen anser att detaljplanens intentioner ur detta perspektiv bidrar till möjligheterna att nå visionen och de mål som antagits.

Kommunstyrelseförvaltningen konstaterar vidare att kommunala styrdokument som VA-plan, Boendestrategi, Markförsörjningsstrategi, Parkeringsnorm, Grön strategi beaktats i förslaget.

KOMMENTARER

Noteras.

14. Socialnämnden

Socialnämnden har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Samlade kommentarer till sakägare och allmänhet

Förhållande till översiktsplanen (ÖP)

Den gällande översiktsplanen för Lysekils kommun (2006) redovisar kommunens viljeinriktning och ställningstaganden beträffande sådana utvecklingsfrågor som rör användning av mark och vattenområden i kommunen.

Ur ÖP 2006, sida 87: Kommunens planeringsstrategi för den framtida utbyggnaden på längre sikt har sedan lång tid inriktats mot utbyggnad av Fiskebäcksområdet på näsets östra sida. Detta område är det enda sammanhängande exploateringsområde lämpat för bostäder som finns i anslutning till tätorten. På näsets högre belägna och vindutsatta västsidor har avsatts och utbyggt för industri, och här ligger kommunens avfallsanläggning. Vidare ligger här skjutbanor, ridanläggning och andra liknande anläggningar.

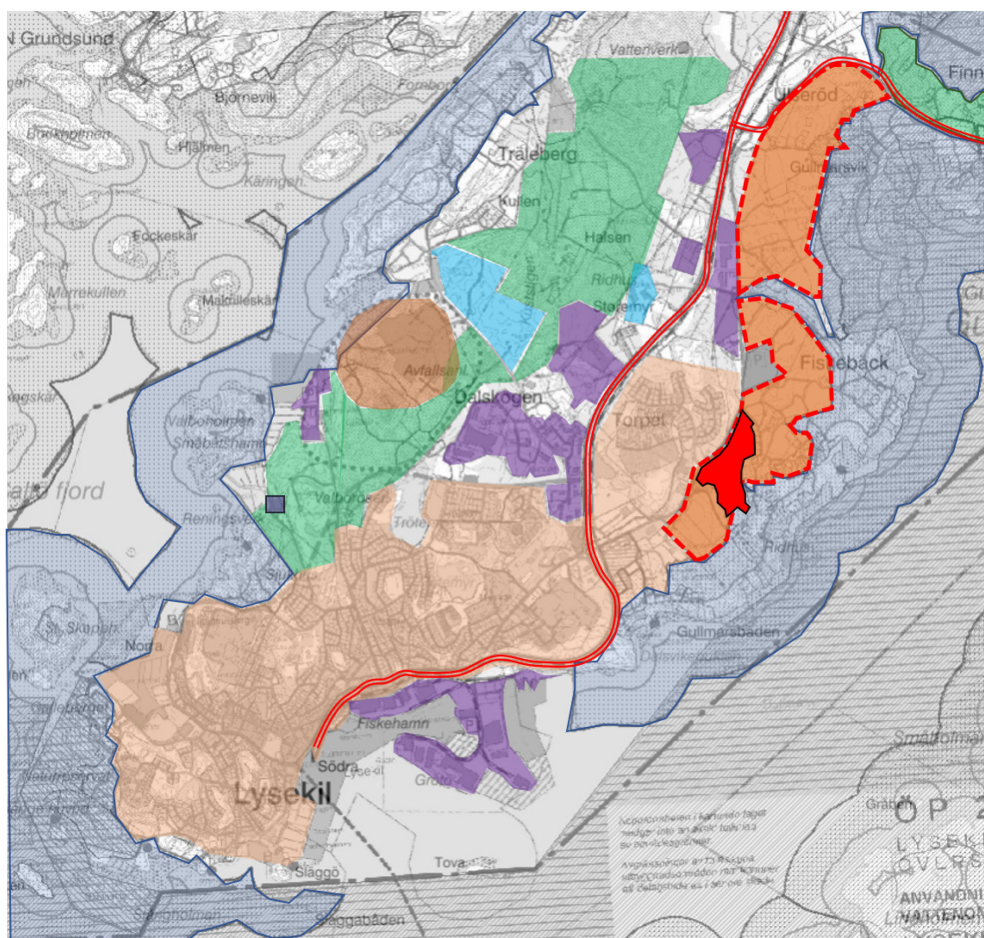


Bild 1

- | | |
|--|--|
| Lysekils tätort/bebyggelse område | Strandskydd/naturreservat |
| Industri/verksamheter | Områden avsedd för tätortsutbyggnad
Huvudsakligen bostäder (ÖP 06) |
| Natur/område för närrecreation | Detaljplan N. Tronebacken |
| Fritidsanläggning | Allmän väg/järnväg |
| Avfallsanläggning/vindkraft | |

Bild 1 visar ÖP 2006 som en grå bakgrundskarta. De olika markanvändningar har färglagts för att förenkla förståelsen av översiktsplanen. Det kan konstateras att det finns olika barriärer för Lysekils tätortsutveckling, som till exempel industrimark eller strandskydd. Området vid Fiskebäck, markerat i orange, är det enda sammanhängande exploateringsområde lämpat för bostäder som finns i anslutning till tätorten.

En ny översiktsplan håller just nu på att tas fram och programhandlingen för den nya översiktsplanen är godkänd av kommunstyrelsen. I program till ny översiktsplan beskrivs olika kvalitéer och förändringsbehov som har identifierats under dialogarbete mellan medborgare och kommunala aktörer. I sidan 37 beskrivs ett diversifierat bostadsbestånd som ett förändringsbehov: *I staden, liksom på andra ställen i kommunen behövs fler attraktiva bostäder (...) Tomter för villabyggnation genom självbyggeri, egnahemstomter ungefär, eftersöks mer i stadens periferi. Staden bör byggas ut till Fiskebäck.*

Den bostadsnära skogen

I steg 1 av Lysekils gröna strategi för våra tätorter (inspiration, inventering och analys) från 2017, bilaga 2, redovisas en inventering av naturområden och deras tillgänglighet på en karta (se Bild 2). Kartan utpekar tätortsnära naturområden, bostadsnära naturområden, stråk och barriärer.

Planförslaget ligger inom det bostadsnära naturområdet *Fiskebäck* vilket omfattar en areal om ca 32,9 hektar. Enligt strategin består naturområdet av badplatser i en vacker miljö med stort inslag av lövskog. Området är den enda bostadsnära skogen med möjlighet till vandring i för Lysekilsborna.

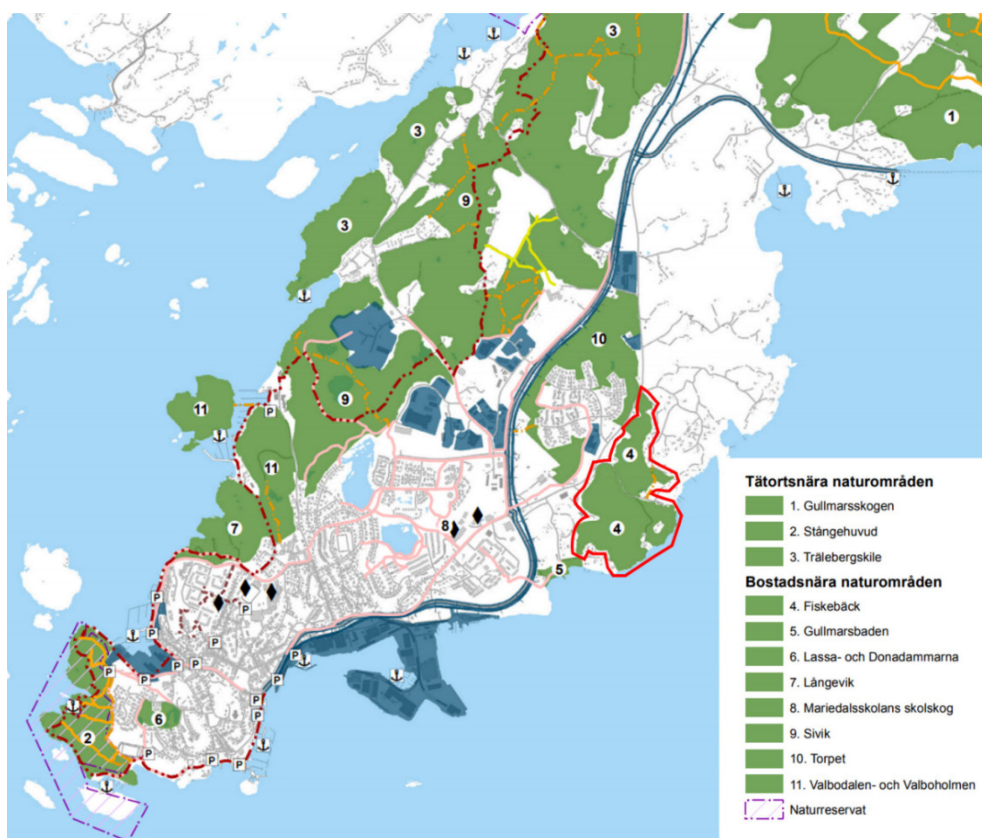


Bild 2. Utdrag från Lysekils stads gröstruktur steg 1, Bilaga 2. Bostadsnära naturområde "Fiskebäck" är markerat i rött linje.

Aktuellt planområde omfattar en areal om ca 10,3 hektar med undantag av den befintliga huvudgatan, Ulserödsvägen. Den planlagda naturmarken täcker ett område om 5,4 hektar, dvs. 52% av planområdet som efter exploatering kommer att finnas kvar och vara tillgängligt för allmänheten.

Planförslaget innebär en exploateringsareal som omfattar ca 3,3 hektar av det utpekade naturområdet Fiskebäck, som totalt omfattar ca 32,9 ha (se Bild 3). Exploateringsarealen inbegriper kvartersmark och lokalgator inom planområdet. Detta innebär att detaljplanen tar i anspråk ca 10 % av befintligt naturområde i Fiskebäck, och att en stor del, ca 90 %, av naturområdet kommer att finnas kvar efter genomförandet av planförslaget. Planlagd mark för natur samt bostäder är strategisk lokaliserad för att möjliggöra gröna korridorer inom planområdet.



Bild 3. Bilden visar förhållandet mellan detaljplanen (svart streckad linje) och Fiskebäcks naturområde (omringad i vit linje) enligt Grön strategi för Lysekils kommun.

Gullmarsskogen och Trälebergskile är närliggande skogsområden som är utpekade som "tätortsnära naturområden" i Lysekils stads grönstruktur, steg 1 (se Bild 1). I översiktsplanen säkras ett sammanhängande grönstråk från Gullmarsbaden norrut genom Fiskebäck och upp mot Gullmarsskogen och Fjälla. Detaljplanen tar hänsyn till vandringsmöjligheter mellan Gullmarsbaden och Gullmarsskogen. Övriga bostadsnära naturområden som tex. Långevik, Valbodalen och Sivik samt kuststigen ligger strax norr om Lysekils samhälle.

Grön strategi

Lysekils kommuns grönstrategi, antagen i december 2019, handlar om att skapa en gemensam bild av vilka typer av tätorter och övriga bebyggda miljöer vi vill bo och leva i. I grönstrategin fastslås mål och riktlinjer som påverkar den framtida utvecklingen av våra bebyggelsemiljöer och våra barns och barnbarns livsbetingelser.

Grönstrategins huvudmål är att: "Ta tillvara, utveckla och nyttja utemiljöns samhällsekonomiska värde. Vid skötsel, utveckling och planering av våra bebyggda miljöer tar vi vara på naturen så att den även fortsättningsvis kan leverera de ekosystemtjänster som är en grund för vår välfärd. Påverkan på ekosystemtjänsternas värde ska belysas vid alla beslut som rör bebyggelseutveckling. Detta för att stärka kommunens attraktionskraft, samt följa de globala, nationella och regionala miljömålen" (sida 13)

Av de fyra delmål som fastslås i grönstrategin är Delmål 1-planering som är tillämplig vid nya detaljplaner. Delmålen säger att "Vi förvaltar och nyttjar våra mark- och naturresurser på ett hållbart sätt." Genom att planera med utrymme för en strategiskt utformad grön infrastruktur skapas möjligheter till olika ekosystemtjänster som är nödvändiga för vår välfärd. Detta kan i sin tur bidra med samhällsekonomiska vinster, exempelvis i form av hälsosammare invånare och minskade översvämningsrisker. Samtidigt kan en genomtänkt grön infrastruktur och landskapsanpassad planering bidra till en ökad attraktivitet vilket medför samhällsekonomiska vinster, och som även mer direkt kan ge ekonomiska vinster för enskilda fastighetsägare och näringsidkare.

Även om detaljplan för Norra Tronebacken påbörjades år 2003, långt innan grönstrategin blev antagen i slutet av 2019 har detaljplanen utformats på ett sätt som kommunen anser är förenligt med intentionerna i den gröna strategin.

Den planerade bebyggelsen inom planområdet har anpassats till landskapet på ett sätt så att gröna korridorer bevaras och skapar kopplingar till de kringliggande naturområdena. Den planerade förskolan ökar områdets attraktivitet för nya invånare och angränsande naturområde utgör en hälsosam miljö för barn. Dagvattenhantering skapar nya vattenområden inom detaljplanen vilket minskar översvämningsrisker och bidrar till en ökad biologisk mångfald. Naturinventeringar har identifierat naturvärden inom samt utanför planområdet och en skötselplan har tagits fram för att bevara livsmiljöer för vattensalamander.

Naturinventering

Naturinventering från 2004 som ligger till grund för detaljplaneförslag uppdaterades i oktober 2009 med hänsyn till naturskyddsföreningens inventering från 2008. Eftersom inga betydande förändringar har skett inom planområdet bedöms de genomförda naturinventeringarna som ett fullgott underlag i detaljplanen.

Områden med fridlysta växter och djur kommer att sparas och naturvärdena tillvaratas så långt det är möjligt. Uppväxtområdet för den större vattensalamandern och andra groddjur som påträffats i dammen ska ytterligare skyddas med en planbestämmelse, n1, som införs i plankartan.

Betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt 5 kap 18 § ÄPBL (1987:10) och miljöbalken 6 kap för aktuell detaljplan.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2009-09-08, delat kommunens bedömning om att planförslaget inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Förslaget behöver därmed inte miljöbedömas.

Naturvärdena ska tillvaratas så långt det är möjligt och områden med fridlysta växter och djur är undantagna exploatering och förlagda inom områden benämnda "Natur".

Miljömål

Kommunens förslag till miljömål i sammandrag redovisas i översiktsplanen, sida 12. För miljömål *God bebyggd miljö* är kommunens förslag att:

- Den fysiska planeringen och samhällsbyggandet skall ske på sådant sätt att de lokala miljömålen avseende energianvändning, användning av icke fossila bränslen och transporter kan nås.
- Kommunens tätortsnära grönområden skall tas till vara i enlighet med programmet i översiktsplanen.

Planförslaget ligger i linje med miljömålet *God bebyggd miljö*, där närhet till grundläggande service, såsom förskolan, och grönskan är viktig för att säkerställa en god vardagsmiljö, och för att minska behovet av transporter.

Bevarande av livsmiljöer för vattensalamander och skapande av nya våtmarker i form av dagvattendammar överensstämmer med miljömålet *Myllrande våtmarker*.

Västra Götalandsregionen tog under 2015 fram regionala miljömål och tilläggs mål. Av dessa tilläggs mål är *Nära till naturen* relevant för detaljplanen: År 2020 ska avståndet till närmsta tillgängliga grön- eller vattenområde om minst 1 hektar inte vara större än 300 meter från bostäder, skolor och förskolor. Det är viktigt att den bostadsnära naturen innehåller kvaliteter så att den kan tillfredsställa människans behov av rofylldhet, naturupplevelser, lek och umgänge.

Planförslaget överensstämmer med miljömålens intentioner på lokal och regional nivå.

POLITISKA PARTIER

15. Liberalerna

Norra Tronebacken är ett område som förbinder tätorten med Nya äldreboendet i Fiskebäck. Liberalerna är glada att vi nu äntligen efter bortåt 20 års diskussioner kommit så här långt att vi nu närmar oss en ny möjlig bebyggelse.

Det innebär en möjlighet för både friliggande fastigheter och flerfamiljshus liksom en förskola. Den nya detaljplanen gör det också möjligt att gå och cykla på ett säkert sätt längs den gamla infartsvägen till Lysekil. Det finns stora möjligheter att bygga en ny del av Lysekil som är hållbar både ur alla synvinklar på det sätt som kommunens vision antyder.

KOMMENTARER

Noteras.

16. Miljöpartiet

Starkt behov av grönområden i Lysekils närhet

Miljöpartiet de gröna i Lysekil anser att Norra Tronebacken, som Lysekils stads närmaste skog, är viktig för folkhälsan och biodiversiteten. Denna skog är full av liv, många rödlistade arter lever här och delar skogen med motionärer och barn som vill upptäcka och njuta av naturen. Enligt Miljöbalken, 3 kap 6 § anges med eftertryck att mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. Dessutom anges att ”behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas”. Miljöpartiet anser att ovanstående lagstiftning skall tillämpas vid bedömning av eventuell bostadsbyggnation på Tronebacken. Om byggnation skulle komma till stånd inom området är denna så omfattande att Tronebacken inte längre kan betecknas som tyst och orörd. Inte heller kan området fungera som ett grönt- och friluftsområde för Lysekilsborna. Miljöpartiet anser därför inte att Tronebacken är en lämplig placering för planerad bebyggelse.

Grön strategi beaktas inte på ett tillfredsställande vis

Lysekils kommuns Gröna strategi antogs av kommunfullmäktige 2020 och utpekar Tronebackens naturområde som stadens närmaste skog med möjlighet till vandring för lysekilsborna. Skogen är också markerad i strategidokumentet som en viktig biologisk spridningskorridor för bevarandet av den biologiska mångfalden och därmed för växt och djurlivet i Lysekil. Trots att Tronebacken specifikt omtalas i den Gröna strategin är det ottydligt hur planförslaget beaktar den. Det finns ingen text som tar upp de frågor som omfattas av Grön strategi och som berör Lysekil generellt och området Tronebacken specifikt. Miljöpartiet anser att tillräcklig hänsyn därför inte tas till det politiska strategiska miljö- och hälsofrämjande arbetet i kommunen.

Barnperspektivet

Barnrättsperspektivet har inte beaktats i planförslaget och Miljöpartiet efterlyser en komplettering med en barnkonsekvensanalys som omfattar alla delar av planförslaget samt angränsande områden som bland annat omfattar en gammal soptipp.

Gång- och cykelbanor

Planbeskrivningen har inte angivit hur gång- och cykelvägen ska ansluta till befintlig gång- och cykelväg mitt emot den nedlagda Konsumbutiken. Enligt detaljplanen slutar gång- och cykelvägen utan anknytning till befintligt gång- och cykelvägnät. Här har barnperspektivet inte beaktats.

Naturvärden dåligt utredda

Naturinventeringen som ligger till grund för planförslaget är 16 år gammal med kompletteringar från Naturskyddsföreningen 2008 som visar ett större antal rödlistade och fridlysta arter i området. Vart femte år uppdaterar SLU den nationella listan över rödlistade arter. 2020 års rödlista visar på en dramatisk ökning av hotade arter där flera har observerats i Tronebackens skogar. MP anser att en ny naturinventering bör göras i området eftersom spelplanen för de utrotningshotade arterna radikalt har ändrats. Med en föråldrad naturinventering som grund för exploatering riskerar Lysekils kommun att underminera sitt eget arbete med Agenda 2030 och Miljömålen.

Indikatorart och rödlistade arter

Naturområdet Tronebacken hyser indikatorarten större vattensalamander. När en indikatorart återfinns i ett område indikerar den att många andra arter som trivs i samma miljö också finns där. Enligt planförslaget ska man återskapa en liknande miljö för den större vattensalamandern i en annan del av området eftersom artens nuvarande område ska exploateras. Detta är bekymmersamt eftersom det inte finns någon garanti för att den unika miljön kan återskapas på en annan plats. Nyetablering av det ekosystem som salamandern indikerar är mycket osäker. Miljöpartiet anser således att exploateringen är ett hot mot biodiversiteten i området och därför inte ligger i linje med Agenda 2030 eller Miljömålen.

Miljömål

I planförslaget saknas en redogörelse för hur exploateringen påverkar möjligheten för kommunen att uppnå de av riksdagen uppsatta miljömålen. Här hänvisar vi specifikt till Generationsmålet, Ett rikt växt och djurliv, Levande skogar, Hav i balans samt levande kust och skärgård, Ingen övergödning och Begränsad klimatpåverkan.

Miljöpartiet anser att under rådande klimat- och biodiversitetskriser bör kommunen iakttäta mycket stor försiktighet och ha stor kunskap om konsekvenserna innan orörda skogsområden tas i anspråk.

Miljökvalitetsnormer

I planbeskrivningen anges att miljökvalitetsnormerna inte bedöms överskridas. Någon utredning eller mätningar på plats som bekräftar påståendet saknas. Detta anser Miljöpartiet vara en brist som bör åtgärdas.

Natura 2000

Miljöpartiet anser att tillstånd krävs för att bland annat släppa ut dagvatten då Gullmarsfjorden är ett Natura 2000 område och skyddat enligt lag.

Betydande miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Miljöpartiet anser tvärtom att det är uppenbart att planen kommer att få ett flertal betydande miljöeffekter varav den största är att orörd skogs- och naturmark tas i anspråk och fragmenteras vilket med stor sannolikhet påverkar biodiversitet och biologisk konnektivitet. I detaljplanen finns inte något som styrker påståendet att planen inte ger upphov till någon betydande miljöpåverkan.

Rening av dagvattnet bör preciseras

I planförslaget anges att dagvatten från trafik, bebyggelse mm skall renas med hjälp av två dammar. Det saknas dock information om vilka ämnen eller föroreningar dagvattnet kan tänkas innehålla och hur dammarna ska åstadkomma en fullgod rening av dessa. Det saknas också information om vilken reningsgrad man förväntar att uppnå med dammsystemet och vad som kommer att släppas ut från dammarna och hur utsläpp kan tänkas påverka Gullmarsfjordens ekosystem, närliggande bäck och fjordens grunda havsvikar. Miljöpartiet anser att beskrivningen av dagvattnets potentiella sammansättning och dammarnas funktion

är mycket bristfällig och att riskerna för människor och natur därför inte går att bedöma. Detta bör åtgärdas.

Planer för hållbart byggande och hållbar utveckling saknas

Vid nybyggnation bör hållbarhetsaspekter utredas omfattande hela för byggprocessen, såsom materialanvändning, miljöcertifiering av entreprenörer, cirkulär hantering av byggmaterial och avfall etc samt bostädernas energieffektivitet, vattenåtgång, möjlighet till laddning för elektrifierade personfordon samt möjlighet till egen odling, t ex bostadsnära kolonilotter. Miljöpartiet uppfattar att planprocessen håller en för låg standard med avseende på hållbarhet och arbetet med Agenda2030 än vad som kan förväntas i en tid när samhället måste ställa om. Vi efterlyser därför en hållbarhetsanalys baserat på Agenda2030 som omfattar hela exploateringsprocessen.

Politisk motivering

Miljöpartiet anser att Norra Tronebacken, som Lysekils stads närmaste skog, är viktig för folkhälsan och biodiversiteten. Denna skog är full av liv, många rödlistade arter lever här och delar skogen med motionärer och barn som vill upptäcka och njuta av naturen. Baserat på en analys av det faktiska behovet av nya bostäder och de naturvärden man riskerar att förlora för alltid anser Miljöpartiet att den planerade exploateringen ska stoppas och andra alternativa lösningar för bostäder som ligger i linje med innevånarnas behov ska utredas.

Innevånarantal och bostadsbestånd

Lysekils kommun har 14 555 permanentboende vilket kommunen med mindre variationer har haft i minst 40 år. I den senaste demografiska prognosen från SCB finns ingen indikation på en nämnvärt ökad befolkning i Lysekils kommun inom den närmaste 10 års perioden. Lysekils demografi domineras av många äldre personer och tyvärr färre i arbetsför ålder än i övriga Sverige. Det är således viktigt att Lysekil blir en attraktiv kommun för yngre människor. Faktorer som faller ut som särskilt viktiga för att människor ska vilja bosätta sig i Lysekil är, enligt en enkätstudie; bra skolor och förskolor, närhet till vacker grön och blå natur i kombination med bra kommunikationer, trygghet och låg brottslighet.

I Lysekils kommun finns det totalt 12 127 bostäder av alla typer (prisklasser <1 miljon - 15 miljoner) varav 42% ägs eller hyrs av fritidsboende och många av dessa har helårsstandard. Vellinge (Falsterbo) som är en liknande turistkommun har 35 000 permanentboende och totalt 12 900 bostäder varav 17% är fritidsboenden. Lysekil har alltså samma antal bostäder som Vellinge men mindre än hälften så många innevånare.

Lysekil har ett särskilt stort behov av centralt belägna hyresbostäder (främst lägenheter) till äldre som vill flytta ifrån stora villor och av bostäder till ekonomiskt svaga hushåll. Tronebacksprojektet ligger alltså inte alls i linje med det av kommunen identifierade bostadsbehovet. Miljöpartiets konklusion är att Lysekil i nuläget har en otrolig överkapacitet av både äldre och nybyggda bostäder som omsätts med en hastighet av minst 200 bostäder per år. Alla som vill köpa en bostad för helårsboende i Lysekil har alltså större chans att hitta det de söker här än i någon annan svensk kommun.

Kommunens ekonomi och framtid

Lysekils kommun står inför stora ekonomiska utmaningar där skolor och äldreboenden måste renoveras och byggas. För att motivera byggnation av ett nytt bostadsområde har Tronebacken marknadsförts som ett bostadsområde för anställda vid ett framtida utbyggt raffinaderi vid Preemraff. Eftersom oljeraffinaderiets utbyggnad är oklar och hela oljebranschen går en osäker framtid till mötes anser Miljöpartiet att kommunen riskerar att hamna i en skuldfälla som vore ödesdiger.

En Fullmäktigeberedning med fokus på Lysekil 2050 initierades nyligen för att ta ett helhetsgrepp om Lysekils kommuns framtida behov, investeringar och utveckling. I samband med detta diskuteras t ex byggnation av en ny mellan- och högstadieskola företrädesvis

på en annan plats än Gullmarsskolans nuvarande läge. Miljöpartiet anser att det är klokt att vänta med en oåterkallelig exploatering av Tronebacken, ett orört naturområde med höga biologiska värden, tills andra alternativa bostadslösningar diskuterats och en helhetsvärdering av ett Lysekil 2050 framlagts av beredningen. När ett orört naturområde exploaterats är förändringen oåterkallelig och kommer att påverka förutsättningarna för framtida generationer.

KOMMENTARER

För synpunkter angående behov av grönområden i Lysekils närhet, grön strategi, miljömål, naturutredningen och miljöpåverkan se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet.

Barnperspektiv

Barnperspektivet har beaktats vid framtagandet av planförslaget, noggranna avvägningar har gjorts för lokalisering av förskolan där en utgångspunkt har varit att barn och ungdomars bästa sätts främst. Barn och ungdomars sociala rättigheter samt rätt till en god hälsa har beaktats.

Barnperspektiv i den fysiska planeringen handlar om att se världen ur barnens synvinkel och att anpassa den byggda miljön efter deras behov. Den planerade förskola har beaktat Skolverket och Boverkets rekommendationer angående barngruppens storlek och friytors kvalitet. Särskilt hänsyn har tagits till Boverkets dokument *Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö (2015)*. Förskolan placeras vid strandskyddat naturområde. Friytan i helhet har goda kvalitéer avseende sol- och skuggförhållanden, luftkvalitet och ljudkvalitet.

Soptippen ligger utanför planområdet och påverkas inte av den föreslagna exploateringen.

Gång- och cykelbanor

Den planerade gång- och cykelvägen utmed Ulserödsvägen kan anslutas till befintlig gång- och cykelväg från Torpet via den planerade rondell eller vid det före detta övergångsstället mitt emot Konsums nuvarande tomt. Trafiksäkerhet ska beaktas vid detaljprojektering av cykelvägen.

Miljökvalitetsnormer

En dagvattenutredning har genomförts av SWECO (2018). Föroreningsberäkningar med befintliga och planerade markförhållanden har tagits fram. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå MKN för vatten.

En bullerutredning daterad 2007-04-05 togs fram för att klargöra bullersituationen för de befintliga och planerade bostäderna. Kommunen bedömer att omgivningsbuller inte riskerar överskrida gränsvärden som kan medföra skadliga effekter på människors hälsa.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Länsstyrelsen befarar inte försvårande att uppnå MKN av planens genomförande.

Natura 2000

Mängden föroreningar som planområdet genererar i nuläget och efter ett genomförande av detaljplanen har beräknats i en dagvattenutredning (2018).

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnorm för vattenförekomsten Gullmarn.

Rening av dagvattnet

Mängden föroreningar som planområdet genererar i nuläget och efter ett genomförande av detaljplanen har beräknats i en dagvattenutredning (2018). Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnorm för vattenförekomsten Gullmarn.

Planer för hållbart byggande och hållbar utveckling

I en detaljplan är det endast möjligt att reglera sådant som har stöd i fjärde kapitlet plan- och bygglagen. Planbestämmelser som inte har detta stöd saknar därmed nödvändigt lagstöd.

Det finns en planbestämmelse för att minska bygglovsplikt för solfångare eller solceller om de placeras i takets plan.

Politisk motivering

En avvägning mellan vilka områden som bäst lämpar sig för bostadsbebyggelse respektive rekreationsområden redovisas i kommunens översiktsplan, ÖP-06. I översiktsplanen anges området öster om Ulserödsvägen, där Norra Tronebacken ligger, som "Tätortsutbyggnad med huvudsakligen bostäder" medan området utmed Gullmarsfjorden anges som "Område för närrekreation".

Innevånarantal och bostadsbestånd och Kommunens ekonomi och framtid

Kommunstyrelseförvaltningens har lämnat ett yttrande för att bedöma om förslaget till detaljplan ligger i linje med antagna styrdokument och avsikterna i Lysekils kommuns vision.

I Lysekils kommuns vision står "Vi är en kommun med växtkraft..." och inom utvecklingsområdet "Upplev Lysekil och vår unika livsmiljö" har ett mål antagits som anger att "Antalet bostäder i Lysekil ska öka". Förvaltningen anser att detaljplanens intentioner ur detta perspektiv bidrar till möjligheterna att nå visionen och de mål som antagits.

Kommunstyrelseförvaltningen konstaterar vidare att kommunala styrdokument som VA-plan, Boendestrategi, Markförsörjningsstrategi, Parkeringsnorm, Grön strategi beaktats i förslaget.

SAKÄGARE

17. Dalskogen 1:37, Gun Löfgren

Undertecknad anser att N Tronebacken inte skall exploateras. Om N Tronebacken bebyggs så kommer ett populärt friluftsområde att försvinna. Med 100 bostäder som rymmer 300 personer kommer området att helt förändra karaktär. Skog och ängar kommer att ersättas med plansprängda berg.

Den som planerar och tar beslut i kommunen måste klargöra hur Lysekilsborna kan få närhet till naturen. Riksdagen har beslutat att vi skall en god bebyggd miljö där människor kan vistas i natur- och grönområden i närhet till där vi bor. Ingen skall behöva ha mer än 300 m till ett grönområde på mer än 10 000 m². Motion och annan fysisk aktivitet är numera helt avgörande för ett samhälle som vill ge barn och vuxna en frisk livsmiljö.

Det är dags att kommunen tänker om. Hjärt/kärlsjukdomar, cancer mm motarbetas inte genom att våra sista grönområden exploateras för bostäder. Vår livsmiljö och hälsa kommer då att bli allt sämre. Istället bör Tronebacken bevaras orörd och göras till naturreservat.

KOMMENTARER

För synpunkter angående miljömål God bebyggd miljö och bostadsnära skogen se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet.

En avvägning mellan vilka områden som bäst lämpar sig för bostadsbebyggelse respektive rekreationsområden redovisas i kommunens översiktsplan, ÖP-06. I översiktsplanen anges området öster om Ulserödsvägen, där Norra Tronebacken ligger, som "Tätortsutbyggnad med huvudsakligen bostäder" medan området utmed Gullmarsfjorden anges som "Område för närrekreation".

18. Dalskogen 1:37, 2:13, 1:38 Inge Löfgren

Tronebacken är Lysekils enda kvarvarande grönområde

Lysekil är kommunens huvudort. Tätorten med 7000 invånare ligger ytterst på ett näs med begränsade möjligheter till vistelse i skogsterräng och annan grön natur. Bristen på fritidsområden blir alltmer påtaglig i Lysekil. Ändå så fortsätter Lysekils kommun med exploateringen av N Tronebacken. Det är det sista större grönområdet på gångavstånd från Lysekil.

Motion viktig för folkhälsan

Tronebacken är idag mycket populärt som fritidsområde. Stora grupper använder området för promenad, löpturer, cykling mm. Området har således stor betydelse för folkhälsan i Lysekil.

Med fysisk aktivitet och motion motverkas hjärt-kärlsjukdom, typ två diabetes, depression och flera former av cancer. Motion ger en friskare befolkning och mindre vårdkostnader. Folkhälsomyndigheten beräknade 2017 att enbart fetman i Sverige kostade uppskattningsvis cirka 70 miljarder kronor per år. För Lysekils kommun ger grönområden således betydligt lägre kostnader inom sociala området och äldreomsorg. Barn och unga kan klara skolan och få bättre betyg. Vuxna klarar att arbeta utan att drabbas av sjukdomar. Grönområden har således en rad positiva effekter för samhället och vår gemensamma framtid.

Undertecknad anser att de positiva fördelarna är uppenbara ur hälsosynpunkt med att bevara orörd natur för samhället. Lysekils kommun gör således ett stort misstag då man inte inser vikten av att bevara orörd natur för framtiden. Den här typen av skyddsvärd natur går

inte att återskapa. De som bor i Lysekil får betala ett högt pris med sämre möjlighet till aktivt friluftsliv.

Miljöbalkens grundläggande bestämmelser har inte bedömts

Miljölagstiftningen anger i portalparagrafen att människors hälsa och miljö skall skyddas mot skador och olägenheter, värdefulla naturområden skall skyddas och vårdas samt att den biologiska mångfalden skall bevaras (MB, 1 kap, 1 §).

Stora mark- och vattenområden som inte alls eller är endast obetydligt påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär (MB, kap 3, 2 §). Markområden som har stor betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- och kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas (MB, 3 kap, 6 §).

Områden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder (MB, 3 kap, 6 §). N Tronebacken ligger i område som är utpekad som riksintresse enligt de särskilda bestämmelser som gäller för hushållning med mark och vatten i Sverige (MB, kap 4). Detta riksintresse enligt 4 kap är normalt starkare än övriga allmänna riksintressen. Undertecknad anser att planförslaget inte tagit hänsyn till miljölagstiftningens grundläggande regler för att skydda natur och människors hälsa.

Kommunens vision 2030 mm (ur budget 2021)

”Vi värnar det unika i vår natur och står upp för kulturen –vi vågar uppskatta dess värden och möjligheter”.

”Upplev Lysekil och vår unika livsmiljö. Vi vill bevara och värna om kommunens naturområden. Vår unika natur är av avgörande betydelse för livskvaliteten och att vi är en attraktiv kommun”.

”Lysekils kommun till att de globala, nationella och regionala målen nås. Vi är drivande i miljöarbetet”

Undertecknads kommentar till Vision 2030 mm är att kommunen agerar tvärt emot som dom själva anger när det gäller att ta ansvar för framtiden.

Gällande Översiktsplan 2006 premierar ensidigt bostäder

Gällande ÖP från 2006 lever inte upp till de krav som idag ställs på en modern och tidsenlig översiktsplan. Inte minst att städer och tätorter skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur och kulturvärden skall bevaras. Hotade växt- och djurarter skall skyddas och det skall finnas natur- och grönområden samt gröonstråk.

Nuvarande ÖP har enbart planer för fler bostäder. Det saknas många delar som är väsentliga för en fullgod planering. Från 2011 finns en ny plan- och bygglag upprättad (2010:900) och nya miljömål har tagits fram. En Grönstrukturplan har antagits av kommunfullmäktige men som inte inarbetats. En miljökonsekvensbeskrivning skall numer finnas i varje ÖP (PBL, 3 kap, 4§). Dessutom är ÖP:n från 2006 närmare 15 år.

Undertecknad anser att gällande översiktsplan är för gammal för att vara vägledande. Gällande ÖP speglar inte den lagstiftning som idag råder. Förslaget uppfyller inte riksdagens miljömål ”God bebyggd miljö”

I miljömålen fastställda av riksdagen framgår att ekosystemen skall återhämta sig och långsiktigt säkras. Det innebär att den biologiska mångfalden skall bevaras och främjas. Naturens positiva inverkan på människan skall stärkas.

Enligt de regionala miljömålen för Västra Götaland som gjorts av Länsstyrelsen tillsammans med Skogsstyrelsen och Västra Götalandsregionen skall det finnas natur- och grönområden samt gröonstråk med god kvalitet och tillgänglighet i närheten till bebyggelse. Ingen skall ha längre avstånd än 300 m för att komma till ett större grönområde. Med grönområde menas även tätortsnära skogsmark som har högt socialt och ekologiskt värde. År 2020 anges i de regionala målen att dessa mål skall vara genomförda. Av målen framgår senast år 2020 ska olika ekosystemtjänster synliggöras i översiktsplaner, detaljplaner och vägplaner.

Större och mindre vattensalamander finns i området

Tronebacken har höga biologiska naturvärden med ett flertal rödlistade och fridlysta arter. Bland annat större vattensalamander. I artskyddsförordningen (2007:845) anges att större vattensalamander är en indikatorart som visar att där den finns så är det en gynnsam biologisk livsmiljö. Området har en naturmiljö som är synnerligen lämplig för en god biologisk mångfald. Små vattensamlingar finns i ett orört och obebyggt område.

Undertecknad anser att bostäder enligt förslaget till detaljplan kommer att omöjliggöra en fortsatt god biologisk livsmiljö. Den större vattensalamandern, som behöver ett noggrant skydd, kommer med största sannolikhet att försvinna. Detta kan vara ett brott mot EU:s art och habitatdirektiv. För att klargöra områdets betydelse så talar allt för att en strategisk miljöbedömning bör göras.

Det kan slutligen konstateras att planförslaget innehåller ett stort antal gamla handlingar som är 10–15 år. Under en så lång tid har flera faktorer ändrats. Både förhållanden på plats, lagstiftning med nya krav, miljömål, EU-direktiv, rödlistning av arter mm har ändrats. Enligt undertecknad kan planarbetet inte tillmätas något större förtroende utan bör göras om från grunden.

KOMMENTARER

För synpunkter angående Tronebacken som Lysekils enda kvarvarande grönområde, Motion viktig för folkhälsan, Gällande översiktsplan, Större och mindre vattensalamander, miljöbedömning, grönsstrukturplan, miljömål, och utredningens aktualitet, se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet.

Riksintressen enligt miljöbalken

Riksintressen är behandlade i detaljplanen och även i kommunens översiktsplan, ÖP-06. En avvägning är gjord och det bedöms att planförslaget följer bestämmelserna i Miljöbalken 4 kap 1 §: "Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter".

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)

Kommunens vision 2030 mm (ur budget 2021)

Kommunstyrelseförvaltningens har lämnat ett yttrande för att bedöma om förslaget till detaljplan ligger i linje med antagna styrdokument och avsikterna i Lysekils kommuns vision.

I Lysekils kommuns vision står ”Vi är en kommun med växtkraft...” och inom utvecklingsområdet ”Upplev Lysekil och vår unika livsmiljö” har ett mål antagits som anger att ”Antalet bostäder i Lysekil ska öka”. Förvaltningen anser att detaljplanens intentioner ur detta perspektiv bidrar till möjligheterna att nå visionen och de mål som antagits.

Kommunstyrelseförvaltningen konstaterar vidare att kommunala styrdokument som VA-plan, Boendestrategi, Markförsörjningsstrategi, Parkeringsnorm, Grön strategi beaktats i förslaget.

Gällande Översiktsplan

Lysekils kommuns nu gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 21 juni 2006.

2010 antogs en aktualitetsförklaring av översiktsplanen. 2014 valde kommunfullmäktige att inte aktualitetsförklara planen och gav i direktiv att ta fram en ny översiktsplan.

En ny översiktsplan håller just nu på att tas fram och programhandlingen för den nya översiktsplanen är godkänt av kommunstyrelsen. I program till ny översiktsplan beskrivs olika kvalitéer och förändringsbehov som har identifierats under dialogarbete mellan medborgare och kommunala aktörer. På sidan 37 beskrivs ett diversifierat bostadsbestånd som ett förändringsbehov: *I staden, liksom på andra ställen i kommunen behövs fler attraktiva bostäder (...) Tomter för villabyggnation genom självbyggeri, egnahemstomter ungefär, eftersöks mer i stadens periferi. Staden bör byggas ut till Fiskebäck.*

1 april 2020 ändrades vissa bestämmelser i 3 kap plan- och bygglagen. Ett av syftena med ändringen är att översiktsplaneringen ska hållas aktuell. Enligt övergångsbestämmelsepunkt 4 ska översiktsplaner antagna före den 1 januari 2004 upphöra att gälla vid utgången av 2025.

Kommunen bedömer därför att gällande översiktsplan samt intentioner kring Fiskebäcksområde är vägledande i frågan om framtagande av detaljplanen för Norra Tronebacken.

19. Lyse-Fiskebäck 2:13, Inge Löfgren

Markägaren till fastighet Lyse-Fiskebäck 2:13 har inte hörts

Undertecknad äger fastigheten Lyse-Fiskebäck 2:13. Denna fastighet ligger inom förslaget till detaljplan.

Som ägare av mark inom området till detaljplan har inte någon kontakt eller diskussion varit med kommunen. Planförslaget har inte kommunicerats varken med brev, telefon, mail, kallelse till möte eller annat. Undertecknad har således inte på något sätt deltagit i detaljplaneprocessen. Med brevet från kommunen 2020-05-08 är det första gången som undertecknad ser vad som planeras på fastigheten Lyse-Fiskebäck 2:13.

Det är således anmärkningsvärt att nu när förslaget till detaljplan är klart så blir undertecknad kontaktad av kommunens planenhet. Detta sker efter många års utredande och i samband med en allmän samrådsutställning.

Enligt undertecknad bör en markägare inom ett förslag till detaljplan informeras och ges möjlighet att komma till tals. Detta bör ske tidigt i planarbetet. Kommunens planenhet lever här inte upp till plan- och bygglagens grundläggande bestämmelser om hur detaljplanarbetet skall utföras. Förslaget till detaljplan bör således göras om från början.

Undertecknad har inte någon avsikt att medge tillåtelse till bebyggelse, vägar, ledningar, dagvattendammar mm på fastigheten Lyse-Fiskebäck 2:13.

KOMMENTARER

Fastighetsägarna till Lyse-Fiskebäck 2:13 har fått kännedom av detaljplanen sedan programsamråd inleddes och under hela planprocessen. Fastighetsägarna har lämnat synpunkter om detaljplaneförslag under programsamråd (2004) och samråd (2009). Följebrev om utställning (2010) skickades till fastighetsägarna enligt fastighetsförteckning och inga yttrande inkom.

Kommunen har informerat om förslaget till detaljplanen i varje skede i enlighet med gällande plan- och bygglagen.

Kommunen får lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för en allmänplats som kommunen ska vara huvudman för (6 kap. 17§ ÄPBL)

Kommunen avser att köpa all privatägd allmänplatsmark med äganderätt genom att träffa frivillig överenskommelse med respektive fastighetsägare. I det fall kommunen inte har möjlighet att träffa frivilliga överenskommelser har kommunen rätt att förvärva allmänplatsmark enligt ÄPBL.

20. Dalskogen 1:37, Stefan Nyberg (hyresgäst)

Hej! Undertecknad säger NEJ till byggnation i N Tronebacken. Exploateringen innebär ett alltför stort ingrepp i Lysekils enda grönområde på gångavstånd från Lysekil. Naturen i Tronebacken har betydande kvaliteter med underbara berg, små skogsområden och ängar. Området är som gjort för promenad och vandring. Djurlivet är enastående med allt ifrån groddjur till ugglor. För mig som bor i närheten har området sådana egenskaper som gör att det är positivt att bo i Lysekil.

KOMMENTARER

Se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet beträffande bostadsnära skogen och grönstrategi.

21. Lyse-Fiskebäck 2:15, Katja Ringdahl

Jag vill lämna följande initiala synpunkter och också bibehålla rätten till att senare överklaga beslut att anta detaljplanen.

- Som kommuninvånare tycker jag att marken som berörs av detaljplanen kan användas på betydligt bättre sätt än för husbyggnation. Det är Lysekils ända skogsområde som enkelt kan nås av alla kommuninvånare med buss eller till fots. Under covid pandemin ser jag dagligen mängder av personer (pensionärer, hundägare, familjer, terräng cyklister mm) utnyttja området för rekreation.
- Jag anser att flera av de handlingar som finns som underlag för ärendet är gamla. Detta gäller speciellt naturvårdsinventeringar och samrådsförfarande och speciellt eftersom detaljplanen ändrats (tex högre hus) efter dessa.

- Byggnationen kommer att i betydande grad negativt påverka omgivningarna kring min tomt (Lyse-Fiskebäck 2:15) och mitt boende då denna nästan blir integrerad i det nya området. Jag vill därför värna min rätt till överklaganden.

KOMMENTARER

Se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet beträffande Förhållande till ÖP, bostadsnära skogen, grönstrategi och naturutredning.

22. Lyse-Fiskebäck 2:11, Emma Marstone

Jag har följande synpunkter på detaljplanen för Norra Tronebacken Diarienummer B-2018-469.

- Kräver ekonomisk ersättning för den mark som inte längre får lov att bebyggas. Detta gäller ca 1000 m2 tomtmark gränsande mot Ulserödsvägen.
- Kräver ekonomisk ersättning för planbegränsningen på största sammanlagda byggnadsyta på 180 m2 varav komplementbyggnad får uppta högst 60 m2. Idag finns på fastigheten huvudbyggnad med byggnadsyta 100 m2. Dessutom finns garage med byggnadsyta 40 m2 samt förråd med byggnadsyta 31 m2. Således total byggnadsyta 171 m2 varav komplementbyggnader 71 m2. Detta innebär alltså att det i framtiden blir omöjligt att bygga ut fastigheten med exempelvis ett inglasat uterum på mer än 9 m2.
- Kräver att ett avtal upprättas för att skydda häcken vid anläggning av cykelbana på Ulserödsvägens östra sida som kommer att gå mycket nära tomtgräns.
- I nuläget har fastigheten inga grannar och angränsar istället till naturmark. Detta ses som en av fastighetens största kvaliteter. Om detaljplanen antas kommer det byggas hus mycket nära tomtgränsen i skogen ovanför fastigheten. Detta anses vara en oangelägenhet som kommer sänka marknadsvärdet på fastigheten. För detta yrkar jag ersättning.
- I detaljplanen står att upp till 2 fastigheter ska styckas av från Lyse-Fiskebäck 2:11. Hur har kommunen tänkt sig att detta ska gå till? Kommer kommunen erbjuda sig att köpa loss marken? Hur har kommunen tänkt sig att det ska fungera med anslutning till kommunalt VA-nät?

KOMMENTARER

Prickmarkområdet har införts längst Ulserödsvägen där riktvärden för gällande bullerförordningen överskrids. Prickmarken undantar en befintlig byggnad. Under planarbetets gång har ett bullerplank fått bygglov och byggts längst Ulserödsvägen. En planbestämmelse ska införas för att göra bullerplanen planenligt samt en u-bestämmelse för att skydda befintliga underjordiska ledningar.

Utöver dessa komplementbyggnader som finns idag på fastigheten får andra bygglovsbefriade åtgärder utföras för upp till 30 kvadratmeter.

Avtal kan behöva tecknas för att befintliga häckar ska skyddas vid mark- och anläggningsarbeten för gång- och cykelvägar.

Kommunen har inte för avsikt att köpa Lyse-Fiskebäck 2:11. Enligt kommunfullmäktiges beslut 2019-06-12 § 62 har Lyse-Fiskebäck området blivit ett kommunalt VA-område.

Ekonomisk ersättning är inte aktuell för Lyse-Fiskebäck 2:11. Fastigheten får ökade byggrätter med detaljplaneförslag.

23. Lyse-Fiskebäck 2:5 och 2:6, Åsa Dittmer Håwi och Gunnar Håwi

Vi motsätter oss byggnation enl detaljplan i området Norra Tronebacken eftersom området är ett värdefullt, tätortsnära rekreationsområde för både bofasta och sommargäster. Det är viktigt att bevara Tronebacken med dess höga naturvärden, samt att skydda känsliga djur och växter. Möjligheten till rekreation och friluftsliv är oerhört viktigt för folkhälsan speciellt med tanke på den senaste pandemin. Vi bedömer, tvärtemot Kommunens skrivning, att den föreslagna detaljplanen innebär en stor inskränkning i möjligheten till promenader och motion. Byggnation av flervåningshus i området skulle vara en alltför stor kontrast mot den fina gamla bebyggelsen. Den

här typen av naturområden är en tillgång för framtiden och går ej att återskapa. Den befintliga dammen i södra delen av området är oerhört värdefull för den fridlysta och rödlistade större vattensalamander. Ett bevarande av dammen är mycket viktigt.

KOMMENTARER

Se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet beträffande bostadsnära skogen, grönstrategi och naturutredning.

24. Lyse-Fiskebäck 2:17, Christer Johansson

Med anledning av utskicket angående detaljplan för Norra Tronebacken 2:10 mfl. vill jag med det bestämdaste att det inte blir något av det projektet med anledning bl.a av att det inkräktar på ett negativt sätt. Med att det förstör ett härligt och orört naturområde, man måste ta vara på grönområdena som finns och inte exploatera nya områden utan att tänka för framtiden, ta erat förnuft till fånga och låt områdena längs Gullmaren vara.

KOMMENTARER

Se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet beträffande förhållande till ÖP, bostadsnära skogen, grönstrategi och naturutredning.

25. Lyse-Fiskebäck 2:17, Susanne Johansson

Efter att jag tagit del av utställning detaljplan för Norra Tronebacken Lyse-Fiskebäck 2:10 m fl, anser jag att dom områdena och den gamla detaljplanen för utbyggnad av Tronebacken borde läggas i papperskorgen. Låt dom områden få vara fritids och strövområden för allmänheten. Och inte en klick för feta plånböcker, tänk till innan ni fattar beslut. Bevara naturen för kommande generationer, i naturen finns det ett rikt djurliv som ni borde tänka på.

KOMMENTARER

Se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet beträffande förhållande till ÖP.

26. Lyse-Fiskebäck 2:21, Raymond och Ihrén Coleman

Som fastighetsägare till Lyse-Fiskebäck 2:21 vill vi framföra våra åsikter om detaljplanen för Norra Tronebacken.

- Enligt detaljplanen kommer nya tomter att anläggas i direkt anslutning till vår tomtgräns. Det innebär en stor påverkan på vår boendesituation då vi idag har ett lantligt läge med natur- och skogsområde som granne, men genom planförslaget blir det istället en stadsbebyggelse med villatomter kloss an. Vi önskar en grönyta på 8-10 meter mellan 2:21 och de nya planerade fastigheterna. Karta B e3 pl e6.
- Vi utgår ifrån att den väg som vi blivit lovade finns kvar så som den är utritad på Plankarta, utställning 2.
- Vi anser att 4-våningshus inte ska byggas i området, då det inte alls passar ihop med övrig bebyggelse. Både Torpet och Lyse-Fiskebäck består av villor i olika storlekar och hela området har en karaktär av småhus- och villabebyggelse med grönområden. Att i ett sådant område bygga 4-våningshus utgör ett brott mot normen för övrig bebyggelse och kan snarare upplevas som ett förortsområde med stadskaraktär. Vi anser att det tidigare förslaget med 2-våningshus är betydligt bättre ämnat för platsen.
- Lekplatsens placering kommer att medföra en stor ljudpåverkan och vi önskar att det planteras en ljudbarriär i form av tät vegetation mellan lekplats och angränsande tomter.
- Med nya boenden kommer det att bli en ökning av människor som rör sig i området och en större påverkan på de grönområden som finns i Lyse-Fiskebäck. Trycket på badplatsen kommer att öka och vi vill veta hur kommunen kommer att ta ansvar för drift och säkerhet vid badplatsen.

KOMMENTARER

Intilliggande kvartersmark för bostäder tillåter friliggande småhus med en byggnadshöjd av 5,5 meter. Bostadshus får inte uppföras närmre än fyra meters från tomtgräns. Nyttillkommande flerbostadshus ligger minst 45 meter ifrån närmst befintlig bostadstomt. Avståndet mellan befintlig och nyttillkommande bebyggelse bedöms som tillräckligt.

Lyse-Fiskebäck 2:21 har en fungerande tillfartsväg. Någon ny väg till berörd fastighet är inte aktuell.

Lekplatsen är omringad av naturmark och stengärdsgårdar. Någon ljudbarriär är inte aktuellt.

Omgivningarna kring aktuellt planområde omfattas av allemansrätt och strandskydd. Dessa syftar till att ge allmänheten möjlighet att röra sig fritt i naturen och att trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv. Denna detaljplan medger ingen byggnation vid befintlig badplats. För att detta ska kunna ske krävs bygglov och strandskyddsdispens.

För övriga synpunkter se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet beträffande förhållande till ÖP.

27. Lyse-Fiskebäck 2:32 Lena Bernhardsson, Lyse-Fiskebäck 2:33 Kjell Sundqvist, Lyse-Fiskebäck 2:34 Christer Bengtzen, Lyse-Fiskebäck 2:35 Dan Ulvsgård, Lyse-Fiskebäck 2:36 Per Gustavsson, Lyse-Fiskebäck 2:37 Svante Lindström, Lyse-Fiskebäck 2:38 Ewelyn Persson

Synpunkter från oss fastighetsägare Lyse-Fiskebäck 2:32, 2:33, 2:34, 2:35, 2:36, 2:37, 2:38 som drabbas påtagligt av tänkt nybyggnation i detaljplanen för Norra Tronebacken:

- I Norra Tronebacken har naturen utvecklats på ett påtagligt och positivt sätt. Allt fler växt- och unika djurarter trivs i området och ökar i arter och omfattning. Att då planera för en så stor förändring som ett helt nytt bostadsområde i Tronebacken känns helt fel. Lysekils Kommun borde istället bevara den unika orörda miljön och hålla fritidsområdet Fiskebäck intakt. Detta både för Lysekilsbornas och naturens bästa.
- Berörda fastighetsägare säger nej till en utbyggnad på Norra Tronebacken. Området gränsar till fritidsområdet Fiskebäck med sina pittoreska sommarstugor och ängar och det skulle förstöra området om det kommer upp ny bebyggelse där enligt detaljplanen vi fått ta del av. Det finns även ett rikt växt- och djurliv som kommer att störas. Fortsatt detaljplanearbete bör således avbrytas.
- Bilden/vyn från Gullmarn blir också en helt annan när så höga hus kommer att byggas på bergen. Risken är stor att det blir nytt fritidshusboende även på Tronebacken, ett tydligt exempel på detta är Norra Hamnen i Lysekil med alla norska ägare. Gynnar absolut inte kommunen.
- Som närmast boende till Tronebackenområdet anser vi 7 fastighetsägare att den nya bebyggelsen kommer att inkräkta mycket på vår trivsel och integritet då de boende i de nya husen kommer att ligga så högt över och nära våra små fritidshus.
- Vi fastighetsägare enligt ovan yrkar på att man bevarar berget inom området i dess ursprungliga skick, ej spränger och jämnar ut området liksom man gjort på Torpet.
- Ifall utbyggnad, yrkar vi fastighetsägare ovan, även på att man utökar naturområdet mellan befintlig bebyggelse och tänkt nybyggnation rejält, så att det gamla fritidshusområdet ej förlorar sin karaktär av rekreationsområde som det är idag, både för boende och för allmänheten. Se tidigare planförslag från år 2004, sid 10, anges att NATURMARK kommer att sparas mellan fritidshusbebyggelse och planerad bebyggelse för att inte tillkommande bebyggelse skall upplevas påträngande. Denna formulering saknas helt i nuvarande planförslag. Den planerade bebyggelsen upplevs oerhört påträngande.
- Under fliken "Markfrågor" i Detaljplanen skriver ni att "Hällmarkskaraktären ska bevaras så långt möjligt". Vi förstår inte hur detta ska vara möjligt när hela Norra delen av Tronebacken består av berg. Vi vill ha en tydligare genomgång av er plan för detta och hade önskat att få se er modell och plan i kommunhuset trots Coronatid.
- Ni skriver i er beskrivning att det är inritat grönområde mellan våra fastigheter och nybyggnationen och det stämmer inte alls. Det är på de flesta fall endast berg/hällmark.

Finns inga träd eller buskar som skulle behövas för att inte uppleva de nya tomterna som påträngande för oss som satsat på ett framtida liv/ boende i friluftsområdet Lyse-Fiskebäck.

Avståndet mellan befintlig fritidshusbebyggelse och tänkt nybyggnation är på vissa ställen 0 meter upp till endast 8 meter. Vi vill ha betydligt större avstånd mellan områdena om byggnationen ändå blir av. För hela Lyse-Fiskebäcksområdet har vi alla vid nybyggnation ått förhålla oss till endast 80m² bostadsyta och byggnadshöjd 3,5 meter och nu kan våra nya grannar på Tronebacken bygga 180m² och med en byggnadshöjd på hela 5,5 meter (alltså 2-planshus som i värsta fall ger hela 360m²) och husen ligger bredvid varann. Märkligt, hur kan kommunen förklara denna orättvisa och konstiga behandling och hur kommer denna markanta skillnad i storlek arta sig i naturen. Det blir en märklig sammanblandning av två helt skilda områdestyper som endast skiljs åt av 0-8 meter kallt berg.

- Under fliken "Bakgrund" står det "att detaljplanen/bebyggelsen har placerats med hänsyn till platsens natur och rekreationsvärden". Vi kan inte se på vilket sätt hänsyn tagits alls.
- Vidare under fliken "Bakgrund" står det att vid strategiska platser mellan tomter ska det upplevas promenadvänligt. Vi kan inte se var dessa promenadvänliga passager finns utritade, det enda vi kan konstatera är branta berg/klippor.
- Under fliken "Naturmiljö" skriver ni att exploateringen påverkar miljön... ja absolut, men att ambitionen skall vara VARSAM INPLACERING. Vi upplever inte alls att det skulle varsamt att först spränga bort hållmark/berg för att på detta lägga så höga hus.
- Vi förstår att kommunen måste planera för framtida byggnationer av fler bostäder men önskar att Ni visade större hänsyn till befintlig fritidshusbebyggelse.
- På grund av för kort tid för att lämna synpunkter förbehåller vi fastighetsägare oss rätten att komplettera med ytterligare synpunkter och ansluter oss även till bifogad skrivelse från Fiskebäcks Södra Vägsamfällighet.

KOMMENTARER

Vid framtagandet av ÖP 06 har ställning tagits till vilka områden i kommunen som bör sparas som tätortsnära grönområden samt vilka områden som kan vara lämpliga för utveckling av staden. Norra Tronebacken ingår i ett tätortsnära område som i ÖP 06 pekats ut för framtida bebyggelseutveckling.

I norra delen av detaljplanen föreslås en remsa av naturområdet på 8-10 meter mellan befintliga och nya fastigheter. Naturmark mellan befintlig och nytilkommande bebyggelse bedöms som tillräckligt. Bostadshus får inte uppföras närmre än fyra meter från tomtgräns vilket ökar avståndet ytterligare.

Sprängning kommer att krävas för att möjliggöra en eventuell exploatering i norra delen av planområdet. Följande planbestämmelse finns i plankarta: Hödsättning av mark och byggnader ska ske så att stora och för området främmande slänter och stödmurar undviks. Ursprunglig hållmarkskaraktär ska i möjligaste mån bibehållas.

Av 8 kap. 9 § PBL framgår att en tomt ska bebyggas och ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Kraven på hur en tomt ska bebyggas och ordnas prövas vid den enskilda bygglovsansökan. Om ingrepp i terrängen inte kan anses beakta tomtens naturförutsättningar i tillräcklig utsträckning kan ansökan om bygglov avslås (MÖD 2018-03-19 mål nr P 10184–17). Ytterligare regleringar inom ramen för detaljplaneförslaget bedöms inte vara motiverade.

Hänsyn har tagits till befintliga gångstigar och nya gångvägar/-stigar föreslås för att göra området tillgängligt. Dessa stigar redovisas på illustrationskarta.

Vilka som bosätter sig i området kan inte regleras genom detaljplan. Villatomterna ska fördelas via den kommunala tomtkön.

Planförslaget har varit utskickad på utställning mellan den 11 maj 2020 och 21 juni 2020. 6 veckor bedöms som tillräcklig tid för att lämna synpunkter. I skrivande stund, den 9 september 2020, har inga ytterligare synpunkter inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen.

För övriga synpunkter se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet beträffande förhållande till ÖP, bostadsnära skogen, grönstrategi och naturutredning.

28. Lyse-Fiskebäck 2:33 Kerstin och Kjell Sundqvist

1. Vi anser att det blir en stor nackdel för Fiskebäcksområdet med en stadsbebyggelse så nära detta fritidsområde. Området kommer helt att ändra karaktär från fritidsområde till stadsmiljö. Det blir två helt olika typer av bostadsområden, det ena med sommarboenden och det andra med åretruntboenden.

2. Gällande vår fastighet Lyse-Fiskebäck 2:33 anser vi att den planerade byggnationen blir för nära vår tomtgräns och att bebyggelsen blir för hög. Avståndet mellan två så olika bostadsområden måste vara mycket större. Dessutom kommer berget ovanför oss att påverkas av sprängning för byggandet.

3. Badet och stranden kommer inte att kunna svälja ett så stort antal nya hyresgäster. Hur kommer kommunen att ombesörja badplatser, båtplatser för ett stort antal människor? Gullmarsfjorden som är unik bör bevaras och inte exploateras.

Refererande till telefonsamtal med Rodrigo Baraona 2020-06-18 anholder vi här om att få återkomma med ytterligare synpunkter inom kort.

KOMMENTARER

Vid framtagandet av ÖP 06 har ställning tagits till vilka områden i kommunen som bör sparas som tätortsnära grönområden samt vilka områden som kan vara lämpliga för utveckling av staden. Norra Tronebacken ingår i ett tätortsnära område som i ÖP 06 pekats ut för framtida bebyggelseutveckling. För mer info se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet beträffande förhållande till ÖP.

I norra delen av detaljplanen föreslås en remsa av naturområdet på 8–10 meter mellan befintliga och nya fastigheter. Naturmark mellan befintlig och nyttillkommande bebyggelse bedöms som tillräckligt. Bostadshus får inte uppföras närmre än fyra meter från tomtgräns vilket ökar avståndet ytterligare.

Omgivningarna kring aktuellt planområde omfattas av allemansrätt och strandskydd. Dessa syftar till att ge allmänheten möjlighet att röra sig fritt i naturen och att trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv. Denna detaljplan inkluderar ingen byggnation vid befintlig badplats.

I skrivande stund, den 9 september 2020, har inga ytterligare synpunkter inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen.

29. Lyse-Fiskebäck 2:8, Lisbeth och Göran Ask

Vi har synpunkter om 4 våningshuset som inte passar in i miljön här. 2 våningar bostadsrätter kan bättre anpassas till naturen och då alla har egen trädgård så påverkas inte naturen så mycket. Det skall ju byggas lägenheter i gamla lysekils hemmet och planerna på hyreshus vid lasarettet b.la placering i centrum är bättre för att skona naturen här.

- Skyddsvärde: Dammen måste skyddas, viktigt för djuren som finns där och runt omkring, salamandrar, fladdermöss, lilla hackspetten och Berguven b.la
- Utfartsvägen från våran fastighet skall vara som det är nu och blir det ändringar skall vi och våran förening informeras.

KOMMENTARER

På grund av det utökade strandskyddet till 300 meter har kvartersmark för bostäder längst i söder, minskat. Detta kompenseras genom att möjliggöra byggande av flerbostadshus i 4 våningar.

Dammen ska skyddas enligt skötselplan. En planbestämmelse, n1, införs i plankartan i syfte att skydda naturområdet vid dammen och därmed den större vattensalamanderns livsmiljö.

Planförslaget innebär inga förändringar för tillfarten av fastigheten Lyse-Fiskebäck 2:8.

Övriga som har yttrat sig

30. Lysekils-Munkedals naturskyddsförening

Lysekil-Munkedals naturskyddsförening anser att förslaget till detaljplan skall avbrytas av följande skäl:

- Många rödlistade och fridlysta växt- och djurarter vilket anger att området har höga biologiska värden som bör skyddas.
- Ingen exploatering eller påverkan bör ske på strandskyddad mark.
- Riksintresset hög exploaterad kust med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten har inte tillgodosetts (MB, 4 kap)
- Exploateringen medför en betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning saknas.

En kommun som upprättar en detaljplan skall göra en strategisk miljöbedömning om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (MB, 6 kap, 3 §). I miljöbalken anges att då det uppstår miljöeffekter för människors hälsa, skyddade växt- och djurarter,ushållning med mark och vatten mm skall det göras en strategisk miljöbedömning.

I området finns ett stort antal fridlysta växt- och djurarter arter som: större och mindre vattensalamander, Jungfru Marie nycklar, vanlig groda, åkergröda, padda, snok och huggorm och rödlistade arter som årta, skogsduva, mindre hackspett, göktyta och entita. Dessutom har observation skett av nordisk fladdermus och dvärgfladdermus samt träd-lärka, allmän purpurmätare och berguv.

En art- och individrik hackspettfauna anger välmående skogsekosystem. Hackspettar ger förutsättning för andra hålhäckande fåglar, lämpliga fortplantningsplatser för insekter och övervintringsplatser för däggdjur som exempelvis olika fladdermusarter.

Större vattensalamander (*Triturus cristatus*) är upptagen på Bernkonventionens lista över strikt skyddade arter. Den är med i EU:s art- och habitatdirektiv (rådets direktiv 92/43/EEG) både i bilaga II och IV. För arterna i bilaga II ska särskilda bevarandeområden utpekade inom nätverket Natura 2000, där Sverige har en skyldighet att säkerställa att arterna har en gynnsam bevarandestatus. Listningen i bilaga IV innebär att arten är fridlyst, vilket regleras av Artskyddsförordningen (2007:845) och medför att såväl fortplantningsområden (vilket i praktiken betyder småvatten där arten påträffas) som viloplats (landområden kring småvatten) är skyddade.

Med den fridlysning som fås genom 1§ artskyddsförordningen är såväl vuxna som ägg, larver och unga djur fredade, liksom deras fortplantnings- och viloplats. Detta starka skydd, från vilket undantag kan medges endast i särskilda fall, innebär att artens fortplantningsvatten och landmiljöer jämte förbindande spridningsvägar skall vara fredade från exploatering.

Större vattensalamander behöver många småvatten med äldre skog. Småvatten och lövskog med stor mängd död ved hör till de biotoper som i högst frekvens omdanats i 1900-talets landskapsförändring.

Områden där båda dessa biotoper finns samlade är därför få. Arten är särskilt känslig för störningar, exempelvis avverkning, i denna miljö. Kravet på stabila landmiljöer är således stort. Det innebär att landområden bör fredas. Ett skyddsavstånd på 200 m runt småvatten är ett minimum.

Naturskyddsföreningen anser att en miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas

Med ett stort antal fridlysta och rödlistade arter visar N Tronebacken en hög och gynnsam biologisk mångfald. Den större vattensalamandern och hackspettar anger områdets betydelsefulla status.

Ovanstående redovisar tillsammans med det särskilda riksintresset enligt miljöbalkens 4 kapitel och att delar av området har strandskydd att förslaget till detaljplan kommer att påtagligt påverka ett idag skyddsvärt växt- och djurliv. Planens genomförande kommer, enligt föreningen, sammanlagt medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning bör därför göras innan arbetet med detaljplanen kan fortsätta.

KOMMENTARER

För synpunkter angående rödlistade och fridlysta växt- och djurarter, miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet.

Större och mindre vattensalamander skyddas enligt skötselplan och ett skyddsområde av 50 meter säkerställs i plankarta genom planbestämmelsen n1.

Riksintressen är behandlade i detaljplanen och även i kommunens översiktsplan, ÖP-06. En avvägning är gjord och det bedöms att planförslaget följer bestämmelserna i Miljöbalken 4 kap 1 §: "Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter".

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)

Strandskyddsområdet bevaras fritt från exploatering. Kommunen har fått strandskyddsdispens för anläggande av dagvattendammen i söder på fastigheten Lyse-Fiskebäck 2:7

31. Strandskyddarna

Föreningen Strandskyddarna motsätter sig planen av följande skäl:

- Ingen exploatering eller påverkan bör ske på strandskyddad mark.
- De särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten har inte tillgodosetts (MB, 4 kap).
- Många rödlistade och fridlysta växt- och djurarter.
- Exploateringen medför en betydande miljöpåverkan.
- Behovet av grönområde är viktigare än bostäder (MB, 3 kap, 6 §).

Betydande riksintressen i området

Bohusläns kustband är av speciellt skyddsintresse enligt miljöbalken med avseende på de natur- och kulturvärden som finns utmed kusten (MB, 4 kap). Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden (MB, 4 kap, 1 §). Det innebär att dessa värden inte får skadas i samband med åtgärder.

Liggande planförslag innebär upp emot 100 nya bostäder i en helt orörd natur med betydande biologiska värden i ett av riksdagen bestämt riksintresse. Genom den omfattande exploateringen kommer större delen av den skyddsvärda naturen att försvinna.

Grönområden skall finnas i tätorter

Enligt miljölagstiftningen skall det finnas grönområden i tätorter eller i närheten av tätorter (MB, 3 kap, 6§). Tronebacken är det enda kvarvarande och orörda naturområdet intill Lysekil. Därför har området extra betydelse för tätorten.

Strandskyddarna anser att behovet av bostäder är av underordnad betydelse i förhållande till att bevara Tronebacken som grönområde.

Betydande hög biologisk livsmiljö och många hotade växt- och djurarter

Resultatet av naturvärdesinventeringen visar att Tronebacken har mycket höga naturvärden med förekomst av ett stort antal rödlistade eller fridlysta arter. Enbart förekomsten av större vattensalamander visar att området har höga naturvärden. I artskyddsförordningen (2007:845) anges att större vattensalamander är en indikatorart som visar att där den finns så är det en gynnsam biologisk livsmiljö.

Strandskyddarna anser att det planerade bostadsområdet påtagligt kommer att skada områdets naturvärden och dess förekomst av skyddsvärda djur- och växtarter. En fortsatt god biologisk livsmiljö omöjliggörs om bostäder byggs såsom beskrivits i förslaget till detaljplan. Den större vattensalamandern, som behöver ett noggrant skydd, kommer med största sannolikhet att försvinna. Föreningen anser att detta är ett brott mot EU:s art- och habitatdirektiv.

Strandskydd anger förbud att bygga och förändra

Miljöbalken anger att det är förbud att uppföra nya anläggningar på strandskyddad mark. Dispens eller upphävande skall ges med stor restriktivitet (propositionen Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden 2008/09:119, s 53, st 3). Utrymmet att besluta om undantag är litet och kan endast avse situationer som mer eller mindre är unika till sin karaktär (s 54, st 2). I propositionen (2008/09:119) anges i kapitlet 9.3 om grunderna för dispenser att strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen (sid 53, st 1). Propositionen noterar också att ett angeläget allmänt intresse skall långsiktigt ge fördelar för samhället (sid 54, st 4). I samma stycke anges att en förutsättning är att det kan visas att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset.

Strandskyddarna anser att några anläggningar inte bör utföras på strandskyddad mark. Dagvattendammar, pumpstationer, transformatorstationer mm kan med fördel placeras utanför strandskyddat område.

Miljöbedömning saknas

Med ett starkt riksintresse som ”särskilda bestämmelser” (MB, 4 kap), strandskydd i området och en växt- och djurinventering som visar god biologisk livsmiljö så talar allt för att en strategisk miljöbedömning bör göras. I miljöbalken, 6 kap, anges att då det uppstår miljöeffekter för människors hälsa, skyddade växt- och djurarter, hushållning med mark och vatten mm skall det göras en strategisk miljöbedömning. En kommun skall, som upprättar en detaljplan, göra en strategisk miljöbedömning om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (MB, 4 kap, 3 §).

Strandskyddarna anser att förslaget till detaljplan klart kommer att påverka människor, växt- och djurliv. Planens genomförande kommer sammantaget medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning bör därför göras innan arbetet med detaljplanen kan fortsätta.

Slutsats

Strandskyddarna anser att föreslaget bostadsområde inte överensstämmer med gällande miljölagstiftning. Alltför stora skyddsvärden påverkas. Inte minst höga naturvärden. En miljökonsekvensbeskrivning är av synnerlig vikt för den fortsatta detaljplanen om Lysekils kommun planerar att fortsätta arbetet med detaljplan.

KOMMENTARER

Strandskyddsområdet bevaras fritt från exploatering. Kommunen har fått strandskyddsdispens för anläggande av dagvattendammen i söder på fastigheten Lyse-Fiskebäck 2:7.

Riksintressen är behandlade i detaljplanen och även i kommunens översiktsplan, ÖP-06. En avvägning är gjord och det bedöms att planförslaget följer bestämmelserna i Miljöbalken 4 kap 1 §: ”Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt

som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter”. Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)

För synpunkter angående behov av grönområden i Lysekils närhet, rödlistade och fridlysta växt- och djurarter samt miljöbedömning se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet.

32. Södra Fiskebäcks samfällighetsförening-

Södra Fiskebäcks samfällighetsförenings styrelse har läst och diskuterat den nya uppdaterade detaljplanen för Norra Tronebacken och har följande synpunkter och påpekande som bör beaktas eftersom detaljplanen kommer att påverka vårt närområde mycket. Detaljplanens utformning kommer inte att påverka vårt vägnät, men bullernivån ökar i samband med att trafiken i området kommer att öka. Vi anser att den nya uppdaterade planen tar större hänsyn till den känsliga natur som finns i Fiskebäcksområdet, men anser att de planerade 4-våningshusen inte passar in i området.

- Den tilltänkta detaljplanen med 70–100 nya bostäder kommer att öka slitaget på naturen och därmed påverka fågelliv och annat djurliv, vilket är negativt då Fiskebäcksområdet är ett omtyckt strövområde för många Lysekilsbor. Vi håller inte med om att ”oexploaterad hållmark tas i anspråk vilket inte kommer att ha så stor effekt på området” tvärtom är det i det områdena djurliv finns, av rådjur, grävling, räv och ekorrar samt olika fågelarter. I området finns den rödlistade berguven.
- Den ökade mängden människor i området kommer under sommartid att innebära fler badande på nuvarande badplats som föreningen ansvarar för och därmed badsäkerheten eftersom det endast finns en privat kombinerad båt och badbrygga.
- Vi anser att planering och byggandet av 4-våningshus i området inte passar in i ett område där de flesta fastigheter är sommarbostäder. Likaså anser vi att de fastigheterna saknar grönytor i anslutning till fastigheterna vilket kommer att öka slitaget på den nära naturen.
- Vi vill trycka på att detaljplanen och kommunens intentioner är att blanda villabyggelse med sommarboende och den skillnaden det innebär, innebärande avlopp som inte är kommunalt samt storleken på fastigheter. Den detaljplan vi lever efter är 80 m² och detaljplanen för Norra Tronebacken är 180 m².
- Vi anser att fastigheten 2:21 är missgynnad i den nya planen eftersom det saknas grönyta mellan fastigheten och de nya planerade fastigheterna, karta B e3 p1 e6.

KOMMENTARER

Omgivningarna kring aktuellt planområde omfattas av allemansrätt och strandskydd. Dessa syftar till att ge allmänheten möjlighet att röra sig fritt i naturen och att trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv. Denna detaljplan inkluderar ingen byggnation vid befintlig badplats. För att detta ska kunna ske krävs bygglov och strandskyddsdispens.

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2019-06-12 § 62 har Lyse-Fiskebäcks området blivit ett kommunalt VA-område. Detta ger möjlighet till omprövning av bygggrätterna via en ny detaljplan för fritidshusområdet, och därmed öka försättningsarna för åretruntboende.

Nyttillkommande flerbostadshus ligger ca 45 meter ifrån närmst befintlig bostadstomt. Avståndet mellan befintlig och nyttillkommande bebyggelse bedöms som tillräckligt.

För övriga synpunkter se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet.

33. Sandra Rakovic

Hej!

Det kom till min kännedom att det finns en plan om att bygga bostäder i Norra Tronebacken, Lysekil, som gjorde mig i ärlighetens namn orolig och nedstämd. I många år har jag kommit till Lysekil på somrarna och bott i området. Just skogen, naturen och klipporna runt Tronebacken och Fiskebäck är ett fint vattenhål för mig som annars bor centralt i Uppsala. Jag är inte lokalbefolkning, det är sant men jag kanske kan se på det hela med perspektivet av en sommargäst. Lysekil är en turiststad och en sommarplats för många av oss som annars bor i större städer och det som jag, och jag tror många med mig, uppskattar är så klart naturen. Bohusläns natur är unik! Människor från hela landet besöker västkusten om somrarna för att just kunna njuta av promenader och utomhusliv med frisk luft, skog, berg och ett underbart hav.

Det tycker jag som turist/sommargäst är styrkan med Lysekil och Bohuslän. Därför blir jag bestört när jag hör om planer att bygga på dessa fina orörda naturområden så som Norra Tronebacken är. Under somrarna tar jag dagliga promenader just runt Tronebacken och det faktum att det finns ett orört, vackert naturområde så nära Lysekil stad är fantastiskt och väl värt att bevara. Det är en hårfin gräns mellan att få fler gäster och invånare till kommunen och att förstöra allt det som människor kommer till Lysekil för att uppleva. Därför tror jag det är farligt att förstöra de fina naturområden runt Lysekil, så som Norra Tronebacken. När jag tänker på alla mina promenader och alla människor jag möter under dessa är jag dessutom säker på att jag inte är ensam om att tycka det.

KOMMENTARER

Se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet beträffande förhållande till ÖP.

34. Dalskogen 1:38, Robin Löfgren

Mitt namn är Robin Löfgren och jag är född och uppvuxen i Lysekil. Sedan några år bor jag tyvärr inte på heltid där då studier och jobb gjorde att jag behövde söka mig till andra städer. Dock har jag en sommarstuga i Lysekil som besöks flitigt av mig och min sambo.

Jag läste för några dagar sedan om att naturområdet Norra Tronebacken planeras att bebyggas och det gjorde mig bestört. Sommarstugan är belägen nära Tronebacken och jag och min sambo är ofta där på promenader för att njuta av naturen eller på väg till vattnet i Fiskebäck. De senare åren har jag redan sett en markant ökning av hus och byggnationer runt Fiskebäck och även om jag vill att alla ska få njuta av att ha kusten nära är det problematiskt med byggnationer så nära vår fina havsremsa längs Gullmarsfjorden. Desto mer bebyggelse som sker längs våra kuster desto svåra och mer otillgängliga blir platserna för oss andra. Styrkan med exempelvis vårt strandskydd är att alla människor ska ha tillgång till fin natur och salta bad. Det är ju också dragningskraften med Lysekil och hela västkusten. Med bostadsområden och kraftig bebyggelse på dessa områden kommer Lysekil som stad riskera att tappa i attraktionskraft.

Det är redan nu svårt att hitta lättillgängliga naturområden runt Lysekil då det ständigt byggs mer och mer. Detta tror jag är en farlig utveckling och jag blir bedrövad om inte Lysekils kommun inser detta. Jag som privatperson, turister och därigenom även Lysekils kommun tjänar på att bevara den största dragningskraften med västkusten som är naturen

och närheten till havet. Det är naturen människor vallfärdar till Lysekil för. Det kan jag se när jag varje sommar promenerar runt Norra Tronebacken och ner mot vattnet. Människor vill vara där och vill njuta av så orörd natur som det går.

Som utbildad biologi ser jag också en fara med att förstöra naturen av anledningar så som att den biologiska mångfalden av djur och växter kan minska. Detta är ännu viktigare att ta hänsyn till när vi pratar om Gullmarsfjorden som är Sveriges enda tröskelfjord med ett unikt marint liv. Det är bara att titta till de forskarstationer och utbildningsplatser som finns som belägna vid Gullmarsfjorden: Klubban, Uppsala universitets biologiska station och Sven Lovén centrum för marina vetenskaper. Båda finns vid Gullmarsfjorden för dess unika marina liv. Det talar för att naturen runt Gullmarsfjorden är väl värd att bevara. Med större byggnationer riskerar vi att rubba det för Sverige unika ekosystem som finns där.

Så jag vill bara säga att det är ett misstag för Lysekil både vad det gäller att locka turister, tillhandahålla naturområden för ortsbefolkningen och ur ett biologiskt perspektiv att bebygga det fina naturområdet Norra Tronebacken. Min plan är att så fort det är möjligt flytta tillbaka med min framtida familj till Lysekil men med sådana här tankar om byggnationer på viktiga naturområden i kombination med ett hälsovådligt oljeraffinaderi under utbyggnad börjar jag tyvärr tveka...

Min sommarstuga ligger på en fastighet med fastighetsförteckningen Dalskogen 1:38.

KOMMENTARER

Se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet beträffande förhållande till ÖP, bostadsnära skogen, grönstrategi och naturutredning.

35. Torpet, Anna Engström

Hej (2020-06-18)

Som boende på Torpet använder jag detta område dagligen för friskvård promenader bad. Jag ser under mina promenader ett stort antal bilar med människor som åker dit från centrum och parkerar sin bil för att likt mig ta en promenad i det fria. Det enda icke bebyggda grönområde vi har vad jag kan komma på i centrum.

Jag vill därför med detta lämna in ett önskemål om att vårt vackra enda naturområde som ändå ligger centralt inte bebyggs.

Hej igen (2020-06-21)

Mailade er häromdagen ang att jag ej önskar ett bostadsområde i Tronebacken/fiskebäck. Glömde nämna vårt föreningsliv som jag också anser är väldigt viktigt för alla oss kommuninvånare. Fiskebäck som vi kallar området kring Tronebacken används flitigt av skid o löp förening. Och även nu av friluftsfrämjandet som kommit starkt i cykelsport de använder skogens alla stigar. O vänder sig till båda ungdomar o vuxna. Detta är bra att väga in i ett nej till byggnation.

KOMMENTARER

Se samlade kommentarer till sakägare och allmänhet beträffande förhållande till ÖP, bostadsnära skogen och grönstrategi.

36. Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har tagit del av handlingarna rörande detaljplanen.

Vi tycker det är positivt att området utvecklas. Potentialen är stor och detta tillskottet är välkommet!

Planområdet ligger geografiskt bra till vad gäller kommunikationer och rekreation, med möjlighet att tillskapa ett serviceområde i närheten, och lämpar sig därmed väl för bostadsbebyggelse.

Bristen på hyresrätter är stor i Lysekil därför gläder det oss att planen syftar till blandad bebyggelse och därigenom byggandet av hyresrätter.

Synpunkter från Hyresgästföreningen:

- På plankartan anges e8 som flerbostadshus, radhus eller kedjehus. Bör ändra till enbart Flerbostadshus.
- Utnyttja kommunens möjlighet att låta kommunala bostadsbolaget bygga flerbostadshus, eller genom exploateringsavtal garantera att det av privata aktörer byggs hyresrätter.
- GC-väg finns planerad men ej hopbyggd med Torpet-området, "50 barn skall korsa vägen till förskolan". Planskild korsning vid Ulserödsvägen erfordras.
- Kraftig separering mellan GC-väg och bilväg på Ulserödsvägen måste planeras då det även på en 40/60-väg innebär höga hastigheter och barn är inblandade.
- För att förhindra att området blir ett fritidshusområde med släckta ljus under vinterhalvåret, måste kommunen tillse att tomterna för enbostadshus tilldelas året-runt-boende (liknande den strategi Sotenäs kommun använder).

Hyresgästföreningens ambition är att verka för att det byggs flerbostadshus som många har råd att bo i. Hyresrätten är en förutsättning för en flexibel arbetsmarknad. Vi anser att planen direkt kan bidra till detta.

KOMMENTARER

Planen har stor flexibilitet för att erhålla en blandad småhusbebyggelse där efterfrågan delvis kan styra vilken typ av bostäder som kommer att byggas.

Villatomterna ska fördelas via den kommunala tomtkön.

Trafiksäkerhet ska beaktas vid detaljprojektering av cykelvägen.

Justeringar efter granskning

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

- Det införs ett u-område samt en planbestämmelse som möjliggör ett bullerskydd längst Ulserödsvägen.
- Planbeskrivning kompletteras avseende stabilitet kring dagvattendammar.
- Ansvarsfördelning för VA ska tydliggöras i genomförandebeskrivning. Principlösning för VA ska tas fram innan antagande. Dagvattenutredning ska uppdateras enligt sista planförslag.
- Plankarta och planbeskrivning korrigeras enligt Bohusläns museums synpunkter.

Fortsatt planarbete

Då inget behov av väsentliga justeringar bedömts finnas har Samhällsbyggnadsförvaltningen uppfattningen att planförslaget inte behöver ställas ut på nytt. Planförslaget kan därmed gå vidare mot antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Rodrigo Baraona Vargas
Planhandläggare



Datum
2020-09-22

Dnr
SBN B-2020-130

Samhällsbyggnadsförvaltningen/planenheten
Rodrigo Baraona Vargas, 0523 - 613341
rodrigo.baraona@lysekil.se

Start-PM detaljplan för Dona 2:1 m.fl, Lysekils kommun

Sammanfattning

Detta start-PM har tagits fram i syfte att ta beslut om uppstart av detaljplanearbete för Dona 2:1 m.fl samt säkerställa startdatum och därmed vilken lagstiftning som gäller för detaljplanearbetet.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner start-PM om detaljplanearbete för Dona 2:1 m.fl.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade 2012-06-15 § 109 planbesked för Dona 2:1 m.fl

Planarbetets syfte är att möjliggöra bostäder (22–24 lägenheter) upp till sex våningar.

Detaljplanen arbetas fram genom utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) PBL 5 kap 7 §.

Nästa steg i planarbetet är att samrådshandlingar tas fram och efter politiskt beslut skickas ut på samråd.

Per Garenius
Förvaltningschef

Rodrigo Baraona Vargas
Planhandläggare

Bilaga

Kommunstyrelsens beslut om planbesked samt karta.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen, planenheten
Exploatören

§ 109

DONA 2:1 "BYGGTJÄNST" – ANSÖKAN OM PLANBESKED

Dnr: LKS 12-218-219

Ansökan om planbesked har inkommit 2012-06-05 från Byggtjänst i Lysekil AB avseende upprättande av ny detaljplan för att möjliggöra bostäder inom området. Gällande detaljplan från 1975 tillåter endast att området används för småindustri och därför krävs en ny detaljplan. Det aktuella området ligger inom planområdet för Norra Hamnsstranden, där samrådshandlingar ska tas fram. Byggtjänst önskar dock driva sin del av området som en egen detaljplan.

Förvaltningen föreslår att planbesked beviljas.

Beslutsunderlag

Plan-, bygglov- och måtenhetschefens tjänsteskrivelse 2012-06-15.

Yrkanden

Yngve Berlin (K) och Mats Karlsson (M): bifall till förvaltningens förslag.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att bifalla ansökan om planbesked för fastigheten Dona 2:1.

Kommunstyrelsen beslutar att detaljplanen ges prioritet 2 i arbetsprogrammet för detaljplaner och att arbetet med detaljplanen startar tidigast 2013-01-01.

Kommunstyrelsen beslutar att ett detaljplaneavtal mellan den sökande och kommunen ska upprättas samt att den sökande bekostar planarbetet.

Kommunstyrelsen beslutar att fastställa avgiften för planbeskedet enligt gällande taxa till 13 200 kr.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen/planenheten
Byggtjänst

Justerare:

S-SS J Rk

Utdragsbestyrkande:

Planavgränsning



Datum
2020-09-10

Dnr
B 2020-51

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Avd. för Plan och Bygg
Anna Wigell, 0523-61 33 54
anna.wigell@lysekil.se

Prioritering av planarbete 1 oktober 2020 – 31 januari 2021

Sammanfattning

Planenheten har tagit fram ett förslag på vilka planprojekt som verksamheten aktivt ska arbeta med under den kommande perioden. Prioriteringen sker var fjärde månad och aktuell period är 1 oktober 2020 t.o.m. 31 januari 2021.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förvaltningens redovisning av prioriteringar i planarbetet för perioden 1 oktober 2020 t.o.m. 31 januari 2021.

Ärendet

Tre gånger om året lyfter samhällsbyggnadsförvaltningens planenhet prioritering av planarbete för samhällsbyggnadsnämnden. Det innebär en redovisning av de detaljplaner och strategiska projekt som verksamheten aktivt ska arbeta med under aktuell period. De tre prioriteringsperioderna löper över tidsspannen februari-maj, juni-september samt oktober-januari.

Prioritering av planarbeten sker i dialog med berörda avdelningar samt chef för samhällsbyggnadsförvaltningen.

Aktuell period sträcker sig från 1 oktober 2020 t.o.m. 31 januari 2021 och redovisas i bilaga 1 Arbetsprogram.

Förvaltningens synpunkter

Under våren har flertalet detaljplaner lyfts till pågående. För rubricerad prioritet lyfts ingen ytterligare plan utan fokus under perioden är att driva pågående detaljplaner framåt i planprocessen.

Faktorer som styr vilka planer som tas med under den aktuella perioden bedöms utifrån följande aspekter:

- Detaljplanens prioritet i planbeskedsbeslutet
- Detaljplanens angivna tidigast uppstart i planbeskedsbeslutet
- Avslut av påbörjade detaljplaner med aktiv initiativtagare
- Avslut av långtgående detaljplaner med aktiv initiativtagare
- Kommunfullmäktiges utvecklingsmål med inriktningen att skapa bostäder i Lysekils tätort
- Kommunstyrelseförvaltningens strategiska planering och behov av sakkunskap från samhällsbyggnadsförvaltningen



- Personella resurser samt planprojekt av varierande komplexitet och storlek för möjligheten att parallellt driva flera planer med en god kontinuitet

Plan och byggavdelningen arbetar för en framåtsyftande samhällsbyggnadsprocess som helhet. Det kräver insatser både av strategisk och förebyggande art liksom för genomförande efter en laga kraft-vunnen detaljplan. Pågående strategiskt arbete där Plan och Byggavdelningen medverkar är ny översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjning samt kulturmiljöprogram. Framförallt kräver det insatser från planhandläggarna.

Per Garenius
Samhällsbyggnadschef

Anna Wigell
Avdelningschef Plan och Bygg

Bilaga

Bilaga 1 Arbetsprogram (daterat 2020-09-10)

Beslutet skickas till

Plan och Byggavdelningen, Planenheten
Tekniska avdelningen
Avd. för Hållbar utveckling
Förvaltningschef SBF

Arbetsprogram detaljplaner

Pågående DP Ej pågående DP

PRIVATA PLANER	Program	Samråd	Granskning	Antagande
Lysekil				
Gullmarsbadens camping				
Norra Hamnstranden				
Trellebystrands Camping				
Dona 2:1				
Höjdgatan				
Ulseröd 1:29				
Mariedal 3:19 mfl				
Slätten 1:339 (Revolvem)				
Hotell Lysekil				
Lyse				
Norra Skalahamn, Lyse 1:52 och 1:57				
Sävens camping, Skalahamn				
Brastad-Bro				
Tuntorp 4:156				
Holländaröd 1:63				
Skaftö				
Fossa 1:116				
Fossa 1:33, Rågårdsvik				
Fyberget, Vägeröd 1:69, Östersidan				
Grönskult 1:42 mfl (S Stockevik)				

Troligt Antagande

2020	2021
Juli-Dec	Jan-jun

Boendeformer	Annat
Småhus	Lägenheter
-	-
-	100+
-	-
-	antal?
-	-
10-15 st	-
-	ca 100
-	25-30
-	antal?

ca 20-35	ca 20	småhus/lägenheter
-	-	camping

	ca 20 st	trygghetslägenheter
ca 8	-	(§113)

ca 6		småhus
ca 6	-	småhus
150	?	Variation boenden
-	-	Fiskvårdsanläggning

KOMMUNALA PLANER	Program	Samråd	Granskning	Antagande
Lysekil				
Norra Tronebacken				
Valbodalen				
Lyse				
Brastad-Bro				
Hallinden industriområde				
Skaftö				
Torvemyr 2				

ca 40	ca 30-50	förskola
-	-	verksamheter/småbåtshamn

--	--

-	-	verksamhet
---	---	------------

--	--

ca 15-20	alt. ca 35	handel/kontor/hantverk
----------	------------	------------------------

Programarb/stratmöte.	Bearb/beslut progsamr	Programsamarb.	Progsamredog/stratm.	Bearb./beslut samråd	Samråd	Samrådsredogörelse	Bearb./beslut om gransk	Utsättning/Granskning	Uts/Granskning/utlåtande	Bearb. Antagandehandl	Antagen
-----------------------	-----------------------	----------------	----------------------	----------------------	--------	--------------------	-------------------------	-----------------------	--------------------------	-----------------------	---------

AKTUELL STRATEGISK PLANERING
Ny översiktsplan
Riktlinjer för bostadsförsörjning
Kulturmiljöprogram
Se Huset

ANTAGNA DETALJPLANER UNDER 2017

Lönndals verksamhetsområde	KF 2017-06-21	Laga kraft 2017
Gamestan 22:4 m fl	KF 2017-06-21	Laga kraft 2018

ANTAGNA DETALJPLANER UNDER 2018

ICA Grundsund Lönndal 8:1 mfl	KF 2018-02-08	Laga kraft 2018
Evensås 1:6	KF 2018-06-20	Laga kraft 2018
Gamla Mejeriet	KF 2018-09-20	Laga kraft 2018

ANTAGNA DETALJPLANER UNDER 2019

Södra hamnen 6:2	KF 2019-03-25	Laga kraft 2019
Vägeröd 1:70	KF 2019-06-12	Laga kraft 2020
Sjukhuset slätten 15:7	KF 2019-10-23	Laga kraft (ej ännu)

ANTAGNA DETALJPLANER UNDER 2020

Evensås 1:79	KF 2020-02-20	Laga kraft 2020
--------------	---------------	-----------------

Datum
2020-09-25

Dnr
SBN T-2020-260

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Tekniska avdelningen
Christian Wrangmo, 0523 – 61 31 53
christian.wrangmo@lysekil.se

Investeringsbudget 2021 och plan för 2021–2025

Sammanfattning

Lysekils kommun är i behov av att investera ca 553 miljoner kronor under perioden 2021–2025 varav 82 miljoner avser 2021. Många av dessa investeringar avser byggnader där kommunala kärnverksamheter bedrivs dagligen. Många av dessa byggnader är i dåligt skick och behöver relativt omgående genomgå renoveringar samtidigt som verksamhetens förändrade behov skall tillgodoses. Samhällsbyggnadsnämnden har därför tagit fram en investeringsbudget för 2021 och plan för 2022–2025. Kommunstyrelsens presidium, samhällsbyggnadsnämndens presidium och tjänstepersoner träffades i en investeringsdialog i juni 2020 för att hitta en arbetsordning för framtida investeringar. Då presenterades en investeringsplan för 2021–2025. Denna plan har under hösten bearbetats något men de stora investeringsbehoven ligger fast. Dessa är Fiskhamnskajen, Skaftö Skola, Bro Skola, Gullmarsborg och Gullmarsskolan.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden redovisar framtida behov av nyinvesteringar och överlämnar följande prioritering till kommunstyrelsen att beakta i samband med investeringsbeslut för 2021.

Ärendet

Lysekils kommun står inför stora investeringar de kommande 5–10 åren. Många av dessa investeringar avser byggnader där kommunala kärnverksamheter bedrivs dagligen. En lokalförsörjningsplan upprättades under våren 2020 vilken beskriver Lysekils kommuns samlade behov av investeringar i kommunala kärnverksamheters lokaler, se bilaga 2. Enligt lokalförsörjningsplanen uppgår behovet till 600–700 miljoner inom planperioden. Några av lokalbehoven kan flyttas fram några år men majoriteten av projekten behöver genomföras inom en 5-årsperiod för att inte riskera driftstörningar, arbetsmiljöproblem och resultera i skador som inte går att reparera.

Kommunstyrelsen beslutar årligen om ramarna för investeringsbudgeten för kommande år och en plan för de två nästkommande åren. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör dock bedömningen att denna ram inte räcker för att tillgodose de stora behov av investeringar och reinvesteringar som Lysekils kommun står inför den kommande 5-årsperioden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför tagit fram en plan för det verkliga behovet av investeringar under perioden 2021–2025. Denna plan får ses som ett förslag till en tillägsbudget till den som beslutas av Kommunstyrelsen. Se bilaga 1 för investeringsplan 2021–2025.

Samhällsbyggnadsförvaltningen beräknar att det totala behovet av kommunala investeringar under perioden 2021–2025 är ungefär 553 miljoner kronor. Dessutom finns behov av många stora satsningar efter planperioden, bland annat ytterligare ett äldreboende och ett kulturhus.

Det beräknade investeringsbehovet per år ser ut som följande:

2021 - 82 miljoner kronor

2022 - 116 miljoner kronor

2023 - 185 miljoner kronor

2024 - 136 miljoner kronor

2025 - 34 miljoner kronor (enbart generella ramar och reinvesteringar)

Förvaltningens synpunkter

Här följer en beskrivning av de största projekten som är planerade att genomföras de kommande åren:

Skaftö skola är i stort behov av renovering. En statusbesiktning som gjordes i december 2019 pekar på ett investeringsbehov på ca 20 miljoner kronor för att få skolan i ett godtagbart skick. Utöver det tillkommer verksamhetsanpassningar, tillgänglighetsanpassningar samt investeringar i utemiljö. Utöver underhåll så är ett beslut på en samlokalisering med Grundsunds förskola nära förestående i Utbildningsnämnden. Detta skulle innebära att förskolan flyttas ner till skolan och därefter blir Grundsunds förskola tomställd. Vissa anpassningar på Skaftö skola behöver göras för att inrymma förskolan men det finns utrymmen i det så kallade Annexet intill huvudbyggnaden på Skaftö skola som är förberedda för förskoleverksamhet. Den totala budgeten för projektet Skaftö skola är 25 miljoner kronor. Hur mycket som är investering respektive reinvestering får en förstudie svara på men i planen är beräkningen 17,5 miljoner investering och 7,5 miljoner reinvestering. Projektet löper över 2021–2022.

Fiskhamnskajen är i så dåligt skick att en ny kaj behöver uppföras. Under 2019–2020 har fortsatta utredningar gjorts i geoteknik samt att viss förprojektering gjorts. Den totala kalkylen för kajen är ca 40 miljoner kronor och projektet löper över 2021 och 2022.

Bro skola är i stort behov av renovering. En statusbesiktning som gjordes i december 2019 pekar på ett investeringsbehov på ca 15 miljoner kronor för att få skolan i ett godtagbart skick. Utöver det tillkommer verksamhetsanpassningar och tillgänglighetsanpassningar. Dessutom kommer en utredning kring samlokalisering med Domarekens förskola att initieras av Utbildningsnämnden. Så det finns fortfarande en del oklart i projektet med Bro skola som behöver klargöras i en kommande förstudie. Ett uppdrag till Samhällsbyggnadsnämnden om att göra en förstudie väntas komma från Utbildningsnämnden under 2020–2021. Den totala budgeten för Bro skola beräknas till ca 20 miljoner kronor, varav 15 miljoner är investering och 5 miljoner reinvestering. Men då ingår inget som har med Domarekens förskola att göra.

Ångbåtsbryggan avser granitkajen och är den plats som föreslås att bli ny hemmakaj för den el-och/eller hybridfärja som Västtrafik avser ersätta Carl Wilhelmsson med. Färjan kräver laddinfrastruktur samt ett nattläge där färjan kan laddas. Enligt den statusbesiktning som gjordes på kommunens kajer 2017 finns det ändå ett behov av att ganska snart göra åtgärder för att säkerställa granitsidornas

stabilitet. Detta görs då samtidigt som anpassningar för ny färja görs. Den del av projektet som avser anpassning för kollektivtrafiken kommer att vara medfinansierat av Västtrafik men hur mycket detta rör sig om behöver förhandlas med Västtrafik under 2021. Den preliminära budgeten för Ångbåtsbryggan är 10 miljoner kronor.

Gullmarsskolan är i behov av ett helhetsgrepp inom en 5 års-period. Invändiga renoveringar har skett löpande under åren men inget projekt har berört helheten. Standarden i lokalerna är därför varierande från rivningsbehov (E-huset) till ändamålsenliga (F-6). Dock är hela skolan i stort behov av utvändig renovering av tak, fasader och fönster. Utöver underhåll finns det ett behov av fler klassrum och administrativa lokaler. Kulturskolan behöver också lokaler och skulle eventuellt kunna inrymmas på Gullmarsskolan. Dessa utökade behov samtidigt som E-huset rivs medför att en helt ny byggnad behöver tillföras på Gullmarsskolan. Hela projektet med om- och tillbyggnad är idag beräknat till totalt ca 150–200 miljoner kronor.

Gullmarsborg uppfördes 1975 och har under tiden genomgått invändiga renoveringar och uppdateringar men likt Gullmarsskolan har inget helhetsgrepp tagits samt att tak, fasad och fönster är i dåligt skick. En statusbesiktning gjordes 2018 vilken pekade på ett underhållsbehov på ca 15–20 miljoner kronor för att bibehålla befintlig funktion. Det finns också verksamhetsspecifika behov av att göra förändringar i kundentré, personalutrymmen samt att lägga till delar i simhallen, bland annat rutschkana, bubbelpool och mer ytor för gym. Att genomföra ett ombyggnadsprojekt i en simhall som under 45 år haft ett högt fukt- och vattentryck samt att det i byggnaden finns stora variationer mellan temperaturer och fukthalter medför att det finns risk att vi stöter på oförutsedda kostnader under genomförandet. Det går helt enkelt inte att besiktiga och projektera sig fram till en helt riskfri kalkyl. Detta gör att vi behöver kalkylera med en förhöjd ekonomisk risk i projektet. Den totala budgeten för ombyggnaden av Gullmarsborg, inklusive risk och verksamhetsanpassningar beräknas hamna på ca 40–50 miljoner kronor.

En ny **förskola i Tronebacken** är planerad att byggas 2023–2024 i samband med att Tronebacken exploateras och bebyggs. Behovet av förskoleplatser i Östra delen av Lysekils tätort är stort och när Tronebacken bebyggs blir behovet ännu större. Förutom att ta emot barn från Tronebacken kan den nya förskolan avlasta Mariedals, Trötens och Bergs förskola vilka alla är fulla idag. Dessutom behöver Utbildningsförvaltningen fler förskoleplatser så att man kan fasa ut Färgaregatans förskola som endast är en tillfällig förskola. Budgeten för den nya förskolan är beräknad till ca 45 miljoner kronor och projektet löper över två år.

Bryggor och pontoner avser en sammanlagd ram av investeringar i småbåtshamnarna. Ett utvecklingsarbete i småbåtshamnarna startades 2019 och Lysekils kommun behöver fortsätta att rusta upp våra småbåtshamnarna. I Valbodalen och Långevik finns det fortfarande många bryggor som är i dåligt skick som behöver repareras alternativt bytas ut till flytbryggor. I Norra Hamnen är behovet av nya bryggor också stort.

En **investeringsram för energieffektiviseringar**. Detta är en förutsättning för att kunna genomföra det energieffektiviseringsprogram som Tekniska avdelningen föreslår skall startas upp 2021 med mål att spara 20% energi till år 2030.



En **investeringsram för samhällsbyggnadsförvaltningen** är upptagen i budgeten och omfattar 1 miljon kronor årligen. Detta avser mindre investeringar inom Samhällsbyggnadsförvaltningens verksamhetsområde, bland annat städmaskiner, storköksutrustning i inhyrda lokaler, mindre lokalanpassningar, möbler och inventarier. Dessa inköp har tidigare tagits ur driften men på grund av ändrade redovisningsregler måste inköp över 1 prisbasbelopp och som är för stadigvarande bruk redovisas som en investering.

Flera projekt med **GC-vägar** finns upptagna i investeringsplanen. Under 2021 kommer projektet med GC-vägen i Fiskebäckskil (vid Golfbanan) att fortsätta och dessutom är det planerat för ny GC-väg i Fiskebäck från nya Fiskebäcks äldreboende till korsningen vid Torpet. Till detta projekt finns det en medfinansiering från Trafikverket. Projektets andra etapp fortsätter 2022 alternativt 2023 och avser Torpet till Konsum Dalskogen. Vilket år det blir beror på detaljplan och exploatering av Tronebacken. Inne i centrala Lysekil planeras för en GC-väg mellan Abba-huset och Stadsparken.

Per Garenius
Förvaltningschef

Christian Wrangmo
Teknisk chef

Bilagor

Bilaga 1 – Investeringsbudget 2021 och plan för 2021–2025
Bilaga 2 – Lokalförsörjningsplan 2021–2025

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tekniska avdelningen
Kommunstyrelsen

Bilaga 1 - Investeringsbudget 2021 och plan för 2022-2025

	Totalt	2021	2022	2023	2024	2025
Badplatser	3	1	0,5	0,5	0,5	0,5
Enkelt avhjälppta hinder och tillgänglighetsanpassning	3	1	0,5	0,5	0,5	0,5
Fastighet	78	16	15,5	15,5	15,5	15,5
Enkelt avhjälppta hinder och tillgänglighetsanpassning	3	1	0,5	0,5	0,5	0,5
Fastigheter (reinvestering verksamhetslokaler)	75	15	15	15	15	15
Gator	40	10	10	6	8	6
Gator och trafik (reinvesteringar)	30	6	6	6	6	6
GC-väg Fiskebäckskil	2	2				
GC-väg Lyckevägen mot Brastad	2				2	
GC-väg utanför Abba-huset mot Drottninggatan	2		2			
GC väg Fiskebäck+Tronebacken	4	2	2			
Inventarier	5	1	1	1	1	1
SBF Verksamhet	5	1	1	1	1	1
Kajer och bryggor	69	29	31	3	3	3
Dykbryggan Havsbadet	2		2			
Fiskhamnskajen	40	20	20			
Gullmarskajen del 2	0					
Kajer, mindre investeringar	5	1	1	1	1	1
Krabbfisketrappan	3	3				
Norra bryggan vid Hamnservice	2	2				
Slutdelen Valbodalen 25 m + bryggdäck	1	1				
Ångbåtsbryggan, anpassning för Västtrafik-färja	10	2	8			
Övriga Kajer	6			2	2	2
Parker	10	2	2	2	2	2
Parker (reinvesteringar)	10	2	2	2	2	2
Skolor och fritidslokaler	294	12	37	145	100	
Bro skola + ev. samlokalisering med förskola	15	1	4	10		
Gullmarsborg renovering	60		20	40		
Gullmarsskolan D-huset - Ny takkonstruktion	4	4				
Gullmarsskolan renovering och tillbyggnad	153		3	75	75	
Kulturhus och lokaler för kulturskolan	0					
Ny förskola Tronebacken	45			20	25	
Nytt badhus	0					
Skaftö Skola + samlokalisering förskola	17	7	10			
Småbåtsverksamheten	21	5	5	5	3	3
Bryggor och pontoner (sammanlagd ram)	21	5	5	5	3	3
Stadsmiljö och utemiljö	9	2	6	0,5	0,5	0,5
Cykelgarage Södra Hamnen	0	0				
Gångbrygga St Långevik till L Långevik	1	1				
Kallbadhuset upprustning	2		2			
Kronbergsvallen, nytt konstgräs	4		3,5			
P-plats infart Grundsund nyinvest 2020	1	1				
Resecentrum Södra Hamnen	0					
Järnvägen - återställning efter nedläggning eller ev. uppstart	0					
Belysning utemiljö och skolgårdar (trygghetsfrämjande)	3	1	0,5	0,5	0,5	0,5
Äldreboende	0					
Särskilt boende nybyggnad alternativt tillbyggnad	0					
Övriga Investeringar	8	3	2,5	1	1	1
Energieffektiviseringsåtgärder	5	1	1	1	1	1
Ny digital infartsskylt	1	1				
Oljesaneringsutrustning	1	1				
Reservkraft Gullmarsskolan	2		1,5			
Övriga verksamhetslokaler	10	2	4	4		
Dalskogen fler arbetsplatser för SBF	4		4			
Laddinfrastruktur, ca 76 laddstolpar	2	2				
Ny lokal för återbruk och secondhandförsäljning	4			4		
Övrigt Park och Gata	8	2	1,5	1,5	1,5	1,5
Enkelt avhjälppta hinder och tillgänglighetsanpassning	3	1	0,5	0,5	0,5	0,5
Övrigt Park och Gata	5	1	1	1	1	1
Summa	553	82	116	185	136	34



**LYSEKILS
KOMMUN**

Publicerat: 2020-04-23	Version: 1.0	Diarienummer: T-2020-123	Projektnummer:
Titel: Lokalförsörjningsplan 2021–2025			
Dokumentägare: Teknisk chef		Fastställt av: Christian Wrangmo	

Lokalförsörjningsplan 2021-2025

Enligt kommunens ekonomistyrningsprinciper ska en lokalförsörjningsplan för fem år presenteras i samband med budgeten. Arbetet med lokalförsörjning samordnas av Samhällsbyggnadsförvaltningen och är organiserad i en lokalförsörjningsgrupp bestående av förvaltningscheferna, teknisk chef och fastighetschef. Gruppen träffas löpande för att diskutera kommunens gemensamma lokalförsörjning på kort och lång sikt. Gruppens arbete mynnar ut i en lokalförsörjningsplan som redovisar förvaltningarnas verkliga lokalbehov. Behoven inarbetas sedan i investeringsprocessen. Nedan följer förvaltningarnas behov av lokaler de kommande fem åren. Observera att angivna belopp är ungefärliga och kräver detaljprojektering för att kunna bli mer exakta.

1.1 Utbildningsnämnden

1.1.1 Förskolor

I Lysekils kommun garanteras samtliga vårdnadshavare förskoleplats på någon av kommunens 12 förskolor eller 2 fristående förskolor. Dock är efterfrågan på förskolorna olika och vårdnadshavarna önskar huvudsakligen förskola efter närhetsprincip eller där skolgången troligen kommer att ske. Det finns idag och i framtiden en större ökad efterfrågan än utbud av förskoleplatser i Östra delen av Lysekils tätort (Mariedal, Torpet, Tröten) samt i Brodalen. Skaftö har på senare år haft en vikande efterfrågan på förskoleplatser och där finns det en överkapacitet på nuvarande lokaler i Grundsunds förskola. När det nya bostadsområdet Tronebacken i Östra Lysekils tätort exploateras planeras det för en ny förskola som förutom nyinflyttning också kan fånga upp den ökade efterfrågan av förskoleplatser i Östra området.

1.1.2 Skolor

I dagsläget råder en brist på kapacitet i centrala Lysekil men i övriga delar av kommunen råder balans mellan utbud och efterfrågan.

Mariedalsskolan F-6 har genomgått en större renovering 2016-2019, är i bra skick och har kapacitet att hantera sitt eget upptagningsområde. Det finns dock ett stort söktryck från andra upptagningsområden vilket skolan inte kan tillmötesgå.

Gullmarsskolan byggdes under 60-talet och här finns det ett behov av en större renovering av tak, fasad, ventilation, inre ytskikt och fönster som behöver genomföras innan 2025. En byggnad (E-huset) är så dålig att den behöver rivras. Utöver renovering finns ett behov av fler klassrum och administrativa lokaler för F-6 såväl 7-9. Behov som idag bland annat klaras av med inhyrda paviljonger.



Publicerat: 2020-04-23	Version: 1.0	Diarienummer: T-2020-123	Projektnummer:
Titel: Lokalförsörjningsplan 2021–2025			
Dokumentägare: Teknisk chef		Fastställt av: Christian Wrangmo	

Hela Stångenäsdistriktet har en god kapacitet och Stångenässkolan har kapacitet att hantera hela distriktets behov av grundskola. Bro skola har ett stort renoveringsbehov, bedömt till ca 15-20 mnkr men skall skolan uppfylla kraven på god tillgänglighet och arbetsmiljö krävs mer investeringar.

Skaftö skola är delvis renoverad under de senaste åren men det finns ett behov av att renovera huvudbyggnaden och utemiljön. Detta är bedömt att kosta ca 20-25 mnkr. Enligt prognoser finns det en överkapacitet på Skaftö skola då elevantalet bedöms vara konstant under många år framåt. En utredning om samlokalisering med Grundsunds förskola pågår och det finns plats att ha en förskoleavdelning på Skaftö skola. Detta skulle innebära att Grundsunds förskola kan säljas eller användas för annan verksamhet.

1.1.3 Fritidsverksamhet

Gullmarsborgs sim- och ishall byggdes 1975 och har ett stort underhållsbehov och en renovering av befintlig anläggning behöver göras snarast för att inte riskera driftstopp och stängning. En besiktning gjordes 2018 vilken pekar på en renoveringskostnad på ca 20 mnkr för att uppnå befintlig funktion. Verksamheten pekar dock på ytterligare behov, tex tillbyggnad av gym, effektivare planlösning för entrékassa och badpersonal samt vattenrutschkana med landningsbassäng. Dessa behov kan inte tillgodoses i en renovering utan kommer att kosta än mer. Det finns också stora ekonomiska risker som är svåra att identifiera med att renovera ett 45 år gammalt badhus. Detta tillsammans med verksamhetens behov av lokalförändringar gör att totalsumman med stor sannolikhet kommer att öka. Därför bör kommunen utreda olika alternativ där nybyggnad är ett annat alternativ. En förstudie kring bad i Lysekils kommun skall göras under 2020 för att utreda badhus-frågan i Lysekil. Ishallen får en ny sarg under 2020 och har kommande investeringsbehov på ca 5 mnkr de närmaste fem åren avseende tekniska installationer. Exteriört behöver fasad, fönster och tak bytas ut på Gullmarsborg.

Utbildningsförvaltningen lyfter också ett behov av ytterligare en idrottshall för att säkerställa tillgång till idrottsundervisning och föreningsverksamhet.

Konstgräset på Kronbergsvallen behöver bytas 2021 alternativt 2022. Övriga anläggningar kräver sedanligt underhåll.

1.1.4 Kulturverksamhet

Folkbibliotek finns idag i Lysekil, Brastad och Grundsund. Lokalerna i Lysekil är externt inhyrda och något svårarbetade. I Lysekil finns ett behov av lokalanpassning gällande tillgänglighet och verksamhet.

Musikskolans verksamhet är delvis spridd med en viss koncentration till E-huset på Gullmarsskolan. Byggnaden är som tidigare nämnt i dåligt skick och kommer att rivas. Det pågår en utredning gällande förutsättningar för en kulturskola i Lysekil.



Publicerat: 2020-04-23	Version: 1.0	Diarienummer: T-2020-123	Projektnummer:
Titel: Lokalförsörjningsplan 2021–2025			
Dokumentägare: Teknisk chef		Fastställt av: Christian Wrangmo	

1.2 Socialnämnden

1.2.1 Särskilt boende

Det finns idag 180 platser på kommunens särskilda boenden, fördelat på:

- Stångenäshemmet, Brastad – 40 platser
- Skärgårdshemmet, Lysekil – 48 platser
- Nya Fiskebäckshemmet, Lysekil – 80 platser
- Gullvivan, Skaftö - 12 platser

Andelen äldre ökar konstant i kommunen och utöver det nya äldreboendet i Fiskebäck som står klart i december 2020 kommer det enligt Socialnämndens äldreboendeplan redan att vara fullt på boendena 2024. 2039 räknar man med ett behov av totalt 265 platser vilket motsvarar ett behov av helt nytt äldreboende. Det pågår under 2020 en utredning av särskilda boenden och den kommer att kunna svara mer exakt på behoven i framtiden och vilka beslut som måste fattas.

1.2.2 LSS och Socialpsykiatri

Det finns idag följande platser i kommunen (utomkommunala placeringar i parantes):

LSS platser i kommunen – 49 st (1 st)

Psykiatriboende i kommunen - 11 st (5 st)

Boende för barn – 1 st (6 st)

Befintliga lokaler som idag används till LSS-boende är inte fullt ut tillgänglighetsanpassade och boendena är ofta belagda i två plan vilket försvårar och fördyrar bemanningen och personalkostnaderna. Boendena är ägda av externa fastighetsägare och Socialförvaltningen uttrycker ett önskemål att på sikt byta ut de befintliga boendena mot mer ändamålsenliga och tillgänglighetsanpassade.

Det som är mest akut är psykiatriboendet. Befintliga lokaler som är belägna i inhyrda lokaler är inte ändamålsenliga och det råder ett stort behov av underhåll. Eftersom behovet är ca 15 platser (inkl utomkommunala placeringar) i Lysekils kommun bör de nya lokalerna vara anpassade till det.

1.2.3 Övrigt Socialförvaltningen

Det finns enligt Socialförvaltningen ett behov att ha tre till fem bostäder för personer med psykiatriska problem och som saknar bostad eller har svårt att inneha ett hyresavtal. Det finns idag en sådan bostad i Lysekils kommuns ägo.



Publicerat: 2020-04-23	Version: 1.0	Diarienummer: T-2020-123	Projektnummer:
Titel: Lokalförsörjningsplan 2021–2025			
Dokumentägare: Teknisk chef		Fastställt av: Christian Wrangmo	

1.3 Arbetslivsförvaltningen

Den nya arbetslivsförvaltningen har behov av administrativa lokaler så att studie- och yreksvägsledare, socialsekreterare, samhällsguide, ledning och administration kan ha en gemensam utgångspunkt och där man möter sina deltagare. I skrivande stund utreds vilka möjligheter det finns i de redan inhyrda lokalerna i Bovikshuset på Campus-området i centrala Lysekil. Detta lokalbehov är förhoppningsvis redan löst under 2020.

Idag har förvaltningen verksamhet med second hand-försäljning i Södra Hamnen och det finns planer på att utöka den verksamheten med återbruk av byggnadsmaterial mm. Ett samarbete med Rambo har inletts. För att förverkliga planerna finns behov av en större lagerhall. Det finns en hall i anslutning till "Hamnreturen" men den är i stort behov av renovering och marken är strategiskt viktig mark för Lysekils kommun som bostäder. Därför behöver en ny lokal för second-hand och återbruk byggas i Lysekils tätort.

Publicerat: 2020-04-23	Version: 1.0	Diarienummer: T-2020-123	Projektnummer:
Titel: Bilaga 1 till Lokalförsörjningsplan 2021-2025			
Dokumentägare: Teknisk chef		Fastställt av: Christian Wrangmo	

Behov	2021	2022	2023	2024	2025	Uppskattad totalkostnad	Kommentar	Förvaltning
Ny förskola Östra Lysekil Tronebacken			X			40-50 mnkr	Uppskattad kostnad	Utbildningsförvaltningen
Gullmarsskolan renovering och tillbyggnad			X	X		100-200 mnkr	Uppskattad kostnad. Besiktning och lokalbehov återstår.	Utbildningsförvaltningen
Gullmarsborg renovering och tillbyggnad		X	X			30-50 mnkr	Uppskattad kostnad	Utbildningsförvaltningen
Nytt badhus				X	X	150-200 mnkr	Uppskattad kostnad	Utbildningsförvaltningen
Skaftö skola, renovering huvudbyggnad och utemiljö samt ny förskolegård	X	X				20-25 mnkr	Kostnad enligt statusbesiktning	Utbildningsförvaltningen
Bro skola renovering		X	X			15-20 mnkr	Kostnad enligt statusbesiktning	Utbildningsförvaltningen
Brodalen –behov av fler förskoleplatser		X					Utbyggnad av Domarekens förskola eller samlokalisering med Bro skola	Utbildningsförvaltningen

**LYSEKILS
KOMMUN**

Publicerat: 2020-04-23	Version: 1.0	Diarienummer: T-2020-123	Projektnummer:
Titel: Bilaga 1 till Lokalförsörjningsplan 2021-2025			
Dokumentägare: Teknisk chef		Fastställt av: Christian Wrangmo	

Konstgräset på Kronbergsvallen	X					3,5 mnkr	Uppskattad kostnad efter egna referensprojekt	Utbildningsförvaltningen
Dalskogen arbetsplatser och mötesrum		X				3-5 mnkr	Uppskattad kostnad	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Ombyggnad SBF-plan Kommunhuset			X			5-10 mnkr	Uppskattad kostnad	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Reservkraft Socialförvaltningen	X	X	X			1,5 mnkr/st	3 st behövs	Socialförvaltningen
Särskilt boende nybyggnad alternativt tillbyggnad				X	X	150-300 mnkr	Kostnad beror på tillbyggnad eller nybyggnad	Socialförvaltningen
Ungdomscentral			X				Inget beslut om UC fattat	Socialförvaltningen
Bostäder för bostadslösa		X				5-10 mnkr	Behov av 3-5 villabostäder	Socialförvaltningen
LSS-boenden					X		Lokaler hyrs idag	Socialförvaltningen
Administrativa lokaler för Arbetslivsförvaltningen.	X					1-2 mnkr	Uppskattad kostnad	Arbetslivsförvaltningen
Lokal för återbruk- och secondhandförsäljning			X			3-5 mnkr	Uppskattad kostnad	Arbetslivsförvaltningen

Datum
2020-09-25

Dnr
SBN T-2020-261

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Tekniska avdelningen
Christian Wrangmo, 0523 – 61 31 53
christian.wrangmo@lysekil.se

Initiativärende – gällande grusplan på del av fastigheten Skaftö-Fiskebäck 1:3

Sammanfattning

Avalon Falcon (MP) har inkommit med ett initiativärende gällande att återställa grusplan vid "Roskällan", Fiskebäckskil till ängsmark efter att tillfälligt bygglov för drivmedelsstation löper ut 2023-12-31. Förvaltningen anser att det är för lång tid kvar för att besluta vad ytan ska återställas alternativt användas till.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att samhällsbyggnadsförvaltningen ska återkomma med förslag på vad ytan kan användas senast under verksamhetsåret 2023.

Ärendet

Avalon Falcon (MP) har inkommit med ett initiativärende gällande grusplan på del av fastighet Skaftö-Fiskebäck 1:3. Ärendet avser den grusplan där tidsbegränsat bygglov t.o.m. den 31 december 2023 för drivmedelstation finns, på del av fastigheten Skaftö-Fiskebäck 1:3 vid "Roskällan". Falcon anser att det är av största vikt att återställa grusplanen till ängsmark efter att bygglovet gått ut och drivmedelsstationen är bortförd. Förslaget motiveras med att denna mark är av största vikt för biodiversiteten då ängsmark av denna sort som finns på platsen är sällsynt. Denna mark angränsar även till en strandäng som innehåller flera rödlistade arter samt ett parti av naturvårdsmark.

Förvaltningens synpunkter

Grusplanen angränsar till hästhagar och ängsmark och att återställa gräsytan till ängsmark är ett av flera möjliga alternativ till hur området skulle kunna användas. Bygglovet för drivmedelsstationen löper ut 2023-12-31 och därför anser förvaltningen att det är för tidigt att redan nu besluta vad kommunen ska göra med den avsedda ytan om 3–4 år. Förvaltningen avser att återkomma kring vad ytan ska användas till under 2023.

Per Garenius
Förvaltningschef

Christian Wrangmo
Teknisk chef

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tekniska avdelningen



Datum
2020-09-10

Dnr
SBN A-2020-XX

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Per Garenius, 0523-61 33 45
per.garenius@lysekil.se

Energieffektiviseringsprogram 2021–2030

Sammanfattning

Lysekils kommun förvaltar idag ca 73 000 kvm lokaler.

Med hänsyn till nationella miljö- och klimatmål, liksom kommunala strategier och planer behöver energieffektiviseringsarbetet intensifieras och struktureras samt att uppföljning behöver ske.

Ett energieffektiviseringsprogram för perioden 2021 – 2030 behöver arbetas fram, inom vilket målsättningarna enligt den övergripande planen behöver förtydligas och fortlöpande följas upp.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att:

- till nämndens möte i november arbeta fram ett utkast till ett strukturerat energieffektiviseringsprogram för perioden 2021 – 2030.
- utifrån gällande energiplan utarbeta förslag till mätbara målsättningar, såväl övergripande som detaljerade mål, som kan följas upp under perioden.
- inom ramen för programmet utarbeta en ”värstinglista” med de 10 fastigheter/byggnader där energieffektiviseringsåtgärder bedöms ha stor ekonomisk besparingspotential.
- lämna förslag till hur energieffektiviseringsåtgärderna kan finansieras.

Ärendet

Frågan om energieffektiviseringsåtgärder för byggnader och lokaler har sedan Miljömålssystemet fastställdes av Sveriges riksdag år 1999. Energieffektiviseringsarbetet hänför sig främst till Mål 1: Begränsad miljöpåverkan och Mål 15: God bebyggd miljö.

Lysekils kommun har idag en energiplan från 2008, i vilken planperioden sträcker sig till 2012, vilket gör att den är inaktuell och behöver revideras.

Inom Generationsmålet anges att ”det offentliga behöver gå före”, för att på lång sikt ställa om samhället, peka ut riktning och ange mål för hur miljöarbetet ska nås och att följa upp dem likväl som den ekonomiska uppföljningen.

Lysekils kommun saknar idag en plan för energieffektiviseringsarbetet för det kommunala fastighetsbeståndet.

Förvaltningens utredning

Lysekils energiplan (daterad 2008) gäller fortfarande, trots att målsättningarna i denna endast sträcker sig fram till 2012, i vilken det framgår följande:

Övergripande mål

- Lysekils kommun ska ta ett lokalt ansvar och arbeta för de nationella och regionala målsättningarna inom energi- och miljöområdet.
- Kommunen ska aktivt arbeta för hushållning med energin och för att minska energianvändningen och elanvändningen (andelen fossilbränsle och el).

Konkreta mål (effektmål)

Med effektmål avses de mål som ska uppnås genom föreslagna åtgärder. Effektmålen kan sägas vara en konkretisering av de övergripande målen och är mätbara. År 1999 gäller som basår för målen.

Energieffektivisering:

- Den totala energianvändning i Lysekils kommun ska minska med 10% från år 2000 till år 2012.
- Energianvändningen inom kommunens verksamheter ska reduceras med 1 % per år, från år 2000 till år 2012.
- Elförbrukningen inom kommunens verksamheter ska minska med 15 % från år 2000 till år 2012.

Förnybara energikällor

- Den totala användningen av icke förnybar energi i Lysekils kommun ska minska med 30% från år 2000 till år 2012.
- Den kommunala verksamheten ska vara en föregångare i detta omställningsarbete och ska under samma period, år 2000, minska sin användning av icke förnybar energi med 50 % till år 2012.

Energirådgivning:

- Riktad rådgivning och stimulerande åtgärder ska minska hushållens elanvändning med 15% från år 2000 till år 2012.

Viss uppföljning av förbrukning har skett under år 2014, men någon handlingsplan har därefter inte utarbetats vad utredningen visat.

Några mål eller en plan för energieffektiviseringsarbetet finns i nuläget heller inte.

Under 2019 förbrukade fastighetsenhetens byggnader:

Fjärrvärme 4530,599 MWh, till en kostnad av 3 181 923 SEK/år

El, 5979349 kWh, till en kostnad av 7 516 082 SEK/år

Olja, 10 463 L, till en kostnad av 101 265 SEK/år

Förvaltningens slutsatser

- Tidigare energieffektiviseringsarbete har inte följts upp på ett tillfredsställande sätt.



Dnr
SBN A-2020-XX

- Den övergripande energiplanen behöver omarbetas utifrån de nationella miljömålen, då målen i denna plan endast sträcker sig fram till år 2012.
- De nationella miljö- och klimatmålen, liksom de av Lysekils kommun fastställda strategierna och planerna, kräver ett strukturerat energieffektiviseringsarbete, och som bör intensifieras med tanke på den tid som gått sedan tidigare uppföljning.
- Ett energieffektiviseringsprogram för perioden 2021 – 2030 behöver arbetas fram, inom vilket målsättningarna enligt den övergripande planen behöver förtydligas och fortlöpande följas upp.
- Förvaltningen bedömer att det finns en besparingspotential på ca 20 % under åren 2021-2030, med en årlig investering om 2 miljoner SEK
- Uppföljning behöver ske kontinuerligt och rapporteras till samhällsbyggnadsnämnden årligen i samband med U1-U3 och i samband med helårsrapporten.
- Ett förslag till finansiering av investeringar och reinvesteringar av energieffektiviseringsåtgärder för att uppnå fastställda målsättningar behöver arbetas fram.

Per Garenius
Samhällsbyggnadschef

Christian Wrangmo
Avdelningschef tekniska avdelningen

Bilaga

-

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Datum
2020-08-26

Dnr
SBN MG-2019-500

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Linda Wising, 0523 - 61 33 83
linda.wising@lysekil.se

Yttrande till förvaltningsrätten

Sammanfattning

Förvaltningsrätten har förelagt Lysekils kommun att yttra sig över överklaganden i rubricerat mål. Mål nr 8209-20, avdelning 3 angående laglighetsprövning enligt kommunallagen.

Det överklagande beslutet strider enligt kommunen inte mot lag eller annan författning. Kommunens beslut har tillkommit i laga ordning och är i högsta grad en angelägenhet för kommunen. Vidare har beslutet fattats av behörigt organ.

Mot bakgrund av vad som angivits i yttrandena gör kommunen sammanfattningsvis gällande att klagandena inte visat att det överklagande beslutet är olagligt enligt någon av grunderna i 13 kap. 8 § KL. Varför förvaltningen yrkar på att överklagandena ska avslås.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att som yttrande till förvaltningsrätten översända bilagda skrivelse.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden ska lämna ett yttrande till Förvaltningsrätten. Ärendet gäller laglighetsprövning enligt kommunallagen av ordförandebeslut med målnummer 8209-20. Förvaltningen har tagit fram ett yttrande till förvaltningsrätten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bemött följande yrkanden

- Var av brådska karaktär
- Omfattar beslut om arrendeavgift som nämnden inte har mandat att fatta
- Strider mot kommunfullmäktiges beslut 2009 -10-29 LKS §131 beträffande upplåtelseform

Ytterligare en klagande yrkar på att det aktuella beslutet upphävs på den grunden att samhällsbyggnadsnämnden anses ha överskridit sina befogenheter och menar att kommunen skulle ha tillämpat "Lysekils kommuns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal".

Förvaltningens synpunkter

Kommunens inställning till överklagandena utvecklas närmare i bilagda skrivelse till förvaltningsrätten. Sammanfattningsvis anser kommunen att klagandena inte har kunnat visa att det överklagande beslutet är olagligt enligt någon av grunderna i 13 kap. 8 § KL. Förvaltningen anser därför att överklagandena ska avslås.

Per Garenius
Samhällsbyggnadschef

Linda Wising
Verksamhetsutvecklare

Bilagor

Skrivelse till förvaltningsrätten
Överklagandena

Beslutet skickas till
Förvaltningsrätten i Göteborg
Samhällsbyggnadschefen



Förvaltningsrätten i Göteborg
Box 53197
400 15 Göteborg

Laglighetsprövning enligt kommunallagen mål nr 8209-20, avdelning 3

Björn Bexér Martinsson och Ronald Rombrant, Lysekils kommun angående laglighetsprövning enligt kommunallagen.

Förvaltningsrätten har förelagt Lysekils kommun, i fortsättningen kommunen, att yttra sig över Björn Bexér Martinsson och Ronald Rombrant överklaganden i rubricerat mål.

Med anledning härav får kommunen anföra följande.

1 Kommunens inställning

Kommunen bestrider klagandens talan i sin helhet och yrkar att förvaltningsrätten avslår densamma.

2 Grunder för kommunens inställning

Kommun har inte agerat på ett sådant sätt att det föreligger grund för att upphäva det aktuella beslutet enligt 13 kap. 8 § kommunallagen (2017:725).

3 Utveckling av grunderna för kommunens inställning

Den klaganden, Björn Bexér Martinsson anför följande yrkanden vilka vi bemöter enligt nedan:

- Inte var av brådszkande karaktär
- Omfattar beslut om arrendeavgift som nämnden inte har mandat att fatta
- Strider mot kommunfullmäktiges beslut 2009-10-29 LKS § 131 beträffande upplåtelseform

Inte var av brådszkande karaktär

Från det att tjänsteskrivelsen är daterad 2020-03-17 och fram tom 2020-04-01 var inte parterna överens om genomförande och arrendekostnader samt områdets omfattning. Arrendatorn ville även ha med parkeringsplatser vilket kommunen inte godtog. Den här processen gjorde anspråk på tiden mellan 2020-03-17 tom 2020-04-01.

För att det skulle vara möjligt att tidsmässigt genomföra projektet och att bryggan skulle kunna vara klar till midsommar, var beslutet av brådszkande karaktär. Arrendeavtalets handläggning drog tyvärr ut på tiden bland annat på grund av Corona tider. Från nämndens möte 2020-04-30 kompletterades ordförandebeslutet daterat 2020-05-05 och anmäldes vid nämndens möte 2020-06-02.

Ärendet hade inte kunnat hanterats av nämnden 2020-03-30 då parterna inte var överens om arrendekostnaden. Eftersom ärendet var av brådszkande karaktär och det skulle finnas en rimlig möjlighet för entreprenörerna att hinna bli färdig till sommaren, kunde inte beslut vänta ytterligare (29 dagar) till 2020-04-30.



Omfattar beslut om arrendavgift som nämnden inte har mandat att fatta

Med anledning av ovanstående innebär ett lägenhetsarrende en bedömning för en avgäld. Förvaltningen har använt upplåtelse för uteservering på allmän platsmark enbart som ett jämförelsetal för sin bedömning. Det finns alltså ingen beslutad avgift för uteservering i arrendesammanhang. Samhällsbyggnadsnämnden har rätt att fatta beslut om avgälden för det här lägenhetsarrendet.

Strider mot kommunfullmäktiges beslut 2009 -10-29 LKS § 131 beträffande upplåtelseform

Upplåtelseformen är ett lägenhetsarrende. Att vi inte klassar det som anläggningsarrende beror på att den huvudsakliga verksamheten bedrivs inom tomträttsfastigheten.

Uteserveringen utgör ett komplement till verksamheten men är inte den huvudsakliga verksamheten. Därtill finns krav på byggnad i ett anläggningsarrende.

Byggnadsbegreppet ska i arrendelagstiftningen ha samma innebörd som i byggnadslagstiftningen, därav faller brygga utanför. Om upplåtelse av mark inte kvalar in i de olika förutsättningarna för jordbruks-, bostads- eller anläggningsarrende så räknas det som ett lägenhetsarrende.

Kommunfullmäktige fattar övergripande beslut och riktningar för taxor och beslutar inte om detaljer i samtliga nya avtal som samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar. Det hade varit en mycket ineffektiv arbetsmodell och försvårat för de målgrupper vi är till för.

Mark- och exploateringsingenjörerna tar stöd i beslut fattade av kommunfullmäktige samtidigt som de i bedömningar förhåller sig till kommunallagen avseende regler för hur ärenden ska hanteras.

Klaganden Ronald Rombrant yrkar på att det aktuella beslutet upphävs på den grunden att samhällsbyggnadsnämnden anses ha överskridit sina befogenheter. Bl.a. menar Rombrant att kommunen skulle ha tillämpat "Lysekils kommuns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal".

Lysekils kommuns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal reglerar inte arrendeupplåtelser. Ordet upplåtelse förekommer dock i den tjänsteskrivelse som ligger till grund för beslut om att anta riktlinjerna. I tjänsteskrivelsen beskrivs det att enligt lag 2014:899) om kommunala markanvisningar ska riktlinjerna innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser för markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markprissättning. I detta sammanhang handlar det om upplåtelse i form av tomträtt.

Riktlinjerna ovan är ingen lag utan just riktlinjer och regleras inte i kommunallagen. Om kommunen bedömer att riktlinjerna inte anses vara tillämpliga, innebär detta alltså inte att man brutit mot någon lag. Samhällsbyggnadsnämnden har heller inte överskridit sina befogenheter genom att inte tillämpa riktlinjerna, detta då riktlinjerna inte reglerar arrendeupplåtelser.



4 Sammanfattning

Det överklagande beslutet strider inte mot lag eller annan författning. Kommunens beslut har tillkommit i laga ordning och är i högsta grad en angelägenhet för kommunen. Vidare har beslutet fattats av behörigt organ.

Mot bakgrund av vad som angivits ovan gör kommunen sammanfattningsvis gällande att klagandena inte visat att det överklagande beslutet är olagligt enligt någon av grunderna i 13 kap. 8 § kommunallagen, varför deras överklaganden ska avslås.

Per Garenius
Förvaltningschef

Bilagor

1. Ordförandebeslut
2. Beslutsunderlag
3. Anslagsbevis
4. Delegationsordning
5. Tilläggsavtal till arrendeavtal



Samhällsbyggnadsförvaltningen / Avdelningen för Plan- och bygg
Mynta Sandberg
mynta.sandberg@lysekil.se

Arrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82

Sammanfattning

Lysmar AB, som är tomträttsinnehavare till Kronberget 1:189, vill arrendera ett till fastigheten angränsande område i 10 år för ändamålet uteservering.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden bemyndigar samhällsbyggnadsförvaltningen att teckna erforderligt arrendeavtal med en arrendetid på 10 år och med en årlig arrendeavgäld på 400 kr/kvm/år.

Ärendet

Lysmar AB, som är tomträttsinnehavare till Kronberget 1:189, vill arrendera ett till fastigheten angränsande område i 10 år för ändamålet uteservering.

Planerad uteservering ligger inom den kommunala fastigheten Kronberget 1:82 och bygglov för uteservering har beviljats.

Arrendeområdet upplåtes i befintligt skick. Då bryggan är undermålig behöver arrendatorn göra vissa egna större investeringar i anläggningen för att kunna använda den till avsett ändamål. På grund av arrendatorns egna investeringar önskar de en arrendetid på 10 år.

Förvaltningens synpunkter eller utredning

För området gäller detaljplan 1484-P96/6, *Detaljplan för Norra hamnen Kronberget 1:82*, från år 1996. Aktuellt arrendeområde är betecknat som vattenområde, småbåtshamn.

Arrende har före detaljplanens antagande, upplåtits för försäljning av båtar med förknippad verksamhet inom området med i dagen uppräknad årligt belopp på 4220 kronor. Arrendatorn har överlåtit arrendet till Lysmar AB 2006 och kommunen har fakturerat Lysmar AB sedan dess. Arrendet är villkorat med att kommunen skriftligen ska godkänna ny arrendator vid överlåtelse, detta har inte skett. I och med att arrendet fakturerats Lysmar AB så har ändå ett nyttjanderättsförhållande behållits för området. Dock behöver detta nyttjanderättsförhållande upphöra och nytt arrendekontrakt tecknas för att klargöra aktuella förhållanden; rätt arrendator, rätt ändamål -uteservering, rätt upplåtelseid och rätt arrendeavgäld för ändamålet.

Arrendeavgälden är beräknad till 400 kr/kvm/år. Arrendeområdet omfattar ca 157 kvm. Arrendeavgälden kan jämföras med upplåtelser kommunen har på offentlig plats för uteserveringar vilket är 375 kr/kvm under en säsong. Då detta inte utgör någon säsongsvis upplåtelse så har arrendeavgälden bedömts till 400 kr/kvm/år.

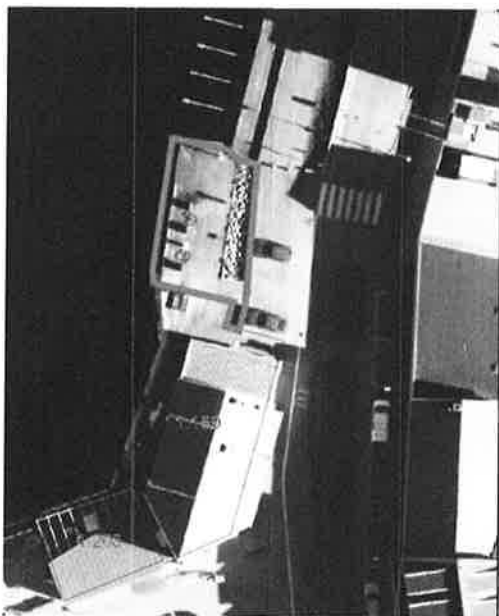
Upplåtelseid på 10 år bedöms som rimlig med hänsyn till Lysmar ABs större investeringar i bryggan samt att uteservering bedöms som ett varaktigt och eftertraktat ändamål i området kring Norra hamnen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mynta Sandberg

Mark- och exploateringsingenjör

Bilagor



Beslutet skickas till

Avdelningen för Plan- och bygg

swenor@telia.com



Anslagsbevis av justerat protokoll

Justering har anslagits på kommunens digitala anslagstavla.

Nämnd	Samhällsbyggnadsnämnd
Protokoll från sammanträde	2020-04-30
Datum då protokoll justerades	2020-05-07
Datum då justeringen publiceras	2020-05-08
Datum då publiceringen av justeringen upphör	2020-05-29
Förvaring av protokollet	Protokollet finns tillgängligt på kommunstyrelseförvaltningen

Underskrift

Justerare

Utdragsbestyrkande



§ 88

Redovisning av delegationsbeslut

Sammanfattning

Följande delegationsbeslut redovisas:

Handläggare för plan och bygg:

- Sammanställning av mars månads bygglovsärenden och redovisning av bygglovenhetens delegerade beslut
- Sammanställning av mars månads bostadsanpassningsbidrag,

Ordförandebeslut:

- Beslut gällande arrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82 (dnr SBN MG-2019-500)

Beslutsunderlag

Delegationsbeslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbesluten som förtecknas i protokollet 2020-04-30, § 88.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen/plan och bygg

Justerare

Utdragsbestyrkande



Ordförandebeslut

Arrrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82

Sammanfattning

Lysmar AB, som är tomträttsinnehavare till Kronberget 1:189, vill arrendera ett till fastigheten angränsande område i 10 år för ändamålet uteservering.

Ordförande beslutar enligt Delegationsordning för Samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsområde § 5:1 (beslutad av samhällsbyggnadsnämnden 2019-01-09 § 4 och uppdaterad 2020-01-30 § 22).

Ordförande beslutar

Ordförande beslutar att arrendeområde på del av fastigheten Kronberget 1:82 enligt karta i bilagd tjänsteskrivelse arrenderas ut till Lysmar AB.

Ordförande beslutar att arrendetiden är 10 år.

Ordförande beslutar att arrendeavgälden är 4 220 kr/år och att den uppräknas med för året gällande KPI.

Lars Björnell
Ordförande
Samhällsbyggnadsnämnden

Bilaga

Tjänsteskrivelse med karta daterad 2020-03-17



Anslagsbevis av justerat protokoll

Justering har anslagits på kommunens digitala anslagstavla.

Nämnd	Samhällsbyggnadsnämnd
Protokoll från sammanträde	2020-06-02
Datum då protokoll justerades	2020-06-09
Datum då justeringen publiceras	2020-06-10
Datum då publiceringen av justeringen upphör	2020-07-01
Förvaring av protokollet	Protokollet finns tillgängligt på kommunstyrelseförvaltningen

Underskrift

Justerare

Utdragsbestyrkande



§ 115

Redovisning av delegationsbeslut

Sammanfattning

Följande delegationsbeslut redovisas:

Handläggare för plan och bygg

- Sammanställning av april månads bygglovsärenden och redovisning av bygglovenhetens delegerade beslut
- Sammanställning av april månads bostadsanpassningsbidrag

Handläggare för färdtjänst och riksfärdtjänst

- Beslut gällande färdtjänst och riksfärdtjänst april månad

Handläggare för mark och exploatering

- Sammanställning av delegationsbeslut från mark- och exploatering

Förvaltningschef

- Delegationsbeslut av förvaltningschef om samråd av detaljplan för Sävens camping, del av Lyse 1:3 m.fl., Lysekils kommun

Ordförande

- Ordförandebeslut arrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82

Beslutsunderlag

Delegationsbeslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbesluten som förtecknas i protokollet 2020-06-02, § 115.

Justerare

AS

Utdragsbestyrkande

MM



**LYSEKILS
KOMMUN**

Ordförandebeslut



Samhällsbyggnadsnämnden
2020-06-23, MG-2019-500

Datum
2020-05-05

Dnr
SBN MG-2019-500

Ordförandebeslut

Arrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82

Sammanfattning

Tidigare ordförandebeslut daterat 2020-04-01 upphör att gälla och ersätts av ordförandebeslut från 2020-05-05.

Lysmar AB, som är tomträttsinnehavare till Kronberget 1:189, vill arrendera ett till fastigheten angränsande område i tio år för ändamålet uteservering.

Ordföranden beslutar enligt delegationsordningen för samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsområde 1:8 om brådiskande ärenden och 5:1 om längden av arrendet (beslutad av samhällsbyggnadsnämnden 2019-01-09 § 4 och uppdaterad 2020-01-30 § 22).

Avgörande för gäldens storlek är Lysmar ABs egna insatser.

Ordförande beslutar

Ordförande beslutar att arrendeområdet på del av fastigheten Kronberget 1:82 enligt karta i bilagd tjänsteskrivelse arrenderas av Lysmar AB.

Ordförande beslutar att arrendetiden är tio år.

Ordförande beslutar att arrendegälden är 4220 kr /år och att den räknas upp med för året gällande KPI.

Lars Björneld
Ordförande
Samhällsbyggnadsnämnden

**LYSEKILS
KOMMUN****Avtal om lägenhetsarrende**

Fastighetsägare: Lysekils kommun (212000-1389)

Arrendator: Lysmar AB (556688-7229)
Odinslundsgatan 11
412 66 Göteborg

Arrendatorn är tomträttsinnehavare till Kronberget 1:189 och behöver kompletterande arrendeområde för uteservering.

§ 1 Arrendeområde

Del av fastigheten Lysekil KRONBERGET 1:82, se kartbilaga daterad 2020-03-17.

Arrendeområdet är cirka 157 m².

§ 2 Ändamål

Arrendeområdet får användas för **uteservering** och därmed förenlig verksamhet.

På arrendeområdet får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

§ 3 Arrendetid

Upplåtelsen gäller från och med **2020-01-01** till och med **2029-12-31**.

§ 4 Uppsägning / Förlängning

Uppsägning eller begäran om villkorsändring skall ske senast **sex (6)** månader före arrendetidens utgång. Om uppsägning ej sker, förlängs avtalet med **ett (1)** år i sänder med oförändrade villkor.

§ 5 Arrendeavgift

Arrendeavgiften utgör det första året **fyratusentvåhundratjugo (4 220)** kronor. Avgiften anpassas till konsumentprisindex (totalprisindex med basår 1980) för oktober månad 2020 (bastalet). Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha förändrats i förhållande till bastalet, skall 100 % av årsarrendet justeras upp i förhållande till indextalet. Arrendeavgiften skall aldrig understiga grundavgiften.

En administrativ avgift på femhundra (500) kronor per år tillkommer.

Y. K.

lm



Arrendeavgiften samt den administrativa avgiften faktureras förskottsvis av kommunen. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

§ 6 Myndighetstillstånd

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendeområdet. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

§ 7 Kostnader

Arrendatorn skall svara för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeområdets nyttjande.

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendeområdet, på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga, skall Arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till Fastighetsägaren för på arrendeområdet belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendeavgiften.

§ 8 Byggnader mm

Arrendatorn får inte utföra ny-, till- eller ombyggnad av byggnad eller därmed jämförbar anläggning på arrendestället utan Fastighetsägarens skriftliga tillstånd. Det ankommer på Arrendatorn att dessutom ansöka om bygglov och andra erforderliga tillstånd.

§ 9 Inskrivningsförbud

Detta avtal får inte inskrivas utan Fastighetsägarens skriftliga godkännande.

§ 10 Överlåtelse / Upplåtelse

Arrendatorn får inte överlåta eller på annat sätt överföra rättigheterna enligt detta avtal på annan. Arrendatorn får inte heller i sin tur upplåta rättigheter enligt detta avtal till annan utan Fastighetsägarens godkännande.

Fastighetsägaren godkänner att arrendatorn upplåter arrendeområdet på oförändrade villkor till verksamhetsutövaren inom tomträtten.

§ 11 Arrendeområdets skick och skötsel

Arrendeområdet upplåtes i befintligt skick. Det åligger Arrendatorn att hålla arrendestället i väl städat skick och i övrigt hålla god ordning på arrendeområdet. Arrendatorn får inte använda arrendeområdet så att risk för miljöskada uppkommer.

AC



§ 12 Ledningar

Arrendatorn medger att Fastighetsägaren eller annan med Fastighetsägarens tillstånd, får dra fram eller vidmakthålla ledningar i eller över arrendområdet med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnad, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan särskild ersättning tåla det intrång som föranleds av anläggandet och nyttjandet av ledningarna, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på arrendområdet.

§ 13 Arrendets upphörande

Vid arrendets upphörande är Arrendatorn skyldig att på egen bekostnad senast på avträdesdagen ta bort av honom uppsatta hägnader eller inom området uppförda anläggningar. Arrendatorn skall i möjligaste mån återställa arrendestället i det skick det befann sig på tillträdesdagen.

§ 14 Ansvar

Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från Arrendatorns verksamhet på arrendestället. Arrendatorn har ansvar för av honom och hans verksamhet orsakad skada på arrendområdet även efter avtalets upphörande.

Arrendatorn ansvarar för att miljöfarlig verksamhet inte bedrivs inom arrendområdet. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av åtgärder som kan påfordras enligt för var tid gällande miljölagstiftning.

§ 15 Hänvisning till jordabalken

I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap jordabalken stadgas om lägenhetsarrende.

§ 16 Tvister

Tvist rörande detta avtal skall avgöras av Arrendenämnden.

§ 17 Tidigare nyttjanderättsförhållandets upphörande

I och med undertecknande av detta avtal upphör tidigare nyttjanderättsförhållande parterna haft för området utan ersättningskrav för någondera part.

15 DZ
fm



Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka Fastighetsägaren och Arrendatorn tagit var sitt.

LYSEKILS KOMMUN
Avdelningen för Plan- och bygg

Lysekil 6/6-20
.....
Ort och datum

Lars Björnell
.....
Lars Björnell
Samhällsbyggnadsnämndens ordförande

ARRENDATOR

14/4/2020
.....
Ort och datum

Per Mangelus
.....
Per Mangelus
Lysmar AB

LYSEKIL 6/6-20
.....
Ort och datum

Per Garenius
.....
Per Garenius
Förvaltningschef

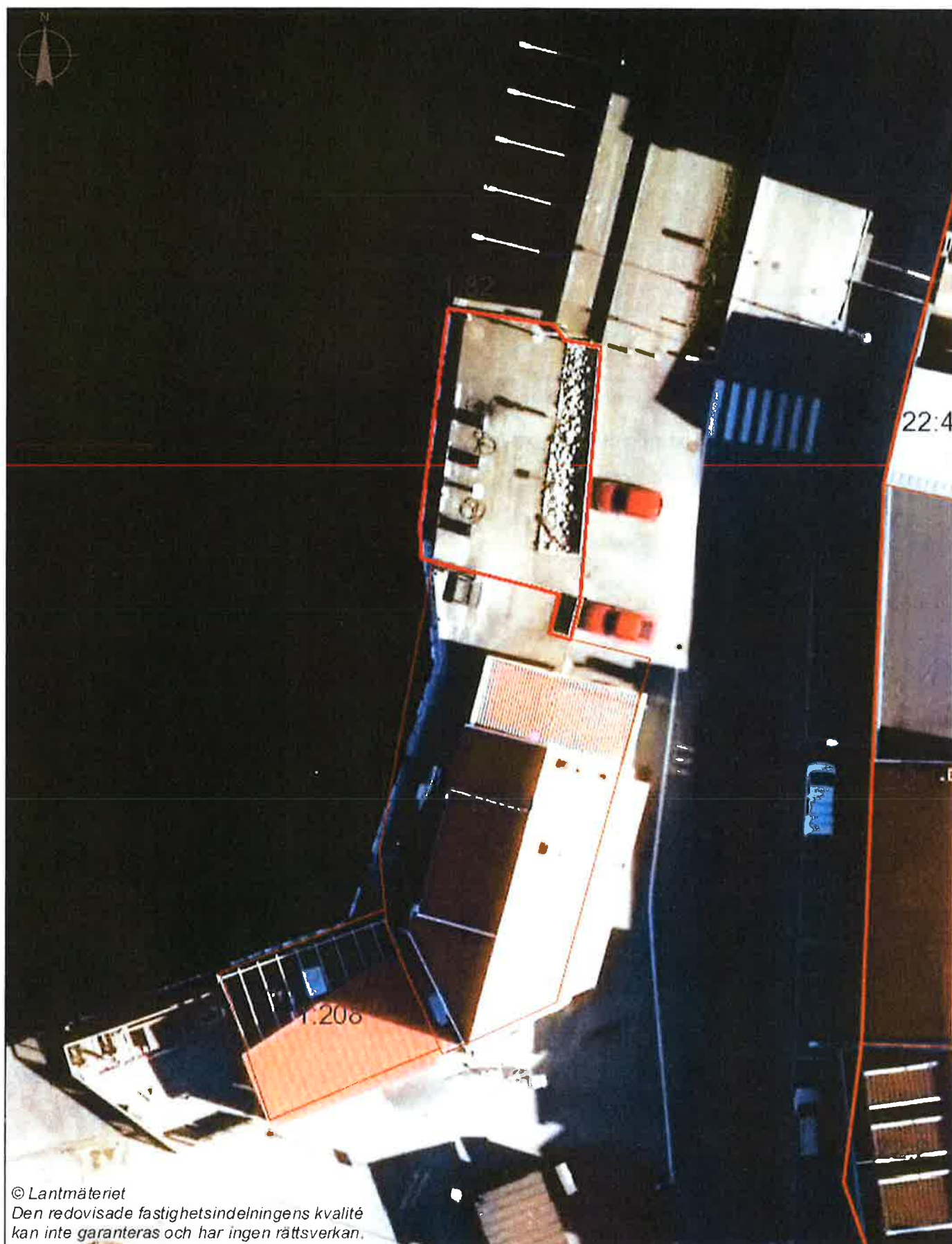


Kartbilaga 2020-03-17



Samhällsbyggnadsnämnden
2020-06-23, MG-2019-500

17 mars 2020



© Lantmäteriet

Den redovisade fastighetsindelningens kvalité
kan inte garanteras och har ingen rättsverkan.

10 0 10 [m]

1:300

96 1/2 m



Sammanträdesprotokoll
2020-04-30

§ 88

Redovisning av delegationsbeslut

Sammanfattning

Följande delegationsbeslut redovisas:

Handläggare för plan och bygg:

- Sammanställning av mars månads bygglovsärenden och redovisning av bygglovenhetens delegerade beslut
- Sammanställning av mars månads bostadsanpassningsbidrag,

Ordförandebeslut:

- Beslut gällande arrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82 (dnr SBN MG-2019-500)

Beslutsunderlag

Delegationsbeslut.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbesluten som förtecknas i protokollet 2020-04-30, § 88.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen/plan och bygg

Justerare

Utdragsbestyrkande



**LYSEKILS
KOMMUN**



Samhällsbyggnadsnämnden
2020-06-23, MG-2019-500

Ordförandebeslut

Datum
2020-04-01

Dnr
SBN MG-2019-500

Ordförandebeslut

Arrrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82

Sammanfattning

Lysmar AB, som är tomträttsinnehavare till Kronberget 1:189, vill arrendera ett till fastigheten angränsande område i 10 år för ändamålet uteservering.

Ordförande beslutar enligt Delegationsordning för Samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsområde § 5:1 (beslutad av samhällsbyggnadsnämnden 2019-01-09 § 4 och uppdaterad 2020-01-30 § 22).

Ordförande beslutar

Ordförande beslutar att arrendedområde på del av fastigheten Kronberget 1:82 enligt karta i bilagd tjänsteskrivelse arrenderas ut till Lysmar AB.

Ordförande beslutar att arrendetiden är 10 år.

Ordförande beslutar att arrendeavgälden är 4 220 kr/år och att den uppräknas med för året gällande KPI.

Lars Björnell
Ordförande
Samhällsbyggnadsnämnden

Bilaga

Tjänsteskrivelse med karta daterad 2020-03-17



Tjänsteskrivelse

Datum
2020-03-17

Dnr
SBN MG-2019-500

Samhällsbyggnadsförvaltningen / Avdelningen för Plan- och bygg
Mynta Sandberg
mynta.sandberg@lysekil.se

Arrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82

Sammanfattning

Lysmar AB, som är tomträttsinnehavare till Kronberget 1:189, vill arrendera ett till fastigheten angränsande område i 10 år för ändamålet uteservering.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden bemyndigar samhällsbyggnadsförvaltningen att teckna erforderligt arrendeavtal med en arrendetid på 10 år och med en årlig arrendeavgäld på 400 kr/kvm/år.

Ärendet

Lysmar AB, som är tomträttsinnehavare till Kronberget 1:189, vill arrendera ett till fastigheten angränsande område i 10 år för ändamålet uteservering.

Planerad uteservering ligger inom den kommunala fastigheten Kronberget 1:82 och bygglov för uteservering har beviljats.

Arrendeområdet upplåtes i befintligt skick. Då bryggan är undermålig behöver arrendatorn göra vissa egna större investeringar i anläggningen för att kunna använda den till avsett ändamål. På grund av arrendatorns egna investeringar önskar de en arrendetid på 10 år.

Förvaltningens synpunkter eller utredning

För området gäller detaljplan 1484-P96/6, *Detaljplan för Norra hamnen Kronberget 1:82*, från år 1996. Aktuellt arrendeområde är betecknat som vattenområde, småbåtshamn.

Arrende har före detaljplanens antagande, upplåtits för försäljning av båtar med förknippad verksamhet inom området med i dagen uppräknad årligt belopp på 4220 kronor. Arrendatorn har överlåtit arrendet till Lysmar AB 2006 och kommunen har fakturerat Lysmar AB sedan dess. Arrendet är villkorat med att kommunen skriftligen ska godkänna ny arrendator vid överlåtelse, detta har inte skett. I och med att arrendet fakturerats Lysmar AB så har ändå ett nyttjanderättsförhållande behållits för området. Dock behöver detta nyttjanderättsförhållande upphöra och nytt arrendekontrakt tecknas för att klargöra aktuella förhållanden; rätt arrendator, rätt ändamål -uteservering, rätt upplåtelseid och rätt arrendeavgäld för ändamålet.

Arrendeavgälden är beräknad till 400 kr/kvm/år. Arrendeområdet omfattar ca 157 kvm. Arrendeavgälden kan jämföras med upplåtelser kommunen har på offentlig plats för uteserveringar vilket är 375 kr/kvm under en säsong. Då detta inte utgör någon säsongsvis upplåtelse så har arrendeavgälden bedömts till 400 kr/kvm/år.



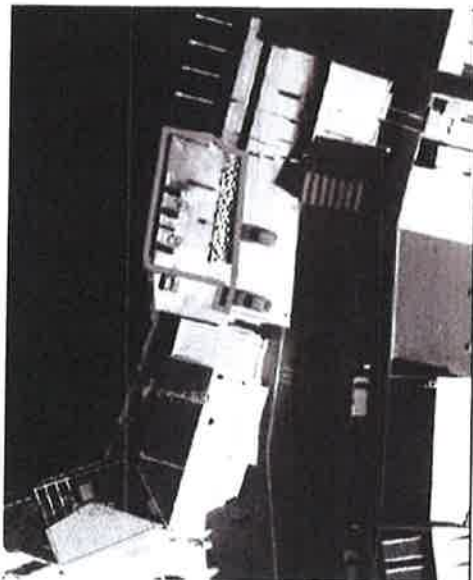
Upplåtelseid på 10 år bedöms som rimlig med hänsyn till Lysmar ABs större investeringar i bryggan samt att uteservering bedöms som ett varaktigt och eftertraktat ändamål i området kring Norra hamnen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mynta Sandberg

Mark- och exploateringsingenjör

Bilagor



Beslutet skickas till

Avdelningen för Plan- och bygg

swenor@telia.com



Samhällsbyggnadsnämnden
2020-06-23, MG-2019-500

Datum
2019-10-01

Dnr
A-2018-19

Delegationsordning för Samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsområde

Beslutad av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-01-09, § 4

Uppdaterad 2019-02-07, § 21

Uppdaterad 2019-05-27, § 91

Uppdaterad 2019-06-27, § 117

Uppdaterad 2019-10-01, § 158

Uppdaterad 2020-01-30, § 22



Allmänt om delegation

Riktlinjer och principer

Delegationsordningen reglerar rätten att fatta beslut inom Samhällsbyggnadsnämndens (SBN) ansvarsområde. Ärenden som lyder under **kommunallagen 6 kap 38 § inte delegeras**. Delegerad beslutanderätt får inte utövas i ärenden som handlar om verksamhetens mål, inriktning, omfattning, kvalitet eller är av principiell beskaffenhet eller av större vikt, ej heller ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda om det är av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

SBN kan återkalla delegering generellt eller i särskilt ärende. SBN kan föregripa en delegats beslut i ett särskilt ärende genom att själv ta över ärendet och besluta i det. SBN har, utan hinder av att beslutanderätten är delegerad, alltid rätt att ta upp ett ärende till eget avgörande.

Delegerad beslutanderätt får endast nyttjas inom ramen för budgeterande medel och i enlighet med gällande lagar, avtal, mål, riktlinjer och övriga styrdokument.

Brådskande ärenden

SBN får, enligt kommunallagen 6 kap 39 §, delegera åt ordföranden eller annan ledamot som nämnden utser att fatta beslut i ärenden som är så brådskande att SBN avgörande inte kan avvaktas.

Vidaredelegation

SBN kan, i enlighet med kommunallagen 7 kap 5-7 §, ge förvaltningschefen rätt att vidaredelegera sin beslutanderätt till annan anställd inom sin förvaltning. Förvaltningschefen har befogenhet att återkalla av sig lämnad beslutanderätt. Med förvaltningschef inom SBN verksamhetsområde avses chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen.

Anmälan om beslut

Beslut fattade på delegation av SBN ska anmälas vid nästkommande sammanträde. Detta gäller även beslut som är fattade på vidaredelegation av förvaltningschef. Anmälan kan ske genom kopia på beslutet, på speciella delegationslistor i annan form av skrivelse. Beslutet ska dokumenteras i ärendehanteringssystemet Vision.

Överklagan

Delegationsbeslut kan, på samma sätt som beslut fattade av SBN, överklagas enligt bestämmelserna i kommunallagen samt förvaltningslagen.



Förkortningar

KD	Kommundirektör	PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
AC	Administrativ chef	PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
FC	Förvaltningschef	FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
EC	Ekonomichef	FL	Förvaltningslagen 2017:900
KS	Kommunstyrelsen	KL	Kommunallagen 2017:725
SBN	Samhällsbyggnadsnämnden	BAB	Bostadsanpassning 2018:222
SBNO	Samhällsbyggnadsnämndens ordförande	PBB	Prisbasbelopp
AvdC	Avdelningschef -MG (mark och gata) -PB (plan och bygg) -F (fastighet) -S (Service) -IT	OSL	Offentlighets- och sekretesslagen
EnC	Enhetschef -ADM (adm enhet) -FAST (fastighet) -SERV (kost och städ)	LOU	Lagen om offentlig upphandling
Mex	Mark och exploatering	LFS	Lagen om färdigställandeskydd (2014:320)
Gata	Gatuingenjör	AL	Anläggningslagen (1973:1149)
Traf	Trafikingenjör	LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
Stad	Stadsträdgårdsmästare	LGS	Lagen om särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning (1998:814)
Handl	Handläggare	FGS	Förordningen om gatuhållning och skyltning (1998:929)
Ass	Assistent	LOL	Lagen om lägenhetsregister (2016:378)
BAB	Handläggare bostadsanpassning	LFF	Lagen om flyttning av fordon i vissa fall (1982:129)
Blov	Bygglovhandläggare	FFF	Författning om flyttning av fordon i vissa fall (1982:198)
Sark	Stadsarkitekt	LKP	Lag om kommunal parkeringsövervakning (1987:24)
Binsp	Byggnadsinspektör		
GIS	GIS-ingenjör		
Mät	Mätningingenjör		
Plan	Planarkitekt		
Adm	Administratör		
Komv	Kommunvägledare		
Komu	Kommunens upphandlare		



Generella förutsättningar

	Ärendetyp 1:1-25	Delegat	Ersättare	Kommentar
1:1	Yttrande till myndigheter och dyl. av ej principiell natur	FC	AvdC	
1:2	Beslut om att avstå yttrande över betänkanden och utredningar av ej principiell natur	FC	AvdC	
1:3	Ändra överklagat beslut enligt FL § 37-39	FC		
1:4	Omprövning av beslut och yttrande i ärenden där ursprungsbeslutet fattats av delegat FL § 37-39	AvdC	FC	
1:5	Avslag på begäran om utlämnande av allmän handling samt uppställande av förbehåll i samband med utlämnande av sådan handling. OSL 6 kap 2-3 §§, 4 kap 14 §, 12 kap 2 §	AvdC	Handl	
1:6	Undantag om avgift för allmän handling samt fastställande av taxa vid oenighet	AvdC	Handl	
1:7	Avge yttrande till domstol med anledning av beslut om sekretess	FC	AvdC	
1:8	Beslut i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas 12 kap. 5 §PBL	SBNO		
1:9	Utfärdande av fullmakt att föra kommunens talan inför domstol, andra myndigheter samt vid förrättningar av skilda slag.	SBNO		
1:10	Beslut om vidaredelegering av beslutanderätten till	FC		



	annan anställd i kommunen, i den mån beslutanderätt enligt denna delegationsordning delegerats till förvaltningschef inom nämndens verksamhetsområde 12 kap. 5 § PBL 7 kap. 6§ KL			
1:11	Beslut om vidaredelegering av beslutanderätten till anställd i annan kommun under förutsättning att båda nedanstående kriterier är uppfyllda -beslutanderätten i ärendegruppen har delegerats till förvaltningschefen, och -beslutanderätten faller inom ramen för sådan verksamhet som regleras i ett samverkansavtal enligt 9 kap. 37 § KL. 12 kap. 5 §PBL	FC		
1:12	Beslut att förelägga den enskilde att avhjälpa en brist i en framställning, om bristen medför att framställningen inte kan läggas till grund för en prövning i sak. 20 § FL Se 9 kap 22 § PBL och 6 kap 10 § PBF	AvdC	FC	
1:13	Beslut att avvisa en framställning som är så ofullständig eller oklar att den inte kan tas upp till prövning 20 § FL Se dock 9 kap 22 § PBL och 6 kap 10 § PBF	AvdC	Berörd AvdC	Se 9:1
1:14	Beslut att avskriva ett ärende från vidare handläggning om en	Berörd handläggare	Berörd AvdC	



	ansökan/framställning har återkallats eller frågan förfallit av annan anledning			
1:15	Beslut att avslå en framställning om att avgöra ett ärende. 12 § FL	Berörd handläggare	AvdC	
1:16	Beslut att begära att den som anlitar ombud ska medverka personligen vid handläggningen av ett ärende. 14 § FL	FC		Rätt till vidare-delegering
1:17	Beslut att ett ombud eller biträde som är olämpligt för sitt uppdrag inte längre får medverka i ärendet. 14 § FL	FC		
1:18	Beslut att begära att ett ombud styrker sin behörighet genom en skriftlig eller muntlig fullmakt med det innehåll som framgår av 15 § FL	FC		
1:19	Beslut att förelägga part eller ombud att styrka ombudets behörighet genom en fullmakt med det innehåll som framgår av 15 § FL.	FC		
1:20	Beslut att begära att en handling bekräftas av avsändaren. 21 § FL	FC		
1:21	Beslut om rättelse/ändring av beslut som delegaten fattat enligt de förutsättningar som anges i 36–39 §§ FL	FC	AvdC	
1:22	Beslut att avvisa överklagande av beslut som kommit in för sent enligt vad som anges i 45 § FL	FC	AvdC	



1:23	Delegation till SBNO, och vid dennes förfall vice ordförande att fatta beslut på nämndens vägnar i ärenden som är så brådskande att nämndens beslut inte kan avvaktas.
1:24	I brådskande fall och enbart i fall då ordinarie delegat eller dennes ersättare inte är tillgänglig, äger SBC med berörd AvdC som ersättare att fatta beslut i samtliga ärenden som samhällsbyggnadsnämnden delegerat till tjänsteman enligt denna delegationsförteckning.

2. Färdtjänst/riksfärdstjänst

	Ärendetyp 2:1	Delegat	Ersättare	Kommentar
2:1	Beslut om färdtjänst och/eller ledsagare och Riksfärdtjänst, beslut om att återkalla sådant tillstånd när förutsättningarna för tillstånd inte längre finns. 7-9, 12 §§ Lag om färdtjänst, 47,9, §§ Lag om Riksfärdtjänst.	KOMV	AvdC	
2.2	Beslut om att återkalla tillstånd till färdtjänst/ Riksfärdtjänst när tillståndshavaren gjort sig skyldig till allvarliga och upprepade överträdelser. 12 § Lag om färdtjänst, 9 § Lag om Riksfärdtjänst.	KOMV	AvdC	

3. Ekonomiärenden/ Upphandling av varor och tjänster

	Ärendetyp 3:1-10	Delegat	Ersättare	Kommentar
3:1	Rätt att utse beslutsattestanter och ersättare inom samhällsbyggnads verksamhetsområde	FC	EC	
3:2	Avskrivning av fordran mot kund inom SBFs verksamhetsområde till ett högsta belopp av: Upp till 25 tkr 25 tkr-100 tkr 100-500 tkr	AvdC EC KD	EC KD EC	Berörd AvdC
3:3	Godkänna till kommunen ställd säkerhet till ett belopp av; Högst 100 tkr 100 -1000tkr	EC KD	KD	



3:4	Besluta om undantag från bestämmelser om taxa eller annan avgift till ett belopp av; Högst 50 tkr Över 50 tkr	FC EC	EC KD	
3:5	Tilldelningsbeslut upphandling: 1 prisbasbelopp – 100 tkr 100 tkr - direktupphandlingsgräns Direktupphandlingsgräns-3 mkr Över 3 mkr	EnC AvdC FC SBN		
3:6	Beslut om att förvaltningsspecifika och externt samordna ramavtal för inköp av varor och tjänster	FC	KOMU	Tecknande av avtal görs av behöriga firmatecknare enligt särskild upprättad förteckning
3:7	Yttrande avseende överklagan av upphandling enligt lag om offentlig upphandling (LOU)	FC	KD	
3:8	Beslut om att teckna och förlänga leasingavtal för kommunen gällande varor och tjänster	Berörd AvdC	FC	Finanspolicy reglerar tecknande av leasing som är ett av flera finansieringsalternativ. Tecknande av avtal görs av behöriga firmatecknare enligt särskild upprättad förteckning.
3:9	Beslut om att medverka i upphandling samordnande av annan kommun inkl. sluta avtal med inköpscentral om att sköta upphandlingar.	KOMU	EC	Delegaten ges med automatisk fullmakt att utgöra kommunens ombud.



3:10	Uppdra åt anställd att fatta beslut i upphandlingar genomförda av inköpscentral	Behörig anställd vid anlitad inköpscentral	EC	
------	---	--	----	--

4. Investeringar samt köp och försäljning av fast egendom, fastighetsregleringar mm

	Ärendetyp 4:1-10	Delegat	Ersättare	Kommentar
4:1	Omfördelning av medel för nya investeringsprojekt upp till 1000 tkr Över 1000 tkr	FC SBN	KD KD	
4:2	Utse beställarombud vid entreprenader	FC	KD	
4:3	Besluta om försäljning av detaljplanlagd bostads- och industrimark enligt fastställda riktlinjer	Mex	AvdC	
4:4	Överenskommelse om fastighetsreglering upp till 250 tkr 250-500 tkr Över 500 tkr	Mex FC SBN	FC	
4:5	Kommunens företrädare i ärenden enligt fastighetsbildningslagen anläggningslagen och ledningsrättslagen. Samt i inskrivningsärenden enligt Jordabalken	Mex	AvdC	
4:6	Avge yttrande på kommunens vägnar i dess egenskap av fastighetsägare och granne i samband med bygglov	Mex	AvdC	
4:7	Servitutsupplåtelser, ledningsrätt mm där kommunen berörs i egenskap av härskande fastighet	Mex	AvdC	
4:8	Servitutupplåtelse, ledningsrätt mm där kommunen berörs i egenskap av tjänande fastighet	Mex	AvdC	
4:9	Dödning, utsträckning, sammanföring, relaxation av pantbrev och därmed jämförlig åtgärd	Mex	AvdC	
4:10	Besluta om köp och försäljning av fastighet eller del av fastighet upp till 250 tkr 250- 500 tkr Över 500 tkr	Mex FC SBN	FC	



5. Hyror, arrenden och övriga nyttjanderätter

	Ärendetyp 5:1-5:5	Delegat	Ersättare	Kommentar
5:1	A. Arrende-, hyres- och nyttjanderättsavtal för en avtalstid upp till 3 år B. Lägenhetsarrende (sjöbodar, bryggor mm) för en avtalstid upp till 1 år	Mex Handl	AvdC Mex	
5:2	Externa hyresavtal för en avtalstid upp till 3 år och en årshyra understigande 400 tkr	AvdC	FC	
5:3	Upplåtelse av torghandelsplats samt övriga torghandelsärenden	Traf	AvdC	
5:4	Upplåtelse av allmän plats och område som jämföras med sådan plats	Traf	AvdC	
5:5	Avskrivning av hyresfordringar upp till 100 tkr/ärende	FC	AvdC	

6. Planfrågor

	Ärendetyp 6:1-6:6	Delegat	Ersättare	Kommentar
6:1	Ingå överenskommelse om planbesked senare än fyra månader	AvdC	Plan	
6:2	Avvisa för sent inkommen överklagan av detaljplan enligt plan- och bygglagen	AvdC	Plan	
6:3	Ingå planavtal	AvdC	FC	
6:4	Beslut om upprättande av miljökonsekvensbeskrivning	FC	AvdC	
6:5	Beslut om samråd av detaljplaneförslaget vid standard planförfarande eller samordnat planförfarande Samt godkännande av behovsbedömning/Undersökning av betydande miljöpåverkan	FC	AvdC	
6:6	Beslut om granskning av detaljplaneförslaget och ev miljökonsekvensbeskrivning då planförslaget följer tidigare beslut om godkännande av samrådsredogörelse och beslut om fortsatt planarbete	FC	AvdC	



7. Trafikärenden

	Ärendetyp 7:1-7:7	Delegat	Ersättare	Kommentar
7:1	Trafikärenden omfattande beslut; - Lokala trafikföreskrifter - beslut om tillfälliga lokala trafikföreskrifter - nyttoparkeringstillstånd - parkeringstillstånd för rörelsehindrade (PRH) - dispens avseende parkeringsförbud - motorfordonstrafik förbjuden mm - dispens avseende tunga/breda/långa transporter Trafikärenden i ovanståendeavseenden när beslutet är av principiell natur	Traf SBN	AvdC	
7:2	Alla löpande trafiksäkerhetsärenden Fordonsflytt enligt lag om flyttning av fordon i vissa fall (LFF 1982:129) Samt enligt FFF (1982:198) Förordning om flytt av fordon i vissa fall Trafikärenden i ovanstående avseenden när beslutet är av principiell natur	Traf SBN	AvdC AvdC	
7:3	Avge yttranden över framställningar om uppsättande av skyltar och ställningar mm på offentlig platsmark enligt ordningslagen	Traf	AvdC	
7:4	Besluta om förändringar av gränserna för tätbebyggda områden enligt lokala trafikföreskrifter	Traf	AvdC	



7:5	Besluta om tidsbegränsade lokala trafikföreskrifter och dispenser enligt trafikförordningen	Traf	AvdC	
7:6	Besluta om lokala trafikföreskrifter - huvudled - väjningsplikt - stopplikt - förbud mot trafik med fordon - tillåten körriktning - förbud mot omkörning - parkeringsförbud - tid för parkering - begränsning av tungt, brett och långt fordon - hastighetsbegränsning	Traf	AvdC	
7:7	Förordna parkeringsvakter enligt 6 § LKP	Traf	AvdC	

8. Hamnfrågor

	Ärendetyp 8:1-8:3	Delegat	Ersättare	Kommentar
8:1	Utarrendera, uthyra eller annars upplåta markområde som ligger under hamnens verksamhetsområde och med en nyttjanderättstid understigande 3 år	AvdC	FC	
8:2	Upplåtelse av hamnanläggningar till extern aktör, ex båtplatser	SBN		
8:3	Upplåtelseformer och upplåtelseid Tilldelning av båtplatser och byte av plats Avgift-båtplatsavgift Uppsägning av båtplats Förverkan av båtplats Tilldelning av annan plats Bortskaffa förvaring på bryggor, eller sådant	Handläggare ASS	Berörd AvdC	Se vidare i bestämmelser för Lysekils kommuns småbåtshamn, beslutade av KF 2013-12-19, § 1



	som byggts utan tillstånd Rätt att städa och röja uppläggningsplatser på båtägarens bekostnad Uppsägning av hyresavtal om ex inte avgiften betalas inom tid Båtplatsupplåtelse och kösystem Fördelning av båtplatser till sökande i båtplatskön Avsteg från fördelningsgrunderna			
--	--	--	--	--

9. Ärenden enligt PBL samt anslutande författningar och föreskrifter. Beslut under handläggningen och vid överklagande beslut

- Att besluta om rättelse/omprövning av beslut som delegaten fattat, enligt förutsättningar som anges i 26 och 27 §§ FL,
- Att avvisa för sent inkommit överklagande av beslut som delegaten har fattat, enligt 24 § FL,
- Att ange yttrande till högre instans vid överklagande av beslut som delegaten fattat.
- Ett beviljat bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas tidigast fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, enligt 9 kap. 42 a § PBL. Har beslutet vid den tidpunkten ännu inte vunnit laga kraft, görs verkställandet på byggherrens egen risk.
- Bestämma i det enskilda fallet om området utgör sammanhållen bebyggelse enligt definitionen i 1 kap. 4 § PBL, samt avgöra om omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen medför att bygglovsbefrielse enligt 9 kap. 6 § PBL inte föreligger.

	Ärendetyp 9:1-9:55	Delegat	Ersättare	Kommentar
9:1	Föreläggande om att avhjälpa brist i ansökan om lov, förhandsbesked eller anmälan. 9 kap. 22 § första stycket PBL 6 kap. 10 § första stycket PBF	Blov Sark Binsp Handl Ass	AvdC	



9:2	Avvisning av ansökan eller anmälan när föreläggande om komplettering inte åtgärdats 9 kap. 22 § andra stycket PBL 6 kap. 10 § andra stycket PBF	Blov Sark Binsp Handl Ass	AvdC	
9:3	Begäran om att en ansökan om lov, förhandsbesked eller anmälan och andra sådana handlingar som avses i 9 kap. 21 § PBL ska vara utförda så att de är lämpliga för arkivering. 6 kap. 9 § PBF	Blov Sark Binsp Handl	AvdC	
9:4	Om det finns särskilda skäl, att fatta beslut att någon samordningen enligt första stycket inte ska ske. Ska miljönämnden och berörda parter informeras och ges tillfälle att yttra sig. 9 kap. 24 § andra stycket PBL	Blov Sark	AvdC	
9:5	Beslut om förlängning av handläggningstiden i ärende om lov eller förhandsbesked. 9 kap. 27 § första stycket PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:6	Beslut om att avvisa för sent inkommit överklagande. 13 kap. 16 § första och andra styckena PBL	Blov Handl Sark	AvdC	
Bygglov, rivningslov, marklov mm				
9:7	Beslut om prövning av åtgärd som inte kräver lov. 9 kap. 14 § PBL	Blov Sark Binsp Handl	AvdC	
9:8	Beslut om villkorsbesked 9 kap. 19 § PBL	Blov Sark	AvdC	
9:9	Beslut om anståndsforklaring. 9 kap. 28 § PBL	Blov Sark	B AvdC	
9:10	Beslut om tidsbegränsat bygglov. 9 kap. 33 § PBL 9 kap. 33 a § PBL Genom lagen (2017:267) upphör 9 kap. 32 a § PBL att gälla den 1 maj 2023.	Blov Sark Binsp Handl	AvdC	
9:11	Beslut om förlängning av tidsbegränsat bygglov. 9 kap. 33 § andra stycket PBL 9 kap. 33 a § andra stycket PBL	Blov Sark Binsp Handl	AvdC	



	Förlängning av lov som meddelats med stöd av 9 kap. 33 a § PBL får ges även efter den 1 maj 2023 enligt övergångsbestämmelse nr. 3 till lagen (2017:267)			
9:12	Beslut om att avslå en ansökan om lov eller ge negativt förhandsbesked i de fall det är uppenbart att åtgärden eller åtgärderna som avses inte kan medges. 9 kap. 17 § PBL 9 kap. 30 § PBL 9 kap. 31 § PBL 9 kap. 33–33 a §§ PBL 9 kap. 34 § PBL 9 kap. 35 § PBL	Sark Blov	AvdC	
9:13	Beslut om att ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas tidigare än fyra veckor efter att beslutet kungjorts enligt 9 kap. 41 a § PBL om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det. 9 kap. 42 a § andra stycket PBL	Sark Blov	AvdC	
Bygg, mark- och rivningslov för åtgärder inom detaljplanerat område				
9:14	A. Beslut om bygglov för ny, till och/eller ombyggnad samt ändring av en-och tvåbostadshus samt komplementbyggnader till dessa inom detaljplan eller område med områdesbestämmelser. B. Ny, till och/eller ombyggnad samt ändring av rad- eller kedjehus-bebyggelse, gruppbyggda småhus samt flerbostadshus, upptill sammanlagt högst 20 lägenheter inom detaljplan. C. Ny, till- och/eller ombyggnad samt ändring av lokaler för annan användning än bostäder med högst 2000 m ² bruttoarea, inom detaljplan.	Blov Sark Binsp Blov Sark Binsp Blov Sark Binsp	AvdC	



	D. Ny, till- och/eller ombyggnad samt ändring av kiosk, transformatorstation, avloppspumpsstation och därmed jämförlig byggnad. 9 kap. 30 § PBL	Blov Sark Binsp		
9:15	Nybyggnad och/eller väsentlig ändring av följande bygglovspliktiga åtgärder enligt 9 kap. §8 första stycket i PLBL, samt 6 kap. 1§ PBF -Mindre småbåtshamnar i ärenden där strandsskyddsdispens samt länsstyrelsen beslut om tillstånd föreligger eller inte krävs. -Upplag eller materialgårdar -Fasta cisterner -Murar och plank -Parkeringsplatser utomhus	Blov Sark Binsp		
9:16	Uppsättning och/eller väsentlig ändring av skyltar eller ljusanordningar, enligt 9 kap. 8§ första stycket PBL samt 6 kap. 3-4 § PBF	Blov Sark Binsp Handl		
9:17	A. Att besluta om lov även om den sökta åtgärden innebär en liten avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser, om den är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte, enligt 9 kap. 31 b § 1 PBL B. Som A ovan, när åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. 9 kap. 31 b § 2 PBL. C. Att besluta om lov, när en plans genomförandetid har gått ut och utöver vad som följer av 9 kap. 31 b §, för en åtgärd som avviker från detaljplanen om den är förenlig med detaljplanens	Blov Sark Binsp Blov Sark Binsp Blov Sark Binsp	AvdC AvdC AvdC	



	syfte och tillgodosera ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. 9 kap. 31 c § 1 PBL D. Som C ovan, om åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. 9 kap. 31 c § 2 PBL E. Besluta, i samband med beslut om bygglov, att en befintlig planavvikelse på en fastighet ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 30 § första stycket 1 b PBL. Övergångsbestämmelser 13 PBL	Blov Sark Binsp Blov Sark Binsp	AvdC AvdC	
9:18	Beslut om rivningslov som inte avser en byggnad eller en byggnadsdel som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. 9 kap. 34 § PBL	Blov Sark Binsp Handl	AvdC	
9:19	Beslut om marklov för planenlig åtgärd 9 kap. 35 § PBL	Blov Sark Binsp Handl	AvdC	
Bygglov för åtgärder utom detaljplanlagt område				
9:20	A. Beslut om bygglov för nybyggnad utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser, inom ramen för de villkor som bestämts i bindande förhandsbesked B. Beslut om bygglov för om- och/eller tillbyggnad samt ändring av sådana byggnadstyper som uppräknas i 9:14 ovan, utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser	Blov Sark Binsp Blov Sark Binsp	AvdC AvdC	



	C. Ny, till och/eller ombyggnad samt ändring av komplementbyggnad. D. Ny, till- och/eller ombyggnad samt ändring av kiosk, transformatorstation, avloppspumpsstation och därmed jämförlig byggnad. 9 kap. 31 § PBL E. Beslut om bygglov för ny-, till-, och/eller ombyggnad samt ändring av lokaler för annan användning än bostäder, med högst 500 m² bruttoarea. 9 kap. 31§ PBL F. Beslut om bygglov för nybyggnad utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser, avseende ersättningsbyggnader för befintliga som rivs eller flyttas	Blov Sark Binsp Blov Sark Binsp Blov Sark Binsp Blov Sark Binsp	AvdC AvdC AvdC AvdC	
9:21	Nybyggnad och/eller väsentlig ändring av följande bygglovspliktiga åtgärder enligt 9 kap. §8 första stycket i PBL, samt 6 kap. 1§ PBF -Mindre småbåtshamnar i ärenden där strandsskyddsdispens samt länsstyrelsen beslut om tillstånd föreligger eller inte krävs. -Upplag eller materialgårdar -Fasta cisterner -Murar och plank -Parkeringsplatser utomhus	Blov Sark Binsp		
9:22	Uppsättning och/eller väsentlig ändring av skyltar eller ljusanordningar, enligt 9 kap. 8§ första stycket PBL samt 6 kap. 3-4 §§ PBF	Blov Sark Binsp Handl		
Genomförandet av mark, bygg och rivningsåtgärder				
9:23	Beslut om föreläggande för byggherren att ge in de ytterligare handlingar som	Blov Sark Binsp	AvdC	



	behövs för nämndens prövning i frågan om startbesked 10 kap. 22 § första stycket 2 PBL			
9:24	A. Beslut om startbesked, 10 kap.23 § PBL B. Startbesked enligt 10 kap 23-24 §§ PBL, vad avser 6 kap 5 § 4 PBF installation av eldstad och eller rökkanal	Blov Sark Binsp Handl Ass	AvdC AvdC	
9:25	Beslut om att det inte behövs någon kontrollplan för rivningsåtgärder 10 kap. 18 § andra stycket PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:26	Bestämma – i kontrollplan eller genom särskilt beslut – att krav på omfattande ändringar av andra delar än den direkt berörda av en byggnad inte behöver utföras förrän vid en viss senare tidpunkt 3 kap. 21 § PBF	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:27	Beslut att medge mindre avvikelse från föreskrifterna i Boverkets byggregler om det finns särskilda skäl och byggnadsprojektet ändå kan bli tekniskt tillfredsställande och det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt BBR 1:21 Boverkets byggregler, BFS 2011:6, med senaste uppdatering.	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:28	Beslut om att ett byggnadsverk får tas i bruk utan att slutbesked lämnats 10 kap. 4 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:29	Besluta att utse ny kontrollansvarig 10 kap. 13 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:30	Beslut att medge mindre avvikelse från föreskrifterna om det finns särskilda skäl och byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och det inte	Blov Sark Binsp	AvdC	



	finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt BFS 2015:6, EKS 10, 3 § Boverkets föreskrifter 2011:10, med senaste uppdatering, om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder)			
9:31	Beslut om kompletterande villkor för bygg- eller rivningsåtgärderna eller för kontrollen 10 kap. 29 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:32	Beslut om interimistiskt slutbesked 10 kap. 36 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:33	A. Beslut om slutbesked 10 kap. 34 § PBL B. Ovanstående slutbesked enligt 10 kap 34-37 §§ PBL, vad avser installation eller väsentlig ändring av eldstad/och eller rökkanal	Blov Sark Binsp Handl Ass	AvdC	
Ärenden avseende hissar och andra motordrivna anordningar samt funktionskontroll av ventilationssystem				
9:34	Beslut om längre besiktningsintervallet 3 kap. 16 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2011:12, med ändringar t.o.m. BFS 2018:2 med senaste uppdatering) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:35	Beslut om anstånd med kontroll 3 kap. 17 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2011:12, med ändringar t.o.m. BFS 2018:2 med senaste uppdatering) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:36	Beslut om senareläggning av besiktningstidpunkt för funktionskontroll av ventilationssystem 4 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd om funktionskontroll av	Blov Sark Binsp	AvdC	



	ventilationssystem och certifieringar av sakkunniga funktionskontrollanter, BFS 2011:16 med ändringar t.o.m. BFS 2017:10, OVK 3, med senaste uppdatering.			
Tillsyn, tillträde, ingripande och påföljder				
9:37	Besluta att begära biträde av Polismyndigheten för tillträde enligt 11 kap. 8 § PBL 11 kap. 9 § PBL Kan medföra ersättnings-skyldighet enligt 14 kap. 2 § PBL	AvdC	Sark Blov	
9:38	Beslut att det ska planteras på tomten och att befintlig växtlighet på tomten ska bevaras, om det behövs för att uppfylla kraven i 8 kap. 15 § första stycket PBL 8 kap. 15 § tredje stycket PBL	Blov Sark	AvdC	
9:39	Beslut om ingripandebesked 11 kap. 7 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:40	Besluta om lovföreläggande, dock utan vite 11 kap. 17 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:41	Besluta om föreläggande om underhållsutredning, dock utan vite 11 kap. 18 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:42	Beslut om åtgärdsföreläggande, dock utan vite 11 kap. 19 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:43	Beslut om rättelseföreläggande, även föreläggande som förenas med förbud mot att åter utföra bygglovspliktig åtgärd, dock utan vite 11 kap. 20 § PBL 11 kap. 32 a § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:44	Beslut om rivningsföreläggande, dock utan vite 11 kap. 21 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	



9:45	Beslut om föreläggande för ökad trafiksäkerhet, dock utan vite 11 kap. 22 § PBL 11 kap. 23 § PBL Kan medföra ersättnings- skyldighet enligt 14 kap. 3 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:46	Beslut om föreläggande om anordnande av stängsel kring industrianläggning som inte länge används, dock utan vite 11 kap. 24 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:47	Beslut om förbud mot fortsatt arbete eller åtgärd. 11 kap. 30-32 a § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:48	Beslut om föreläggande för den som äger eller annars ansvarar för hiss eller annan motordriven anordning i byggnadsverk att se till att anordningen kontrolleras (särskild besiktning) 8 kap. 6 § PBF	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:49	Beslut om förbud mot användning av hela eller delar av ett byggnadsverk, inkl. hissar och andra motordrivna anordningar, dock utan vite i andra fall än vad avser förbud som meddelas med stöd av att hela eller delar av byggnadsverket som avses med förbudet har brister som kan äventyra säkerheten för som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket (11 kap. 33 § 1 PBL).	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:50	Beslut om byte av funktionskontrollant 11 kap. 34 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:51	Beslut om att entlediga och utse ny kontrollansvarig 11 kap. 35 § PBL	Blov Sark Binsp	AvdC	
9:52	Beslut om ansökan om utdömande av vite 11 kap. 37 § tredje stycket PBL	AvdC		
9:53	Besluta om ansökan om handräckning för tillträde eller för genomförande av en åtgärd som avses med ett föreläggande	AvdC	Blov Sark Binsp	



	som meddelats med stöd av 11 kap. 19–25 §§ PBL 9 kap. 39 § PBL			
Avgifter i ärenden enligt PBL samt anslutande författningar och föreskrifter				
9:54	Uttag av avgift i enlighet med kommunens taxa för ärenden enligt PBL, även uttag av avgift i förskott 12 kap. 8-9 §§, 11 § PBL	Blov Sark Binsp Handl	AvdC	
9:55	Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov eller fb, ska nämnden i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har fastställts. 9 kap. 40§ PBL	Blov Sark Binsp Handl	AvdC	
10. Lagen om färdigställandeskydd (2014:320) (LFS)				
	Ärendetyp 10:1	Delegat	Ersättare	Kommentar
10:1	Prövning av behov och beslut i frågan om färdigställandeskydd behövs eller inte för vissa åtgärder som anges i lagen 3 § LFS	Blov Sark Binsp	AvdC	
11. Fastighetsbildningslagen (1970:988) FBL				
	Ärendetyp 11:1-11:4	Delegat	Ersättare	Kommentar
11:1	Företräda SBN vid samråd med lantmäterimyndigheten med rätt att anföra att frågan om förhandsbesked eller bygglov bör avgöras innan fastighetsbildning sker 4 kap. 25 § FBL	Sark	AvdC	
11:2	Besluta att påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt 5 kap. 3 § tredje stycket FBL	Sark	AvdC	
11:3	Beslut om att ansöka om fastighetsbestämning 14 kap. 1 a § första stycket 4–7 FBL	Sark Mex	AvdC	
11:4	Godkänna förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning	Blov Sark Mex	AvdC	



	15 kap. 11 § FBL	Mät GIS		
12. Anläggningslagen (1973:1149), AL				
	Ärendetyp 12:1-12:3	Delegat	Ersättare	Kommentar
12:1	Besluta att begära förrättning 18 § första stycket 3 AL	Mex	AvdC	
12:2	Företräda SBN vid samråd med lantmäterimyndigheten med rätt att anföra att frågan om förhandsbesked eller bygglov bör avgöras innan gemensamhetsanläggning inrättas 21 § AL	Sark Blov	AvdC	
12:3	Godkänna beslut eller åtgärd 30 § AL	Mex Sark	AvdC	
13. Ledningsrättslagen (1973:1144), LL				
	Ärendetyp 13:1-13:2	Delegat	Ersättare	Kommentar
13:1	Företräda SBN vid samråd med lantmäterimyndigheten med rätt att anföra att frågan om förhandsbesked eller bygglov bör avgöras innan upplåtelse av ledningsrätt sker 19 § LL	Blov Sark	AvdC	
13:2	Godkänna beslut eller åtgärd 28 § LL	Blov Sark	AvdC	
14. Lagen (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning, LGS och förordningen (1998:929) om gaturenhållning och skyltning, FGS				
	Ärendetyp 14:1-14:6	Delegat	Ersättare	Kommentar
14:1	Beslut om tillstånd att sätta upp skyltar varigenom allmänheten avvisas från ett visst område som är av betydelse för friluftslivet 5 § LGS	Blov Sark Binsp	AvdC	
14:2	Beslut om tillstånd att varaktigt sätta upp tavla, skylt, inskrift eller därmed jämförlig anordning för reklam, propaganda eller liknande ändamål utomhus 6 § LGS 7 § LGS Förutsätter delegation av beslutanderätten från	Blov Sark Binsp	AvdC	



	länsstyrelsen i enlighet med 6 § första stycket FGS			
14:3	Avge yttrande till länsstyrelsen 4 § första stycket FGS	Blov Sark	AvdC	
14:4	Beslut om medgivande att ha affisch eller annan tillfällig anordning utomhus för reklam, propaganda eller liknande ändamål uppsatta mer än fyra veckor 9 § LGS 6 § första stycket FGS Förutsätter delegation av beslutanderätten från länsstyrelsen i enlighet med 6 § första stycket FGS	Blov Sark Binsp	AvdC	
14:5	Beslut om förelägganden och förbud i ärenden om tillsyn enligt LGS som ankommer på nämnden, 12 § LGS	Traf	AvdC	
14:6	Besluta om avgifter med anledning av prövning av fråga om tillstånd eller medgivande i enskilda ärenden med tillämpning av kommunens taxeföreskrifter 13 § LGS 1 § andra stycket förordningen (1998:903) om avgifter för prövning enligt lagen med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning samt kommunens taxa	FC	AvdC	
15. Lagen (2016:378) om lägenhetsregister, LOL				
	Ärendetyp 15:1-15:2	Delegat	Ersättare	Kommentar
15:1	Beslut om att fastställa belägenhetsadress 10 § LOL	Mät	GIS	
15:2	Beslut om att fastställa lägenhetsnummer 11 § LOL	Mät	GIS	
16. Lagen (2018:222) bostadsanpassningsbidrag				
	Ärendetyp 16:1	Delegat	Ersättare	Kommentar
16:1	Beslut om bostadsanpassningsbidrag.	BAB	Binsp	



	Beslut om avslag på ansökan om bostadsanpassningsbidrag. 2018:222, Lag om bostadsanpassningsbidrag			
--	---	--	--	--



Lysekils kommun

SBN-MG-2019-500

Parter: Björn Bexér Martinsson m. fl. ./.. Lysekils kommun

Målet gäller: laglighetsprövning enligt kommunallagen

Domstolen har fått in handlingar i målet. Handlingarna följer med detta brev.

Lämna ett yttrande till domstolen

Ni ska lämna in ett skriftligt yttrande där ni bemöter det som står i handlingarna. Domstolen måste ha yttrandet **senast den 3 september 2020**. När tiden har gått ut kan domstolen komma att avgöra målet, även om något svar inte kommit in.

När ni skickar in yttrandet

Uppge namn, målnummer 8209-20 och mobilnummer eller annat telefonnummer ni kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi kan skicka handlingar i målet via e-post.

Skicka gärna in handlingarna med e-post, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. För högre säkerhet än vanlig e-post, använd www.domstol.se/kontaktformular.

Har ni frågor?

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna om ni har frågor: 031-732 70 00

Marie-Louise Magnusson

Bifogade handlingar: aktbilaga 8

Datum: 2020-06-30

Förvaltningsrätten i Göteborg
Box 53197
400 15 Göteborg

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I GÖTEBORG
Avd. 3

INKOM: 2020-07-01
MÅLNR: 8209-20
AKTBIL: 8

Klagande

Ronald Rombrant, 590411-5077
Skal Bua Gård 120
453 91 Lysekil
070-5808058
ronald.rombrant@telia.com

Denna skrivelse insänds endast via e-post: forvaltningsrattenigoteborg@dom.se

Överklagat beslut

Ordförandebeslut 2020-05-05 angående arrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82 anmält som delegationsbeslut vid Lysekils kommuns samhällsbyggnadsnämnds möte 2020-06-02 § 115

Yrkande

Jag yrkar att ordförandebeslut (bil 1) 2020-05-05 angående arrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82 anmält som delegationsbeslut vid samhällsbyggnadsnämndens möte 2020-06-02 § 115 (bil 2) upphävs på den grunden att nämnden anses ha överskridit sina befogenheter

Utvecklande av grunder

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämndens ordförande i Lysekils kommun fattade 2020-04-01 ett s.k. ordförandebeslut avseende ett 10-årigt arrendeavtal mellan kommunen och Lysmar AB (arrendatorn). Detta beslut upphävde nämndens ordförande med ett nytt ordförandebeslut daterat 2020-05-05. Vid detta senare beslut hänvisades till delegationsnummer 1:8 i nämndens delegationsordning där nämndens ordförande hävdade att beslut är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas. Ordförandebeslutet den 5 maj anmälades vid nämndens möte den 2 juni

Avtalet omfattar ett område på 157 kvm i Norra hamnen. I beslutet anges arrendeavgiften till 4 220 kr/år. I en tjänsteskrivelse daterat 2020-03-17 har förvaltningen föreslagit att arrendeavgiften ska uppgå till 400 kr/kvm och år, dvs 62 800 kr/år, dvs en årlig skillnad på 58 580 kr.

Frågor om beslutet ställdes till samhällsbyggnadsnämndens ordförande första gången 2020-05-16. Inte förrän den 18 juni var flertalet av frågorna besvarade. Eftersom det inte finns något skriftligt avtal mellan kommunen och arrendatorn är de svar som är relevanta för detta överklagande noterade nedan.

Följande klaganden har i omgångar (de första frågorna framställdes den 16 maj, det senaste svaret inkom den 18 juni) lämnats via mail av förvaltningschefen (bil 3 och bil 4):

- Det finns inget dokumenterat avtal mellan arrendatorn (Lysmar AB) och kommunen
- Arrendatorn svarar för investeringsutgifterna på 2 mkr
- Kommunen ska enligt förvaltningschefen ta över ägandet av det upparbetade värdet
- Det upparbetade värdet kommer att bokföras som en anläggningstillgång på kommunens balansräkning med 50 års avskrivning.
- Om det upparbetade värdet (2 mkr) ska överföras till kommunen som en gåva, eller om kommunen ska betala något för det, är fortfarande obesvarat

Lagar samt beslut fattade av Lysekils kommun

I cirkulär 14:46 "Riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal" daterat 2014-12-19 (bil 5) informerade Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) om de nya reglerna som trädde i kraft den 1 januari 2015. SKR anger att riktlinjerna för markanvisningar ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Enligt 3 kap. 9 § kommunallagen ska kommunfullmäktige bl.a. besluta i ärenden som avser mål och riktlinjer för verksamheten. Det innebär att fullmäktige ska besluta om riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal.

Lysekils kommuns kommunfullmäktige fastställde 2018-06-20 "Lysekils kommuns Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal" (bil 6). I riktlinjerna framgår på sidan 4 under rubriken "Inledning och syfte" att riktlinjerna har utgått från SKL:s riktlinjer och Cirkulär 14:46. I beslutsunderlaget till riktlinjerna (tjänsteskrivelse daterad 2018-05-04 (bil 7*)) anges följande:

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska riktlinjerna innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Ordförandebeslutet

I ordförandebeslutet anges: "Avgörande för gäldens storlek är Lysmar ABs egna insatser". I mailsvar från samhällsbyggnadsförvaltningens förvaltningschef (FC) svarar denna på ett antal frågor, bl a svarar att arrendatorn står för investeringsutgifterna på 2 mkr och att de upparbetade värdena ska överföras till kommunen.

Skäl för upphävande av beslutet

Undertecknad anser att "Lysekils kommuns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal" i detta ärende skulle ha tillämpats. Ärendet avser en exploatering som utförs på kommunens mark, som sedan upplåts mot en arrendegäld. Arrendegäldens mycket låga nivå beror på att arrendatorn/exploatören/byggherren svarar för investeringsutgifterna. Ärendet faller alltså inom ramen för lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Kommunens riktlinjer, fastställda av kommunfullmäktige, anger utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor.

Av kommunens riktlinjer framgår det tydligt på sidan 5 att den metod som här har borde ha tillämpats är en s k "direktanvisning". En "direktanvisning" definieras i riktlinjerna som:

Anvisning utan föregående urvalsprocess. Denna metod är lämplig t.ex. när utvald exploatör redovisar ett intressant förslag som följer detaljplan, samtidigt som ett normalt förfarande inte antas ge bättre förslag utan snarare riskerar att försena och fördyra processen för kommun och byggherrar. Metoden strider mot grundprincipen och beslut får endast tas av kommunstyrelsen. Beslut ska motiveras.

Som framgår ovan – citerat från kommunens *Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal* - framgår med all önskvärd tydlighet att beslut endast tas av kommunstyrelsen. Ordföranden i samhällsbyggnadsnämnden respektive samhällsbyggnadsnämnden måste mot denna bakgrund anses ha överskridit sina befogenheter.

Mot denna bakgrund yrkar undertecknad på att ordförandebeslut 2020-05-05 angående arrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82 anmält som delegationsbeslut vid samhällsbyggnadsnämndens möte 2020-06-02 § 115 upphävs på den grunden att nämnden anses ha överskridit sina befogenheter

Undertecknad förbehåller sig rätten att i efterhand komplettera denna klagan.

Ronald Rombrant enligt ovan

*Filen är på mer än 50 MB, här länk till kallelsen:

<https://www.lysekil.se/download/18.f8e9d9b1639b7a2e6f54b2e/1528810082080/Kallelse%20till%20kommunfullm%C3%A4ktige%202018-06-20.pdf>

Björn Martinsson
Björneviksvägen 16
453 92 Lysekil
Tel: 070-7700421
E-post: bjorn@martinsson.it

Förvaltningsrätten i Göteborg
Box 53197
400 15 Göteborg

Denna skrivelse insänds endast via

e-post: forvaltningsrattenigoteborg@dom.se
registrator@lysekil.se

Björn Martinsson ./ Lysekils kommun angående laglighetsprövning enligt kommunallagen av ordförandebeslut, dnr SBN-MG-2019-500

Yrkande

Jag yrkar att ordförandebeslut arrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82 anmält vid samhällsbyggnadsnämndens möte 2020-06-02 § 115 upphävs och ogiltigförklaras då ärendet;

- inte var av brådskande karaktär
- omfattar beslut om arrendavgift som nämnden inte har mandat att fatta
- strider mot kommunfullmäktiges beslut 2009-10-29 LKF § 131 beträffande upplåtelseform
- har allvarliga brister i dokumentationen av arrendatorns motprestationer

Jag yrkar dessutom att ärendet återförvisas till nämnden för ny handläggning och till kommunfullmäktige för beslut om arrendavgift.

Utvecklande av grunder

I Lysekils kommun samhällsbyggnadsnämnd sammanträdesprotokoll 2020-06-02 § 115 redovisas "Ordförandebeslut arrendeavtal avseende uteservering inom Kronberget 1:82". Beslutet är daterat 2020-05-05 har dnr SBN MG-2019-500 ([Bilaga 1](#)).

Var ärendet så brådskande så nämndens avgörande inte kunde inväntas?

Ärendet, som avser ett arrendeavtal, är inte av den brådskande karaktär som avses enligt KL 6 kap. 39 § så att nämndens avgörande inte kan avvaktas med anledning av;

- Tjänsteskrivelsen i ärende är dagnoterad 2020-03-17 ([Bilaga 2](#)).
- Nästkommande ordinarie sammanträde för samhällsbyggnadsnämnden genomfördes 2020-03-30 ([Bilaga 3](#)) utan att ärendet behandlades.
- Ordförandebeslut ("det första") gjordes två dagar efter nämndens möte, 2020-04-01 ([Bilaga 2](#)).
- Arrendeavtalet mellan Lysekils kommun ./ Lysmar AB är undertecknat av arrendatorn 2020-04-14 ([Bilaga 1](#)) och av kommunen 2020-05-06.
- Ytterligare ett ordinarie sammanträde i samhällsbyggnadsnämnden genomfördes 2020-04-30 och beslutet, dagnoterat 2020-04-01, anmäls som delegationsbeslut § 88. ([Bilaga 4](#))

- Nytt ordförandebeslut med innebörd att beslut från 2020-04-01 upphör att gälla och ersätts av nytt beslut dagnoterat 2020-05-05.

- Ordförandebeslutet, dagnoterat till 2020-05-05, anmäls som delegationsärende vid samhällsbyggnadsnämndens möte 2020-06-02 § 115 (Bilaga 5).

Enligt delegationsordning för samhällsbyggnadsnämnden pkt 1:8 kan nämndens ordförande fatta "Beslut i sådana ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas 12 kap. 5 § PBL".

Sammanfattning

Av ovanstående framgår att ärendet skulle kunna behandlats vid minst 2 ordinarie sammanträden (2020-03-30 resp 2020-04-30) och då behandlats snabbare än vad som nu skett.

Ordförandebeslutets omfattning

Det finns inget stöd för ordförande/nämnd att fatta beslut om arrendavgiftens storlek

I förvaltningens tjänsteskrivelse (Bilaga 2) förs ett resonemang om arrendavgiften vilket enligt förvaltningens förslag uppgår till 400 kr/kvm/år. Då ytan som skall upplåtas i arrendavtalet är ca 157 kvm kommer den föreslagna arrendeuppgiften vara 62 800 kr/år. I ordförandebeslutet har arrendavgiften beslutats till 4 220 kr/år, vilket är en nedsättning av den föreslagna arrendavgiften med ca 93 %.

Vid kommunikation med samhällsbyggnadsförvaltningen framkommer att det saknas underlag för beslut när det gäller anläggningsarrende (förutom när det gäller vindkraft, teknikbod eller mast) (Bilaga 6).

Det senaste beslutet avseende taxa/avgift för arrenden som kommunfullmäktige har tagit var 2009-10-29 LKF § 131 (Bilaga 7). På sidan 6 omnämns "priser och villkor för arrenden enligt bilaga C" vilken återfinns i "Tjänsteskrivelse 2009-09-30" sidan 75 och framåt (Bilaga 8). Enligt förvaltningen uppgift i e-postmeddelande (Bilaga 6) tillämpas dessa gällande beslut i arrendeprissättning enligt bilaga 9 – "Gällande beslut MEX". Här finns ingen avgift eller taxa som stödjer upplåtelseformen "anläggningsarrende" förutom ovan beskriva objekt.

Enligt förvaltningschefen för samhällsbyggnadsförvaltningen i e-postmeddelande 2020-06-17, Bilaga 10, hänvisas till att: "Det finns alltså ingen beslutad avgift för uteservering i arrendesammanhang. Samhällsbyggnadsnämnden har rätt att fatta beslut om avgälden för det här lägenhetsarrendet." Någon hänvisning till kommunfullmäktiges beslut, delegationsordning eller liknande saknas.

Sammanfattning

Ordförandes beslut om arrendavgift saknar stöd i av kommunfullmäktige beslutad taxa/avgift vilket torde innebära att beslut om vederlagets storlek skall avgöras av kommunfullmäktige i varje enskilt fall.

Lägenhetsarrende är fel upplåtelseform

Rubriceringen på arrendavtalet är "Lägenhetsarrende" och angivet ändamål är "uteservering" se bilaga 1. I KF beslut 2009-10-29 LKF § 131 framgår i beslutet avseende lägenhetsarrende att

"Arrendeområdet skall vara i anslutning till arrendatorns fastighet och får ej användas till verksamhet.

Enligt förvaltningschefen för samhällsbyggnadsförvaltningen i epostmeddelande 2020-06-17, Bilaga 10, förs ett resonemang helt i strid med KF beslut 2009-10-29 LKF § 131: *"Att vi inte klassar det som anläggningsarrende är att den huvudsakliga verksamheten bedrivs inom tomträttsfastigheten. Uteserveringen utgör ett komplement till verksamheten men är inte den huvudsakliga verksamheten."*

Avgörande för vilken typ av upplåtelse ett avtal kommer att klassas som är avtalets innehåll och ändamål. För att förstå hur avtalens ändamål påverkar upplåtelsen krävs en analog tolkning av gällande rätt inom närbesläktade ämnesområden. Att rubriken på avtalet inte är avgörande framgår av rättsfallet NJA 2004 s 167 där rättighet för jakt var upplåten som servitut. Här blev det innehållet i avtalet som bestämde hur domstolen skulle tolka det.

Ett annat rättsfall i fastighetsdomstolen (FD) är F 531-09, Barkarby flygklubb. Trots avsaknaden av högre instans anses rättsfallet relevant för hur avtalens innehåll ska tolkas och som berör gränsdragningen mellan anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Järfälla kommun och Barkarby flygklubb (BFK) hade tecknat ett avtal som var betecknat lägenhetsarrende. I avtalet angavs att ingen ersättning skulle utgå vid framtida avträde. När kommunen var i behov av fler bostäder sade de upp arrendeavtalet med BFK för att frigöra yta för just bostäder. Frågan i målet var om avtalet skulle betraktas som anläggningsarrende eller lägenhetsarrende. Kommunen yrkade på att BFK skulle i enlighet med avtalet avlämna platsen i städad skick. De utvecklade sin talan med att ingen osäkerhet rådde om att det förelåg ett lägenhetsarrende då avträdesersättning hade avtalats bort och att avtalet stadgade att näringsverksamhet inte fick bedrivas av BFK. Att det föreligger anläggningsarrende hävdar dock BFK och att de därmed är berättigade till avträdesersättning. Deras motiv är att klausulen i avtalet om att avträdesersättning inte skulle utgå är oskälig enligt 36 § avtalslagen och därmed inte ska tillämpas. Villkoret att BFK inte fick bedriva näringsverksamhet tolkade de som att det ej fick förekomma reguljär- eller charterflyg på arrendestället. BFK drevs som en ideell förening utan något vinstintresse, däremot bedrev flertalet medlemmar näringsverksamhet på arrendestället.

FD anser att upplåtelsen är att betrakta som ett lägenhetsarrende med motiveringen att BFK, eller dess medlemmar, inte enligt avtalet har någon rätt att bedriva näringsverksamhet på arrendestället. FD ansåg heller inte att det var ett oskäligt villkor att avtala bort avträdesersättningen och beslutade därmed att BFK genast skulle avlägsna sig från arrendestället utan rätt till ersättning.

Av rättsfallen ovan framgår att domstolarnas tolkning av ett avtals innebörd görs utifrån avtalets ändamål och innehåll, samt att avtalets rubricering inte spelar någon avgörande roll.

Vid upprättande av anläggningsarrenden ställs således krav på de ingående parternas kunskaper för att kunna upprätta ett hållbart avtal. För det första krävs att parterna har kunskaper om vad ett avtal om anläggningsarrende egentligen får, eller inte får, omfatta. Parterna måste således känna till de villkor som enligt 11 kap. 1 § jordabalken måste vara uppfyllda vid upplåtelser genom anläggningsarrende. För det andra måste de känna till hur dessa villkor ska tolkas.

Sammanfattning

I den mån samhällsbyggnadsnämnden anser att upplåtelseformen är korrekt rubricerad, vilket den uppenbart inte är, så är arrendeområdet upplåtet för verksamhet - vilket strider mot kommunfullmäktiges beslut 2009-10-29.

I den mån rubriceringen anses vara felaktig, vilket framgår av ovanstående resonemang, så tillämpas en taxa/avgift som enligt förvaltningen saknar stöd i något av kommunfullmäktiges antaget beslut.

•Allvarliga brister i dokumentationen av arrendatorns motprestationer och hur investeringen skall redovisas.

I ordförandebeslutet([Bilaga 1](#)) framgår att "Avgörande för gäldens storlek är Lysmars AB:s egna insatser". Dock saknas någon som helst dokumentation av vad de "egna insatserna" består av.

Förvaltningschefen uppger att: *"Det finns inget avtal mellan kommunen och Lysmar om vilka investeringar de ska göra. Området arrenderas ut i befintligt skick. Därför har kommunen inte ett avtal om Lysmars egna investeringar i området. Kommunen genom Lars H kvalitetssäkrar och säkerställer kommunal standard."*

Kommunen betalar ingen del av investeringen. Huruvida det blir en gåva eller inte får vi hantera. Arrendeavtalet löper ut efter 10 år om det inte skrivs om och förlängs.

Det saknas dessutom underlag för hur redovisning av investeringen som görs på kommunens fastighet skall bokföras, här uppger förvaltningschefen 2020-06-11 att; *"Lysmar gör egna investeringar i området som arrenderas av kommunen, hur de redovisas tittar vi på tillsammans med ekonomiavdelningen"*. Alltså långt efter att avtalet är påtecknat och på en direkt fråga så saknas beslutsunderlag för de ekonomiska transaktioner som är mellan kommunen och arrendatorn. Dessa kan heller inte anses vara ringa, då det uppges att investeringen som arrendatorn gör i kommunens fastighet uppgår till ca 2 miljoner kr.

Sammanfattning

Som beslutsunderlag inför ordförandebeslutet saknas all dokumentation som avser;

- Arrendatorns motprestation i form av investeringar på arrendestället både avseende kvalité, omfattning, konstruktion m.m.
- Underlag för hur investeringen skall bokföras och redovisas inom kommunen

Lysekil den 22 juni 2020

Björn Martinsson



Datum
2020-09-24

Dnr
A-2020-49

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Linda Wising, 0523 - 61 33 83
linda.wising@lysekil.se

Uppföljningsrapport 3 för samhällsbyggnadsnämnden 2020

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner uppföljningsrapport 3 för 2020.

Ärendet

I enlighet med kommunens styrmodell ska uppföljning sammanställas till kommunstyrelse och kommunfullmäktige per sista augusti (Uppföljningsrapport 3). Denna rapportering innehåller ekonomisk uppföljning, kritiska kvalitetsfaktorer och utvecklingsmål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en uppföljningsrapport 3 för 2020 enligt bilaga.

Förvaltningens synpunkter

Samhällsbyggnadsnämnden tar upp 2,1 mkr i kostnader för Covid-19 som nämnden haft till och med augusti enligt centrala anvisningar. Prognosen på den ordinarie driftbudgeten är noll avvikelse. Under sommaren så har det inte skett några större avvikelser och det har heller inte varit några evenemang. Handlingsplanen för budget i balans har gett effekt och förvaltningen räknar med att inte behöva dra ner på några underhållsåtgärder.

Samhällsbyggnadsnämnden gick in i 2020 med en förlust på 5,4 mnkr. 2,4 mnkr av förlusten kom från gata- och parkverksamheten, 1 mnkr från bostadsanpassningen, 1,6 mnkr från serviceavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar aktivt med sin handlingsplan för en budget i balans. Åtgärder och aktiviteter har tagits fram inom ramen för vad förvaltningen hinner med. Förvaltningen räknar med att göra åtgärder för 4,1 mnkr. Resultatet av åtgärderna bevakas och det märks att de börjar ge effekt. Förvaltningen räknar med att arbeta vidare med sin ekonomi under 2021 för att nå långsiktiga lösningar.

Per Garenius
Förvaltningschef

Linda Wising
Verksamhetsutvecklare

Bilaga

Uppföljningsrapport 3 2020 för samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsförvaltningen



Uppföljningsrapport 3 2020

Samhällsbyggnadsnämnd

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	3
2	Sammanfattning.....	3
3	Verksamhet	4
4	Verksamhetens grunduppdrag	6
4.1	Verksamhetens kritiska kvalitetsfaktorer och kvalitetsindikatorer	6
4.1.1	Målgrupp.....	6
4.1.2	Verksamhet	7
4.1.3	Medarbetare.....	7
4.1.4	Ekonomi	7
5	Utvecklingsmål och indikatorer.....	8
5.1	Nämndens bidrag till kommunens utvecklingsområde ”upplev Lysekil och vår unika livsmiljö”	8
5.2	Samhällsbyggnadsnämnden tar ansvar för miljön	11
5.3	Sammanfattande analys och slutsats av utvecklingsmål	12
6	Medarbetare.....	12
6.1	Antal anställda	12
6.2	Personalstruktur	13
6.3	Arbetsmiljö och hälsa	13
7	Ekonomi	13
7.1	Resultat och prognos.....	13
7.2	Resultat och prognos verksamhet	14
7.3	Ekonomisk analys	14
7.4	Åtgärder för budget i balans.....	15
8	Investeringsuppföljning	16
9	Exploateringsverksamhet.....	17

1 Inledning

I enlighet med kommunens styrmodell ska uppföljning sammanställas till kommunstyrelse och kommunfullmäktige per sista februari (uppföljningsrapport 1), 30 april (uppföljningsrapport 2), 31 augusti (uppföljningsrapport 3), 31 oktober (uppföljningsrapport 4) samt årsrapport per 31 december.

Denna rapport som benämns uppföljningsrapport 3 omfattar uppföljning av kritiska kvalitetsfaktorer och utvecklingsmål med indikatorer, ekonomi avseende utfall för perioden samt prognos för helåret.

2 Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet är till för kommunens invånare, företagare och besökare och ska präglas av god service, hög tillgänglighet och gott bemötande. Lysekils kommun uttrycker i sin vision 2030 att man ska vara en kommun känd för sitt värdskap. Inom samhällsbyggnadsnämnden är man övertygad om att ett välkomnande förhållningssätt och gemensamma värderingar kring service och bemötande skapar utveckling och attraktionskraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen jobbar med förbättringsarbete inom värdskapsskapsområdet. Målet är att få till en attitydförändring som ska generera nöjda kunder. Förvaltningen vill åstadkomma bättre service, vara kundvänliga, ha kundfokus, vara behjälpliga, ta ansvar och initiativ som skapar möjligheter, positivt bemötande, hjälpsamhet som lotsar kunden rätt och att kunden känner att mötet med tjänstemännen överträffar förväntningarna.

Upplevda effekter är att många medarbetare anammar verksamhetens grunduppdrag där man strävar efter att nå ett resultat om att ha hög kvalitet och vara effektiva. Verksamheterna arbetar utifrån begreppet "vem är vi till för", ser över verksamhetens processer, ser över att medarbetarna har en god kompetens, och utgår ifrån ekonomisk hushållning. En känsla är att samhällsbyggnadsförvaltningen har rätt fokus och att arbetet tar steg framåt.

Samhällsbyggnadsnämndens utvecklingsområden präglas av ett antal mål som innebär att välkomna framtiden och för att välkomna förändring. Det handlar om att bli en attraktiv kommun med ett ökat bostadsbyggande för att öka invånarantalet. Det handlar om att digitalisera och innovera för de vi är till för och det handlar om att skapa en attraktiv arbetsplats för att kunna behålla, utveckla och rekrytera medarbetare både i yrkesroller som redan finns och i nya. Samhällsbyggnadsnämnden har lagt mycket fokus på värdskap, digitalisering och kommunikation i form av olika åtgärder till utvecklingsområdet *"I Lysekils kommun ska bofasta och besökare erbjudas god livskvalitet och högkvalitativa upplevelse året runt"*.

Det har varit en god sommar med många husbil- och båtgäster. Antalet husbilar 2020-06-01 till 2020-08-31 blev 4 802 stycken och antalet båtgäster 2020-06-01 till 2020-08-31 blev 6 564 stycken.

Förvaltningen har påbörjat ett strukturerat miljöarbete och deltar i kommunens övergripande samordningsgrupp för miljöarbete. Under perioden har man kollat på förvaltningens nuläge och var verksamheterna befinner sig gällande hållbar konsumtion, energianvändning, avfall, mat m.m.

Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar aktivt med sin handlingsplan för en budget i balans. Åtgärder och aktiviteter har tagits fram inom ramen för vad förvaltningen hinner med. Under sommaren så har det inte skett några större avvikelser och det har heller inte varit några evenemang. Handlingsplanen för budget i balans har gett effekt och förvaltningen räknar med att inte behöva dra ner på några underhållsåtgärder.

3 Verksamhet

Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet är till för kommunens invånare, företagare och besökare och ska präglas av god service, hög tillgänglighet och gott bemötande. Lysekils kommun uttrycker i sin vision 2030 att man ska vara en kommun känd för sitt värdskap. Inom samhällsbyggnadsnämnden är man övertygad om att ett välkomnande förhållningssätt och gemensamma värderingar kring service och bemötande skapar utveckling och attraktionskraft.

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för att Lysekils kommun har en god bebyggd miljö, god livsmiljö samt trygghet och säkerhet. Nämnden har ett särskilt ansvar för gällande planering av natur- och kulturmiljö, fastigheter, infrastruktur, IT och servicearbeten (kost, städ, intern administration). Verksamheten ska bedrivas på ett kostnadseffektivt och miljömedvetet sätt med omtanke om kunder, invånare och besökare samt bidra till en hållbar samhällsutveckling. Alla ska känna att förvaltningen förvaltar, utvecklar och bygger en hållbar och attraktiv kommun som ska vara en bra plats att leva och bo på.

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden består av 9 ledamöter och 9 ersättare.

Samhällsbyggnadsnämndens förvaltning är samhällsbyggnadsförvaltningen som består av fyra avdelningar: tekniska, service, plan- och bygg och IT. Det finns en förvaltningsövergripande stab bestående av förvaltningschef och verksamhetsutvecklare. Utöver detta finns Kontaktcenter som är en enhet som är direkt underställd förvaltningschefen. Förvaltningen har sammanlagt sex olika enheter.

Förvaltningsorganisation

Avdelningscheferna och verksamhetsutvecklaren ingår i förvaltningschefens ledningsgrupp. Ledningsgruppen arbetar utifrån olika utvecklingsbehov som identifierats och det är förvaltningschef tillsammans med sin ledningsgrupp som styr utvecklingsarbetet inom samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ledningsgruppen har en viktig roll i förvaltningens strategiska utvecklingsarbete. Under 2020 kommer ledningsgruppen prioritera följande:

- Attraktiv och effektiv arbetsplats
- Ledarskap, värdegrundarbete samt bemötande och service
- Samverkan internt och externt
- Systematiskt arbetsmiljöarbete
- Risk- och säkerhetsarbete
- Krishantering
- Organisationsutveckling
- Kvalitetsarbete
- Kommunikation, tillgänglighet och information

Tekniska avdelningen

Avdelningen består av två enheter. Fastighets enheten samt gata, park och småbåtsenheten. Avdelningen består också av ett administrativt team och ett projekt team.

Avdelningens uppgift är att förse kommunens verksamheter med funktionella lokaler. Avdelningen ska underhålla och förvalta kommunägda byggnader för bibehållit värde och god brukbarhet under lång tid. Avdelningen ansvarar för en fungerande infrastruktur i form av gator och vägar. Parker och naturvård är andra ansvarsområden som är viktiga för att Lysekil ska kunna erbjuda en attraktiv livsmiljö. Avdelningen svarar vidare för driften av kommunens småbåtshamnar.

Huvudansvaret är:

- Enheten för fastighetsdrift har ansvar att förvalta kommunens lokaler, fastighetstekniker och vaktmästare.

- Strategiska investerings- och driftprojekt gällande kommunens ägda lokaler
- Gata, mark och småbåts enheten handhar allmän plats, gator och parker och lekplatser
- Trafik/parkering (myndighet)
- Offentlig belysning
- Naturvård
- Kommunal mark
- Småbåtshamnar
- Ställplatser för husbilar

Plan- och bygg avdelningen

Avdelningen arbetar med fysisk samhällsplanering, översikts- och detaljplaner, program för utveckling och bevarande, policyfrågor, bygglov, bygganmälan samt exploateringsverksamhet. Huvudansvaret är:

- Bygglov
- Samhällsplanering, GIS (Geografiskt Informations System)
- Karthantering
- Mätningstjänster och bostadsanpassning
- MEX (mark- och exploatering)

Service avdelningen

Service avdelningen ansvarar för service och tjänster inom kost, städ, uthyrning och bil området. Avdelningen består av tre enheter som består både av städ och kostverksamhet. Enheterna är syd, nord och väst. Service avdelningen har ett administrativt team som bland annat sköter fakturor och personalrekrytering. Huvudansvaret är:

- Kostorganisationen ansvarar för tillagning av måltider till kommunens verksamheter samt inköp och förmedling av livsmedel.
- Städorganisationen ansvarar för all städning av kommunens verksamheter.
- Kommunens bilar och biladministration
- Uthyrning och samordning av lokalen Oscars

IT avdelningen

IT avdelningen har till uppgift att säkerställa driften av kommunens IT-system samt utveckla systemet så att det fungerar som en funktionell plattform för dagens IT-tjänster. Avdelningen ansvarar för upphandling, installation och kostnadsoptimering av såväl mjuk- som hårdvara och deltar aktivt i utvecklandet av kommunens IT-strategi. Huvudansvaret är:

- En effektiv och ändamålsenlig IT- försörjning
- Ändamålsenlig leverans av IT
- Upprätthållande av servicenivåer och kvalitet för tillhandahållna tjänster
- Efterlevnad av regler, riktlinjer och styrande verksamhetsbehov
- Att stödja kommunstyrelsen i framtagandet av strategiska IT-planer
- Förvaltning av strategiska planer för IT. IT-avdelningen är gemensam med Sotenäs och Munkedals kommun och uppgift är att tillhandahålla IT-drift, support, förvaltning samt utveckling av kommunernas gemensamma IT-miljö.

Kontaktcenter

Kontaktcenters uppdrag är att ge service till kommunens kunder och andra som kommunen har kontakt med. De ska även vara ett stöd till den egna interna organisationen. Genom sitt arbete är målet att förbättra servicen från kommunen och underlätta för verksamheter genom att utföra enklare ärendehantering. Huvudansvaret är:

- Kommunens reception och telefonväxel
- Ett stöd för alla förvaltningar i kommunen
- Kommunvägledning och information till invånare, företagare eller besökare som ska kunna få svar på enklare frågor direkt

- Vaktmästeri i kommunhuset
- Lokalfrågor i kommunhuset
- Färdtjänst
- Riksfärdtjänst
- Borglig vigsel
- Driftsfrågor kring kollektivtrafik
- Posthantering i kommunen

4 Verksamhetens grunduppdrag

Observera att utfall som presenteras nedan är det senaste rapporterade värdet.

4.1 Verksamhetens kritiska kvalitetsfaktorer och kvalitetsindikatorer

En kritisk kvalitetsfaktor är av särskild betydelse för verksamhetens kvalitet och service. Den kritiska kvalitetsfaktorn utgår från verksamhetens grundläggande uppdrag. Kvalitetsfaktorerna är indelade i fyra perspektiv; målgrupps-, verksamhets-, medarbetar- och ekonomiperspektiv.

De kritiska kvalitetsfaktorerna följs upp genom kvalitetsindikatorer. En indikator är ett mätvärde som visar om verksamheten är på rätt väg eller inte.

4.1.1 Målgrupp

Kvalitetsfaktor	Kvalitetsindikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020
 Attraktiv plats att bo och leva på.	Nöjd Region-Index - Rekommendation	57	57	
	Nöjd Region-Index - Helheten	54	53	
 Verksamheter som möter medborgarnas behov.	Antalet e-tjänster i förvaltningen.	3	3	3
 Gott bemötande.	Gott bemötande vid kontakt med kommun, andel av maxpoäng (%)	79	88	

Analys och slutsats

Nöjd-region-index

NRI är svårbedömt då ingen mätning har gjorts under perioden för uppföljning 3. NRI innebär frågeställningar till medborgarna om kommunen som en plats att bo och leva på. För samhällsbyggnadsförvaltningen innebär det främst bostäder, kommunikationer och trygghetsområdet. Mätning pågår från augusti till oktober och resultatet kommer innan årets slut.

Öka antalet e-tjänster i förvaltningen

Förvaltningen har under perioden inte kunnat publicera nya e-tjänster då nytt system inte har funnits på plats (har varit under upphandling och som har blivit överklagat, vilket har fördröjt). Grundarbetet har dock gjorts med berörda avdelningar och publicering kommer att ske i oktober där antalet e-tjänster då kommer att öka.

Gott bemötande

Ingen mätning har gjorts under perioden för U3 så därför svårbedömt om en analys av hur medborgarna ser på kommunens verksamheter. Utifrån resultatet 2019 arbetar förvaltningen med en rad olika åtgärder för att få fler nöjda kunder. Utbildningsinsatser har fortsatt för handläggare i verksamhetssystemet Vision. Detta ska bidra till ordning och reda, snabbare service till kunder och säkerställa förvaltningens hantering av inkommande ärenden.

Kontaktcenter jobbar utifrån att ha ett det bästa bemötande när våra medborgare och gäster kontaktar oss. Kontaktcenter är oftast den allra första kontakten med kommunen där man

ska kunna få svar på en fråga eller få hjälp med enklare ärenden. Sedan starten av Kontaktcenter visar servicemätningarna en stadig förbättring.

Samhällsbyggnadsförvaltningen jobbar med förbättringsarbete inom värds-kapskapsområdet. Målet är att få till en attitydförändring som ska generera nöjda kunder. Förvaltningen vill åstadkomma bättre service, vara kundvänliga, ha kundfokus, vara behjälpliga, ta ansvar och initiativ som skapar möjligheter, positivt bemötande, hjälpsamhet som lotsar kunden rätt och att kunden känner att mötet med tjänstemännen överträffar förväntningarna. Samtliga chefer i samhällsbyggnadsförvaltningen har påbörjat en utbildning i värds-kap. Målet är att samhällsbyggnadsförvaltningens medarbetare ska bli medvetna i olika situationer och kunna agera utifrån ett värds-kapligt perspektiv. Värds-kapsarbetet är utifrån kommunens vision, kommunens värdegrund, förvaltningens målbild och kundlöfte.

Upplevda effekter är att många medarbetare anammar verksamhetens grunduppdrag där man strävar efter att nå ett resultat om att ha hög kvalitet och vara effektiva. Verksamheterna arbetar utifrån begreppet "vem är vi till för", ser över verksamhetens processer, ser över att medarbetarna har en god kompetens, och utgår ifrån ekonomisk hushållning. En känsla är att samhällsbyggnadsförvaltningen har rätt fokus och att arbetet tar steg framåt. Det förvaltningen behöver jobba på nu är att förstärka Kontaktcenters roll och delaktighet i värds-kapsarbetet samt jobba vidare med konkreta åtgärder på verksamhetsnivå.

4.1.2 Verksamhet

Kvalitetsfaktor	Kvalitetsindikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020
 Verksamhetens miljöarbete	Ekologiska livsmedel i kommunens verksamhet under hela året enligt Ekomatcentrum, andel (%)	20	20	
	Miljöbilar av personbilar och lätta lastbilar enl MFS, %	45,61	48,6	
 Effektiv bygglovsprocess.	Bostadsbyggande	115	36	32

Analys och slutsats

Förvaltningen har påbörjat ett strukturerat miljöarbete och deltar i kommunens övergripande samordningsgrupp för miljöarbete. Under perioden har man kollat på förvaltningens nuläge och var verksamheterna befinner sig gällande hållbar konsumtion, energianvändning, avfall, mat m.m.

4.1.3 Medarbetare

Kvalitetsfaktor	Kvalitetsindikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020
 Attraktiv arbetsgivare	Andel långtidsfriska.		30 %	28,8 %
 God arbetsmiljö	Sjukfrånvaro	6,5 %	6,1 %	7,5 %

Analys och slutsats

Sjukfrånvaron har eskalerat under denna period och orsaken är pandemin. Det är i dagsläget svårt att göra en analys om hur det ser ut. Samhällsbyggnadsförvaltningen har under denna period haft medarbetare som varit sjuka i covid-19 och många har också testats negativt. En kompetensförsörjningsplan är under planering i samarbete med HR-avdelningen. Den har dock pausats pga. pandemin.

4.1.4 Ekonomi

Kvalitetsfaktor	Kvalitetsindikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020
 Budget i balans	Budgetavvikelse	-10 %	-8 %	

Analys och slutsats

Förvaltningens arbete kring att nå budget i balans har inneburit ett stort arbete i alla led. Alla chefer har arbetat med handlingsplaner för budget i balans. Den administrativa gruppen med inriktning på ekonomi har arbetat med den framtagna handlingsplanen genom att jobba med åtgärder. Arbetet har inneburit bättre flöden, skapa ordning och reda, kompetenshöjning och förståelse av kommunens budgetarbete.

5 Utvecklingsmål och indikatorer

Observera att utfall som presenteras nedan är det senaste rapporterade värdet.

5.1 Nämndens bidrag till kommunens utvecklingsområde ”upplev Lysekil och vår unika livsmiljö”.

Utvecklingsmål	Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020
 Samhällsbyggnadsnämnden ska förbättra möjligheterna för bofasta och besökare att få en förbättrad livskvalitet samt utveckla möjligheterna till högkvalitativa upplevelser året runt.	Nöjd Region-Index - Rekommendation	57	57	
	Gästhamnsstatistik	8 161	8 050	6 564
	Husbilsstatistik	3 896	4 492	4 802
	Kundnöjdhet hos husbil- och båt-gäster gällande servicegraden			81 %
	Kundnöjdhet hos husbil- och båt-gäster gällande professionellt bemötande			83 %
 Antalet helårsbostäder i Lysekil ska öka.	Bostadsbyggande	115	36	32
	Handläggningstid (median) från inkommen ansökan till beslut för bygglov för nybyggnad av en- och tvåbostadshus, antal dagar	54	36,5	
	Handläggningstid (median) från när ansökan betraktas som fullständig till beslut för bygglov för nybyggnad av en- och tvåbostadshus, antal dagar	17	20	
	Ärenden som mediantiden för bygglov baseras på, antal	13	24	
 Nöjdheten bland samhällsbyggnadsnämndens kunder ska öka.	Andel som tar kontakt med kommunen via telefon som får ett direkt svar på en enkel fråga, (%)	52	63	
	Gott bemötande vid kontakt med kommun, andel av maxpoäng (%)	79	88	
	Kundnöjdhet			

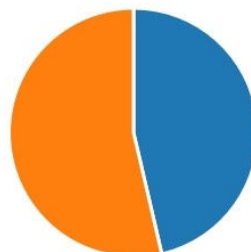
Samhällsbyggnadsnämndens utvecklingsområden präglas av ett antal mål som innebär att välkomna framtiden och för att välkomna förändring. Det handlar om att bli en attraktiv kommun med ett ökat bostadsbyggande för att öka invånarantalet. Det handlar om att digitalisera och innovera för de vi är till för och det handlar om att skapa en attraktiv arbetsplats för att kunna behålla, utveckla och rekrytera medarbetare både i yrkesroller som redan finns och i nya. Samhällsbyggnadsnämnden har lagt mycket fokus på värdskap, digitalisering och kommunikation i form av olika åtgärder till utvecklingsområdet *”I Lysekils kommun ska bofasta och besökare erbjudas god livskvalitet och högkvalitativa upplevelse året runt”*.

En kundenkät har gått ut till alla båt- och husbilsgäster under juni, juli och augusti. Det är 2500 betalande gäster som har svarat på enkäten. Enkäten syftar till att se vad våra kunder tycker om vårt bemötande och service. Utifrån svaren och inkomna synpunkter om förbättringsförslag kan verksamheterna arbeta vidare med det påbörjade utvecklingsarbetet. Den stora svarssekvensen var överförväntan där det påvisar att våra gäster har ett engagemang för våra fysiska ställ- och gästplatser och en stor majoritet är nöjda med oss.

Enkäten har gett oss 1381 kommentarer som innefattar bra idéer och feedback som kommer att hjälpa oss att bli ännu bättre. Förvaltningen kommer nu påbörja en framtidsplan för att se vad man bör fokusera sig på i det fortsatta utvecklingsarbetet samt för att nå bästa möjliga resultat. Tanken är att enkäten ska finnas under en 3 års period för att kunna göra en djupare analys av samband, skillnader och likheter över tid

1. Med vilket fordon besöker du oss?

[Mer information](#)



2. Hur upplever du ditt välkomnande?

[Mer information](#)

2449

Svar



Genomsnittligt omdöme: 3.35

3. Upplever du ett professionellt bemötande?

[Mer information](#)

2434

Svar



Genomsnittligt omdöme: 3.31

4. Hur upplever du servicegraden?

[Mer information](#)

2465

Svar



Genomsnittligt omdöme: 3.22

5. Hur troligt är det att du kommer åter till Lysekil?

[Mer information](#)

2471

Svar



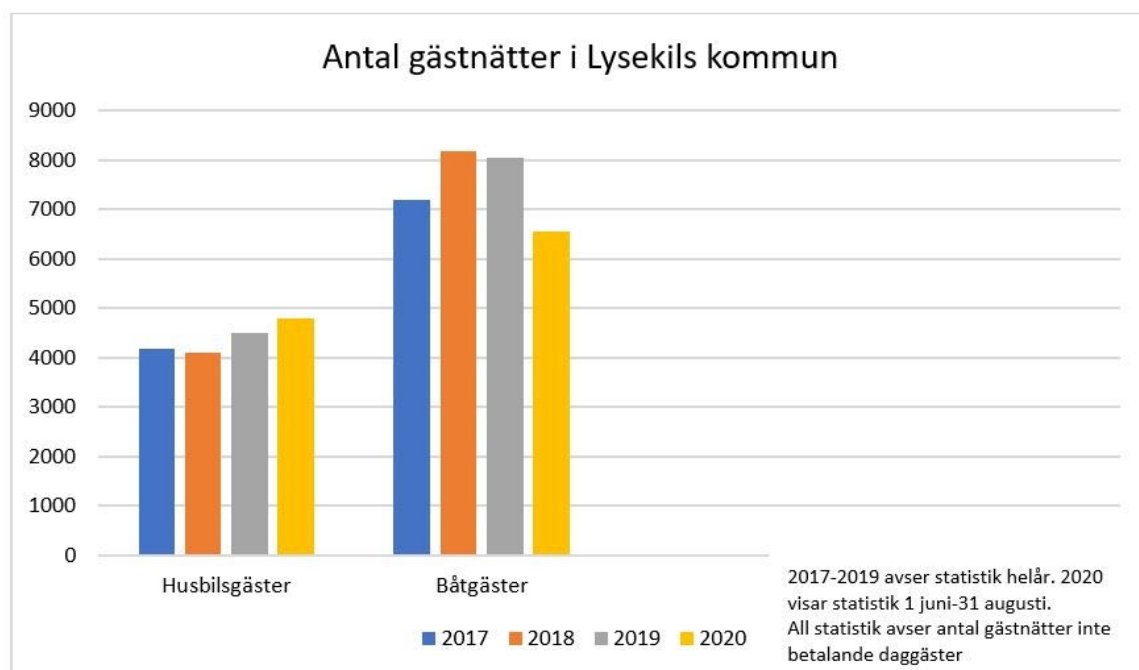
Genomsnittligt omdöme: 4.39

Det har varit en god sommar med många husbil- och båtgäster. Antalet husbilar 2020-06-01 till 2020-08-31 blev 4 802 stycken och antalet båtgäster 2020-06-01 till 2020-08-31 blev 6 564 stycken. Det har varit ca 1000 fler husbilar i år (juni-augusti) jämfört med förra året vilket visar på ett positiv riktning. En slutsats av ett ökat antal husbilsgäster är att det i år finns fler ställplatser än förra året i Valbodalen och på Kolholmarna med tillkomna och

förbättrade faciliteter. En annan orsak kan vara att fler människor i år har valt att semestra i Sverige och på "hemmaplan" i och med covid-19.

I den enkätundersökningen som gjorts påvisas det i övriga kommentarer från husbilgäster att fördelen med att resa med eget boende är att de kan säkerhetsställa sin närmiljö avsevärt, att de kan ha 100% kontroll på sin städning, handhygien, mathantering och man kan begränsa möten med andra människor.

Antal båtgnästnätter har minskat sedan förra året. En orsak kan vara att vi tappat de utländska, främst norska, gästerna. En annan orsak kan vara att båtgnästerna har varit hos oss endast under dagtid.



Arbetet med att utveckla såväl gästhamnar som möjligheter till husbilsuppställning pågår där småbåtsenheten har lagt fokus på sitt grunduppdrag "att skapa förutsättningar att bli norra Bohusläns bästa småbåtshamn". Verksamheten innefattar småbåtshamnen inkluderade gästbryggor och fasta båtplatser och även husbilsparkeringar, bryggor, förråd och faciliteter. Arbetsgruppen har arbetat med målet att bibehålla sin attraktivitet inför 2020 utifrån utvecklingsmål, val av strategier och indikatorer. Olika verksamheter inom samhällsnämndens område har arbetat med åtgärder och prioriteringar av dessa.

Under aktuell period har styrgrupp kring utvecklingsområdet "Upplev Lysekil och vår unika livsmiljö" arbetat med olika åtgärder med att stärka nämndens mål. Det planeras nya arbetsgrupper inom de olika fokusområdena och ta fram handlingsplaner för genomförande. Arbete kring kulturperspektivet och fritidsområdet har påbörjats.

Utredning av ny hamnorganisation kring Acteas rekommendationer i hamnutredningen har pågått under aktuell period. För att lösa de tillkommande uppgifterna från Lysekils Hamn AB och utveckla småbåtshamnarna kommer samhällsbyggnadsförvaltningen utveckla en ny organisation och bredda kompetensen. En tydlig organisatorisk enhet med fokus på hamnfrågor kommer att skapas 1 januari 2021. Särskilt viktigt är att säkra kompetens för att vårda och utveckla de externa kundrelationer som finns idag.

Destinationsstrategi Lysekil 2030 är fastställd av kommunfullmäktige och syftar till att stödja Vision Lysekil 2030. Strategin ska bidra till en hållbar utvecklingsinriktning för Lysekils kommun som en attraktiv plats året runt både för hel- och delårsboende, potentiella invånare, tillresta besökare, näringsliv och föreningsliv. Destinationsstrategin ska också ge

goda förutsättningar för platsvarumärkets utveckling, det vill säga känslan för och upplevelsen av platsen Lysekil.

Det finns ett behov av fler bostäder i Lysekils kommun. Preemraff står inför en stor planerad utbyggnad men frågan ska först provas av regeringen. I Sotenäs planeras det för en stor etablering av Europas största landbaserade laxodling. Om det blir ett positivt beslut för Preem och Sotenäs kommer ett stort rekryteringsbehov att uppstå med ett ökat bostadsbehov som naturlig konsekvens.

Under perioden har det varit fortsatt fokus på att färdigställa detaljplaner för bostäder. Det finns en planberedskap inom en femårsperiod på cirka 500 bostäder för att möta kommande behov. Det finns en god planberedskap och för tillfället finns 17 antagna och pågående detaljplaner i kommunen.'

Förvaltningen har påbörjat arbetet med en exploateringsmodell för framtagande av mark för boende och näringsliv.

Ett dokument om en nulägesanalys för parkeringsstrategin och ett hållbart resande har tagits fram. Parkeringsstrategin är en del i ett hållbart resande. Nästa steg i höst är medborgardialoger. Nulägesanalys och medborgardialoger ska utmynna i ett ställningstagande till en parkeringsstrategi.

Ombyggnation av entrén och receptionen i kommunhuset pågår och beräknas bli klar innan årets slut. Fokus ligger på att göra entrén och receptionsdisken till Kontaktcenter mer öppen, tillgänglig och välkomnande. "Nya" Kontaktcenter innebär att Lysekils kommun går ifrån en traditionell receptions- och växelverksamhet till ett Kontaktcenter. Kontaktcentret kommer att ha fokus på ökad tillgänglighet och bättre service och ska vara en naturlig mötesplats där du kan ta del av information och nyheter som representerar hela kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens ledningsgrupp genomgår ett ledarprogram "*Leda som värd*". Ledarprogrammet ska ge insikt, mod och verktyg till att säkerställa en välkomnande kultur inom vår förvaltning. Kunskap om ledarskapets betydelse för ett gott värdskap samt inspiration till att utveckla ditt eget och verksamhetens värdskap.

Samhällsbyggnadsnämnden har varit involverad i sommarens insatser i kommunens trygghetsarbete. Vi har alla ett ansvar för hur vi tar oss an frågan och ska bidra till ett framgångsrikt arbete.

Samhällsbyggnadsnämnden arbetar utifrån den beslutade digitala agendan om att "*allt som går att digitalisera ska digitaliseras eftersom det frigör tid för verksamheterna att ägna sig åt kärnverksamheterna*". Förvaltningen arbetar utifrån en handlingsplan med syftet att ta ett helhetsgrepp om det förändringsarbete som digitalisering innebär. Handlingsplanen för digitalisering ska bidra till att samhällsbyggnadsnämnden når visionen "Lysekil är en hållbar och attraktiv kommun året runt som kännetecknas av kreativitet och framtidstro".

En god kommunikation är ett ledningsverktyg som bidrar till att nämndens mål uppfylls. Ett framgångsrikt kommunikationsarbete bidrar till att öka medborgarnas förtroende för samhällsbyggnadsförvaltningen och medarbetarnas delaktighet, motivation och ansvar på arbetsplatsen. Nämndens kommunikation har förbättrats under perioden men nästa steg är att jobba mer med verksamheterna. Vi ska ha en offensiv planering av vår kommunikation så vi når ni ut till rätt personer, i rätt tid och med rätt budskap.

Indikatorerna för 2020 finns inte tillgängliga förrän i slutet av året och i början på nästa år.

5.2 Samhällsbyggnadsnämnden tar ansvar för miljön

Utvecklingsmål	Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020
 Samhällsbyggnadsförvaltning en ska konsumera hållbart	Ekologiska livsmedel i kommunens verksamhet under hela året enligt Ekomatcentrum, andel (%)	20	20	
	Nöjd Medborgar-Index - Miljöarbete	52	51	

Förvaltningen har påbörjat ett strukturerat miljöarbete och deltar i kommunens övergripande samordningsgrupp för miljöarbete. Under perioden har man kollat på förvaltningens nuläge och var verksamheterna befinner sig gällande hållbar konsumtion, energianvändning, avfall, mat m.m. Kommunens klimat- och miljöstrateg har haft dialog i ledningsgruppen om det fortsatta arbetet kring klimatlöftet som kommunen ska ingå i och arbeta med olika åtgärder under 2021. Vissa verksamheterna har påbörjat olika åtgärder inom miljöområdet.

Miljöarbetet ska bedrivas inom ramen för den årliga planering och uppföljning som sker inom ramen för vår styrmodell. Miljöaspekter ska ingå som en del i de verksamhetsplaner som förvaltningarna årligen utarbetar på varje nivå i organisationen. Allt arbete ska utgå från vision och värdegrund, utvecklingsmål och uppdrag samt de styrdokument som definierar verksamhetens grunduppdrag.

Detta innebär att varje verksamhet löpande ska arbeta systematiskt och strukturerat med att:

- Analysera förutsättningar och ta fram underlag för miljöarbetet.
- Planera verksamhet/insatser för miljöarbetet.
- Säkerställa genomförande genom operativt arbete i verksamheterna.
- Följa upp och analysera mätetal, genomförande och förbättringsarbete.

Förvaltningens miljöarbete utgår ifrån de gemensamma miljömålen för Sotenäs, Munkedals och Lysekils kommuner som innebär:

- Hållbar livsstil
- Biologisk mångfald
- God vattenstatus
- Hållbar energikonsumtion

Kostens mat är ca 60% svensk producerat av det ekologiska varorna. Kina är det land som är nummer två på import av ekovaror. Kommunen vill gå mot mer närproducerat pga. regeringens livsmedelsstrategi 2030.

Miljöbilar Vi ska minska energiförbrukningen, verka för att andelen förnybar energi ökar samt främja klimatsmarta transporter och kommunikation.

Viss utveckling sker i detta utvecklingsmål och förvaltningen bedömer att arbetet går framåt enligt plan och i accepterad takt.

5.3 Sammanfattande analys och slutsats av utvecklingsmål

Samhällsbyggnads nämndens utvecklingsmål *"Upplev Lysekil och vår unika livsmiljö"* löper på väl. De strategier som valts som att skapa förutsättningar för ett gott välkomnande och ett äkta värdskap pågår. Nämndens strategi om att ta initiativ till att utveckla Lysekils attraktivitet året om pågår med olika åtgärder.

Samhällsbyggnadsnämnden utvecklingsmål om att ta ansvar för miljön är i sin startfas och kommer att fortsätta att arbetas mer med under hösten.

6 Medarbetare

6.1 Antal anställda

Antal anställda

	2020-08-31	2019-12-31	2019-08-31
Antal anställda	173	176	171
Varav antal månadsavlönade tillsvidareanställda	167	166	166

Varav antal månadsavlönade visstidsanställda	6	10	5
Årsarbetare totalt (arbetad tid)	169,8	179,5	178,7
Varav årsarbetare timavlönade	11,9	14,0	15,7
Varav årsarbetare månadsavlönade	158	165,5	163,0
Genomsnittlig sysselsättningsgrad (%)	98	97	97

Antal anställda innefattar enbart månadsavlönade.

Timavlönade beräknas genom arbetad tid omräknat till årsarbetare.

Siffror från 2019 är omräknade utifrån förändrade nyckeltal för möjlighet till jämförelse.

Kommentar till antal anställda

Kontaktcenter har utökat sin personalstyrka med en fastanställd person och serviceavdelningen har en chef mindre.

6.2 Personalstruktur

	2020-08-31	2019-12-31	2019-08-31
Antal kvinnor av totalt anställda	111	115	110
Antal heltidsanställda kvinnor	90	93	89
Antal män av totalt anställda	62	61	61
Antal heltidsanställda män	61	60	60

Avser månadsavlönade

Kommentar till personalstruktur

6.3 Arbetsmiljö och hälsa

Andel i procent	2020-08-31	2019-12-31	2019-08-31
Sjukfrånvaro total	7,5	6,1	6,0
Varav korttid <15 dagar	41,0	40,5	38,8
Varav långtid >60 dagar	42,4	50,7	52,7
Sjukfrånvaro kvinnor	9,3	8,9	7,8
Sjukfrånvaro män	4,4	4,2	3,3
Sjukfrånvaro fördelat på ålder:			
0 -29 år	6,8	4,3	4,2
30 -49 år	9,8	7,5	7,0
50 -år	5,4	7,2	5,6
Långtidsfriska*	28,8	29,9	30,3
Upprepad korttidssjukfrånvaro**	10,0	7,1	7,1

Kommentar till arbetsmiljö och hälsa

Sjukfrånvaron är under perioden är högre vid jämförelse än vad som redovisades för helåret 2019. Det är svårt att ännu göra en analys på detta med tanke på den pågående pandemin.

7 Ekonomi

7.1 Resultat och prognos

Belopp i mnkr	Budget helår	Budget ack	Utfall ack	Utfall ack föreg år	Prognos utfall helår
Intäkter	240,4	160,2	165,9	157,4	246,3
Personalkostnader	-89,9	-60,4	-57	-57,2	-88,6
Övriga kostnader	-162,9	-108,6	-112,9	-109,3	-170,8
Kapitalkostnader	-34,6	-23,1	-23,9	-23,8	-35,7

Belopp i mnkr	Budget helår	Budget ack	Utfall ack	Utfall ack föreg år	Prognos utfall helår
Nettokostnader	-47,0	-31,9	-27,9	-32,9	-48,8
Budget nettokostnader	-47,1	-31,8	-31,8	-30,4	-46,7
Budgetavvikelse	0,1	-0,1	3,9	-2,5	-2,1
Kompensation sjuklönekostnader					0,6
Budgetavvikelse	0,1	-0,1	3,9	-2,5	-1,5

7.2 Resultat och prognos verksamhet

Verksamhet/enhet tkr	Budget helår	Budget ack	Utfall ack	Prognos utfall	Avvikelse bu-prognos
SBF o Nämnd	-2 914	-1 952	-1 784	-2 626	288
Kontaktcenter	-12 073	-8 063	-6 706	-10 562	1 511
Tekniska avdelningen					
· Gata, park	-25 359	-16 919	-17 225	-27 764	-2 405
· Fastighetsdrift	-3 339	-2 282	-1 565	-3 493	-154
· Småbåt	102	60	1 339	29	-73
Serviceavdelningen					
· Bilar	360	240	294	360	0
· Kost	-136	-208	-41	-147	-11
· Städ	0	-85	614	-512	-512
Plan och byggavdelningen					
· Plan, bygg, mät	-4 341	-2 932	-2 754	-4 222	119
· Bostadsanpassning	-1 850	-1 235	-1 325	-2 050	-200
· Mex	2 454	1 625	1 868	3 054	600
IT avdelningen	0	-77	-332	-318	-318
Exploatering	0	0	-388	-388	-388
Summa	-47 096	-31 828	-28 005	-48 639	-1 543

7.3 Ekonomisk analys

Samhällsbyggnadsnämnden tar upp 2,1 mkr i kostnader för Covid-19 som nämnden haft till och med augusti enligt centrala anvisningar. Prognosen på den ordinarie driftbudgeten är noll avvikelse. Under sommaren så har det inte skett några större avvikelser och det har heller inte varit några evenemang. Handlingsplanen för budget i balans har gett effekt och förvaltningen räknar med att inte behöva dra ner på några underhållsåtgärder.

Samhällsbyggnadsnämnden gick in i 2020 med en förlust på 5,4 mnkr. 2,4 mnkr av förlusten kom från gata- och park-verksamheten, 1 mnkr från bostadsanpassningen, 1,6 mnkr från Serviceavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar aktivt med sin handlingsplan för en budget i balans. Åtgärder och aktiviteter har tagits fram inom ramen för vad förvaltningen hinner med. Förvaltningen räknar med att göra åtgärder för 4,1 mnkr. Resultatet av åtgärderna bevakas och det märks att de börjar ge effekt. Förvaltningen räknar med att arbeta vidare med sin ekonomi under 2021 för att nå långsiktiga lösningar.

Tekniska avdelningen kommer under året ha ett underskott på Gata och park med ca -2 mkr. Avdelningen genomför åtgärder men det kommer inte räcka till. Avdelningen har dragit ner på underhåll under en längre tid och ytterligare kortsiktiga åtgärder bedöms inte vara god förvaltning av kommunens anläggningar. Avdelningen arbetar utifrån att genomföra nödvändiga underhållsåtgärder. Samtidigt arbetar förvaltningen med besparingar på hela förvaltningen för att skjuta till medel.

IT-avdelningen har registrerat ett utökat antal licenser vilket påverkar kostnaderna. Detta på

grund av att fler användare arbetar hemifrån eller mer på distans. På grund av ett ökat säkerhetsbehov som visades av händelsen i Färgelanda har kraven på backup ökat vilket också påverkar kostnaderna. Totalt 300 tkr extra i kostnader.

Serviceavdelningen arbetade mycket med sin ekonomi redan från 2019 och per april visar den ett noll resultat och trenden bedöms vara positiv. Avdelningen räknar med att göra mer aktiviteter under året för budget i balans.

7.4 Åtgärder för budget i balans

Åtgärder

Åtgärder belopp i tkr	Belopp helår	Effekt i år
Kontaktcenter/administration		800
Tekniska avdelningen		800
Service avdelningen		1 500
Plan- och bygg avdelningen		1 000
Summa		4 100

Kommentar till åtgärder

Enligt kommunens styrprinciper står det klart att varje chef ansvarar för sin verksamhetsbudget vilket innebär att verksamheten skall anpassas till innevarande års budgetram. Om avvikelser uppstår ansvarar chefen för att åtgärda detta i sin egen verksamhet och skapar således sina egna aktivitetsplaner för detta. Om enhetschefen inte klarar det i sin verksamhet lyfts detta till avdelningsnivå där då avdelningschef ansvarar för att aktiviteter beslutas och genomförs för att komma i ekonomisk balans. Först när dessa två nivåer inte lyckats med sina åtgärder kommer ärendet upp till förvaltningschefsnivå och då tas ärendet till samhällsbyggnadsnämnden för beslut. Förvaltningsövergripande ekonomiska handlingsplaner kommer då att redovisas i sin helhet i samhällsbyggnadsnämndens ekonomiska uppföljningar och rapporter. Underliggande aktiviteter redovisas bara övergripande i nämndens uppföljningar och rapporter.

Kontaktcenter/administration

Åtgärder vidtas för att förbättra förvaltningens administration som på sikt ska generera effektivare processer, ökad kontroll i verksamheten och ekonomisk medvetenhet. En strategisk digital handlingsplan har tagits fram som ett uppdrag av nämnden och utgångspunkten är att använda ny teknik som syftar till att öka kundernas självständighet, trygghet och delaktighet. Ny teknik skall också användas för att minska administrativa arbetsuppgifter. En del av planen innebär också att nämndens olika insatser anpassas till samhällsutvecklingen. Översyn av kostnader för seniorkort, avgift för borglig vigsel och inköp av kontorsmaterial. Förvaltningen gör bedömningen att detta kan ge en årlig effekt på 770 tkr.

Tekniska avdelningen

Avdelningen ser över förvaltningens avgifter och arrenden. Dels innebär det att höja olika avgifter men även säkerställa att indexuppräknings sker. Detta beräknas bli en effekt på 800 tkr.

Serviceavdelningen

Åtgärder till att minska övertid, fyllnad och timvikarier för serviceavdelningen är genom många aktiviteter som förväntas ge den största effekten. Avdelningen ser även över specialstäd, intäkter för Oscars och fordonskostnader för att nå en helårseffekt på 1 530 tkr.

Plan- och byggavdelningen

Översyn av bostadsanpassningsbidragen där avdelningen har gjort en aktivitetsplan som de arbetar med. Ser över taxor och avgifter som på sikt ger effekter. Effekten räknas bli

1 000 tkr.

IT avdelningen

Avdelningen har genomfört de åtgärder som behövdes göras. Budgeten är i balans.

Slutsats

Bedömningen för 2020 och 2021 är att åtgärdsförslagen ger kostnadsreduceringar och ökade intäkter motsvarande ca 4 mnkr som till årets slut ska visa en budget i balans. Alla avdelningar på samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar med många olika aktiviteter som är bakomliggande för de satta åtgärds punkterna. Det är aktiviteterna som kommer att bidra till att förändringarna kommer att ske.

8 Investeringsuppföljning

Investering i tkr	Budget	Utfall ack	Prognos
8 380 St Skeppsholmen, elkabel till	0	83	600
8 647 Hamnservice	900	741	963
8 648 Reservkraftverk m MSB-bidrag	700	785	900
8 649 Brandstation, tvätt & ventilat	500	181	600
8 724 Stadshuset, ombyggnad entre	2 000	1 903	2 000
8 724 Stadshuset reinvestering	1 750	0	1 750
8 820 Reinvesteringar fast -20	12 850	6 453	11 887
9 238 Rosviksgatan trottoar reinv	1 500	42	1 500
9 239 S Hamnen, trottoar reinv	0	3	3
9 249 Infart Lysekil, rein ljudplank	200	46	196
9 250 Asfaltering	4 000	2 469	4 017
9 255 Trappor, murar, räcken mm	300	143	183
9 253 Parker, grönområden	1 400	716	1 199
9 261 Havsbadsparkeringen	600	535	600
9 262 Trygga lockande mötesplatser	600	153	670
9 266 Dalskogen 3, upplagsyta	0	197	0
Bågvägen	400	0	400
9 271 GC-väg Fiskebäckskil	1 500	0	1 000
Gator och kajer övriga reinvesteringar	2 300	0	0
9 272 Ny busshållpl Stängenässkolan	400	0	0
8 729 Havets Hus, strandskoning	3 000	16	1 000
9 332 Fiskehamnen, kaj	10 000	535	700
9 339 Västra kajen, Grundsund	2 900	2 793	2 900
9 318 Ångbåtsbryggan	0	1 854	2
9 331 Valbodalen gångbrygga kaj	0	6 152	4 800
9 331 Valbodalen gångbrygga småbåt	0	0	1 400
Sugtömningsstationer hamnar	0	0	280
9 319 Kolholmarna sugtömningsstation	0	1 404	1 404
9 289 Husbilsparkering S Hamnen asf	0	126	126
9 300 Valbodalen, faciliteter	0	284	284
9 301 Kolholmarna, faciliteter	0	214	214
9 340 Valbodalen, pontonbrygga A	0	1 669	1 669
9 342 N Bryggan vid Hamnservice	0	-107	0
Budget taxefinansierat	5 400		
Summa	53 200	29 390	43 247

Kommentar

Budget är reinvesteringar 25 mkr, nyinvesteringar 22,8 mkr, taxefinansierade investeringar 5,4 mkr, summa budget 53,2 mkr.

9,3 mkr av Fiskehamnskajen kommer belasta 2021.

Projektet Valbodalen gångbrygga kommer att delas mellan Gata/park och småbåt.

Stadshuset ombyggnad entre blandar Nyinvestering och reinvestering.

Busshållplats Stångenässkolan är omdisponerad 400 tkr till Bågvägen.

2 mkr av Havets hus strandskoning kommer falla ut 2021.

9 Exploateringsverksamhet

Belopp i tkr	Total kalkyl	Tidigare nedlagt	Prognos 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Inkomster								
Tronebacken	79 950	0	0	0	0	34 875	45 075	0
Spjösvik	27 790	0	0	8 880	15 750	3 160	0	0
Grönskult	5 400	0	0	5 400	0	0	0	0
Torvemyr 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inkomster	113 140	0	0	14 280	15 750	38 035	45 075	0
Utgifter								
Tronebacken	-56 014	-1 341	-8 991	0	-10 000	-21 700	-13 982	0
Spjösvik	-21 015	-458	-3 269	-10 413	-6 875	0	0	0
Grönskult	-9 050	-350	-4 350	-4 350	0	0	0	0
Torvemyr 2	-750	-343	-307	-100	0	0	0	0
Summa utgifter	-86 829	-2 492	-16 917	-14 863	-16 875	-21 700	-13 982	0
Driftkostnader	-4 342	-2 557	-388	-450	-100	0	0	0
Netto	21 969	-5 049	-17 305	-1 033	-1 225	16 335	31 093	0