

Tid och plats: tisdagen den 30 mars 2021 kl 09.00 i
Kommunfullmäktigesalen och Teams

Ordförande: Lars Björnell

Sekreterare Madelene Johansson

*Öppet sammanträde, utom i de punkter som markerats med
”sluten del” eller där ordföranden så beslutar.*

Ärende

- Upprop och val av justerare Tommy Westman

Muntlig information

1. Fastställande av dagordning
Dnr 2021-000020
2. Muntlig information på samhällsbyggnadsnämnden
Dnr 2021-000085
3. Uppföljningsrapport 1, 2021, samhällsbyggnadsnämnden
Dnr 2021-000073
4. Hyresavtal avseende Lysekils stadsbibliotek
Dnr 2021-000140
5. Padelbana vid Bottnahallen
Dnr 2021-000141
6. Skötselavtal avseende Kallbadhuset i Lysekil
Dnr 2021-000143
7. Arrendeavtal Gullmaren Egendom
Dnr 2021-000190
8. Motion från Maria Granberg (MP) om att skydda havets ålgräsängar
Dnr 2021-000113
9. Ansökan om marklov för ändrad marknivå, bygglov för murar, om- och tillbyggnad samt återuppbyggnad för del av riven byggnadsdel av fritidshus samt beslut om sanktionsavgift på fastigheten Skaftö-Fiskebäck XXXX
Dnr 2021-000144
10. Ansökan om bygglov för ändrad färg på takpannor på fastigheten Vägeröd
XXXX
Dnr 2021-000194
11. Ansökan om bygglov för till-, om- och påbyggnad av fritidshus på fastigheten Lyse-Berga XXXX
Dnr 2021-000181
12. Ansökan om bygglov i efterhand för utvändiga ändringar på förråd (sjöbod) på del av fastigheten Slätten XXXX, Långevik
Dnr 2021-000182

13. Ansökan om bygglov för uppförande av vindkraftverk på del av fastigheten Humlekärr XXXX
Dnr 2021-000183
14. Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, samt gäststuga, förrådsbod och pergola, på fastigheten Skaftö-Berg XXXX
Dnr 2021-000184
15. Ansökan om förhandsbesked gällande ändrad användning av del av byggnad till tillfälligt boende genom rumsuthyrning, på fastigheten Lönndal XXXX
Dnr 2021-000185
16. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Lyse XXXX
Dnr 2021-000145
17. Ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnad av två stycken enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Sköllungen XXXX
Dnr 2021-000148
18. Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus på tilltänkt avstyckning på fastigheten Torgestad XXXX
Dnr 2021-000149
19. Ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Torgestad XXXX
Dnr 2021-000150
20. Ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnad av enbostadshus och garage på tilltänkt avstyckning på fastigheten Träleberg XXXX
Dnr 2021-000151
21. Kompletterande beslut gällande ansökan om förhandsbesked för bygglov för bryggor (småbåtshamn) på del av fastigheten Kyrkojorden XXXX
22. Planbesked Lyse-Berga 1:155 och 1:156, Lysekils kommun
Dnr 2021-000154
23. Godkännande av samrådsredogörelse detaljplan för Hotell Lysekil, Södra Hamnen 13:1 m.fl, Lysekils kommun
Dnr 2021-000153 Information från förvaltningschef och ordförande
Dnr 2021-000019
24. Redovisning av delegationsbeslut 2021-03-30
Dnr 2021-000012
25. Redovisning av anmälningsärenden 2021-03-30
Dnr 2021-000003



Muntlig information på samhällsbyggnadsnämnden 2021-03-30

Ärende

Klockan

- | | |
|--|---------------|
| – Information om barnrättsarbetet/Louise Wicksell processtödjare barnkonventionen | 09.00 - 09.20 |
| – Uppföljning 1, 2021, samhällsbyggnadsnämnden/ Linda Wising verksamhetsutvecklare och Daniel Jacobs, ekonom | 09.20 - 09.30 |
| – Resultatuppföljning nöjd-kund-index /Linda Wising, verksamhetsutvecklare | 09.30 - 09.40 |
| – Hyresavtal avseende Lysekils stadsbiblioteket /Christian Wrangmo, avd-chef tekniska avd. | 09.40 - 09.50 |
| – Padelbana vid Bottnahallen/Christian Wrangmo avd-chef tekniska avd. | 09.50 - 10.05 |
| – Arrendeavtal Gullmaren Egendom/Christian Wrangmo avd-chef tekniska avd. | 10.05 - 10.20 |
| – Motion från Maria Granberg (MP) om att skydda havets ålgräsängar/Christian Wrangmo, avd-chef tekniska avd. | 10.20 - 10.30 |
| – Rivningsarbeten 2021/Peter Karlsson, fastighetschef | 10.30 - 10.35 |
| – Information detaljplanering - Anna Wigell avd-chef plan och bygg | 10.35 - 10.45 |



Datum
2021-03-19

Dnr
SBN 2021-000073

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Michael Johansson
michael.johansson@lysekil.se

Uppföljningsrapport 1, 2021, samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner uppföljningsrapport 1, 2021.

Ärendet

I enlighet med kommunens styrmodell ska uppföljning sammanställas till kommunstyrelse och kommunfullmäktige per sista februari (uppföljningsrapport 1). Denna rapportering innehåller endast ekonomisk uppföljning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram uppföljningsrapport 1 för 2020 enligt bilaga.

Förvaltningens synpunkter

Till och med februari så har nämnden inga avvikelser utöver det som tidigare rapporterats. Budgetavvikelsen per den siste februari är +0,8 mnkr och prognosen vid årets slut är en budget i balans.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Bilaga

Uppföljningsrapport 1, 2021, för samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet skickas till

Kommunfullstyrelsen
Samhällsbyggnadsförvaltningen



Uppföljningsrapport 1 2021

Samhällsbyggnadsnämnd

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|--------------------------------------|----------|
| 1 | Inledning..... | 3 |
| 2 | Ekonomi..... | 3 |
| 2.1 | Resultat och prognos..... | 3 |
| 2.2 | Resultat och prognos verksamhet..... | 3 |
| 2.3 | Ekonomisk analys | 3 |
| 2.4 | Åtgärder för budget i balans..... | 4 |

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 1 omfattar uppföljning av ekonomi avseende utfall för perioden samt prognos för helåret.

2 Ekonomi

2.1 Resultat och prognos

| Belopp i mnkr | Budget helår | Budget ack | Utfall ack | Utfall ack föreg år | Prognos utfall helår |
|-----------------------|--------------|------------|------------|---------------------|----------------------|
| Intäkter | 248,9 | 41,5 | 41,8 | 38,8 | 248,9 |
| Personalkostnader | -91,6 | -15,0 | -14,8 | -14,1 | -91,6 |
| Övriga kostnader | -172,6 | -28,8 | -28,7 | -28,4 | -172,6 |
| Kapitalkostnader | -32,6 | -5,4 | -5,2 | -5,9 | -32,6 |
| Nettokostnader | -47,9 | -7,7 | -6,9 | -9,6 | -47,9 |
| Budget nettokostnader | -47,9 | -7,7 | -7,7 | -7,6 | -47,9 |
| Budgetavvikelse | 0,0 | 0,0 | 0,8 | -2,0 | 0,0 |

2.2 Resultat och prognos verksamhet

| Verksamhet/enhet tkr | Budget helår | Budget ack | Utfall ack | Prognos utfall | Avvikelse bu-prognos |
|--------------------------|--------------|------------|------------|----------------|----------------------|
| SBF o Nämnd | -2 935 | -485 | -394 | -2 735 | 200 |
| Kontaktcenter | -9 253 | -1 533 | -1 446 | -8 953 | 300 |
| Färdtjänst | -2 657 | -443 | -716 | -2 157 | 500 |
| Tekniska avdelningen | | | | 0 | 0 |
| - Gata, park | -26 841 | -4 390 | -4 706 | -28 541 | -1 700 |
| - Fastighetsdrift | -3 654 | -579 | -785 | -3 354 | 300 |
| Hamnenheten | | | | 0 | 0 |
| - Småbåt | 275 | 49 | 1 526 | 275 | 0 |
| .Hamn | 0 | 2 | -227 | 0 | 0 |
| Serviceavdelningen | | | | 0 | 0 |
| - Bilar | 0 | 0 | 90 | 100 | 100 |
| - Kost | 0 | 289 | -21 | 0 | 0 |
| - Städ | -69 | -246 | 446 | -69 | 0 |
| Plan och byggavdelningen | | | | 0 | 0 |
| - Plan, bygg, mät | -4 641 | -707 | -917 | -4 241 | 400 |
| - Bostadsanpassning | -2 028 | -336 | -249 | -2 028 | 0 |
| - Mex | 3 895 | 655 | 577 | 4 395 | 500 |
| IT avdelningen | 0 | 40 | -65 | 336 | 336 |
| Summa | -47 908 | -7 684 | -6 887 | -46 972 | 936 |

2.3 Ekonomisk analys

Till och med februari så har nämnden inga avvikelser utöver det som tidigare rapporterats. Budgetavvikelsen per den siste februari är +0,8 mnkr och prognosen vid årets slut är en budget i balans. 2019 gjorde nämnden en förlust och ett återställningskrav på 0,9 mnkr finns. Ytterligare 0,3 mnkr av återställningskrav finns på IT-avdelningen från 2020.

Samhällsbyggnadsnämnden arbetar förebyggande med en åtgärdsplan för att möta framtida utmaningar. De investeringsbeslut som är tagna kommer kräva ytterligare genomförandekapacitet och ny kompetens, vilket gör att resurserna behöver hushållas på ett bättre sätt. Kostnaden för inköpta tjänster ökar ofta högre än budgetkompensationerna och gamla underhållsskulder behöver arbetas ikapp.

Gata och park har brottats med sina fasta kostnader under en längre tid. Om behovet av akuta reparationsåtgärder liknar föregående år så kommer det uppstå en förlust på 1,7 mnkr. Nämnden tar höjd för detta redan nu. Åtgärdsplan genomförs för hela förvaltningen och åtgärder genomförs också för att komma tillrätta långsiktigt med problemet.

Fastighetsenheten har länge varit i ekonomisk balans. Dock finns en stor underhållsskuld på kommunens fastighetsbestånd som förvaltningen arbetar målmedvetet med. Under 2020 påbörjades en medveten satsning på att besiktiga/inventera och uppgradera tekniska anläggningar, bland annat brandskydd och ventilation som också är lagstadgade och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Eftersom dessa åtgärder tas ur befintlig ram och behöver prioriteras 2021 kommer kostnaden för dessa åtgärder att medföra att budgeten för rena underhållsåtgärder minskar i samma omfattning och därmed bygger på redan befintlig underhållsskuld. Rivningar kommer att göras på en fastighet i Bjälkebräcka, Hallinden och E-huset på Gullmarsskolan.

IT-avdelningen kommer under våren att genomföra ett plattformbyte för säkerhetskopiering. Avdelningen har även tagit 100 tkr extra kostnader i samband Covid -19 för två månader.

Plan- och byggavdelningen arbetar fortsatt aktivt med ekonomiuppföljningar som fortsatt ska resultera i en budget i balans. Årets två första månader påvisar ett mindre budgetunderskott på 200 tkr. Förklaringen till detta är bl.a. att all årsfakturering inte är genomförd. Avdelningen ser också att det under året kommer att vara en del föräldradigheter som kan påverka planenheten negativt i form av lägre intäkter än budgeterat. Ärendetrycket på bygg och MEX är fortsatt högt likt föregående år 2020.

2.4 Åtgärder för budget i balans

Åtgärder

| Åtgärder belopp i tkr | Belopp helår | Effekt i år |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Översyn av arrenden och avtal | | 400 |
| Översyn av inköpta tjänster | | 400 |
| Minska kostnader i förbrukning | | 300 |
| Minska vikariekostnader | | 500 |
| Förbättra och utveckla administration | | 400 |
| Summa | | 2 000 |

Kommentar till åtgärder

Målet för åtgärderna är att inte dra ner på underhåll eller andra kortsiktiga åtgärder som sänker kvalitén. Förvaltningen jobbar ständigt med ekonomisk medvetenhet, uppföljningsmöten och analyser. Dessa bryts ned i mindre delar och planeras in i verksamheten som specifika aktiviteter för att åtgärderna ska få effekt.



Datum
2021-03-11

Dnr
SBN 2021-000140

Fastighetsenheten
Peter Karlsson, 0523-61 31 43
peter.karlsson2@lysekil.se

Hyresavtal avseende Lysekils stadsbibliotek

Sammanfattning

Kulturenheten har begärt att få omförhandla hyresavtalet med stöd av samhällsbyggnadsförvaltningen då man ej varit nöjd med vissa delar i avtalet samt att gränsdragningslistan varit oklar.

Det har sedan 2006-01-01 funnits ett hyresavtal mellan Lysekils kommun och HSB Bostadsrättsföreningen Mollén avseende stadsbiblioteket i fastigheten Gamlestan 13:1, Lysekils kommun. Efter omförhandling tecknades ett nytt hyresavtal för perioden 2016-01-01 - 2020-12-31 som sedan Lysekils kommun sade upp 2019-12-13 då man hade för avsikt att inleda en utredning kring geografisk placering och att modernisera biblioteket.

Både kulturchef och förvaltningschef på utbildningsförvaltningen har godkänt förslag till förlängning av hyresavtalet.

Hyrestiden är 2021-01-01 - 2025-12-31, med 12 månaders uppsägning. Tidsramen är satt så att Lysekils kommun i god tid ska hinna utreda förutsättningar för och behov av ett gemensamt kulturhus.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna nytt hyresavtal med HSB Bostadsrättsföreningen Mollén för fortsatt förhyrning av lokal för Lysekils stadsbibliotek.

Ärendet

Det har sedan 2006-01-01 funnits ett hyresavtal mellan Lysekils kommun och HSB Bostadsrättsföreningen Mollén avseende stadsbiblioteket i fastigheten Gamlestan 13:1, Lysekils kommun. Efter omförhandling tecknades ett nytt hyresavtal för perioden 2016-01-01 - 2020-12-31 som sedan Lysekils kommun sade upp 2019-12-13 då man hade för avsikt att inleda en utredning kring geografisk placering och att modernisera biblioteket.

Både kulturchef och förvaltningschef på utbildningsförvaltningen har godkänt förslag till förlängning av hyresavtalet.

Hyrestiden är 2021-01-01 - 2025-12-31, med 12 månaders uppsägning. Tidsramen är satt så att Lysekils kommun i god tid ska hinna utreda förutsättningar för och behov av ett gemensamt kulturhus.

Förvaltningens synpunkter

Kulturenheten har begärt att få omförhandla hyresavtalet med stöd av samhällsbyggnadsförvaltningen då man ej varit nöjd med vissa delar i avtalet samt att gränsdragningslistan varit oklar.

Förhandlingarna med HSB bostadsrättsföreningen Mollén har varit bra och parterna är nu ense om avtalsförhållandena, kontaktpersoner, fortsatt hantering av

felanmälningar och gränsdragningsfrågorna. Fastighetsenheten har där utöver tillsatt en vaktmästare om 10%, 4 timmar/vecka, för att underlätta parternas arbete.

Avtalet i korthet

Hyresbeloppet på 646 800 kronor/år ska vid varje årsskifte från och med 2022-01-01 regleras med statistiska centralbyråns förvaltningsindex för kontor och lokaler.

Regleringen ska ske med utgångspunkt från indextalet för oktober månad föregående år jämfört med indextalet från oktober 2020 (basår).

Ombyggnation för verksamheten

Avseende förändringar som hyresgästen önskat och som en förutsättning för avtalsskrivningen har överenskommit enligt följande:

Hyresvärden ombesörjer och bekostar:

- ombyggnation av bibliotekets entré och installera skjutdörrar med dörrautomatik med full tillgänglighetsanpassning. Om värmebuffel behövs för att undvika kalldrag i tidigare luftsluss ska investeringen delas 50/50,
- en översyn av ventilationssystemet för anpassning till personalens önskemål gällande luftflöden och temperaturer.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar:

- eventuella förändringar i rumsbildningen efter samverkan med fastighetsägaren,
- eventuellt justering/komplettering av belysningsinstallationer med anledning av förändrad rumsbildning.

Andra mindre förändringar och anpassningar av lokalen kan komma att utföras i samråd mellan parterna varvid förslag till finansiering ska överenskommas innan åtgärd vidtas av endera parten.

Michael Johansson
Tf Förvaltningschef

Christian Wrangmo
Chef tekniska avdelningen

Bilagor

Bilaga 1 - Ursprungligt hyresavtal 2006-01-01—2015-12-31

Bilaga 2 - Förlängning hyresavtal 2016-01-01—2020-12-31

Bilaga 3 - Uppsägning hyresavtal för omförhandling 2019-12-23

Beslutet skickas till

Förvaltningschef UBF
Förvaltningschef SBF
Kulturchefen
Chefen tekniska avdelningen
Fastighetschefen



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Parter

Hyresvärd

HSB Bostadsrättsförening Mollén i Lysekil
Org.nr. 716408-5552

Hyresgäst

Lysekils kommun
Org.nr. 212000-1389

Fastighetsbeteckning

Lysekil Gamlestan 13:1

AVTALSTID

Hyresavtalet gäller fr.o.m. 2006-01-01 – 2015-12-31

UPPSÄGNING/
FÖRLÄNGNING

Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen senast 5 år före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 5 år för varje gång.

ÄNDAMÅL

Lokalen med tillhörande utrymme uthyrs i befintligt skick att användas till bibliotek.

LOKALENS STORLEK

ca 745 kvm.

HYRA

Fr.o.m ovan angiven tillträdesdag t.o.m. 2008-12-31 utgår en hyra om 667.000 kr per år.

UPPRÄKNING AV HYRAN

Hyresbeloppet om 667.000 kr skall vid varje årsskifte, med början 2009-01-01, justeras med samma procentsats som beslutas för det genomsnittliga beståndet i Lysekilsbostäder AB.

FASTIGHETSSKATT

Ersättning för fastighetsskatt ingår i hyran.

VÄRME

Erforderlig uppvärmning ombesörjs av hyresvärden. Kostnaden för värmen ingår i hyran

EL

Hyresgästen skall teckna eget el-abonnemang

STÄDNING

Städning ombesörjs och bekostas av hyresgästen.

SOPHÄMTNING

Sophämtning ombesörjs och bekostas av hyresvärden.

**SNÖRÖJNING/
SANDNING**

Snöröjning och sandning ombesörjs och bekostas av hyresvärden.

HYRANS BETALNING

Hyresvärden översänder avier månadsvis. Hyran skall vara betald den sista vardagen i månaden innan.

UNDERHÅLL

Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna med inredning, d.v.s. inre underhåll. Hyresvärden svarar för yttre underhåll. Det åligger hyresvärden att i god tid meddela hyresgästen om tidpunkten för sådana arbeten. Det åligger hyresvärden att iaktta försiktighet vid utförandet av underhållsarbeten till undvikande av skador på hyresgästens egendom.

För sådana åtgärder, som påfordras av försäkringsbolag, miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet för lokalens användning för avsett ändamål, svarar hyresgästen på eget ansvar och på egen bekostnad.

OFÖRUTSEDDA

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga, varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, eller
- b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten, som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet,

skall hyresgästen, med verkan från inträdd kostnadsökning, erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. För det fall kostnadsökningen enbart är kopplad till hyresvärdens verksamhet, skall den inte belasta hyresgästen

Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt, vilka erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan.

Ersättningen erläggs genom ovanstående regel om hyrans betalning.

**SKYLTAR, MARKIS I
FÖNSTER M.M.**

Hyresgästen äger rätt att efter medgivande från hyresvärden sätta upp skyltar, markiser, antenner m.m. förutsatt att tillstånd härför erhållits av berörda myndigheter.

Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa fasaden i godtagbart skick. Vid större fastighetsunderhåll, såsom fasadrenovering, åligger det hyresgästen att utan ersättning och på egen bekostnad svara för ned- och uppmontering av skyltar, markiser, antenner m.m.

För skador på skyltfönster, ytterdörrar, skyltar m.m. svarar hyresgästen.

LÅSANORDNINGAR

Det åligger hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås och stölskydds anordningar, som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- och företagsförsäkring.

FORCE MAJEURE

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd, om hans åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet, som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

RÄNTA/BETALNINGS- PÅMINNELSE

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för varje skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp, som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Lysekil.....
7/12-06

Lysekil.....
7/12-06

För Bostadsrättsföreningen

.....
Dan Jagefeldt, ordförande

För Lysekils kommun

.....
Klas-Göran Henriksson,
ordförande Bildningsnämnden

.....
Inez Hermansson, vice ordförande

Hyreskontrakt för lokal

Parter

Hyresvärd

HSB Bostadsrättsförening Mollén i Lysekil
Org.nr. 716408-5522

Hyresgäst

Lysekils kommun
Org.nr. 212000-1389

Fastighetsbeteckning

Lysekil Gamlestan 13:1

Bakgrund

Det har sedan 2006-01-01 förelegat ett lokalhyresavtal mellan parterna avseende ett bibliotek i rubricerad fastighet. I enlighet med gällande avtal, som stipulerade en uppsägningstid om 5 år, sade Lysekils kommun upp avtalet 2010-12-10.

Parterna har nu nått en överenskommelse om villkoren för fortsatt förhyrning av lokalen.

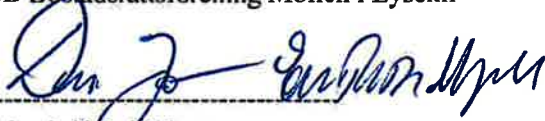
Nedan tas förändringar mellan nu gällande och framtida avtal upp.

| | |
|----------------------------|---|
| Avtalstid | Hyresavtalet gäller fr.o.m. 2016-01-01—2020-12-31 |
| Uppsägning/ Förlängning | Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen senast 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt med 5 år varje gång. |
| Lokalens storlek | Ca 645 kvm. Cirka 100 kvm avträdes den 2015-12-31, ytan är belägen i källaren |
| Hyra | Fr.o.m. ovan angiven tillträdesdag t.o.m. 2020-12-31 utgår en hyra om 645.830 kr per år. Hyran rabatteras med 45.830 kronor per år under perioden 2016-01-01—2020-12-31. |
| Uppräkning av hyran | Hyresbeloppet om 600.000 skall vid varje årsskifte, med början 2017-01-01, justeras med samma procentsats som beslutas för det genomsnittliga beståndet i Lysekilsbostäder AB |
| Ombyggnation | Hyresvärden ombesörjer och bekostar installation av komfortkyla, dock ska hyresgästen stå för elektriciteten som åtgår för att driva systemet. Hyresgästen ombesörjer och bekostar utbyte av innerbelysningen till en som är mindre värmeskapande samt förbrukar mindre energi. |

I övrigt ska idag gällande avtal fortsätta på oförändrade villkor. (Se bilaga 1)

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Lysekil den 2015- -
HSB Bostadsrättsförening Mollén i Lysekil



Underskrift behörig firmatecknare
HSB Bostadsrättsförening Mollén i Lysekil

DAN JAGFELDT Eva Maria Nyström

Namnförtydligande behörig firmatecknare
HSB Bostadsrättsförening Mollén i Lysekil

Lysekil den 2015- -
Lysekils kommun

Marie-Louise Bergqvist
Förvaltningschef
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kent Olsson
Ordförande Utbildningsnämnden

Bilaga:

1. Gamla avtalet



Uppsägning på grund av villkorsändring

Datum: 191223

Hyresavtal: Biblioteket i Lysekil

Fastigheten: Lysekil Gamlestan 13:1

Till:

HSB Bostadsrättsförening Mollén i Lysekil

Org.nr: 716408-5522

HSB Göteborg

Box 311 11

400 32 Göteborg

Hyresgäst:

Lysekils Kommun

Org.nr: 212000-1389

Härmed sägs hyresavtalet avseende Biblioteket i Lysekil upp för villkorsändring. Nuvarande avtalstid löper ut 2020-12-31 med en uppsägningstid om 12 månader.

Biblioteket i Lysekil behöver moderniseras och hyresgästen (Lysekils kommun) kommer att inleda en utredning kring geografisk placering för biblioteket. För att inte vara bunden till hyresavtalet i fem år begär hyresgästen förändra uppsägningstid/förlängning till ett år i taget och med 9 månaders uppsägningstid.

I nuvarande hyresavtal står det:

Uppsägning/
Förlängning

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen senast 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt med 5 år varje gång.

För förlängning av hyresförhållandet begärs följande ändrade hyresvillkor:

Uppsägning/
Förlängning

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen senast 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt med 1 år varje gång.



Lysekil 191223

Christian Wrangmo

Avdelningschef Tekniska Avdelningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Lysekils Kommun

christian.wrangmo@lysekil.se

0523-61 31 53



Datum
2021-03-11

Dnr
SBN 2021-000141

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Tekniska avdelningen
Peter Karlsson, 052361 31 08
peter.karlsson2@lysekil.se

Padelbana vid Bottnahallen

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har 2021-01-13 fått en förfrågan, av Fiskebäckskils Padelcenter AB, om markupplåtelse vid Bottnahallen som avser möjlighet att nyttja kommunal mark för anläggandet av en padelbana.

Förvaltningen är i grunden positiv till en fortsatt utveckling av idrottsområdet då fler människor kommer att röra sig i anslutning till hallen under fler timmar per dygn. Detta kommer att skapa en tryggare plats samt minska risken för skadegörelse.

Etableringen kommer att ta i anspråk ett mindre antal av de planerade parkeringsplatserna för sommarparkering som planerats på grusytan söder om Bottnahallen. Dessa bedöms dock kunna ersättas med befintliga parkeringsplatser vid Bottnahallen.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna avtal för lägenhetsarrende för tidsbegränsad upplåtelse av mark för anläggandet av padelbana vid Bottnahallen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att delegera till ordförande i samhällsbyggnadsnämnden att jämte förvaltningschefen underteckna avtalet.

Ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har 2021-01-13 fått en förfrågan, av Fiskebäckskils Padelcenter AB, om markupplåtelse vid Bottnahallen som avser möjlighet att nyttja kommunal mark för anläggandet av en padelbana. Fiskebäckskils Padelcenter AB grundades 2020-04-27 och har anlagt banor på Skaftö och även i närliggande kommuner.

En padelbana har cirka 4–5 års avskrivningstid beroende på kundunderlag och möjligheten till låga etableringskostnader.

Mark- och exploateringsenheten har handlagt ärendet men eftersom förfrågan avser fastighetsmark har ärendet överlåtits till tekniska avdelningen för fortsatt handläggning.

Placeringen av padelbanan är tänkt vid Bottnahallens sydöstra gavel, förskjutet mot öster så långt som fastighetsmarken sträcker sig, enligt bild 1. Placeringen ska vara minst tre meter från väggen med anledning av brandskyddsbestämmelser.

Placeringen är även diskuterad med trafikingenjören med anledning av planerad utbyggnad av ny sommarparkering på grusytan nedanför idrottsanläggningen.



Bild 1.
Placering av padelbana 20 x 10 m

Avtalet i korthet:

Planerad start april 2021.

Entreprenören svarar enligt förslag till avtal för lägenhetsarrende för såväl etablerings-, drift-, underhålls- såväl som markåterställningskostnader efter det att arrendet eller verksamheten upphör.

- Lägenhetsarrende
- Arrendetiden ska vara 5 år, med möjlighet till 1 x 1 års förlängning, räknat från den dagen båda parter signerat avtalet.
- Jordägare Lysekils kommun (212000-1389)
- Arrendator Fiskebäckskils Padelcenter AB (559250-1828)
- Yta cirka 22 x 12 m²
- Årshyra 35 000 kr
- Årshyra/m² 132,57 kr

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen är i grunden positiv till en fortsatt utveckling av idrottsområdet då fler människor kommer att röra sig i anslutning till hallen under fler timmar per dygn. Detta kommer att skapa en tryggare plats samt minska risken för skadegörelse.

Etableringen kommer att ta i anspråk ett mindre antal av de planerade parkeringsplatserna för sommarparkering som planerats på grusytan söder om Bottnahallen. Dessa bedöms dock kunna ersättas med befintliga parkeringsplatser vid Bottnahallen.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Christian Wrangmo
Avdelningschef tekniska avdelningen

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Utbildningsförvaltningen



Avtal om lägenhetsarrende

1. Arrendeställe m.m.

Upplåtare: Lysekils kommun, nedan kallad jordägare, genom dess samhällsbyggnadsnämnd.
Organisationsnummer: 212000–1389
Postadress: Kungsgatan 44–46, 453 80 Lysekil.

Arrendator: Fiskebäckskils Padelcenter AB
Organisationsnummer: 559250–1828
Postadressadress Sjömarksvägen 1B, 423 61 Torslanda

Arrendeställe: Ett markområde intill Bottnahallen, Grundsund om cirka 260 kvm av fastigheten Skaftö-Backa 3:351>1 (Grundsund i Lysekils kommun)

2. Ändamål mm

Ändamål: Arrendestället får användas för etablering av padelbana utomhus med tillhörande försäljning av racketar och bollar.

På arrendestället får ej bedrivas verksamhet, som strider mot det angivna ändamålet.

3. Arrendetid m.m

Arrendetid Arrendetiden ska vara 5 år, med möjlighet till 1 + 1 års förlängning, räknat från den dagen båda parter signerat avtalet.

Arrendeavgift Arrendeavgiften utgör 37 500 kr årligen utan indexuppräknung. Avgiften ska betalas i förskott och faktureras årsvis av jordägaren.

Uppsägning av avtalet ska från båda parter ske senast 6 månader före avtalstidens utgång. Arrendeavgift utgår ej för följande år om uppsägning av avtalet skett enligt ovan.

4. Uthyrning m.m.

Utan jordägarens skriftliga medgivande får arrendatorn inte upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av detta. Häri inbegripes även rätten att upplåta område för upplagsplats eller för liknande ändamål.

Inskränkningen avser inte normal uthyrning av padelbanan.

5. Förbud mot överlåtelse

Arrendatorn eller dennes dödsbo får inte överlåta arrenderätten eller eljest sätta annan i sitt ställe utan skriftligt medgivande från jordägaren.



6. Arrendeställets skick mm

Arrendestället utarrenderas i det skick det finns på tillträdesdagen. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället och omkringliggande ytor i ett vårdat skick.

På arrendestället får uppsättas anordningar för reklam i de fall dessa monteras på arrendatorns anläggning, ej som fristående skyltar eller på jordägarens byggnader.

7. Miljöfarlig verksamhet mm

Arrendatorn svarar för att miljöfarlig verksamhet ej bedrivs i samband med brukandet av arrendestället. Arrendatorn svarar för de ev kostnader, som kan föranledas av åtgärder, som påfordras enligt gällande hälsovårds- och miljöskyddslagstiftning.

8. Inskrivningsförbud mm

Detta avtal får inte inskrivas i fastigheten.

Tolkningsregel:

Strider olika delar av avtalet mot varandra, ska allmän lag gälla.

Hänvisning till jordabalken i övrigt gäller vad i 7 och 8 kap eller eljest i lag stadgas om lägenhetsarrende.

För jordägaren

För arrendatorn

Lysekil 2021-04-

Lysekil 2021-04-

Lars Björneld
Ordf Samhällsbyggnadsnämnden

Reine Patriksson
Ägare Fiskebäckskils Padel

Michael Johansson
Tf Samhällsbyggnadschef



Datum
2021-03-11

Dnr
SBN 2021-000143

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Tekniska avdelningen
Peter Karlsson, 0523-61 31 43
peter.karlsson2@lysekil.se

Skötselavtal avseende Kallbadhuset i Lysekil

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har under hösten 2020 samverkat med föreningen Kallbadhusets vänner avseende underhåll och skötsel av Kallbadhuset i Lysekil.

Kallbadhuset är en kommunal badplats upptagen i Plan för utveckling av kommunala badplatser vilken fastställdes av SBN 2020-06-02 § 119.

Underhålls- och skötselansvar har sedan tidigare inte varit tydliga, och en sammanfattande gränsdragning mellan Lysekils kommun och föreningen har saknats.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna skötselavtal mellan Lysekils kommun och föreningen Kallbadhusets vänner.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att delegera rätten att underteckna skötselavtalet till ordförande Lars Björneld samt tf. förvaltningschef Michael Johansson.

Ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har under hösten 2020, efter förfrågan från föreningen, genomfört två samverkansmöten avseende drift, underhåll och skötsel av Kallbadhuset i Lysekil.

Kallbadhuset är en kommunal badplats upptagen i "Plan för utveckling av kommunala badplatser" vilken fastställdes av SBN 2020-06-02 § 119.

Underhålls- och skötselansvar har sedan tidigare inte varit tydliga, och en sammanfattande gränsdragning mellan Lysekils kommun och föreningen har saknats.

Inriktning av skötselavtalet i korthet:

- Skötselavtal (liknande det kommunen har avseende Rödbergsviks badplats)
- Avtalstid, 2021-01-01 – 2023-12-31
- Fastighetsägare, Lysekils kommun
- Verksamhetsansvariga, Kallbadhusets Vänner
- Årshyra, Ingen hyra utgår, part svarar för sina egna kostnader
- Fördelning underhålls-, drift- och skötselansvar framgår av avtalet.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen är i grunden positiv till en fortsatt utveckling av verksamheten i Kallbadhuset, då bl.a. vinterbadande nu blivit en ny trend.

Kallbadhuset representerar dessutom badkulturen i Lysekil på ett föredömligt sätt, och skulle kunna bli en del av Lysekils kommuns marknadsföring, och en del av utvecklingen av Projekt Havsbadet.

En tydlig gränsdragning som underlättar fastighetsägarens och verksamhetens roll underlättar samverkan och skapar trygghet för båda parter liksom besökare/gäster.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Christian Wrangmo
Avdelningschef tekniska avdelningen

Bilagor

Skötselavtal avseende Kallbadhuset i Lysekil
Bilaga 1 - Skötselobjektets placering med instruktion
Bilaga 2 - Detaljerad skiss över skötselområdet

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kallbadhusets vänner

Skötselavtal avseende kallbadhuset i Lysekil

Mellan Kallbadhusets vänner (854600-8684) nedan kallad "Föreningen" och Lysekils kommun (212000-1389) nedan kallad "Kommunen" genom tekniska avdelningen, har följande skötselavtal upprättats gällande Kallbadhuset i Lysekils kommun.

Skötselområdet placering och instruktioner framgår av bilaga 1.

Detaljerad skiss över skötselområdet framgår av bilaga 2.

Bakgrund

För det aktuella området, för vilket skötselavtalet avser, gäller 14-LYS-144 B 19481028 SPL.

En badplats kan skötas i kommunal regi eller genom föreningsdrift, och som kategoriseras /klassificeras beroende på vilka förutsättningar badplatsen har. Oavsett badplatsens driftsform sköter och bekostar Lysekils kommun, genom Fastighetsenheten, att soptömning sker och att ihopsamlat material efter vårstädning samt efter fortlöpande städning under högsäsong blir borttransporterat till miljöstation eller återvinningscentral. Förening med skötselansvar har härmed anmälningsplikt att underrätta Fastighetsenheten när material finns att hämta eller när sopkärl är fulla.

Kallbadhuset ligger inom fastigheten Kyrkvik 1:150.

Badplatsen är idag klassad som kommunal badplats, kategori HB-B, med föreningsdrift.

1. Avtalets huvudsakliga innehåll.

- 1:1 Lysekils kommun upplåter nyttjanderätten av Badplatsen till Föreningen på nedanstående villkor.
- 1:2 Badplatsen upplåtes till Föreningen för att Föreningen ska sköta om och underhålla badplatsområdet såsom allmän plats för allmänhetens bruk för bad.
- 1:3 Föreningen ska säkerställa att Badplatsen och tillhörande bastu hålls öppen och tillgänglig för allmänheten. Ev. intäkter för bastun tillfaller föreningen.
- 1:4 Eftersom Badplatsen är en kommunal badplats med föreningsdrift åtar sig Kommunen att sätta upp en informationsskylt som klargör rådande förhållanden som att:
 - badplatsen är en kommunal badplats med föreningsdrift
 - kommunen har tecknat överenskommelse med Föreningen avseende områdets utveckling och skötsel.
 - aktuell säkerhetsinformation, larmnummer och annan information om så önskas.

1.5 Finansiering av verksamheten

Lysekils kommun som fastighetsägare ansvarar för allt underhåll av, och reinvesteringar i byggnader på anläggningen.

För nyinvesteringar/uppgraderingar ska parterna föra dialog avseende möjligheter till medfinansiering från föreningen själv eller att ansöka om bidrag.

2. Drift, skötsel och underhåll

2:1 Kommunen påtar sig ansvaret för att:

- underhålla byggnaderna och anläggningen i enlighet med årligen överenskommen underhållsplan, och aktuellthålla densamma.
- ombesörja sophämtning under säsongen mellan 1 juni och 31 augusti och tillhandahålla säkerhetsutrustning enligt kommunens standard.
- årligen bortforsla det avfall, skräp mm, som Föreningen samlar upp vid sin årliga vårstädning och bottenrensning, och stå för tillhörande lämningsavgift vid ÅVC.
- städning av toaletter, externa och en på dam- resp herrsida, under säsong 1. juni – 31. augusti genom avtal m Serviceavd samt slutstäd då anläggningen årligen stängs för allmänheten.
- under säsongen september – maj städas hytter en gång/månad.
- tillhandahålla brandsläckare inkl. årlig kontroll.

2:2 Föreningen påtar sig ansvaret för att:

- upprätthålla en ansvarslista för veckovis tillsyn av hela skötselområdet utifrån ledorden ”Säkert, Trygg, Rent och Snyggt”,
- på daglig basis, då badande kan väntas besöka badplatsen, kontrollera säkerhetsutrustningens befintlighet, status och funktion, och vid behov anmäla avvikelser till Lysekils kommuns kontaktcenter.
- tillse att aktuellt besiktningsprotokoll avseende badplatssäkerhet finns uppsatt på Badplatsens informationstavla.
- under badsäsongen 1 juni –31 augusti städa Kallbadhuset och omkringliggande bryggor enligt vad som framgår av bilaga 1, samt att lägga avfallet i tätförslutna påsar vid Hamnkontoret, och därefter anmäla till Lysekils kommuns kontaktcenter som anmäler till fastighetsenheten.

- toalett/-er hålls öppna under badsäsong och städas minst en gång per dag under badsäsong eller vid behov.
- kontraktera vaktbolag för bevakning enligt föreningens bestämmande med relaterade kostnader.

2:3 Kommunen och Föreningen är överens om att man för att kunna utveckla Badplatsen kvalitetsmässigt och för att kunna bidra till Kommunens uttalade destinationsutveckling och byggnadens kulturella värde, måste säkerställa en kontinuerlig dialog kring hur Avtalet ska implementeras.

Kommunens ansvarige tjänsteman ska ihop med ansvarig från Föreningen årligen i april besiktiga Badplatsen, och vid dessa tillfällen klargöra och planera kommande underhållsåtgärder.

På första mötet ska parterna:

- utbyta kontaktuppgifter om detta inte gjorts tidigare,
- gå igenom avtalet och klara ut ev behov av gränsdragningar,
- arbeta fram en gemensam agenda för kommande möten enligt bilaga.
- kontrollera badplatsens status, samt,
- arbeta fram ett förslag till underhållsplan.

I samband med mötet kan också lyftas andra relevanta gränsdragningsfrågor, med syfte att båda parter ska känna sig trygga i sina roller.

2.4 Vid varje möte ska minnesanteckningar upprättas.

2:5 Föreningen ska kontinuerligt hålla Kommunen underrättad om förhållanden som är av betydelse för Kommunen i dess egenskap av markägare. Byggnadsplanen styr vad som kan medges ur ett bygglovsperspektiv, utöver det ska markägaren ta ställning till om det är lämpligt att önskemål om uppförande av byggnad omfattas av arrendeupplåtelsen/avtalet.

Ev avgifter förknippade med sådan utvecklingsåtgärd bekostas av föreningen om inte annat överenskommits innan åtgärden påbörjats.

2:6 Kontaktperson för Kommunen är fastighetschefen.

3. Försäkringar

3:1 Badplatsen betecknas som kommunal vilket innebär att kommunal ansvarsförsäkring finns.

3.2 Föreningen ansvarar för försäkring av egna inventarier/material.

4. Syn

4:1 Badplatsen upplåtes i befintligt skick.

5. Avtalstid

5:1 Detta avtal gäller fr.o.m 2021-01-01 – 2023-12-01. Avtalet förlängs därefter med tre år i taget om inte skriftlig uppsägning från endera parten sker senast nio månader före avtalstidens utgång.

5:2 Kommunen har rätt att säga upp Avtalet i förtid med omedelbar verkan om Föreningen underlåter att fullgöra sina åtaganden enligt Avtalet och denna underlåtenhet inte åtgärdas senast en månad efter skriftligt påpekande.

Uppsägning ska ske skriftligen.

5:3 Avtalet upphör vidare att gälla om föreningen upplöses. Eventuella byggnader och anläggningar eller utrustning som föreningen har installerat ska bortforslas/rivas om inte kommunen eller annan erbjuder sig att överta ansvaret för byggnaden, anläggningen eller utrustningen. Kostnader för ev bortforsling/rivning ska i sådant fall bekostas av föreningen.

6. Överlåtelse

6:1 Detta avtal får inte överlåtas på annan part.

7. Utväxling av avtal

7:1 Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Lysekil 2021-03-

Lysekils kommun

.....
Lars Björnelid, ordförande SBN

.....
Michael Johansson, tf förvaltningschef

Lysekil 2021-03-

För Kallbadhusets vänner

.....

.....

Bilaga 1: Skötselobjektets placering med instruktion

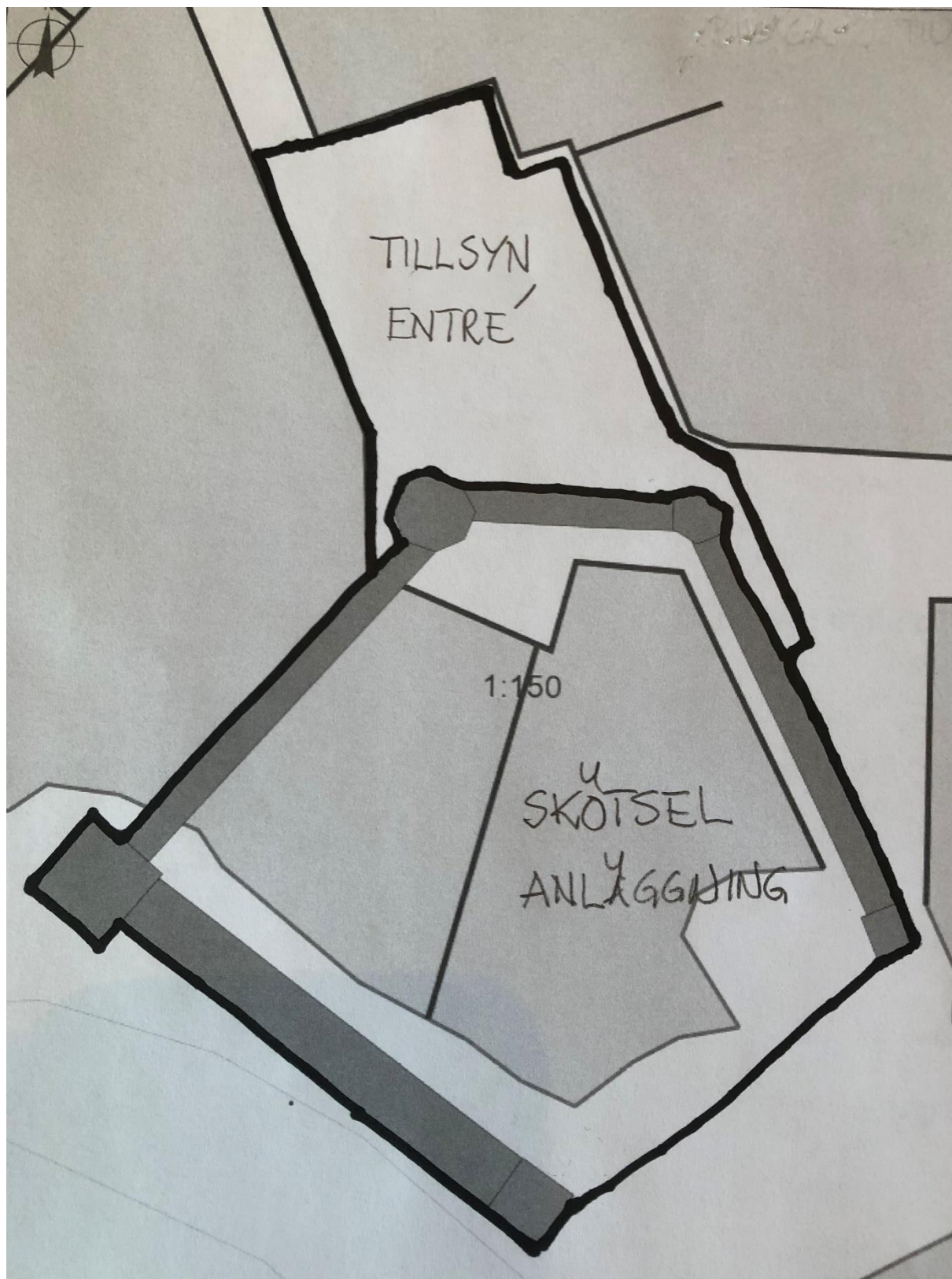


1.2 Skötseluppdragets omfattning

Föreningen ska

- ta fram en veckovis bemanningslista för tillsyn och städ av badanläggningen, vilken överlämnas digitalt till Lysekils kommuns kontaktcenter,
- tillse att aktuellt besiktningsprotokoll avseende badplatssäkerhet finns uppsatt på Badplatsens informationstavla.
- under maj månad utföra städning av hela anläggningen inför säsongsupptakten.
- utföra daglig tillsyn av säkerhetsutrustning, kontroll noteras i anläggningens egenkontrollprogram, samt att anmäla ev avvikelser till Lysekils kommuns kontaktcenter.
- utföra städning av badanläggningen enligt överenskommelse, åtgärd noteras i anläggningens egenkontrollprogram.
- samordna med bevakningsföretaget vad avser bevakningsuppdragets omfattning och tidsförläggning.
- administrera passersystem, och följa upp att besökande gäster betalat för de tjänster som anläggningen tillhandahåller.

Bilaga 2: Detaljerad skiss över skötselområdet





Datum
2021-03-19

Dnr
SBN 2021-000190

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christian Wrangmo,
christian.wrangmo@lysekil.se

Arrendeavtal Gullmaren Egendom

Sammanfattning

Lysekils kommun har ett arrendeavtal med Gullmaren Egendom kring delar av fastigheten Lysekil Södra Hamnen 1:113 och 1:115 beläget mellan Gullmarskajen och Fiskhamnskajen. På grund av att kommunen har kommande projekt i området så behöver kommunen förfoga över markområdet för evakuering och byggetablering.

Förvaltningen föreslår därför att kommunen säger upp arrendeavtalet för upphörande.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadschefen i uppdrag att säga upp arrendeavtalet med Gullmaren Egendom för upphörande.

Ärendet

Lysekils kommun har ett arrendeavtal med Gullmaren Egendom kring delar av fastigheten Lysekil Södra Hamnen 1:113 och 1:115 beläget mellan Gullmarskajen och Fiskhamnskajen, se bilaga för avtal och karta.

Avtalet som tecknades 2000-10-12 har en avtalstid om fyra år med automatisk förlängning ett år i sänder om inte avtalet sägs upp 6 månader före avtalstidens utgång.

Med anledning av att Lysekils kommun behöver ytan för eget bruk vill Samhällsbyggnadsförvaltningen säga upp avtalet omgående så att det upphör att gälla under 2021.

Förvaltningens synpunkter

Lysekils kommun har ett arrendeavtal med Gullmaren Egendom kring delar av fastigheten Lysekil Södra Hamnen 1:113 och 1:115 beläget mellan Gullmarskajen och Fiskhamnskajen. Se bilaga 1 för avtal och karta.

Avtalet som tecknades 2000-10-12 har en avtalstid om fyra år med automatisk förlängning ett år i sänder om inte avtalet sägs upp 6 månader före avtalstidens utgång. Detta innebär att avtalet behöver sägas upp nu för att upphöra att gälla 2021-10-12.

Motivering till uppsägningen

Lysekils kommun står inför en utveckling av hela Södra Hamnområdet.

I Fiskhamnen kommer befintlig kaj att rivras och byggas om. Befintlig byggnad kommer att rivras och nya byggnader kommer att uppföras. Detta projekt kommer att pågå under flera år och en förutsättning för projektets genomförande är att få tillgång till markytor för evakuering av den verksamhet som finns i Fiskhamnen samt husbilsparkeringen. Dessa markytor behöver ligga i anslutning till befintlig

Dnr
SBN 2021-000190

fiskhamn. Eftersom den utarrenderade ytan ligger i anslutning till detta område och skulle kunna lösa en hel del utmaningar med evakueringen har förvaltningen kommit fram till att det skulle förenkla väldigt mycket om kommunen tar tillbaka ytan och kan förfoga över ytan.

Förutom Fiskhamnskajen, som är ett beslutat projekt så pågår diskussioner med kunder som kan tänka sig att arrendera den inre delen av Gullmarskajen. Det finns också ett behov att lösa de behov av sjösättningsmöjligheter för fritidsbåtar som Lysekils kommun förväntas tillhandahålla. En liten sjösättningsanläggning med brygga, ramp och spolplatta skulle kunna placeras i området där "Gubbens Brygga" är idag vilket skulle kunna betjäna ett behov som under många år diskuterats i kommunen. Det finns också diskussioner om att riva de kommunala byggnader som ligger mellan den gamla konservfabriken och SDK Shipping AB:s lagerhall eftersom dessa står inför stora underhållsåtgärder.

För att kunna möjliggöra en utveckling av området så behöver Lysekils kommun återta kontrollen över markområdet för att ha yta för evakuering och byggetablering.

Kontakt med Lysekils Hamn AB

Avtalet tecknades ursprungligen mellan Lysekils kommun och Bakkavör Sweden AB år 2000. Vid den tidpunkten var hamnen en förvaltning inom kommunen. Men efter bolagiseringen 2009 har Lysekils Hamn AB förvaltat avtalet och tagit in arrendeintäkter. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför kommunicerat ärendet med Lysekils Hamn AB:s VD Dan Ericsson. Han meddelar att det är Lysekils kommun som är avtalsägare och han låter meddela att han inte har något att invända mot att kommunen säger upp avtalet med Gullmaren Egendom.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Christian Wrangmo
Avdelningschef Tekniska avdelningen

Bilaga

Arrendeavtal med kartbilaga

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Lysekils Hamn AB



Datum
2021-03-19

Dnr
SBN 2021-000113

Avdelningen för verksamhetsstöd
Madelene Johansson,
madelene.johansson@lysekil.se

Remissvar på motion från Maria Granberg (MP) om att skydda havets ålgräsängar

Sammanfattning

Maria Granberg (MP) har i en motion föreslagit att skydda havets ålgräsängar och att samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att tillsammans med övriga berörda nämnder i kommunen inrätta marina biotopskyddsområden för ålgräs.

Genom att inrätta biotopskydd för ålgräsängar bidrar Lysekils kommun till de globala målen för hållbar utveckling och särskilt mål 14 "Hav och marina resurser" samt mål 15 "Ekosystem och biologisk mångfald".

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till motionärens begäran att inrätta särskilda biotopskyddsområden för ålgräs. Dock behöver förvaltningen få i uppdrag att undersöka möjligheterna för var det finns ålgräs, vad ett inrättande innebär samt vilka ekonomiska medel som krävs för inrättandet.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta att motionen anses besvarad.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar för egen del att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att undersöka möjligheterna att inrätta särskilda biotopskyddsområden för ålgräsängar i Lysekils kommun.

Ärendet

Maria Granberg (MP) har i en motion föreslagit att skydda havets ålgräsängar och att samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att tillsammans med övriga berörda nämnder i kommunen inrätta marina biotopskyddsområden för ålgräs.

Kommunfullmäktige har 2020-12-16, § 161, beslutat att remittera motionen till samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.

Förvaltningens synpunkter

Motionären menar att ålgräsängar räknas till de mest värdefulla ekosystemen på jorden. Ångarna kallas ofta havets barnkammare eftersom de ger skydd och mat för flera av våra viktigaste fiskarter, såsom torsk, och även för många andra djur och växter. Ålgräsängar har också flera andra viktiga funktioner. Det tar hand om näringsämnen och motverkar övergödning, binder partiklar och förbättrar vattenkvaliteten samt skyddar stränder mot erosion. Ålgräset binder även upp kol i havsbotten och fungerar därigenom som en buffert mot våra koldioxidutsläpp och klimatpåverkan.

Biotopskyddsområde

Följande går att läsa på Naturvårdsverkets webbplats www.naturvardsverket.se.

Biotopskyddsområde är en skyddsform som kan användas för små mark- och vattenområden, så kallade biotoper. Det handlar om områden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter. Biotoperna är också viktiga för vanligare arter, samt för omväxling i landskapet. Genom att skydda sådana värdefulla naturmiljöer förbättras förutsättningarna för att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden.

Det finns två former av biotopskyddsområden. Den ena formen utgörs av biotoper som regeringen beslutat om att skydda och är alla biotoper av en viss typ. Dessa naturmiljöer är skyddade i hela landet och finns ofta i jordbrukslandskap. Skyddet bidrar till att Sverige uppfyller FN:s överenskommelse om biologisk mångfald, samt de nationella miljö kvalitetsmål som riksdagen har antagit.

Den andra formen av biotopskyddsområde utgörs av en särskilt namngiven och beskriven biotop som länsstyrelsen, Skogsstyrelsen eller en kommun får besluta ska utgöra ett biotopskyddsområde. I denna form finns 19 biotoptyper, varav ålgräsängar är en.

Bildande av ett biotopskyddsområde i det enskilda fallet skiljer sig från bildande av till exempel naturreservat på så sätt att det är en särskilt namngiven och beskriven biotop som ska avgränsas och skyddas, medan ett naturreservat kan innehålla flera olika biotoper. En annan skillnad är att biotopskyddsområde är en administrativt enklare skyddsform genom att det finns färre administrativa krav. Det krävs inte någon skötselplan för det skyddade området och det ska inte beslutas om föreskrifter för sakägare. Istället gäller det förbud som anges i 7 kap. 11 § miljöbalken mot att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddsområde. Biotopskyddsområden är normalt inte större än 20 hektar.

Vad bör Lysekils kommun göra

Hållbara ekosystem och biologisk mångfald är grunden för vårt liv på jorden. Att tillgodose mänsklighetens behov av livsmedel, energi, vatten, mineraler och råmaterial utan att skada den biologiska mångfalden och säkerställa hållbart nyttjande av ekosystemtjänster är en avgörande utmaning för vår överlevnad.

För att säkerställa ålgräsängarnas framtid behöver Lysekils kommun tydligt markera att vi menar allvar med att arbeta efter de globala målen för hållbar utveckling och att bevara ekosystem och biologisk mångfald.

Genom att inrätta biotopskydd för ålgräsängar bidrar Lysekils kommun till de Globala Målen och särskilt Mål 14 "Hav och marina resurser" samt Mål 15 "Ekosystem och biologisk mångfald".

I delmål 14.5 "Bevara kust- och havsområden" anges att beslutsfattare senast 2020 bör skydda minst 10 procent av kust- och havsområdena, i överensstämmelse med nationell och internationell rätt och på grundval av bästa tillgängliga vetenskapliga rön.

Dnr
SBN 2021-000113

I delmål 15.5 ”Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer anges att beslutsfattare bör vidta omedelbara och betydande åtgärder för att minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer, hejda förlusten av biologisk mångfald och senast 2020 skydda och förebygga utrotning av hotade arter.

Mot bakgrund av ovanstående har samhällsbyggnadsförvaltningen i dialog med kommunens miljöstrateg kommit fram till följande:

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till motionärens begäran att inrätta särskilda biotopskyddsområden för ålgräs. Dock behöver förvaltningen få i uppdrag att undersöka möjligheterna för var det finns ålgräs, vad ett inrättande innebär samt vilka ekonomiska medel som krävs för inrättandet.

Michael Johansson
TF. förvaltningschef

Christian Wrangmo
Avdelningschef tekniska avdelningen

Bilagor

LKF 2020-12-16, § 161 – Motion från Maria Granberg (MP) om att skydda havets ålgräsängar
Motion från Maria Granberg (MP) om att skydda havets hålgräsängar

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige
Samhällsbyggnadsförvaltningen



§ 161

Dnr 2020-000539

Motion från Maria Granberg (MP) om att skydda havets ålgräsängar

Sammanfattning

Maria Granberg (MP) har i en motion föreslagit att om att skydda havets ålgräsängar och att samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att tillsammans med övriga berörda nämnder i kommunen inrätta marina biotopskyddsområden för ålgräs.

Beslutsunderlag

Motion 2020-11-22

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar att remittera motionen till samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.

Beslutet skickas till

Motionären
Samhällsbyggnadsnämnden
Kommunstyrelsen
Kommunstyrelseförvaltningen

Justerare

Utdragsbestyrkande

Motion av Maria Granberg (MP) om att skydda havets ålgräsängar

Ålgräsängar räknas till de mest värdefulla ekosystemen på jorden. Ängarna kallas ofta havets barnkammare eftersom de ger skydd och mat för flera av våra viktigaste fiskarter, såsom torsk, och även för många andra djur och växter. Ålgräsängarna har också flera andra viktiga funktioner. Det tar hand om näringsämnen och motverkar övergödning, binder partiklar och förbättrar vattenkvaliteten samt skyddar stränder mot erosion. Ålgräset binder även upp kol i havsbotten och fungerar därigenom som en buffert mot våra koldioxidutsläpp och klimatpåverkan.

Biotopskyddsområden är en skyddsform för mindre områden som utpekats ut som särskilt värdefulla livsmiljöer. Genom att skydda ålgräsängarna förbättras förutsättningarna för att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden i havet. Det bidrar också till att Sverige uppfyller FN:s konvention om biologisk mångfald, samt till lokala och nationella miljömål. Forskning visar att ytan av ålgräs som försvunnit bara i Bohuslän sedan 1980-talet är minst lika stor som Tjörn. Det är främst övergödning, överfiske och ökad kustexploatering som gjort att ålgräset minskat så drastiskt. När väl ålgräset har försvunnit är det mycket svårt och dyrt (minst 2 miljoner kr/ha) att få tillbaka det. Just nu pågår ett forskningsprojekt med restaurering av ålgräs vid södra Gåsö (Lysekil) (se länk nedan).

I Lysekils kommun finns pågående och planerade byggprojekt som riskerar att negativt påverka våra ålgräsängar. Den planerade Islandsbergskanalen som förbinder Grundsund med Skallhavet är ett exempel. Muddring och ökad fritidsbåtstrafik i Skallhavet kommer att ha negativa konsekvenser för ålgräset på denna lokal. LEVAs planerade avloppsrör mellan Skaftö och Lysekil är planerad att gå genom lilla Bökeviks ålgräsäng. Beroende på hur detta görs (har nämnts att gräva under ålgräsängen) kan påverkan på ängen bli olika stor. Det ökande antalet bryggor som anläggs utan ljusinsläpp skuggar ålgräset och utgör tillsammans med ökad fritidsbåtstrafik ett ytterligare hot (se länk nedan).

Vi i Miljöpartiet anser att de ålgräsängar som fortfarande finns kvar längs Västkusten behöver bevaras. Här kan Lysekil bidra genom att inrätta biotopskyddsområden, gärna i samverkan med våra grannkommuner längs kusten. T.ex. har nyligen KS i Göteborg enhälligt (utom SD) antagit enslydande motion.

Kommunfullmäktige föreslås besluta att Samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att tillsammans med övriga berörda nämnder i kommunen inrätta marina biotopskyddsområden för ålgräs.



Maria Granberg, Miljöpartiet i Lysekil

Länkar:

<https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Skyddad-natur/Biotopkyddsomraden/>

<https://www.naturvardsverket.se/upload/stod-i-miljoarbetet/vagledning/skyddade-omraden/biotopkydd/14-algrasangar-2014-04-15.pdf>

<https://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=406&artikel=6895562>

<http://www.gaso.nu/natur-viltv%C3%A5rd/naturv%C3%A5rd/projekt-32236780>

<https://www.gu.se/nyheter/viktigt-algras-skyddas-i-goteborg>

https://havsmiljoinstitutet.se/digitalAssets/1746/1746703_fritidsbaatars_paaverkan_w ebb.pdf



Datum
2021-03-22

Dnr
SBN 2021-000144

Samhällsbyggnadsförvaltningen/avdelningen plan och bygg
Sandra Pettersson, 0523-61 33 52
sandra.pettersson@lysekil.se

Ansökan om marklov för ändrad marknivå, bygglov för murar, om- och tillbyggnad samt återuppbyggnad för del av riven byggnadsdel av fritidshus samt beslut om sanktionsavgift (tsyn B-2021-212) på fastigheten Skaftö-Fiskebäck XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om marklov för ändrad marknivå, bygglov för murar, om- och tillbyggnad samt återuppbyggnad för del av riven byggnadsdel av fritidshus och samt beslut om sanktionsavgift (tsyn B-2021-212) på fastighet Skaftö-Fiskebäck xxxx. Ansökan omfattar även anmälningsskyldiga åtgärder avseende ändring av byggnadens konstruktion och planlösning. De anmälningsskyldiga åtgärderna kommer att behandlas i samband med det tekniska samrådet.

För fastigheten gäller detaljplan, 1481-P91/5, antagen 1987-06-17. Fastigheten har planbeteckning Bq.

Berörda grannar på fastigheterna Skaftö-Fiskebäck xxx, xxx, xxx, xxx och xxx har lämnats tillfälle att inkomma med yttrande, Skaftö-Fiskebäck xxx och xxx har inget att erinra mot föreslagen byggnadsåtgärd. Skaftö-Fiskebäck xxx har ej inkommit med yttrande. Gamlestan xxx och xxx har inkommit med yttrande.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov enligt ansökan, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) [PBL]. Beslutet motiveras med att åtgärden är planerlig, uppfyller utformningskraven och är anpassat till omgivande bebyggelsemiljö, kan antas uppfylla tekniska egenskapskrav, att avståndet till fastighetsgräns kan anses vara lämpligt, samt det inte kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen.

För åtgärden krävs tekniskt samråd, Samhällsbyggnadsnämnden noterar byggherrens förslag till kontrollansvarig: Johan Wirén, Jan Håkansson Byggplanering AB, xxxx, Mölndal.

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar marklov enligt ansökan, med stöd av 9 kap. 35 § PBL. Beslutet motiveras med att åtgärden är av begränsad omfattning samt nödvändig för att tomten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, samt inte kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) [PBL], att en sanktionsavgift ska tas ut enligt 9 kap. 12 § 8 plan- och byggförordningen (2011:338) [PBF] med ett belopp av **57 120 kronor**.

Avgiften ska betalas av xxxxxx med adress xxxx, xxxx med solidariskt betalningsansvar.

Ärendet

Fastighetsadress: xxxxx
Sökande: xxxxx
Adress: xxxxx

Ärendet avser ansökan om marklov för ändrad marknivå, bygglov för murar, om- och tillbyggnad samt återuppbyggnad för del av riven byggnadsdel av fritidshus och samt beslut om sanktionsavgift (tsyn B-2021-212) på fastighet Skaftö-Fiskebäck xxx.

Ansökan omfattar även anmälningspliktiga åtgärder avseende ändring av byggnadens konstruktion och planlösning. De anmälningspliktiga åtgärderna kommer att behandlas i samband med det tekniska samrådet.

För fastigheten gäller detaljplan, 1481-P91/5, antagen 1987-06-17. Fastigheten har planbeteckning Bq.

Aktuell byggnad är byggd 1906, och har genomgått förändringar gällande terrass med tillhörande trappa och plank, samt tak, fönster och färgsättning är troligtvis förändrad.

Förvaltningens synpunkter

Detaljplan och andra bestämmelser

Fastigheten har planbeteckningen Bq, för vilket enligt planbestämmelserna gäller:

1 § **Särskilda miljöhänsyn**

Med q betecknat område utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Bebyggelsens yttre och den utvändiga miljön ska behandlas pietetsfullt, så att den enhetliga och för äldre västkustförhållanden typiska karaktären bibehålles.

2 § **Planområdets användning**

1 mom. **Byggnadskvarter**

b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. I undantagsfall kan dock även handel tillåtas där så prövas lämpligt.

6 § **Byggnadsläge**

1 mom. Inom med Bq betecknat område får ny bebyggelse ej uppföras närmare fastighetsgräns än 3 meter. Där så prövas lämpligt kan dock byggnadsnämnden medge att bebyggelse uppförs närmare fastighetsgräns.

7 § **Exploatering av tomt**

5 mom. På tomt som omfattar med Bq betecknat område får ny byggnad inte uppföras. Befintlig byggnad som förstörts av våda (brand e dyl) får dock ersättas med en likartad.

6 mom. På tomt som omfattar med Bq betecknat område får befintlig huvudbyggnad byggas till med sammanlagt högst 15 m² efter planförslagets fastställersedatum, där så prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret med särskilt beaktande av den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsemiljön. Uthus får ej byggas till.

9 § **Byggnadsutformning**

1 mom. Inom med q betecknat område får ej vidtas sådan förändring av befintlig byggnad, som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny

bebyggelse ska beträffande utformningen omsorgsfullt anpassas till områdets bebyggelsekaraktär.

10 § **Inhägnad av tomtplats**

Inom eller i gräns till med q betecknat område får staket uppföras endast med stående staketspjälor i täckmålet trä, Det ska utföras glest så att luftspalterna utgör 40–60% av ytan.

Fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården, Fiskebäckskil [O 20], 3 kap. 6 § Miljöbalken [MB].

Motivering:

Skepparsamhälle, framvuxet ur ett fiskeläge, där välbevarad bostadsbebyggelse speglar samhällets olika sociala skikt och där en påkostad träarkitektur visar hur det välstånd som följde med fraktfartens uppsving under 1800-talet kom att manifesteras i bebyggelsens utformning. Östersidan, området öster om Kilen, präglas av fraktfart i mindre skala och av sillhantering.

Uttryck för riksintresset:

Oregelbunden och tät trähusbebyggelse i form av enkla fiskarstugor, dubbelhus och stora skepparhus med sexdelad plan; sjöbodas och magasin; gatunät och gatubeläggning samt badrestaurang. I området ingår även: Carl Wilhelmssons nationalromantiska ateljé och villa från 1911–12.

Handläggning

Berörda grannar på fastigheterna Skaftö-Fiskebäck xxxx, xxxx, xxxx, xxxx och xxxx har lämnats tillfälle att inkomma med yttrande, Skaftö-Fiskebäck xxxx och xxxx har inget att erinra mot föreslagen byggnadsåtgärd. Skaftö-Fiskebäck xxxx har ej inkommit med yttrande. Gamlestan xxxx och xxxx har inkommit med yttrande och framfört följande synpunkter på byggnadsåtgärden:

- Motsätter sig kraftig höjning av markhöjning och muren som vetter mot Skaftö-Fiskebäck xxxx fastighet, vilket påverkar den fria sikteten mot kvarnen samt naturområdet nedanför kvarnen.
- En pool är ett främmande element och kan inte anses vara klassas som av kulturhistoriskt riksintresse.

Sökande har underrättats inkommande yttrande.

Sanktionsavgift

Sanktionsavgift ska tas ut för påbörjande av åtgärder innan startbesked har utfärdats, även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet, 11 kap. 53 § plan- och bygglagen [PBL]. Vid beräkning av sanktionsavgiften har baserat på prisbasbeloppet för år 2021 vilket är 47 600 kronor. Aktuell byggnad har kulturhistoriskt värde, och en byggnad som ska bevaras enligt 9 kap. 34 § PBL, ska sanktionsavgiften räknas upp med 300 procent.

Sanktionsavgiften för rivning för en- eller tvåbostadshus är:

0.4 prisbasbelopp med ett tillägg av 0.002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadsdelens sanktionsarea.

$((0.4 \times 47.600) + (0.002 \times 47.600)) \times 3 = \mathbf{57\ 120\ kronor}$

Förvaltningens bedömning

Avståndet till fastighetsgränsen är delvis mindre än 3,0 meter, men detta kan anses vara lämpligt med avseende på den aktuella byggnationens omfattning, och då avståndet till grannfastigheter ändå blir stort. Ansökan bedöms därmed vara planenlig i det avseendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att förändringar enligt ansökan på fastigheten är i enlighet med den traditionella karaktären för byggnaden och är väl anpassat till områdets helhetsintryck och karaktären.

Då ansökan bedöms vara planenlig, och på grund av små avstånd mellan husen är det inte möjligt att ha generella regler för hus ska utformas eller begränsa användningen av byggnaden, anser förvaltningen att bygglov enligt ansökan bör beviljas.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Sandra Pettersson
Bygglovhandläggare

Bilagor

Ansökan
Ritningsförteckning
Ritningar befintliga
Blivande ritningar och gestaltning
Färgsättningsutredning, historisk beskrivning, antikvariskt utlåtande
Utförandebeskrivning
Yttranden
Beräkning sanktionsavgift
Förklaring, utförd rivning



Datum
2021-03-22

Dnr
SBN 2021-000194

Samhällsbyggnadsförvaltningen/avdelningen plan och bygg
Sandra Pettersson, 0523-61 33 52
sandra.pettersson@lysekil.se

Ansökan om bygglov för ändrad färg på takpannor på fastigheten Vägeröd XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om bygglov för ändrad färg på takpannor till Benders Polema mellangrå ca. NCS S 4502-Y.

För fastigheten gäller detaljplan, antagen den 19 april 1990. Fastigheten har planbeteckning Bp₁e₁f₁.

Ingen granne har ansetts vara berörd av åtgärden, varvid ett grannehör inte gjorts i ärendet.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 § första stycket 1 a plan- och bygglagen (2010:900) [PBL], ej planenlig åtgärd. Beslutet motiveras med att åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelse om att endast tak med röda pannor får utföras, och att något annat därmed inte kommer att passa in i bebyggelsemiljön och inte ge en god helhetsverkan (2 kap. 6 § första stycket 1 PBL), samt att det är en ovarsam ändringsåtgärd som inte tar hänsyn till byggnadens särdrag och miljömässiga värden (8 kap. 17 § PBL).

Ärendet

Fastighetsadress: XXXX
Sökande: XXXX
Adress: XXXX

Ärendet avser ansökan om bygglov för ändrad färg på takpannor till Benders Polema mellangrå ca. NCS S 4502-Y.

För fastigheten gäller detaljplan, antagen den 19 april 1990.

Fastigheten har planbeteckning Bp₁e₁f₁

B – Bostäder

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage och uthus får placeras 1 m från gröns mot granntomt.

e₁ – Högst en huvudbyggnad och ett uthus per fastighet med en största byggnadsarea av 130 resp 30 m².

f₁ – fasader ska utgöras av ljus täckmålad träpanel och takpannor i matt röd färg.

Ingen granne har ansetts vara berörd av åtgärden, varvid ett grannehör inte gjorts i ärendet.

Aktuell fastighet har idag en rödbrun takkulör. Området i övrigt har en homogen färgsättning med röda tak i olika toner.



Lagar

9 kap. 5 § Undantag för en- och tvåbostadshus inom detaljplan

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Första stycket gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 6 har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

Lag (2018:636).

Förvaltningens bedömning

För byte av färg på tak är villkoret för bygglovsbefrielse att: ”åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär”, samt att åtgärden följer detaljplanens bestämmelser.

Byggnaderna längst gatan och i området har röda tak i olika toner, medan den aktuella byggnaden har ett något brunare tak vilket ändå ansluter till det röda temat. Ingen byggnad har ett grått tak, och en ändring till grå kulör måste därmed anses vara en väsentlig ändring av områdets karaktär. Byte av takkulör i aktuellt ärende kan inte motiveras som en liten avvikelse mot detaljplanen bestämmelser.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Sandra Pettersson
Bygglovhandläggare

Bilagor

Ansökan
Skrivelse från arkitekt/sökande



Datum
2021-03-22

Dnr
SBN 2021-000181

Samhällsbyggnadsförvaltningen/avdelningen plan och bygg
Mats Carlsson, 0523-61 33 40
mats.carlsson@lysekil.se

Ansökan om bygglov för till-, om- och påbyggnad av fritidshus på fastigheten Lyse-Berga XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om bygglov för till-, om-, och påbyggnad av fritidshus på fastigheten Lyse-Berga xxxx.

Fastigheten är belägen inom byggnadsplan 14-LYE-1257, antagen den 18 mars 1965.

Den aktuella byggnaden är enligt sökandens uppgifter uppförd år 1898, och var därmed befintlig när planen gjordes, men den har inte andra planbestämmelser än de fritidshus som enligt planen ska uppföras.

Ansökan innebär att byggnaden förlängs med 2,4 meter i sydvästlig riktning, takets lutning ökar från 30° till 34°, det byggs en frontespis (takkupa) över entrén på den sydöstra långsidan, fönster och dörrar ändras, samt tilläggsisolering görs. Byggnaden får då en byggnadsarea på 85,2 m², vilket ger en överyta på +6,4 %. Förlängningen av byggnaden i nedåtslutning innebär också att byggnadshöjden ökar marginellt (cirka 0,05 m) med avseende på medelmarknivån invid byggnaden. Bohusläns museum har lämnat yttrande i ärendet.

Berörda grannar Lyse-Berga xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, 1xxx, och xxxhar getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden förklarar, i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) övergångsbestämmelser punkt 13, samt äldre plan- och bygglagen (1987:10) 17 kap. 18 a §, att befintlig planavvikelse gällande huvudbyggnadens byggnadshöjd på fastigheten Lyse-Berga xxxx är en liten avvikelse vilken är förenlig med planens syfte. Beslutet motiveras med att byggnaden är betydligt äldre än detaljplanen, och dess ursprungliga form måste därmed få ligga till grund för eventuella förändringar.

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov enligt ansökan, med stöd av 9 kap. 31 b § 1 samt 31 d § plan- och bygglagen (2010:900). Beslutet motiveras med att åtgärden uppfyller utformningskraven, kan antas uppfylla tekniska egenskapskrav, inte kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen, samt att summan av planavvikelserna kan betraktas som liten och i enlighet med detaljplanens syfte.

Samhällsbyggnadsnämnden noterar byggherrens förslag till kontrollansvarig:

Namn: Andreas Bäckström Behörighetsnummer: xxxxx
Adress: Skeppargatan 28, 45335 Lysekil Giltigt till: 2024-02-10

Ärendet

Fastighetsadress: xxxxx
Sökande: xxxxx
Adress: xxxxx

Ärendet avser ansökan om bygglov för till-, om-, och påbyggnad av fritidshus på fastigheten Lyse-Berga xxxx. Fastigheten är belägen inom byggnadsplan 14-LYE-1257, antagen den 18 mars 1965.

Den aktuella byggnaden är enligt sökandens uppgifter uppförd år 1898, och var därmed befintlig när planen gjordes, men den har inte andra planbestämmelser än de fritidshus som enligt planen ska uppföras.

Planbestämmelserna säger att man får bygga:

- En huvudbyggnad med högst 80 m² byggnadsarea, och en byggnadshöjd på högst 3,5 meter.
- En med huvudbyggnaden sammanbyggd garage- och komplementbyggnad med högst 20 m² byggnadsarea och, då dess höjd inte separat anges, en byggnadshöjd på högst 3,5 meter så att det ansluter till huvudbyggnaden.

Byggnadsarea definieras i Svensk Standard SS 21054:2009, och byggnadshöjd i 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen (2011:338) [PBF]. I Lysekils kommun har praxis sedan mycket lång tid varit att kravet på att komplementbyggnader ska vara hopbyggda med huvudbyggnaden inte har genomdrivits.

Befintlig byggnad har en byggnadsarea på 66,5 m², samt en byggnadshöjd på cirka 4,3 meter vilket innebär en avvikelse på +22 %. Byggnadshöjden avviker således från planbestämmelserna, och det föreligger därmed inte s.k. ”planenligt utgångsläge”. Denna avvikelse har aldrig prövats och godkänts på det sätt som avses i 9 kap. 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen (2010:900) [PBL].

Ansökan innebär att byggnaden förlängs med 2,4 meter i sydvästlig riktning, takets lutning ökar från 30° till 34°, det byggs en frontespis (takkupa) över entrén på den sydöstra långsidan, fönster och dörrar ändras, samt tilläggsisolering görs. Byggnaden får då en byggnadsarea på 85,2 m², vilket ger en överyta på +6,4 %. Förlängningen av byggnaden i nedåtslutning innebär också att byggnadshöjden ökar marginellt (cirka 0,05 m) med avseende på medelmarknivån invid byggnaden. Förändringen av takvinkeln påverkar inte byggnadshöjden.

Byggnaden är ett gammalt oisolerat timmerhus vars sydvästra gavel varit utsatt för väderpåverkan så länge att den nu är i dåligt skick. Tillbyggnaden görs därför på denna gavel. Granitmuren i grunden återanvänds om det är möjligt, annars kläs grundmuren i sydväst med granit. Marken höjs något för att inte grundmuren ska dominera.

Tidigare ärende

En ansökan (B-2019-559) om bygglov för mer omfattande till-, om-, och påbyggnad av fritidshuset på fastigheten Lyse-Berga xxxx avslogs av samhällsbyggnadsnämnden den 7 november 2019 § 174, då avvikelserna bedömdes vara för stora. Bohusläns museum hade i det ärendet yttrat sig starkt negativt, men föreslagit ett antal punkter för förändringar av ritningarna, om nu förändringar skulle ske.

Lagtext

8 kap. 17 § plan- och bygglagen:

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Ärendets handläggning

Miljönämnden i mellersta Bohuslän tillstyrkte den tidigare ansökan, då det redan fanns en avloppsanläggning på fastigheten, och sökanden har för avsikt att ansluta sig till allmän VA-anläggning. En ny remiss har därför inte ansetts nödvändig.

Ansökan har skickats till Bohusläns museum för yttrande, då den avser en äldre byggnad i traditionell stil. Museets yttrande säger bl.a.:

Även om det kan vara positivt, för ett långsiktigt bevarande, med en ny användning så bör en sådan omvandling ske med varsamhet och hänsyn till byggnadens förutsättningar för att det skall vara meningsfullt med tanke på det kulturhistoriska värdet. Vi förespråkar en mer återhållsam renovering som hellre återställer än förnyar.

Berörda grannar Lyse-Berga xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, och xxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Från Lyse-Berga xxx, xxx, och xxx, har meddelats att man inte har något att erinra mot byggnadsförslaget.

Yttrande har inkommit från Lyse-Berga xxx i vilket framförs att förändringen av takets form ger negativa konsekvenser för grannarna.

Från Lyse-Berga xxx har inkommit yttrande där man förklarar sig negativ till ändringarna av taket av utsiktsskäl, men har inget emot en förlängning av huset. I yttrande från Lyse-Berga xxx uttrycks synpunkten att den nya frontespisen är oestetisk och oharmonisk. Inga övriga yttranden har inkommit.

Förvaltningens bedömning

Detaljplanens byggnadshöjd är avsedd att begränsa nya byggnaders höjd till en våning, att inte tillåta upphöjd sockel, samt att resultera i tekniskt enkla fritidshus. Den i ansökan aktuella byggnaden är en traditionell bohuslänsk bostadsbyggnad från 1800-talets slut, och den har helt andra proportioner. Det vore inte rimligt att den byggnaden inte skulle kunna få genomgå önskade förändringar, bara för att en senare tillkommen detaljplan inte tillåter att nya byggnader byggs på det sättet.

Bohusläns museum har vid två olika tillfällen uttryckt synpunkter eventuella förändringar av byggnaden. I det första yttrandet listar man en rad punkter med förslag till ändringar, med texten *"Om förslaget ändå genomförs vill vi ge några detaljerade råd som vi anser gör förslaget bättre"*. Sökanden har tagit till sig flera av dessa punkter och inarbetat dem i det nya förslaget, men vissa av punkterna är av olika skäl inte tillgodosedda. Förändringarna är dock i det nya förslaget betydligt färre och mindre än i det föregående.

Byggnaden har enligt uppgifter från tidigare ägare, via sökanden, byggts om år 1929, men har idag den tidens standard. Det är mycket vanligt att äldre byggnader i Bohuslän har genomgått större eller mindre förändringar, med flera omgångar av till- och/eller påbyggnader. Om dessa gjordes för mer än 50 år sedan, tenderar man idag att se dessa som "ursprunglig" kulturhistoria, medan förändringar som görs idag är oönskade. Detta sätt att betrakta byggnader, med undantag för dem som är rent museala, skulle innebära ett stopp i den kontinuerliga och varsamma förändringen av bebyggelsemiljön som har pågått under lång tid.

De fastighetsägare i området som idag har utsikt, kommer att påverkas i liten omfattning av föreslagna förändringar på den aktuella fastigheten, och förändringarna kan inte anses vara av så betydande art i plan- och bygglagens mening att de kan ligga till grund för ett avslag.

Förvaltningen anser att de föreslagna förändringarna rymms inom ramen för 8 kap. 17 § PBL, och tillstyrker att bygglov meddelas enligt ansökan.

Då det finns en ursprunglig planavvikelse vilken inte tidigare har prövats, måste ett positivt beslut i ärendet föregås av ett beslut att acceptera den befintliga avvikelsen som liten och i enlighet med planens syfte.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Mats Carlsson
Stadsarkitekt

Bilagor

Karta, skala 1:5000
Ansökan med bilaga och ritningar
Bohusläns museums yttrande
Grannyttrande



Datum
2021-03-22

Dnr
SBN 2021-000182

Samhällsbyggnadsförvaltningen/avdelningen plan och bygg
Mats Carlsson, 0523-61 33 40
mats.carlsson@lysekil.se

Ansökan om bygglov i efterhand för utvändiga ändringar på förråd (sjöbod) på del av fastigheten Slätten XXXX, Långevik

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om bygglov i efterhand för utvändiga ändringar på förråd (sjöbod), i Långevik på del av fastigheten Slätten xxxx.

För området gäller detaljplan 14-LYS-376, antagen den 16 september 1982. Planens användningsbeteckning för platsen är Th: "Med Th betecknat område får användas endast för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål". Marken ägs av Lysekils kommun.

Den nu sökande fick den 21 mars 2016 bygglov för en sjöbod för yrkesfiskarbehov, med en byggnadsarea på cirka 21 m² och med två våningar. Detta till skillnad mot övriga sjöbodar i längan som är cirka 6 m² i en våning. Byggnaden i lovets ritningar har en tät dubbelport i bottenvåningen, en tät dörr ut i det fria på övre våningen över dubbelporten, samt ett litet fönster i de två gavelspetsarna.

Någon ifylld och inlämnad kontrollplan har inte kunnat återfinnas i bygglovenhetens arkiv eller ärendehanteringssystem, och då byggnaden har tagits i bruk har detta skett utan slutbesked.

Det kan nu konstateras att byggnaden inte har uppförts på det sätt som de godkända ritningarna i lovbeslutet anger. Byggnaden har visserligen i bottenvåningen en tät dubbeldörr, men den har en stor balkong i den övre våningen över dubbeldörren samt en glasad dubbeldörr till balkongen. De båda fönstren i gavelspetsarna är betydligt större än de på ritningen, och de kan anses ha bostadsstorlek. En träaltan, vilken är betydligt större än som kan motiveras av att behövas som trappa, är placerad framför entrédubbeldörren.

Uträkning av sanktionsavgift

I det aktuella ärendet är följande sanktionsavgiftsgrundande:

- en balkong
- en glasad dubbeldörr till altanen
- två fönster i gavelspetsarna vilka utförts i större storlek och med annan form
- i bruktagande utan slutbesked

Sanktionsavgiften blir därmed:

$$47.600 \times (0,25 [\text{balkong}] + (3 \times 0,125) [\text{en dörr och två fönster}]) = \mathbf{29.750 \text{ kr}}$$
$$(47.600 \times 0,6) + (47.600 \times 0,002 \times (21-15) [\text{sanktionsarea}]) = \mathbf{29.131 \text{ kr}}$$

Summa sanktionsavgifter = 58.881 kr

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för utvändiga förändringar, med stöd av 9 kap. 30 § första stycket 4 plan- och bygglagen (2010:900) [PBL]. Beslutet motiveras med att byggnaden inte är utformad för sitt ändamål och inte har en god formverkan för detta ändamål (8 kap. 1 § PBL), inte bidrar till en god helhetsverkan i närområdet (2 kap. 6 § första stycket 1 PBL), samt att utformningen inte tar hänsyn till de karaktärsdrag som visas på de ursprungliga ritningarna och att

Dnr
SBN 2021-000182

förändringen inte anpassats till sjöbodars traditionella miljömässiga värden (8 kap. 17 § PBL).

Samhällsbyggnadsnämnden förelägger, med stöd av 11 kap. 20 § PBL, xxxx, xxxxxxxx xxxx, xxxx, att senast sex (6) månader efter detta beslut har vunnit laga kraft ha gjort rättelse i form av sådana ändringar på sjöboden på arrende LV-SA-87 i Långevik, Lysekils kommun, att de ritningar som tillhör bygglovets av den 21 mars 2016 följs.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar, med stöd av 9 kap. 10 § andra och tredje styckena plan- och byggförordningen (2011:338) [PBF], att xxxx, xxxxxxxx, xxxx, xxxx, ska betala en sanktionsavgift på 58.881 kronor.

Ärendet

Fastighetsadress: Långevik, Lysekil
Sökande: xxxx
xxxx
Adress: xxxx, xxxx

Ärendet avser ansökan om bygglov i efterhand för utvändiga ändringar på förråd (sjöbod), i Långevik på del av fastigheten Slätten xxxx. För området gäller detaljplan 14-LYS-376, antagen den 16 september 1982. Planens användningsbeteckning för platsen är Th: "Med Th betecknat område får användas endast för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål". Marken ägs av Lysekils kommun.

På planen norr om Långeviks reningsverk har byggt rader med mindre sjöbodar för enskilt bruk, och för vilkas placering finns arrendeavtal med kommunen. Den nu sökande fick den 21 mars 2016 bygglov för en sjöbod för yrkesfiskarbehov, med en byggnadsarea på cirka 21 m² och med två våningar. Detta till skillnad mot övriga sjöbodar i längan som är cirka 6 m² i en våning. Byggnaden i lovets ritningar har en tät dubbelport i bottenvåningen, en tät dörr ut i det fria på övre våningen över dubbelporten, samt ett litet fönster i de två gavelspetsarna.

Någon ifylld och inlämnad kontrollplan har inte kunnat återfinnas i bygglovenhetens arkiv eller ärendehanteringssystem, och då byggnaden har tagits i bruk har detta skett utan slutbesked.

Det kan nu konstateras att byggnaden inte har uppförts på det sätt som de godkända ritningarna i lovbeslutet anger. Byggnaden har visserligen i bottenvåningen en tät dubbeldörr, men den har en stor balkong i den övre våningen över dubbeldörren samt en glasad dubbeldörr till balkongen. De båda fönstren i gavelspetsarna är betydligt större än de på ritningen, och de kan anses ha bostadsstorlek. En träaltan, vilken är betydligt större än som kan motiveras av att behövas som trappa, är placerad framför entrédubbeldörren.

I arrendeavtalet för arrende LV-SA-87 står bl.a. följande:

Fastighetsägaren upplåter till Arrendatorn rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja arrendeområdet på följande sätt och för följande ändamål: Sjöbod.

På arrendeområdet får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. En sjöbod ska brukas för förvaring av båtutrustning och fiskeredskap. Det är förbjudet att inreda och/eller nyttja sjöbod för övernattning eller boende.

Avtalet är undertecknat av xxxx som arrendator den 29 oktober 2019.

Lysekils kommun har en av kommunfullmäktige den 3 april 2008 antagen sjöbodspolicy, i vilken bl.a. står som definition:

En sjöbod är en enkel förrådsbyggnad, oftast placerad i ett strandnära läge och avsedd för förvaring av båtillbehör och/eller fiskredskap. Byggnadens användning ska tydligt framgå av bygglovansökan och ritningar.

För att fukt i bl a fiskeredskap ska kunna torka ut har sjöboden av tradition utförts med "luftig" golv-, vägg- och takkonstruktion. En sjöbod ska därför vara oisolerad och inte heller innehålla installationer för vatten och avlopp. Elinstallation kan godtas. Sjöboden ska ges en färgsättning som ansluter till den lokala traditionen.

I sjöbodspolicyn står också:

Byggnader för havsanknuten yrkesverksamhet omfattas inte av sjöbodspolicyn.

Med havsanknuten yrkesverksamhet avses licensierade yrkesfiskare samt annan yrkesverksamhet som kräver sjönära verksamhetslokaler, till exempel dykeriföretag, charterverksamhet och motsvarande.

Det finns dock inget i policyn som tyder på ett syfte att yrkesverksamheternas sjöbodar ska tillåtas att ha bostadskaraktär i sin utformning.

Sökanden har underrättats om förvaltningens förslag till beslut, samt sanktionsavgifterna, och har begärt att få ärendet behandlat av samhällsbyggnadsnämnden

Byggsanktionsavgift

11 kap. 51 § plan- och bygglagen:

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

11 kap. 53 § plan- och bygglagen:

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

11 kap. 53 a § plan- och bygglagen:

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

11 kap. 54 § plan- och bygglagen:

Dnr
SBN 2021-000182

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

En dom i Mark- och miljööverdomstolen den 8 januari 2014, i ärende P 7235-13, slår fast att den enda acceptabla formen av rättelse för att undvika en byggsanktionsavgift är att riva eller återställa det olovligt byggda. Byggherren har i det aktuella ärendet valt att inte göra rättelse genom att inkomma med en ansökan om bygglov i efterhand.

Att ge en byggnad ett annat utseende än det som specificeras i ett beviljat bygglov, är att ändra byggnadens yttre utseende utan att ha fått startbesked för detta.

9 kap. 10 § del av första stycket samt andra och tredje styckena plan- och byggförordningen (2011:338) [PBF]:

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är /.../

Om en åtgärd enligt första stycket avser ett fönster eller en dörr, är byggsanktionsavgiften 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs. Om en åtgärd enligt första stycket avser en balkong, altan eller entré, är byggsanktionsavgiften 0,25 prisbasbelopp per balkong, altan eller entré. Att ta en byggnad i bruk utan startbesked är sanktionsavgiftsgrundande.

9 kap. 18 § första stycket 4 PBF:

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är för en annan byggnad än de som avses i 1-3, 0,6 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

En byggnads sanktionsarea är, enligt 1 kap. 7 § 1 PBF:

Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter

I uträkningen nedan har använts den area på 21 m² som markarrendet gäller.

Uträkning av sanktionsavgift

I det aktuella ärendet är följande sanktionsavgiftsgrundande:

- en balkong
- en glasad dubbeldörr till altanen
- två fönster i gavelpetsarna vilka utförts i större storlek och med annan form
- ibruktagande utan slutbesked

Sanktionsavgiften blir därmed:

$47.600 \times (0,25 \text{ [balkong]}) + (3 \times 0,125) \text{ [en dörr och två fönster]} = \mathbf{29.750 \text{ kr}}$
 $(47.600 \times 0,6) + (47.600 \times 0,002 \times (21-15) \text{ [sanktionsarea]}) = \mathbf{29.131 \text{ kr}}$
Summa sanktionsavgifter = 58.881 kr

Förvaltningens bedömning

Med sin balkong, sin glasade altandubbeldörr till balkongen, sina stora fönster i gavelspetsarna, och sitt altandäck framför entrén, ger den aktuella sjöboden intryck av att vara åtminstone förberedd för bostadsändamål. Även om det inte kan visas att den är ianspråktagen för detta ändamål, är det en byggnad som kan påverka andra arrendehavare i området att förändra användningen av sin sjöbod.

Speciellt med tanke på att det inte, enligt gällande arrende samt nu aktuellt bygglov, ska förekomma någon havsanknuten yrkesverksamhet i sjöboden, är dess utseende och utformning som en liten sommarstuga helt missanpassad till detaljplanens bestämmelser, samt till platsen och till övriga sjöbodar. Det är sanktionsavgiftsgrundande att uppföra en byggnad med ett så annorlunda utseende som det man har bygglov för.

Det finns inget som tyder på att någon ifylld och undertecknad kontrollplan, med begäran om slutbesked, har lämnats in innan den nu aktuella byggnaden har tagits i bruk. Även denna överträdelse av bygglagstiftningen måste tas upp till beslut.

Byggnadens volym, och ett specifikt utseende som gör att den ansluter till utseendet på större sjöbodar i Bohuslän, är godkända genom bygglov år 2016. Något som helst skäl som talar för att accepterar det utseende som sjöboden har fått finns inte. Ett föreläggande om rättelse till det utseende boden har i de ursprungliga bygglovs-handlingarna måste därför utfärdas.

När sjöbodspolicyn säger att "*Byggnader för havsanknuten yrkesverksamhet omfattas inte av sjöbodspolicyn*", avses att de kan få ha ett annat innehåll för denna verksamhet än att bara vara förråd, om så anses vara motiverat. Det kan inte tolkas som att sjöbodar i strandnära lägen ska få se ut som annat än sjöbodar, oavsett innehållet. All ändrad användning, inklusive från förråd till något annat, kräver bygglov.

Förvaltningen anses inte att det finns några skäl till att inte ta ut sanktionsavgifter, enligt 11 kap. 53 § PBF, eller sätta ner sanktionsavgifterna, enligt 11 kap. 53 a § PBF.

Det är av vikt för framtida ärenden av liknande slag, att nämnden skiljer på den verksamhet till havs som en havsbaserad verksamhetshavare har, och den som eventuellt ska äga rum i byggnader på land. Speciellt när det gäller förrådsbyggnader (sjöbodar) men även när det gäller sjöbodsliknande byggnader med annat innehåll, är det av största betydelse att de traditionella formspråken och utformningskoncepten följs, både när det gäller planlagd mark för hamnändamål och liknande, men även utanför detaljplanelagt område.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Mats Carlsson
Stadsarkitekt

Bilagor

Karta, skala 1:5000
Ansökan
Foto på uppförd byggnad
Bygglovsritningar från år 2016



Datum
2021-03-22

Dnr
SBN 2021-000183

Samhällsbyggnadsförvaltningen/avdelningen plan och bygg
Mats Carlsson, 0523-61 33 40
mats.carlsson@lysekil.se

Ansökan om bygglov för uppförande av vindkraftverk på del av fastigheten Humlekärr XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om bygglov för uppförande av vindkraftverk på del av fastigheten Humlekärr xxxx.

För platsen gäller detaljplan 1484-P95/4, antagen den 14 september 1995, en ändring av den tidigare detaljplanen 14-LYE-1597, antagen den 16 september 1982. Verksamheten är anmälningspliktig enligt 9 kap. miljöbalken (1998:808), samt enligt 21 kap. 15 § miljöprövningsförordningen (2013:251), vilket av byggherren ska göras utöver bygglovshandlingen.

Detaljplanens markanvändningsbestämmelse för platsen säger:

Inom det område som omfattas av ändringen får vindkraftverk med tillhörande komplement uppföras.

Det område som omfattas av ändringen skall upphöra som allmän plats.

Det finns i planbestämmelserna ingen angiven maximal höjd för vindkraftverken.

Inom planområdet finns idag två mindre vindkraftverk, med en tornhöjd på 40 meter och en rotordiameter på 40 meter, uppförda efter bygglov av byggnadsnämnden den 14 september 1995 § 167. Dessa ska demonteras (rivas) i samband med att det nya verket uppförs. Separat rivningslov för detta krävs. Det nya vindkraftverket får en navhöjd på 82 meter, en rotordiameter på 138,5 meter, samt en totalhöjd på under 150 meter. Detta motsvarar de både större vindkraftverken norr om den aktuella placeringen, och det nya vindkraftverket ska också ansluta till dessas kulör.

Sjöfartsverket, Försvarsmakten, Luftfartsverket, samt Miljönämnden i mellersta Bohuslän har i yttranden meddelat att man inte har något att invända. Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov enligt ansökan, med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) [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.

Upplysning: Uppgifter gällande certifierad kontrollansvarig ska inlämnas i god tid före det tekniska samrådet.

Ärendet

Fastighetsadress: xxxx
Sökande: xxxx
Adress: xxxx, xxxx

Ärendet avser ansökan om bygglov för uppförande av vindkraftverk på del av fastigheten Humlekärr xxxx.

För platsen gäller detaljplan 1484-P95/4, antagen den 14 september 1995, en ändring av den tidigare detaljplanen 14-LYE-1597, antagen den 16 september 1982. Verksamheten är anmälningspliktig enligt 9 kap. miljöbalken (1998:808), samt enligt 21 kap. 15 § miljöprövningsförordningen (2013:251), vilket av byggherren ska göras utöver bygglovshanteringen.

Detaljplanens markanvändningsbestämmelse för platsen säger:

Inom det område som omfattas av ändringen får vindkraftverk med tillhörande komplement uppföras.

Det område som omfattas av ändringen skall upphöra som allmän plats.

Det finns i planbestämmelserna ingen angiven maximal höjd för vindkraftverken.

Inom planområdet finns idag två mindre vindkraftverk, med en tornhöjd på 40 meter och en rotordiameter på 40 meter, uppförda efter bygglov av byggnadsnämnden den 14 september 1995 § 167. Dessa ska demonteras (rivas) i samband med att det nya verket uppförs. Separat rivningslov för detta krävs.

Det nya vindkraftverket får en navhöjd på 82 meter, en rotordiameter på 138,5 meter, samt en totalhöjd på under 150 meter. Detta motsvarar de båda större vindkraftverken norr om den aktuella placeringen, och det nya vindkraftverket ska också ansluta till dessa vad gäller kulör.

Sjöfartsverket har i yttrande meddelat att man inte har något att erinra kring ansökan. Man ser inte att det uppkommer någon störning för verksamheten i Fiskebäcksvik eller för sjötrafiken.

Försvarsmakten har i yttrande meddelat att inte har något att erinra, under förutsättning att vindkraftverket uppförs inom 30 meter från angiven position, och med angiven totalhöjd. Senast 4 veckor innan resningen ska en flyghinderanalys insändas av den sökande, enligt 6 kap. 25 § luftfartsförordningen (2010:770).

Luftfartsverket har inget att erinra mot vindkraftverket, men meddelar att en ny flyghinderanalys kan behöva genomföras om den tidigare är äldre än två år. Miljönämnden i mellersta Bohuslän har meddelat att man inte har något att erinra.

Berörda grannar Djupedal xxx, och xxx, Humlekärr xxx, Lerklevsmyren xxx, xxx, xxx, xxx, och xxx, Lyse xxx, xxx, och xxx, Sjöbol xxx, Slättna xxx, xxx, och xxx, samt boende på Slättna xxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Från Djupedal xxx, Lyse xxx, xxx, och xxx, Sjöbol xxx, samt Slättna xxx har inkommit meddelande att man inte har något att erinra mot åtgärden.

Från Slättna xxx, belägen cirka 0,5 km rakt söder om vindkraftverket, har inkommit yttrande att man anser att ljud- och skugganalen i ärendet är undermålig. Från Lerklevsmyren xxx, belägen cirka 0,75 km sydsydost om vindkraftverket, har inkommit yttrande med innebörden att man inte kunnat avläsa skillnaden på blivande ljudnivå jämfört med nuvarande.

Förvaltningens synpunkter

Placeringen av vindkraftverket är planenlig, och då ingen maximal totalhöjd angetts i planen är ansökan planenlig även i detta avseende. Måtten på vindkraftverket kommer att ansluta till de redan befintliga större vindkraftverk som är placerade norr om den aktuella platsen, liksom dess kulör.

Båda de fastigheter från vilka yttranden lämnats ligger inom skyddszonen för tung industri, med avseende på Preem. Då de är placerade söder om vindkraftverket lär inte få någon skuggningseffekt. Vad gäller buller kommer detta att, enligt de teoretiska beräkningar som görs före byggnation, understiga gränsvärdet på 40

dBA vid alla de närliggande bostadsfastigheterna. Eventuellt buller över denna nivå får hanteras som ett tillsynsärende vid ett senare skede.

Bygglovenheten rekommenderar nämnden att bevilja bygglov enligt ansökan, med upplysning om att ett rivningslov för de befintliga vindkraftverken måste sökas.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Mats Carlsson
Stadsarkitekt

Bilagor

Karta, skala 1:5000
Ansökan, med bilagor
Yttrande från Sjöfartsverket
Yttrande från Försvarmakten
Yttrande från Luftfartsverket
Yttrande från Miljönämnden
Grannetyttranden



Datum
2021-03-22

Dnr
SBN 2021-000184

Samhällsbyggnadsförvaltningen/avdelningen plan och bygg
Mats Carlsson, 0523-61 33 40
mats.carlsson@lysekil.se

Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, samt gäststuga, förrådsbod och pergola, på fastigheten Skaftö-Berg XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, samt gäststuga, förrådsbod och pergola, 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 xxx vilken nu har fastighetsbildats till Skaftö-Berg xxx.

Samhällsbyggnadsnämnden avslog den 5 oktober 2020 § 173 en ansökan om bygglov, med motiveringen att den skulle kräva planläggning, inte passade in på platsen samt innebar betydande olägenheter. Nämnden konstaterade också att förhandsbeskedet inte följts, och att detta därmed inte var bindande i ärendet.

Nämndens avslagsbeslut är för närvarande överklagat, och inte slutligen avgjort. Det kan dock inte anses föreligga hinder mot att pröva en ny ansökan om bygglov på samma plats, då bara en av dem kan verkställas.

Den nu aktuella byggnaden är visserligen i två plan, jämfört med ett plan som i förhandsbeskedärendet, men dess högsta höjd motsvarar den som byggnaden i förhandsbeskedet hade. Detta var inte fallet i den ansökan som avslogs.

Berörda grannar Grönskult xxx, Skaftö-Berg xxx, xxx, och xxx, samt Stockevik xxx, och xxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Yttranden har inkommit, och sökanden har kommenterat dessa.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen 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, inte kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen, samt inte förutsätter planläggning.

Upplysning: Uppgifter gällande certifierad kontrollansvarig ska inlämnas i god tid före det tekniska samrådet.

Ärendet

Fastighetsadress: xxxx
Sökande: xxxx
Adress: xxxx

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 2:9 vilken nu har fastighetsbildats till Skaftö-Berg xxxx. Samhällsbyggnadsnämnden avslog den 5 oktober 2020 § 173 en ansökan om bygglov, med motiveringen att den skulle kräva planläggning, inte passade in på platsen samt innebar betydande olägenheter. Nämnden konstaterade också att förhandsbeskedet inte följts, och att detta därmed inte var bindande i ärendet.

Nämndens avslagsbeslut är för närvarande överklagat, och inte slutligen avgjort. Det kan dock inte anses föreligga hinder mot att pröva en ny ansökan om bygglov på samma plats, då bara en av dem kan verkställas.

Den nu aktuella byggnaden är visserligen i två plan, jämfört med ett plan som i förhandsbeskedärendet, men dess högsta höjd motsvarar den som byggnaden i förhandsbeskedet hade. Detta var inte fallet i den ansökan som avslogs.

Trafikverket har i yttrande till förhandsbeskedärendet meddelat att man:

...gör bedömningen att det går att bevilja en framtida ansökan om anslutning utan att trafiksäkerheten och framkomligheten på väg 796 blir lidande.

Det är byggherrens ansvar att en sådan ansökan görs och beviljas innan en anslutning till väg 796 anläggs.

Berörda grannar Grönskult xxx, Skaftö-Berg xxx, xxx, och xxx, samt Stockevik xxx, och xxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Från Stockevik xxx har inkommit meddelande att man inte har något att erinra mot ansökan.

Från Skaftö-Berg xxx har lämnats yttrande med innebörden att byggnaden och uppfartsrampen kommer att ändra områdets karaktär, störa deras utsikt, samt innebära påverkan genom bilars strålkastare när dessa kör upp till den högre nivån.

Ägarna till Skaftö-Berg xxx har i yttrande framfört att byggnaden blir för hög, och inskränker deras utsikt mot hamnen.

Yttrande från Skaftö-Berg xxx meddelar att man i framtiden inte vill ha komplementbyggnader uppe på bergsplatån, då det skulle påverka deras utsikt.

Inga övriga yttranden har inkommit.

Från Stockevik xxx har inkommit yttrande där man önskar att ansökan avslås och platsen lämnas som grönområde, då de anser sig få betydande olägenheter av en byggnation, samt att byggnad och anläggningar inte passar in i bebyggelsemiljön.

Sökanden har underrättats om inkomna yttranden, och har kommenterat dessa. Han har även begärt att ärendet ska tas upp till beslut i befintligt skick, med komplettering av ritningar gällande tillfartsväg, mur och höjdsättning på mark.

Sökanden har inte angett någon kontrollansvarig på ansökningsblanketten. Detta ska anmälas i god tid före det tekniska samrådet.

Förvaltningens synpunkter

Byggnaden har en modern arkitektur i en samhällsbildning med byggnader från många olika tider och epoker. Den aktuella byggnaden speglar därmed sin tid, och blir ett tidsdokument bland alla de andra. Den byggnad som fick positivt förhandsbesked är likaså en modernt utformad byggnad.

Byggnaden ligger till största delen nedanför bergskanten, medan byggnaderna bakom sticker upp ovanför denna, och de senare syns därmed på längre håll.

Frågan om olägenheter gentemot omkringliggande fastigheter har avgjorts genom förhandsbeskedärendet. Det finns inga absoluta rättigheter att för all framtid få behålla all sin utsikt utan inskränkningar.

Den högre nivån för bilangöring är en förutsättning för att man ska kunna få en tillgänglighetsanpassad angöring till byggnadens entré. Den eventuella olägenhet denna angöringsplats innebär får därmed anses vara motiverad.

Denna enstaka byggnad kan inte anses förutsätta planläggning.

Bygglovenheten rekommenderar nämnden att bevilja bygglov enligt ansökan.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Mats Carlsson
Stadsarkitekt

Bilagor

Karta, skala 1:5000

Ansökan, med ritningar

Granneytrande Skaftö-Berg xxxx, med kommentar från sökanden

Granneytrande Skaftö-Berg xxxx, med kommentar från sökanden

Granneytrande Skaftö-Berg xxxx, med kommentar från sökanden

Granneytrande Stockevik xxxx, med kommentar från sökanden



Datum
2021-03-22

Dnr
SBN 2021-000185

Samhällsbyggnadsförvaltningen/avdelningen plan och bygg
Mats Carlsson, 0523-61 33 40
mats.carlsson@lysekil.se

Ansökan om förhandsbesked gällande ändrad användning av del av byggnad till tillfälligt boende genom rumsuthyrning, på fastigheten Lönndal XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för ett bygglov gällande ändrad användning av övre våningen i restaurangbyggnaden på fastigheten Lönndal xxx till tillfälligt boende genom rumsuthyrning, med toalett- och hygienutrymmen till dessa rum på bottenvåningen. I text bifogad ansökan talas även om att på sikt kan det bli aktuellt med boende på bottenvåningen.

För området gäller detaljplan 1484-P87/5, antagen den 21 augusti 1987, och vilken vann laga kraft den 24 november 1988. Byggnaden innehåller idag i sin helhet restaurangverksamhet, med en bar på den övre våningen.

Planbeteckningen på området där Lönndal xxx ligger är Thpj – Hamn, parkering och i vissa fall verksamheter. Det finns inget i planbeteckningen eller i planbeskrivningen som tyder på att man har haft avsikten släppa fram någon form av boende, inte ens rumsuthyrning, på kajområdet.

Sökanden har i sin skrivelse även tagit upp ett önskemål om ändringar i tomträttsavtalet, något som inte kan hanteras inom ramen för ett ärende enligt plan- och bygglagen. Sökanden menar att tomträttsavtal, detaljplan, och skattetyppkod bör samordnas för fastigheten.

Miljönämnden i mellersta Bohuslän har lämnat yttrande. Räddningstjänsten har lämnat yttrande. Berörda grannar Lönndal xxx, xxx, xxx, xxx, xxx och xxx, samt arrendehavarna till Grundsund Bxx, Bxx, B4xx, och xx-x-xxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Sökanden har lämnat kommentarer till yttrandena.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att meddela negativt förhandsbesked på ansökan, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) [PBL]. Beslutet motiveras med att den föreslagna användningen strider mot detaljplanens bestämmelser, och att konsekvenserna av den föreslagna användningen måste prövas genom detaljplanearbete.

Ärendet

Fastighetsadress: xxxx
Sökande: xxxx
Adress: xxxx, xxxx

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för ett bygglov gällande ändrad användning av övre våningen i restaurangbyggnaden på fastigheten Lönndal xxx till tillfälligt boende genom rumsuthyrning, med toalett- och hygienutrymmen till dessa rum på bottenvåningen. I text bifogad ansökan talas även om att på sikt kan det bli aktuellt med boende på bottenvåningen.

För området gäller detaljplan 1484-P87/5, antagen den 21 augusti 1987, och vilken vann laga kraft den 24 november 1988. Byggnaden innehåller idag i sin helhet restaurangverksamhet, med en bar på den övre våningen.

Planbeteckningen på området där Lönndal xxxx ligger är Thpj – Hamn, parkering och i vissa fall verksamheter:

Med **Thpj** betecknat område får användas endast för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål och parkeringsändamål samt där så provas lämpligt, småindustri och andra verksamheter, dock inte handel.

Inom med Bf, Th, Thj eller **Thpj** betecknat område skall ny bebyggelse beträffande utformningen särskilt anpassas till omgivande värdefull bebyggelsemiljö (q-områden) där sådan värdefull miljö förekommer.

För fastigheten gäller också en högsta byggnadshöjd på 7,0 meter.

En analys av de i Thpj ingående delarna visar vad planförfattarna har tänkt:

T betyder trafikändamål, och Th specificerar detta till hamnändamål, p betyder parkeringsändamål, och j är verksamheter av småindustri- eller hantverkskaraktär.

Det finns inget i planbeteckningen eller i planbeskrivningen som tyder på att man har haft avsikten släppa fram någon form av boende, inte ens rumsuthyrning, på kajområdet.

Sökanden har i sin skrivelse även tagit upp ett önskemål om ändringar i tomträttsavtalet, något som inte kan hanteras inom ramen för ett ärende enligt plan- och bygglagen. Sökanden menar att tomträttsavtal, detaljplan, och skattetypkod bör samordnas för fastigheten.

Några datum

Den 13 januari 1983 beviljades bygglov för att bygga om affärshus till vandrarhem och serviceanläggning, på fastigheten Lönndal xxxx. Beslutet togs enligt 1936 års stadsplan, och med stöd av bestämmelserna i 1959 års byggnadsstadga.

Den 1 juni 1987 införs den äldre plan- och bygglagen, vilket tar bort möjligheterna till de vidlyftiga bygglovsdispenser som tidigare förekommit.

Den 11 november 1987 beviljades positivt förhandsbesked för att bygga om bar och vandrarhem till restaurang.

Den 8 december 1988 beviljades bygglov för till- och ombyggnad av restaurang och cafeteria.

Den 2 maj 2011 införs den nuvarande plan- och bygglagen.

Handläggning

Räddningstjänsten har lämnat yttrande i vilket man meddelar att man inte har något att erinra, men att man i bygglovsskedet önskar att ta del av brandskyddsbeskrivningen samt att man vill delta i det tekniska samrådet.

Miljönämnden i mellersta Bohuslän har lämnat yttrande i vilket man avstyrker positivt förhandsbesked, om det inte kan visas att det finns tillräckligt med hygienutrymmen för de olika kategorierna restaurangbesökare, boende, samt personal.

Berörda grannar Lönndal xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, och xxx, samt arrendehavarna till Grundsund Bxx, Bxx, Bxx, och xx-x-xxx har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Dnr
SBN 2021-000185

Från grannar Lönndal xxx, xxx, xxx, och xxx, samt arrendehavarna till Grundsund Bxx, Bxx, och xx-x-xxx har meddelande inkommit att man inte har något att invända mot åtgärden. Från Lönndal 1:116 har inkommit två yttranden, ett som uttrycker farhågor gällande permanent boende, och uttrycker åsikten att det inte finns behov av rumsuthyrning, samt ett som menar att restauranger är viktigare än boende, och även detta säger att det är risk för permanent boende på sikt. Från innehavaren av arrendet Grundsund B:xx har inkommit yttrande som talar om att man inte har invändningar mot boendet, men att man vill ha mer plats för parkeringar på kajen.

Sökanden har underrättats om inkomna yttranden och har bemött dessa. I detta sägs bl.a. att om det blir positivt besked gällande rumsuthyrning kommer fler hygienutrymmen att tillskapas.

Förvaltningens utredning

Byggnadsnämnden och samhällsbyggnadsförvaltningens bygglovenhet har under många år samarbetat för att upprätthålla detaljplanen för den äldre delen av Grundsunds samhälle, med de speciella användnings- och bevarandebestämmelser som den ger. Detta arbete har till största delen varit framgångsrikt, just på grund av att man haft en samsyn kring att detaljplanens regler ska följas, och att alla ska behandlas lika inom ramen för planbestämmelserna.

En planavvikelse av den dignitet som nu föreslås kan inte utan vidare genomdrivas inom ramen för befintliga bestämmelser. Den är så stor att ett positivt beslut i ärendet med största sannolikhet kommer att rivas upp om det överklagas. Ett positivt beslut skulle skapa en rättsosäkerhet då det sänder signaler till de boende och verksamhethavare att de inte längre kan lita på detaljplanens förutsägbarhet, utan besluten om bygglov m.m. har potential att bli godtyckliga.

Då man enligt de fundamentala principerna i svensk grundlag ska behandla alla människor lika, kan en avvikelse från planbestämmelserna i Grundsunds hamnområde få vittgående och oanade konsekvenser, om även andra ställer krav på att få använda sina byggnader i hamnområdena för boende i olika former. De framtida konsekvenserna av detta kan inte överblickas ifrån dagens horisont.

Någon samordning av detaljplaner och skattetypkoder brukar inte förekomma. Detaljplanen talar om vad mark och byggnader får användas till enligt plan- och bygglagen, medan skattetypkoden talar om skattemyndighetens tolkning av vad mark och byggnader faktiskt används till enligt skattelagstiftningen. Detta är inget som vare sig kräver samordning eller ger några effekter om det samordnas, då det är olika lagar som har olika effektområden.

Bygglovenheten anser att man bör meddela negativt förhandsbesked, och att frågan om användningar av såväl denna som andra byggnader inom planområdet måste prövas genom ett nytt planarbete.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Mats Carlsson
Stadsarkitekt

Dnr
SBN 2021-000185

Bilagor

Kronologi, Lönndal 1:288
Primärkarta, skala 1:500
Flygfoto 2020-04-07, skala 1:500
Detaljplan 1484-P87/5, skala 1:500
Ansökan
Räddningstjänstens yttrande
Miljönämndens yttrande
Grannetyttranden
Sökandens kommentarer till yttranden



Datum
2021-03-22

Dnr
SBN 2021-000145

Samhällsbyggnadsförvaltningen/avdelningen plan och bygg
Sandra Pettersson, 0523-61 33 52
sandra.pettersson@lysekil.se

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Lyse XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Lyse xxx Den föreslagna tomten är på ca. 800 m².

Fastigheten är belägen inom riksintresseområde för turism- och rörligt friluftsliv 4 kap. 2 § och 4 kap. 4 § högexploaterad kust Miljöbalken [MB].

Platsen är belägen utanför detaljplanelagt område, utanför strandskyddat område, samt utanför Preems skyddszonen.

I Lysekils kommuns översiktsplan ÖP06 betecknas området med R1, utbyggnadsområde för tätort eller område med sammanhållen bebyggelse lämpligt för förtätning.

Miljönämnden i mellersta Bohuslän har yttrat sig över möjligheten att anlägga ett enskilt avlopp på platsen, och har efter platsbesök tillstyrkt att positivt förhandsbesked meddelas samt noterat att fastigheten inte omfattas av några utpekade biotyper eller uppenbara naturvärden.

LEVA i Lysekil AB har i yttrande gällande dagvatten noterat att aktuellt område ligger utanför verksamhetsområde för allmänt VA. LEVA i Lysekil AB har i yttrande gällande el och fjärrvärme, LEVA i Lysekil AB har gjort en utsättning på plats.

Berörda grannar på fastigheterna Lyse xxxx, xxxx, xxxx och xxxx samt Blötans vägsamfällighetsförening har lämnats tillfälle att inkomma med yttrande, och har inget att erinra mot föreslagen åtgärd.

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 riksintressen eller skyddszoner, att framtida planläggning inte försvåras, naturvård inte kan anses ta skada samt att den inte kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen.

Samhällsbyggnadsnämnden villkorar förhandsbeskedet med att ansökningar om tillstånd för enskilt avlopp ska vara inlämnade till Miljönämnden i mellersta Bohuslän för att bygglov ska kunna beviljas.

Ärendet

Fastighetsadress:

Sökande: XXXXXX

Adress: XXXXXX, XXXXXX

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Lyse xxxx. Den föreslagna tomten är på ca. 800 m².

Fastigheten är belägen inom riksintresseområde för turism- och rörligt friluftsliv 4 kap. 2 § och högexploaterad kust 4 kap. 4 § Miljöbalken [MB].

Platsen är belägen utanför detaljplanelagt område, utanför strandskyddat område, samt utanför Preems skyddszon.

Den nya tomten föreslås placeras på ett mindre område som är beväxt med trä och sly. Den aktuella platsen där avstyckningen är placerad omfattas inte av naturvårdsplan och inga specifikt skyddsvärda naturvärden berörs.



I Lysekils kommuns översiktsplan ÖP06 betecknas området med R1:

Utbyggnadsområde för tätort eller område med sammanhållen bebyggelse lämpligt för förtätning. Utbyggnadsområden för helårsbostäder med inslag av ej störande verksamheter, service, begravningsplatser, grönområden, impediment och andra anläggningar eller annan tätortsanknuten bebyggelse. I området inbegrips mindre rekreationsanläggningar som tex. familjecamping. Inget nybyggande som kan försvåra en framtida lämplig planläggning får genomföras. Detaljplan krävs för all förändrad markanvändning.

Miljönämnden i mellersta Bohuslän har yttrat sig över möjligheten att anlägga ett enskilt avlopp på platsen, och har efter platsbesök tillstyrkt att positivt förhandsbesked meddelas samt noterat att fastigheten inte omfattas av några utpekade biotyper eller uppenbara naturvärden.

LEVA i Lysekil AB har i yttrande gällande dagvatten noterat att aktuellt område ligger utanför verksamhetsområde för allmänt VA. LEVA i Lysekil AB har i yttrande gällande el och fjärrvärme, noterat att på fastigheten finns en LSP-stolpe/linje samt två stycken servicekablar. LEVA i Lysekil AB har gjort en utsättning på plats.

Berörda grannar på fastigheterna Lyse xxxx, xxxx, xxxx och xxxx samt Blötans vägsamfällighetsförening har lämnats tillfälle att inkomma med yttrande, och har inget att erinra mot föreslagen åtgärd. Blötans vägsamfällighetsförening har dock framfört följande:

Fastighetsägaren är skyldig att ersätta eller åtgärda skador på vägföreningens väg, som byggandet på den styckade tomten eventuellt orsakar.

Förvaltningens utredning

Förvaltningen bedömning gällande ansökan är att den planerade åtgärden ligger inom område för bebyggelseutveckling och i nära anslutning till Skalhamn och området Blötan. Det befintliga bebyggelseområdet består idag av två fastighet och i samband med denna åtgärd kommer inte bebyggelseområdet att utvidgas markant och heller ingen brukningsvärd odlingsmark att tas i anspråk, och påverkar heller inte några specifikt värdefulla naturtyper. Inga riksintressen varken natur-, kultur-, eller friluftintressen samt eller skyddade zoner påverkas inte av den föreslagen avstyckningen.

Miljönämnden har tillstyrkt positivt förhandsbesked.

Översiktsplanens intentioner följs.

Bygglovenheten tillstyrker positivt förhandsbesked enligt ansökan.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Sandra Pettersson
Bygglovhandläggare

Bilagor

Flygfoto
Flygfoto 1:1000 inkl. strandskyddslinje
Ansökan
Svar till granskningsyttrande inkl. situationsplan
LEVA dagvatten, remiss
LEVA yttrande el och fjärrvärme
LEVA karta till yttrande
Miljönämnden i mellersta Bohuslän
Godkännande Blötan vägsamfällighetsförening
Grannemedgivande



Datum
2021-03-22

Dnr
SBN 2021-000148

Samhällsbyggnadsförvaltningen/avdelningen plan och bygg
Sandra Pettersson, 0523-61 33 52
sandra.pettersson@lysekil.se

Ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnad av två stycken enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Sköllungen XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Sköllungen xxxx De föreslagna tomterna är på 1 500 m² samt 1 400 m².

Fastigheten är belägen inom riksintresseområde för högexploaterad kust 4 kap. 4 § Miljöbalken [MB].

Platsen är belägen utanför detaljplanelagt område, utanför Gullmars naturvårdsområde samt utanför strandskyddat område. I Lysekils kommuns översiktsplan ÖPO6 betecknas området med R19.

Aktuellt område har anmälts till Skogsstyrelsen den 24 november 2020 för föryngringsavverkning, ansökan är godkänd.

Miljönämnden i mellersta Bohuslän har yttrat sig över möjligheten att anlägga ett enskilt avlopp på platsen, och har efter platsbesök tillstyrkt att positivt förhandsbesked meddelas samt noterat att fastigheten inte omfattas av några utpekade biotyper eller uppenbara naturvärden.

LEVA i Lysekil AB har i yttrande gällande el och fjärrvärme, LEVA i Lysekil AB har en 10 kV-linje i anslutning till tänkta avstyckningar, ledningen är planerad för ombyggnad 2022 alt. 2023.

Berörda grannar på fastigheterna Brastad xxx, Sköllungen xxx, Rörvall xxx, xxx och xxx samt Vägföreningen (Rörvall xxx) har lämnats tillfälle att inkomma med yttrande. Sköllungen xxx, Rörvall xxx, xxx och 2xxx samt Vägföreningen (Rörvall xxx) har inget att erinra mot föreslagen åtgärd. Brastad xxx har inkommit med yttranden.

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 riksintressen, att framtida planläggning inte försvåras, naturvård inte kan anses ta skada samt att den inte kan anses medföra en betydande olägenhet för omgivningen.

Samhällsbyggnadsnämnden villkorar förhandsbeskedet med att ansökningar om tillstånd för enskilt avlopp ska vara inlämnade till Miljönämnden i mellersta Bohuslän för att bygglov ska kunna beviljas.

Ärendet

Fastighetsadress: xxxxxxx
Sökande: xxxxxxx
Adress: xxxxxxx, xxxxxxx

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Sköllungen xxx. De föreslagna tomterna är på 1 500 m² samt 1 400 m².

Fastigheten är belägen inom riksintresseområde för högexploaterad kust 4 kap. 4 § Miljöbalken [MB].

Platsen är belägen utanför detaljplanelagt område men nära anslutning till planlagt område 14-BRA-1049, utanför Gullmars naturvårdsområde samt utanför strandskyddat område.

I Lysekils kommuns översiktsplan ÖP06 betecknas området med R19:

Glesbygdsområde i de inre delarna av kommunen. Spridd bebyggelse, jordbruk, skogsbruk och hållmarker Området innehåller inga starka konkurrerande intressen. Nya enstaka och mindre grupper av bostadshus för helårsändamål får uppföras efter lokaliseringsprövning.



Den nya tomten föreslås placeras på ett mindre område som är beväxt skogsparti. Den aktuella platsen där avstyckningen är placerad omfattas inte av naturvårdsplan och inga specifikt skyddsvärda naturvärden berörs.



Aktuellt område har anmälts till Skogsstyrelsen 24 november 2020 för föryngringsavverkning, anmäld avverkning är 1,10 hektar, om inget annat meddelas får avverkningen påbörja tidigast 2021-01-05, ansökan är godkänd. Aktuellt område omfattas av det gröna fältet ovan. Övrig skog på det anmälda området avses att gallras/röjas ur skogsvårdssynpunkt.

Miljönämnden i mellersta Bohuslän har yttrat sig över möjligheten att anlägga ett enskilt avlopp på platsen, och har efter platsbesök tillstyrkt att positivt förhandsbesked meddelas samt noterat att fastigheten inte omfattas av några utpekade biotyper eller uppenbara naturvärden.

LEVA i Lysekil AB har i yttrande gällande el och fjärrvärme, LEVA i Lysekil AB har en 10 kV-linje i anslutning till tänkta avstyckningar, ledningen är planerad för ombyggnad 2022 alt. 2023. Vid byggnation innan 10 kV-linje är ombyggd gäller att avstånd från ytterfas på 10 kV-linjen till byggnad måste vara minst 2,5 meter.

Berörda grannar på fastigheterna Brastad xxx, Sköllungen xxx, Rörvall xxx, xxx och xxx samt Vägföreningen (Rörvall xxx) har lämnats tillfälle att inkomma med yttrande. Sköllungen xxx, Rörvall xxx, xxx och xxx samt Vägföreningen (Rörvall xxx) har inget att erinra mot föreslagen åtgärd. Brastad xxx har inkommit med yttranden och framfört följande synpunkter på byggnadsåtgärden.

Synpunkterna har två huvudinriktningar:

- Byggnationerna kommer skada omgivningen och dess ursprungliga miljö som består av gammal småbruksmark, vilket besitter historiskt värde för miljön.
- Byggnationen skulle minska värdet på vår fastighet.

Ingen ny anslutning till allmän väg krävs för de nya tomterna, befintlig körväg kommer användas som tillfartsväg.

Förvaltningens utredning

Förvaltningen bedömning gällande ansökan är att den planerade åtgärden ligger inom område för bebyggelseutveckling och i nära anslutning till befintligt område i Sköllungen. Det befintliga bebyggelseområdet är redan bebyggt med flertalet fastigheter och i samband med denna åtgärd kommer inte bebyggelseområdet att utvidgas markant och heller ingen brukningsvärd odlingsmark att tas i anspråk, och påverkar heller inte några specifikt värdefulla naturtyper. Inga riksintressen varken natur-, kultur-, eller friluftsinressen påverkas av den föreslagen avstyckningen.

Miljönämnden har tillstyrkt positivt förhandsbesked.

Översiktsplanens intentioner följs.

Bygglovenheten tillstyrker positivt förhandsbesked enligt ansökan.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Sandra Pettersson
Bygglovhandläggare

Bilagor

Flygfoto 1:5000

Flygfoto 1:1000

Ansökan inkl. situationsplan och övriga bifogade handlingar

Bekräftelse för förnygringsavverkning, Skogsstyrelsen

Miljönämnden i mellersta Bohuslän, yttrande

LEVA, yttrande

Yttranden



Datum
2021-03-22

Dnr
SBN 2021-000149

Samhällsbyggnadsförvaltningen/avdelningen plan och bygg
Boris Petrusic
planochbygg@lysekil.se

Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus på tilltänt avstyckning på fastigheten Torgestad XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Torgestad xxx, söder om väg 830 i Lysekils kommun. Av kommunens kartunderlag framgår det att den nu aktuella platsen utanför detaljplanelagt område, samt utanför strandskyddat område och Gullmarns naturvårdsområde. Platsen ligger inom riksintresseområdet – Högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §. I kommunens gällande översiktsplan är platsen betecknad med R19.

Enligt ansökan har förslag på tomtplats lämnats genom kartunderlag. Den aktuella platsen har några specifikt utpekade naturvärden, dock anser förvaltningen att det rent principiellt inte är lämpligt att förlägga nya bostadsfastigheter mitt i obebyggd natur som ansökan gett skäl till. Nya bostadsfastigheter bör placeras i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper, där så är möjligt, för att så långt det går spara strövområden med naturmark. Detta för att gagna såväl allemansrätten som växt- och djurlivet.

Ansökan strider således mot bestämmelserna i 2 kap 4,5 och 6 § samt 8 kap 9 § plan- och bygglagen.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att meddela negativt förhandsbesked då åtgärden inte är förenlig med gällande bestämmelser som framgår av 2 kap 4, 5 och 6 §§ plan- och bygglagen.

Ärendet

Fastighetsadress: xxxxxx
Sökande: xxxxxx
Adress: xxxxxx, xxxxxx

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på, samt avstyckning av tomt från, fastigheten Torgestad xxxx, söder om väg 830 i Lysekils kommun. Av kommunens kartunderlag framgår det att den nu aktuella platsen utanför detaljplanelagt område, samt utanför strandskyddat område och Gullmarns naturvårdsområde. Platsen ligger inom riksintresseområdet – Högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §. I kommunens gällande översiktsplan är platsen betecknad med R19:

”Glesbygdsområde i de inre delarna av kommunen. Sprid bebyggelse, jordbruk, skogsbruk och hållmarker. Området innehåller inga starka konkurrerande intressen. Nya enstaka och mindre grupper av bostadshus för helårsändamål får uppföras efter lokaliseringsprövning.”

I ansökan har sökande redovisat en avstyckning och en tomtplatsavgränsning från nuvarande Torgestad xxxx.

Under ärendets handläggning har remissutskick gjorts till Miljö samt Trafikverket. Följande har framgått av inkomna remisser

Miljönämndens yttrande

Miljönämnden har inget att erinra mot ett positivt förhandsbesked, men påpekar att man enbart har bedömt ärendet utifrån möjligheten att anlägga ett enskilt avlopp, och inte från några naturvärdesprinciper

Trafikverkets yttrande

Trafikverket godkänner inte den föreslagna placeringen av anslutning till väg 830, då man inte vill ha fyrvägs korsningar. En ny anslutning får inte placeras närmare befintlig anslutning norrifrån än 50 meter.

Den sökande lämnade den 8 april 2020 in en redogörelse för alternativ vägdragning. Vägdragning som redovisats placeras i enlighet med det yttrande som lämnats av Trafikverket. Redogörelsen har dock inte återremitterats till Trafikverket.

Den 23 mars 2021 lämnade sökande en ny skrivelse i ärendet. Följande framgick av skrivelsen;

Den befintliga bebyggelsen i området består av glest placerade småhus på friliggande tomter med 50–150 meters avstånd mellan husen, och naturmark mellan tomterna. Den föreslagna avstyckningen anpassar sig till området med ett avstånd från befintlig bebyggelse lika med den befintliga bebyggelsen i området.

All exploatering på ny mark vill påverka naturmark. Den föreslagna avstyckningen är placerad i randen av ett område, med anknytning till befintlig bebyggelse på andra sidan av väg 830. Lysekils kommun präglas idag av stor utflyttning från kommunen. Dock skiljer de glesare bebyggda områdena i kommunen sig positivt ut med netto tillflyttning, och den netto tillflyttningen är störst i åldersspannet 30-50 år.

Pandemin som har präglat världen det senaste året har också ändrat på hur och vart vi arbetar. Många ser nu att man inte behöver sitta på ett kontor i en innerstad för att utföra ett arbete, och således möjliggör att man kan flytta ut av staden för att bo och leva nära naturen.

Min vision med denna tänkta avstyckning är att skapa en fastighet för naturälskare som mig själv och därför också ta stor hänsyn till naturen samt lyfta fram just den på absolut bästa möjliga sätt. Jag önskar som sagt få detta prövat i nämnden och om det är så att du skall ut och kika igen, finns det då någon möjlighet för mig att följa med och visa mina tankar kring detta läge?

Förvaltningens utredning

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplanen har området betecknats R19 - *Glesbyggsområde i de inre delarna av kommunen*.

Av 2 kap. 2 § PBL följer att prövningen i ärenden om förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Bestämmelserna om hushållning med mark och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) ska tillämpas.

Vidare följer av 2 kap. 3 § första stycket 1 PBL att planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får, vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag, mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

Den föreslagna tomtplatsen ligger inom ett oexploaterat skogs- och bergsområde och de kommer vara betydligt högre beläget än den omgivande bebyggelse som ansluter fastigheten och avskiljs genom befintlig väg. Platsen som redovisas har en höjd av +44 – 46 varav vägen har en startpunkt med en höjd räknad till +34.

Den befintliga och omgivande bebyggelsen i norr är belägen på varierande höjder av +33 till + 37 meter. Vidare skall det noteras att nämnden inom området har flertalet pågående ärenden rörande förhandsbesked som avser nybyggnad av enbostadshus. Samtliga koncentrerade till den befintliga bebyggelsen.

Den nu aktuella tomtplatsen utgör inte en s.k. lucktomt. Förvaltningen bedömning att tomtplatsens placering skulle bryta det aktuella närområdets karaktär och mönster och därför inte kan anses vara ett varsamt tillägg. Bostadshuset ensamt skulle komma att få en dominerande inverkan på omgivningen och att det inte är en lämplig placering med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

Även om det aktuella området söder om väg 830 inte har några specifikt utpekade naturvärden, anser förvaltningen att det rent principiellt inte är lämpligt att förlägga nya bostadsfastigheter mitt i obebyggd natur. Nya bostadsfastigheter bör placeras i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper, där så är möjligt, för att så långt det går spara strövområden med naturmark. Detta för att gagna såväl allemansrätten som växt- och djurlivet.

Att ge förhandsbesked på den aktuella platsen för avsedd bebyggelse skulle innebära att det skapas en ny bebyggelsestruktur vilket skulle kunna komma att ge en oönskad prejudicerande effekt, var efter fler ansökningar skulle troligtvis inkomma.

Det är inte endast en fråga om platsens lämplighet som skall beaktas i sådana fall, utan även en fråga om kommunens inflyttande över bebyggelseutvecklingen och därefter kommunens skyldighet att tillhandhålla en god samhällsservice. En saknad bebyggelsestruktur skulle komma att ge en positiv effekt kortsiktigt, men en negativ effekt långsiktigt då åtgärden kan komma att innebära ökade kostnader för en samlad och utbyggd infrastruktur.

Förvaltningens förslag är således att lämna negativt förhandsbesked utifrån bestämmelserna i 2 kap 4, 5 och 6 § samt 8 kap 9 § plan- och bygglagen.

Dnr
SBN 2021-000149

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Boris Petrusic
Bygglovhandläggare

Bilagor

Karta
Foton
Ansökan
Yttranden
Remissvar

Beslutet skickas till



Datum
2021-03-22

Dnr
SBN 2021-000150

Samhällsbyggnadsförvaltningen/avdelningen plan och bygg
Boris Perusic
planochbygg@lysekil.se

Ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Torgestad XXXX

Sammanfattning

Den 30 oktober 2020 inkom ansökan om förhandsbesked på fastigheten Torgestad xxxx. Av ansökan framgick det att sökande ville återansöka ett tidigare beviljat förhandsbesked. Förvaltningen har i sin bedömning kommit fram till att den ansökta platsen dels är olämplig då det sökta platsen och dess bebyggelse är placerad på de högre topparna av berget. En sådan bebyggelse skulle komma att bryta det bebyggelsemönster som finns på platsen, då omgivande bebyggelsen är placerad på en betydligt lägre nivå än den nu ansökta. Vidare skulle en eventuell bebyggelse komma att kräva stora ingrepp i de naturvärden som finns på platsen för att åstadkomma en lämplig in- utfart samt uppfart till den aktuella platsen. Lutningen skulle bli högre än den som föreskrivs genom det allmänna rådet från Boverket. Platsen kan därmed inte heller anses var lämplig enligt 8 kap 9 § plan- och bygglagen.

Åtgärden uppfyller därmed inte kraven som framgår av bestämmelserna i 2 kap 4,5 6 och 8 kap 9 § plan- och bygglagen. Därmed kan ett positivt förhandsbesked inte lämnas.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att meddela negativt förhandsbesked då åtgärden inte är förenlig med gällande bestämmelser som framgår av 2 kap 5 och 6 §§ samt 8 kap 9 § plan- och bygglagen.

Ärendet

Fastighetsadress:

Sökande: xxxxxxx

Adress: xxxxxxx, xxxxxxx

Den 30 oktober 2020 inkom ansökan om förhandsbesked på fastigheten Torgestad xxxx. Av beskrivning till ansökan framgår bl.a följande;

Jag vill återansöka/aktivera förhandsbeskedet med diarienummer 10/0075 från 2010-01-18. Vid det tillfället var fastigheten ej avstyckad ifrån stamfastigheten men nu är fastighetsbeteckningen Torgestad xxxx

Vidare framgår det att ansökan om förhandsbesked gäller i avseende av ett en- och tvåbostadshus med helårsstandard. Till ansökan har ritningsunderlag lämnats som redovisar förslag på bebyggelsen och dess placering. Av underlaget framgår det byggnaden skulle ges en in- och utfart med anslutning från den befintliga grusvägen upp till bergstoppen. Det framgår inte av underlaget vilken höjd huset eventuellt skulle placeras på. Av kommunens kartunderlag (topografi) framgår det att byggnaden skulle få en placering med en höjd av +50 m. Grusvägen som ska användas för anslutning till in- och utfart har en höjd räknat till +35. Befintliga bostadshus som ansluter till berget har en varierande höjd som sträcker sig mellan +32 - +39 m.

Den 3 mars 2021 lämnade förvaltningen ett så kallat granskningsyttrande till den sökande. Yttrandet utgör en preliminär bedömning inför byggnadsnämndens prövning. Sökande fick möjlighet att inkomma med synpunkter. Den 4 mars 2021 lämnade sökande bl.a följande synpunkter i sin skrivelse;

”Hela fastigheten (Torgestad xxxx) är ett berg. Samtliga omkringliggande befintliga fastigheter ligger således på lägre höjdmeter än den tilltänkta husplaceringen. Jag kan givetvis tänka mig att dra husplaceringen längre västerut på tomten, så att husplaceringen landar några meter lägre än den primärt ansökta placeringen. Vänligen notera att förra gången jag ansökte om (och fick) förhandsbesked och bygglov var detta ingen fråga som diskuterades överhuvudtaget. Den placering jag har ansökt om innebär att husets färdiga innergolvnivå höjd mässigt skulle liva med en tänkt uteplats på en lämplig plats något under en av bergets högsta punkter. Jag kan absolut tänka mig att, som jag inledningsvis skrev, dra huset längre västerut och därmed sänka husets placering.

Själva huset (v.v. se mina gamla bygglovsritningar) är en låg, diskret huskropp som enligt arkitekten som ritat huset väl kommer att passa in i miljön. Även färgsättningen kommer att vara mycket diskret. Att se men inte synas har varit ledord igenom hela designprocessen. Den omkringliggande topografin är sådan att Torgestad 1:64 inte är den högst belägna platsen i närområdet. Det finns betydligt högre berg som formar horisont sedd från väg 830 och även ifrån Gullmarsfjorden.

Vad gäller vägen upp till huset så kommer den att byggas i en vid båge som egentligen är enda sättet att förlägga väg dit upp. Detta innebär att vägens lutning blir helt acceptabel med tanke på tunga transporter under byggtiden och givetvis även för eventuella räddningsfordon. Vägen kommer heller inte att dras upp till bergets topp utan att sluta vid en, i dagsläget, hyggligt plan yta som lämpar sig för förläggning av en vändplan/parkeringsplats. Markentreprenör har varit på plats och konstaterat att det inte är något problem att förlägga vägen.

Samma dag kom sökande in med ytterligare skrivelse genom epost. Av skrivelsen framgick det vidare att höjdskillnaden mer exakt skulle vara 11 meter. Vägens längd utifrån Eniros kartunderlag skulle komma att räknas till ca 100–110 meter ifrån befintlig grusväg till parkering/vändplan. Detta skulle innebära att längslutningen längs hela vägsträckan blir ca $(11/107) = 10,3\%$. (se sökandes skrivelse som bilaga)

Yttranden från angränsande grannar

Förvaltningen har i ärendet bedömt att angränsande grannar ska ges möjlighet till att lämna synpunkter enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen. Följande grannar har ansetts berörda: Torgestad xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx

Ägare till fastigheten Torgestad xxxx har lämnat synpunkter på ansökan och anfört bl.a att de är besvärade av regnvatten och avrinning som inte hinner sväljas av befintligt dike. Frågor tas upp gällande dikets kapacitet och byggnationens inverkningsområde.

Vidare har synpunkter lämnats från Torgestad xxxx, xxxx samt xxxx. Dock är synpunkterna snarare informativa. Dels tas frågor upp avseende sprängning samt anslutning till befintlig vägförening.

Förvaltningens utredning

Den aktuella fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, samt utanför strandskyddat område och Gullmarns naturvårdsområde. Platsen ligger inom riksintresseområdet – Högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §.

I kommunens gällande översiktsplan är platsen betecknad med R19:

”Glesbygdsområde i de inre delarna av kommunen. Sprid bebyggelse, jordbruk, skogsbruk och hållmarker. Området innehåller inga starka konkurrerande intressen. Nya enstaka och mindre grupper av bostadshus för helårsändamål får uppföras efter lokaliseringsprövning.”

Närområdet får vidare anses som känsligt då tomtområdet öster om väg 830 tangeras av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och riksintresse för friluftsliv enligt samma paragraf.

En förutsättning för att förhandsbesked/bygglov ska kunna beviljas är att byggnaden utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur-och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att nya byggnader ska prövas både utifrån sin anpassning till förhållandena på platsen och till sitt egenvärde (prop. 1985/86:1 s. 479 ff). Byggnader bör utformas så att de miljömässigt samverkar med omkringliggande anläggningar och naturomgivningar. Därför kan det vara lämpligare att i ett starkt kuperat landskap förlägga byggnader på en lägre nivå än de högsta partierna där de kan bryta landskapets konturer.

Enligt ansökan kommer den sökta placeringen för en eventuell bebyggelse att placeras på en av tomtens högsta punkter. Även om bebyggelsen skulle placeras i en svacka som är något lägre än de högsta topparna kommer byggnaden att hamna relativt högt i jämförelse med omgivande bostadsbebyggelse. Någon exakt + höjd har inte satts ut, men utifrån förvaltningens kartdatabas och höjdkurvor hamnar byggnaden åtminstone på en höjd av +50. Det aktuella berget är inte bebyggt i övrigt. Byggnaden kommer enligt förvaltningen att bryta av den nuvarande landskapssiluetten. Befintlig och omgivande bebyggelse på platsen har marknivåer som varierar mellan + 32 och +39 m. Det skiljer ungefär 18 höjdmeter mellan anslutande väg och den redovisade placeringen.

Eftersom den sökta placeringen är betydligt högre upp i landskapet än omkringliggande bebyggelse kommer den eventuella byggnaden att sticka ut markant och huset kommer enligt förvaltningen att få en negativ effekt på landskapsbilden.

Enligt redovisad vägdragning krävs det att vägen tar upp en höjdskillnad på dryga 18 höjdmeter. Det får konstateras för att en eventuell byggnad ska komma till stånd krävs stora markåtgärder och ingrepp i naturen, då b.la vägar och angöringar behöver ordnas. Av boverkets byggregler och rekommendation vid projektering av väg för framkomsten av utryckningsfordon framgår det att en högsta längslutning redovisas till 8 %. Det är inte troligt att fastigheten kan anordnas på ett sådant sätt att en vägdragning kan göras på ett lämpligt sätt, samtidigt som naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara och skador på mark och vegetation undviks enligt 8 kap 9 § plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 517f).

Reviderad vägdragning

Den sökande har under tiden för handläggningen inkommit med skrivelse vars väg istället ska dras på annan plats än redovisat. Detta skulle komma att innebära en 11 meters höjdskillnad, då väg enligt sökande ska få en startpunkt vid en höjd av + 38 och slutpunkt +49.

Detta torde innebära att byggnaden förläggs på en lägre höjd än den förvaltningen bedömde vid sitt första granskningsyttrande. Förvaltningen har dock tidigare tagit ställning och förklarat att en någon lägre placering, inte utgör en markant skillnad utifrån förvaltningens bedömningsgrunder. Det är inte enbart byggnadens påverkar på naturen som förvaltningen tar ställning till, utan de sammantagna åtgärderna som behöver vidtas för att slutmålet och syftet med ansökan ska uppnås. I detta fall kommer en eventuell bebyggelse att bryta det aktuella närområdets karaktär och mönster, och kan även med anledning av detta inte anses vara ett varsamt tillägg till de rådande landskap- och naturvärden som finns på platsen.

Med förståelse för den sökandes enskilda intressen av att få bebygga sin fastighet, får i detta fall det allmänna intresset av att bevara det orörda berget anses vara större. Det finns även en större förståelse för den sökande i synnerhet att ett tidigare positivt besked meddelats. Dock ändras både kunskap och gällande praxis under åren vilket gör att andra värderingar och ställningstagande kan komma att göras efter det att tiden för förhandsbeskedets giltighet har passerat. Ny information och utredning kan tillkomma i efterhand som gör att nämnden kan komma att behöva ta nya ställningstagande vid en kommande prövningen.

För att en sådan åtgärd ska komma till stånd för frågan drivs genom ett planarbete, alternativt ansökan bearbetas genom att redovisa en ny placering som tar stöd i landskapet och omgivande bebyggelse.

Förvaltningens förslag till beslut blir således att ge ett negativt förhandsbesked.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Boris Petrusic
Bygglovhandläggare

Bilagor

| | |
|------------------------|--------------------|
| Kartor | daterad 2020-10-30 |
| Ansökan | daterad 2020-10-30 |
| Yttranden från sökande | daterad 2021-03-04 |
| Remissvar från LEVA | daterad 2020-11-24 |
| Bilder | tagna 2021-03-11 |
| Flygfoto | |

Beslutet skickas till



Datum
2021-03-22

Dnr
SBN 2021-000151

Samhällsbyggnadsförvaltningen/avdelningen plan och bygg
Boris Petrusic
planochbygg@lysekil.se

Ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnad av enbostadshus och garage på tilltänt avstyckning på fastigheten Träleberg 1XXXX

Sammanfattning

En ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnad av enbostadshus och garage inkom till nämnden den 15 september 2020. Av handlingarna framgår det att platsen är belägen inom fastigheten Träleberg xxxx. Av förvaltningens utredning framgår det att den valda platsen omfattas av riksintresse för friluftsliv samt högexploaterad kust. Vidare framgår det att den sökta placeringen för bebyggelse är inom ett område som idag är oexploaterat samt består av kuperat berg. Placeringen får enligt förvaltningen anses vara olämplig, dels utifrån lämpligheten av bebyggelse på plats som kommer att medföra stor åverkan i den befintliga naturen genom mark- och sprängningsarbete, dels utifrån lämpligheten enligt 8 kap 9 § som handlar om en tomtutformning.

En byggnad på den föreslagna platsen kommer bli således mycket väl synlig i landskapet och kan inte anses lämplig med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden strider således mot 2 och 8 kap plan- och bygglagen.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att meddela negativt förhandsbesked då åtgärden inte är förenlig med gällande bestämmelser som framgår av 2 kap 5 och 6 §§ samt 8 kap 9 § plan- och bygglagen.

Ärendet

Fastighetsadress: xxxxxxx
Sökande: xxxxxxx
Adress: xxxxxxx, xxxxxxx

Den 15 september 2020 inkom ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Träleberg xxxx.

Under ärendets handläggning skickades remiss till b.la avlopp, LEVA i Lysekil AB (VA), gata/park, samt grannhörande till berörda grannar.

LEVA i Lysekil AB lämnade endast synpunkter i fråga om den luftledning som passerade platsens närhet, och påtalade att en flytt ev. skulle komma att krävas och att LEVA i Lysekil AB inte skulle stå för eventuella omkostnader.

Miljö lämnade remissvar den 28 september 2020 och anförde b.la följande;

”Fastigheten ligger mitt i ett område för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken som är ett riksintresse. Fastigheten ligger också inom riksintressena högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken samt turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken.

Det finns en stig som verkar användas relativt mycket baserat på upptrampningen. Det finns ingen byggnation på berget sedan tidigare utan det planerade huset skulle uppta en stor visuell plats och ta obebyggd mark i anspråk. Miljönämnden bedömer att den planerade byggnationen påverkar dessa riksintressen negativt och att platsen för planerad byggnation i dagsläget är allemansrättsligt tillgänglig.”

Samhällsbyggnadsförvaltningen genom Magnus Eriksson i fråga om trafiksituationen lämnade följande i sitt yttrande daterat 2020-10-02;

”Tekniska avdelningens synpunkter i ärendet gäller sikten vid utfarten från fastigheten. En siktsträcka enligt Trafikverkets publikation TRV 2020:029 är inte möjlig utan omfattande ingrepp. En siktsträcka enligt medföljande skiss är dock möjlig med små medel och bör därför göras.

Efter besök och mätning på plats blir siktsträckan 3 meter in 55 meter åt öster och 54 meter åt väster vid utfarten. Med tanke på den låga dygnstrafiken och standarden på vägen anser tekniska avdelningen detta vara tillräckligt.”

Den 14 december 2020 lämnade förvaltningen genom ett så kallat granskningsyttrande en preliminär bedömning i ärendet. Följande kunde utläsas av yttrandet;

Förutsättningar

Området är riksintresse för friluftslivet, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Området är riksintresse för turism och rörligt friluftsliv, enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Området ingår i riksintresset högexploaterad kust, enligt 4 kap. 4 § miljöbalken, men det innebär endast att bostadsbyggnader måste uppföras med helårsboendestandard.

I Lysekils kommuns översiktsplan, ÖPO6, är området betecknat med R13:

Område särskilt värdefullt för rekreation

Område som är av värde för närrekreation i anslutning till kommunens tätorter och som inte är skyddade av naturreservat eller ingår i detaljplan, samt värdefulla områden vid stränderna (inom strandskydd). Delar av områdena kan vara av riksintresse för rekreation och friluftsliv. Ny bebyggelse som inte är kopplad till områdenas funktion som friluftsområden får inte tillkomma annat än i undantagsfall. I områden med strandskydd krävs dispens från strandskyddsförordnandet vid förändringar.

Området som föreslås bli tomt ligger även inom område som enligt ÖPO6 betecknat med R15:

Områden med stora natur-, kultur- och friluftsvärden och som inte är skyddade av reservat. Områden med utpekade värden för naturvård, friluftsliv eller kulturmiljövård (Riksintresseområden). De kan ha stort värde som strövområden och för strandnära aktiviteter. Delar av områdena kan samtidigt vara av stort intresse för naturvärden och innehålla stora kulturvärden.

Nya enstaka bostadshus för helårsändamål kan få tillkomma. Vid prövning ska särskilda hänsyn tas till natur- och kulturvärdena på platsen. Ingen ny bebyggelse eller anläggningar som förhindrar ett lämpligt användande eller som skadar områdenas värden för naturvård eller friluftsliv får tillkomma.

Förutom att det öster om vägen finns värdefull lövskog, vilken även är markerad i kommunens naturvårdsplan, finns inga kända naturvärden på den aktuella platsen. Det innebär dock inte att naturvärden saknas, och en naturvärdesinventering enligt SS 199000:2014 kan eventuellt behöva göras.

I bedömningen framgick följande

Bostadsbyggnaden är placerad med ena hörnet på +34 meter över havsnivån, och därifrån sluttar det brant ner mot väster. Byggnaden blir således mycket väl synlig i landskapet. Tillfartsväg kan komma att ha en initial lutning på 1:3, och en medellutning på 1:5, vilket kan anses vara brant.

Från bygglovsenheten sida är vi inte heller positiva till tomtens storlek, men framför allt inte till placeringen av byggnader högt upp och långt ut på en bergskant. 2 kap. 6 § första stycket punkt 1 plan- och bygglagen (2010:900) [PBL] säger:

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan

Den föreslagna placeringen av tomten och byggnaderna kan inte anses lämplig med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Tomten är dessutom mycket större än vad som kan anses vara motiverat i ett område av intresse för friluftslivet.

Sökande – komplettering av förhandsbesked

Den sökande lämnade 4 januari 2021 in en skrivelse till nämnden som avsåg komplettering och svar på förvaltningens granskning. Av skrivelsen framgick bl.a att skälet till den valda platsen var utifrån den rådande familjesituationen samt dess närhet till den verksamhet som paret bedriver. Vidare lämnades kompletterande handlingar, vilka avsåg en justerad tomtplatsavgränsning som numera ändrades till 4000 kvm istället för de 1,2 ha som lämnats i första hand.

Sökande angav även i fråga om byggnadens plats på höjden inte borde utgöra skäl för ett negativt förhandsbesked då andra och redan uppförda hus fanns på liknande höjder. I annat fall fanns de även teknik som gör det möjligt att bebygga platsen med liten åverkan på natur och miljö, (se bilaga komplettering av förhandsbesked daterad 2020-12-20).

Förvaltningens utredning

Inledningsvis finner förvaltningen förståelse för behovet av bostad, samt den nödvändiga närhet de sökande således ger uttryck för när det handlar om bostadshusets närhet till den pågående verksamheten paret bedriver.

Förvaltningen kan dock endast ta ställning till ärendet utifrån de antagna politiska styrdokumenterna samt ansökans förenlighet med gällande lagstiftning (Plan- och bygglagen). I den nämnda lagen (PBL) framgår bl.a genom 2,8 och 9 kap vilka ramar en beslutsfattare har att förhålla sig till vid bedömning.

Varje plats är unik utifrån sina förutsättningar, varför en jämförelse med annan bebyggelse i kommunen inte alltid kan göras. Prövningen vid en ansökan om förhandsbesked ska enligt 9 kap. 17 § PBL avse frågan om den sökta åtgärden kan

tillåtas på den avsedda platsen. Det som ska prövas är närmast markens lämplighet för den avsedda åtgärden (jfr prop. 2009/10:170 s. 470 och prop. 1985/86:1 s. 285). Därvid ska bedömas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om bl. a. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Vidare ska bedömning ske om den sökta åtgärden uppfyller kraven i PBL om byggnaders placering och utformning m.m. Prövningen ska även syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Redan vid en tidigare bedömning i ärendet framfördes det att bostadshusets placering inte var lämplig då den föreslagna placeringen är relativt högt belägen på fastigheten. Oaktat om placeringen skulle sänkas någon meter skulle det vid projektering av bostadshuset innebära stora ingrepp i naturen. Detta inte endast i syfte av husets etablering, men också utifrån de vägar och den uppställningsplats som krävs enligt gällande lag på tillgänglighet.

Av kraven framgår bl.a. att platsen runt bostadshuset och mellan bostaden och bostadskomplement ska göras tillgänglighet. Vidare ska det finnas en uppställningsplats som är tillgänglig i direkt anslutning till bostadshuset. I frågan om anläggning av vägen, ska den göras på sådant sätt som förutsätter framkomlighet för utryckningsfordon som exempelvis räddningstjänsten, samt servicebilar vid eventuell sophämtning. Enligt Boverket anges det i de allmänna råden att en sådan lutning föreskrivs till 8 %. Dock är detta inte helt avgörande utan en sammanvägd bedömning måste göras utifrån samtliga omständigheter.

Förvaltningen kan i ärendet inte ta ställning till alternativa platser, detta då de kräver en egen prövning (nya remisser, samt grannhörande behöver göras vid förändring av ansökan).

Förvaltningen förstår dock att en lägre placering i söder eventuellt skulle vara olämplig i fråga om dränering och avrinning från fastigheten, men förslagsvis skulle en lägre placering i söder där höjden utifrån från kommunens topografi karta anges mellan + 25 och + 27.

Detta är något som förvaltningen dock behöver ta ställning till genom en ny ansökan.

Förvaltningen vill som tidigare påpeka att platsen som är aktuell för bebyggelse omfattas av översiktsplan, vars intentioner för bebyggelseutvecklingen klargörs. Av R13 som bebyggelseområdet omfattas av framgår bl.a. att ny bebyggelse som inte är kopplad till områdenas funktion som friluftsområden får inte tillkomma annat än i undantagsfall.

Varje ansökan prövas måste prövas ur ett långsiktigt perspektiv, detta då en bostadsbebyggelse skapar en invariabel möjlighet till att återställa de värden som gått förlorade. Detta oaktat ägandeförhållanden, då denna ändras under en längre period.

Sammantagen bedömning

Föreslagen plats utgör ingen lucktomt, då naturlig avgränsning saknas mot söder och öster. Byggnationen sprider ut sig i ett oexploaterat skogs- och bergsområde. Det är inte förenligt med översiktsplanen, som anger att natur- och kulturvärden ska bevaras på platsen.

Aktuell plats för bostadsbyggnad är mycket kuperad, med en nivåskillnad vars nuvarande höjd på gata är redovisad till + 18 och den ansöka platsen till + 31–32. Upp till platsen redovisas en väg med en sträcka av dryga 50 meter. Detta innebär att en byggnation på den aktuella platsen skulle kräva omfattande sprängning och/eller utfyllnad, vilket får en stor omgivningspåverkan. Åtgärden kan inte anses innebära att tomtens naturförutsättningar så långt möjligt tas tillvara. Åtgärden strider därmed mot 8 kap. 9 § 1 PBL.

Den föreslagna platsen strider således mot 2 kap 4,5 och 6 § samt 8 kap 9 § plan- och bygglagen.

Michael Johansson
Tf. förvaltningschef

Boris Petrusic
Bygglovhandläggare

Bilagor

| | |
|------------------------|---|
| Kartor | daterade 2020-09-15 |
| Ansökan | daterade 2020-09-15 |
| Yttranden från sökande | daterade 2021-01-04 |
| Granskningsyttrande | daterade 2020-12-14 |
| Remissvar daterade | daterade 2020-09-28, 2020-10-02, 2020-10-12 |

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen / Avdelningen för plan och bygg
Mats Carlsson, 0523 - 61 33 40
mats.carlsson@lysekil.se

Kompletterande beslut gällande ansökan om förhandsbesked för bygglov för bryggor (småbåtshamn) på del av fastigheten Kyrkojorden XXXX

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för bygglov för utplacering av bryggor till småbåtshamn på del av fastigheten Kyrkojorden xxx. Den aktuella platsen är belägen inom detaljplan 1484-P91/5, vilken vann laga kraft den 21 november 1991 och vars genomförandetid har gått ut.

Samhällsbyggnadsnämnden meddelade den 27 augusti 2020 § 156 positivt förhandsbesked för bryggor på det aktuella vattenområdet, baserat på att bygglov skulle kunna beviljas enligt 9 kap. 31 c § 2 plan- och bygglagen (2010:900) [PBL]. Det nu aktuella kompletterande beslutet ska utgå från en prövning av om bygglov ska kunna beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § 1 PBL. De nu prövade alternativen är betecknade med "Bilaga 8:1" och "Bilaga 9:1".

Bryggorna är en del av en större förändring av småbåtshamnen vid Lyckans Slip i Fiskebäckskil.

Hela förändringen stämmer med gällande detaljplaner, förutom det nu aktuella området för vilket förhandsbesked söks.

Området är inte strandskyddat, och de riksintressen som berör området kan inte anses ta skada eller ska påverka beslutet i förhandsbeskedärendet.

Ett kommande bygglov för bryggor i det aktuella området skulle kunna grunda sig på 9 kap. 31 b § 1 plan- och bygglagen (2010:900) [PBL]:

Då farleden till den inre delen av Kilen inte kommer att påverkas mer än marginellt, har det inte ansetts att någon utomstående är berörd av ansökan. Sökandens rådighet över vattenområdet är en fråga mellan denne och fastighetsägaren.

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 då platsen kan anses lämplig för utökning av småbåtshamn, att anläggningen 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, innebär detta att avvikelserna från planbestämmelserna kan anses vara liten och förenlig med detaljplanens syfte, enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Ärendet

Fastighetsadress: xxxxxxx
Sökande: xxxxxxx
Adress: xxxxxxx

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för bygglov gällande utplacering av bryggor till småbåtshamn på del av fastigheten Kyrkojorden xxx. Den aktuella platsen är belägen inom detaljplan 1484-P91/5, vilken vann laga kraft den 21 november 1991 och vars genomförandetid har gått ut.

Samhällsbyggnadsnämnden meddelade den 27 augusti 2020 § 156 positivt förhandsbesked för bryggor på det aktuella vattenområdet, baserat på att bygglov skulle kunna beviljas enligt 9 kap. 31 c § 2 plan- och bygglagen (2010:900) [PBL]. Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt, vilken hanterar frågan om tillstånd för vattenverksamhet, har inte accepterat ett ställningstagande från nämnden på grundval av den specifika paragrafen, utan vill veta hur nämnden ser på frågan utgående från en bedömning om planavvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Det nu aktuella kompletterande beslutet ska därför, enligt mark- och miljödomstolens föreläggande, utgå från en prövning av om bygglov ska kunna beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § 1 PBL. De nu prövade alternativen är betecknade med "Bilaga 8:1" och "Bilaga 9:1".

Bryggorna är en del av en större förändring av småbåtshamnen vid Lyckans Slip i Fiskebäckskil.

Hela förändringen stämmer med gällande detaljplaner, förutom det nu aktuella området för vilket förhandsbesked söks. Inom fastigheten Kyrkojorden xxx är området intill 40 meter från kajkanten enligt planen avsett som bryggområde (Vb), medan vattnet utanför detta är avsett att vara öppet vatten (V). Vissa delar av V-området är redan idag i anspråkstaget som bryggområde, men för att få en optimalt fungerande småbåtshamn skulle även ytterligare delar av V-området behöva tas i anspråk för bryggor.

Området omfattas inte av strandskydd, då det finns en gällande detaljplan.

Hela Skaftö är utan undantag riksintresseområde för friluftslivet, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) [MB].

Fiskebäckskils och Östersidans äldre delar är riksintresseområde för kulturmiljö enligt 3 kap. 6 § MB.

Hela Skaftö är även utan undantag riksintresseområde högexploaterad kust, enligt 4 kap. 4 § MB.

Ur ansökan:

Sökanden har pågående en ansökan om vattenverksamhet enligt miljöbalkens 11 kap. och därmed behövs en tolkning av kommunen om byggnation som en "mindre avvikelse" från gällande detaljplan inom fastigheten Kyrkojorden xxx.

En förutsättning för ovanstående ansökan är att planenlighet råder. Då det skulle vara ett mycket omfattande och tidsödande arbete att ändra detaljplanen, har samhällsbyggnadsförvaltningen föreslagit att nämnden skulle kunna fatta beslut om förhandsbesked för bygglov, om sådant söks. Därmed skulle kunna skapas ett bindande beslut om att bygglov med planavvikelse kommer att beviljas, under förutsättning att andra tillstånd finns.

Ett kommande bygglov för bryggor i det aktuella området skulle kunna grunda sig på 9 kap. 31 b § 1 plan- och bygglagen (2010:900) [PBL]:

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten.

Då farleden till den inre delen av Kilen inte kommer att påverkas mer än marginellt, har det inte ansetts att någon utomstående är berörd av ansökan. Sökandens rådighet över vattenområdet är en fråga mellan denne och fastighetsägaren.

Förvaltningens bedömning

Att utöka bryggor till att omfatta även ett planlagt vattenområde intill ett i samma plan placerat bryggområde, torde kunna anses utgöra en avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte och som detta sammanhang också är en liten avvikelse. De nya bryggorna kommer till stor del att ta i anspråk sådant vatten där det redan idag ligger bryggor, med endast mindre delar på vatten vilket nu är öppet.

Eftersom det redan finns en småbåtshamn i det aktuella området, innebär förändringen av den ingen avsevärd omgivningspåverkan. Övriga frågor som har med ansökan om vattenverksamhet att göra ska behandlas i samband med den handläggningen och det beslutet.

Riksintressena för friluftsliv och kulturmiljö, samt riksintresset högexploaterad kust, kan inte anses ta skada av, eller ska påverka beslutet i ärendet.

Mats Carlsson
Stadsarkitekt

Bilagor

Samlade detaljplaner för området
Flygfoto 2020-04-07
Ansökan
”Bilaga 8:1”
”Bilaga 9:1”
Föreläggande från Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt



Datum
2021-03-11

Dnr
SBN 2021-000154

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planenheten
Rodrigo Baraona Vargas, 0523-61 33 41
rodrigo.baraona@lysekil.se

Planbesked Lyse-Berga 1:155 och 1:156, Lysekils kommun

Sammanfattning

En ansökan om planbesked för ny detaljplan för del av fastigheten Lyse-Berga 1:155 och 1:156 har inkommit 2020-11-30.

Syftet med ansökan är att förtäta respektive område med friliggande småhus genom att ändra en del av den gällande byggnadsplanen för fritidshus.

Ansökan syftar även att avstycka fastigheten Lyse-Berga 1:252 i två tomter genom att ta bort en del av prickmarkerad mark. Fastigheten är ca 1870 kvadratmeter.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om planbesked för del av Lyse-Berga 1:156.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om planbesked för Lyse-Berga 1:155 samt Lyse-Berga 1:252.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen ges prioritet 3 i arbetsprogrammet för detaljplaner och att arbetet med detaljplanen startar tidigast mars 2022. 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.

Avgiften för planbeskedet är enligt gällande taxa beslutad av kommunfullmäktige 2019-10-23 LKS § 106.

Ärendet

Ansökan om planbesked har inkommit 2020-11-30 och kompletterats 2020-12-21. Ansökan syftar till att möjliggöra en utveckling av Lyse-Berga 1:155, 1:156 samt 1:252 genom att ändra delar av gällande byggnadsplan för fritidsbebyggelse, del av Berga 1:133 (14-LYE-1257).

Alla fastigheter är i privat ägo och utpekade i den gällande översiktsplanen som planlagd bebyggelse som kompletteras för att underlätta helårsboende.

Bild 1 på nästa sida visar den gällande byggnadsplansgräns markerat i rött. Den västra delen berör fastigheten Lyse-Berga 1:55 och den östra delen berör fastigheten Lyse-Berga 1:156

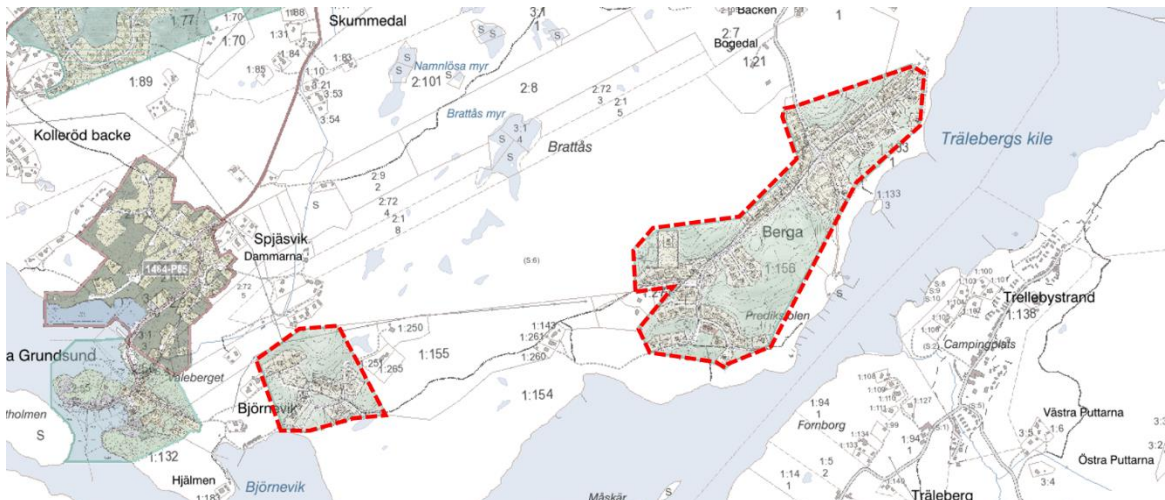


Bild 1

Fastigheten Lyse-Berga 1:155 består till största delen av kuperad mark och orörd natur. Dessa delar som omfattas av den gällande byggnadsplanen är planlagda som naturmark. Nedan visas en bild med förslaget till nya bostadstomter (Bild 2).

Det kan konstaterats att tomter nummer 3 och 4 inte kan möjliggöras på grund av strandskyddet. När en detaljplan ändras återinträder det generella strandskyddet av 100 meter automatisk vilket skulle påverka tomter nummer 1 och 2. Upphävandet av strandskyddet kan inte motiveras för dessa tomter.

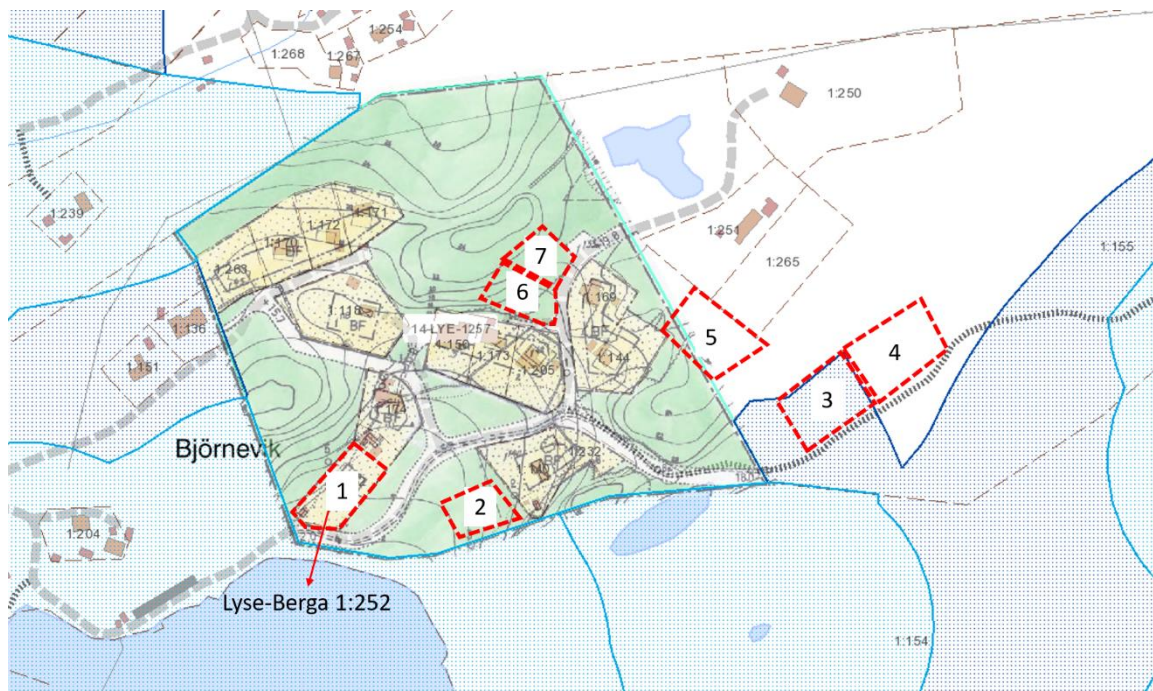


Bild 2

Tomterna 5,6 och 7 skulle kunna möjliggöras vid en detaljplanändring men det skulle innebära en stor påverka i form av bergsprängningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget till förtätning för fastigheten Lyse-Berga 1:155 samt Lyse-Berga 1:252 inte uppfyller de grundläggande krav på beskaffenhet, läge och behov enligt Plan- och bygglagen 2 kap 2 §.

I den del av fastigheten Lyse-Berga 1:156 som föreslås för exploatering (markerat rött i Bild 3), som är planlagd som naturmark i den gällande byggnadsplanen, skulle det kunna möjliggöras för 6 till 8 nya tomter för friliggande småhus. Terrängen är relativt platt vid befintlig väg och det skulle inte innebära en negativ påverkan på landskapsbilden. Omkringliggande bebyggelse består av fritidshus med tomter av ca 1000 kvadratmeter.

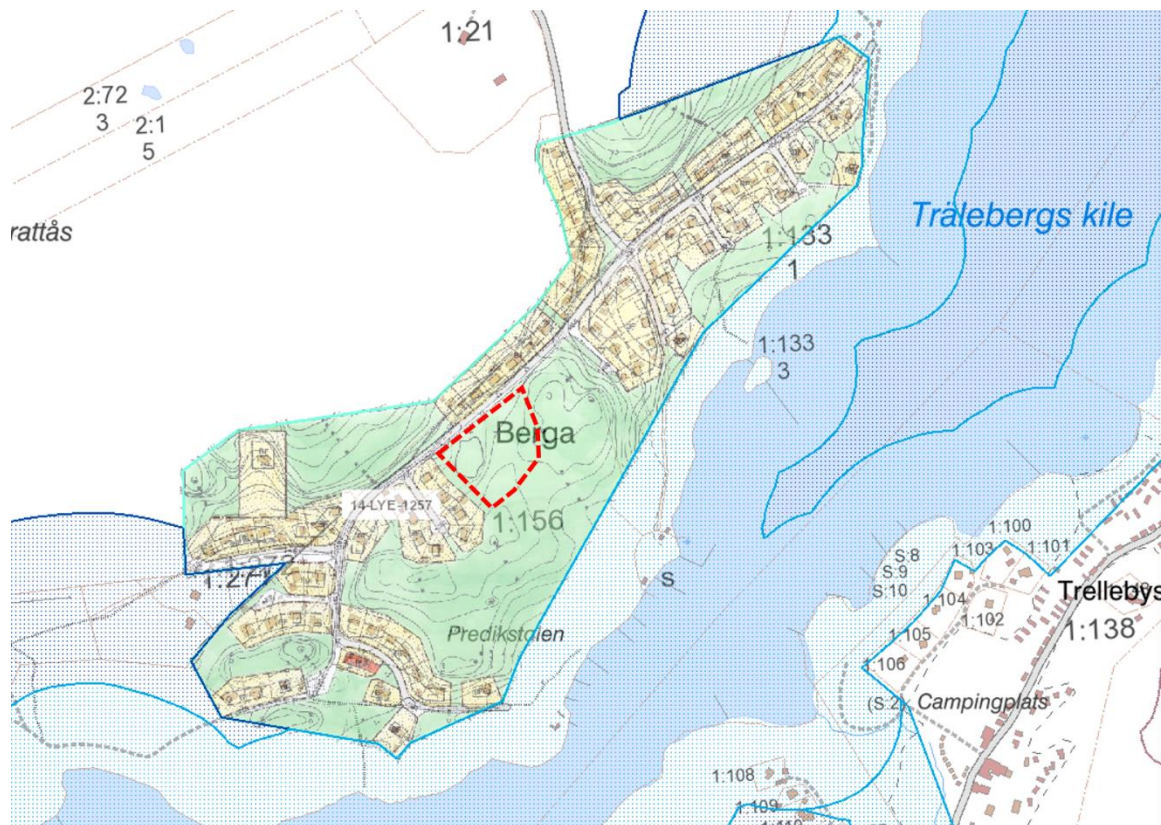


Bild 3

Området utpekats av Lysekils VA-Plan som VA-utredningsområde. I området finns mestadels slutna tankar. Goda förutsättningar för anläggning av enskilt avlopp och infiltration. Idag kan det förekomma undermåliga BDT-anläggningar i närheten av dricksvattenbrunnar. Recipient för områdets avloppsvatten är Trälebergskilens naturreservat. I området förekommer problem med kapacitet för enskild dricksvattenförsörjning. Två gemensamhetsanläggningar för vatten finns varav den ena (en grävd brunn) har haft problem med bakterier i vattnet. Förhöjda halter av radon i grundvattnet har uppmätts. Området är förhållandevis stort och tätbebyggt och beläget relativt nära befintligt verksamhetsområde för VA.

Dnr
SBN 2021-000154

Frågor som måste utredas vidare är VA-försörjning, dagvattenhantering, översvämning, geoteknik och naturvärdena.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömer att det finns förutsättningar för att lämna planbesked för del av Lyse-Berga 1:156. Planprocessen bör bedrivas med standardförfarande.

Anna Wigell
Avd-chef plan och bygg

Rodrigo Baraona Vargas
Planhandläggare

Bilagor

Begäran om planbesked 2020-11-30
Komplettering (kartor) 2020-12-21

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sökande



Mäskär

Spjäsвик

Dammarna

Björnevik

Björnevik

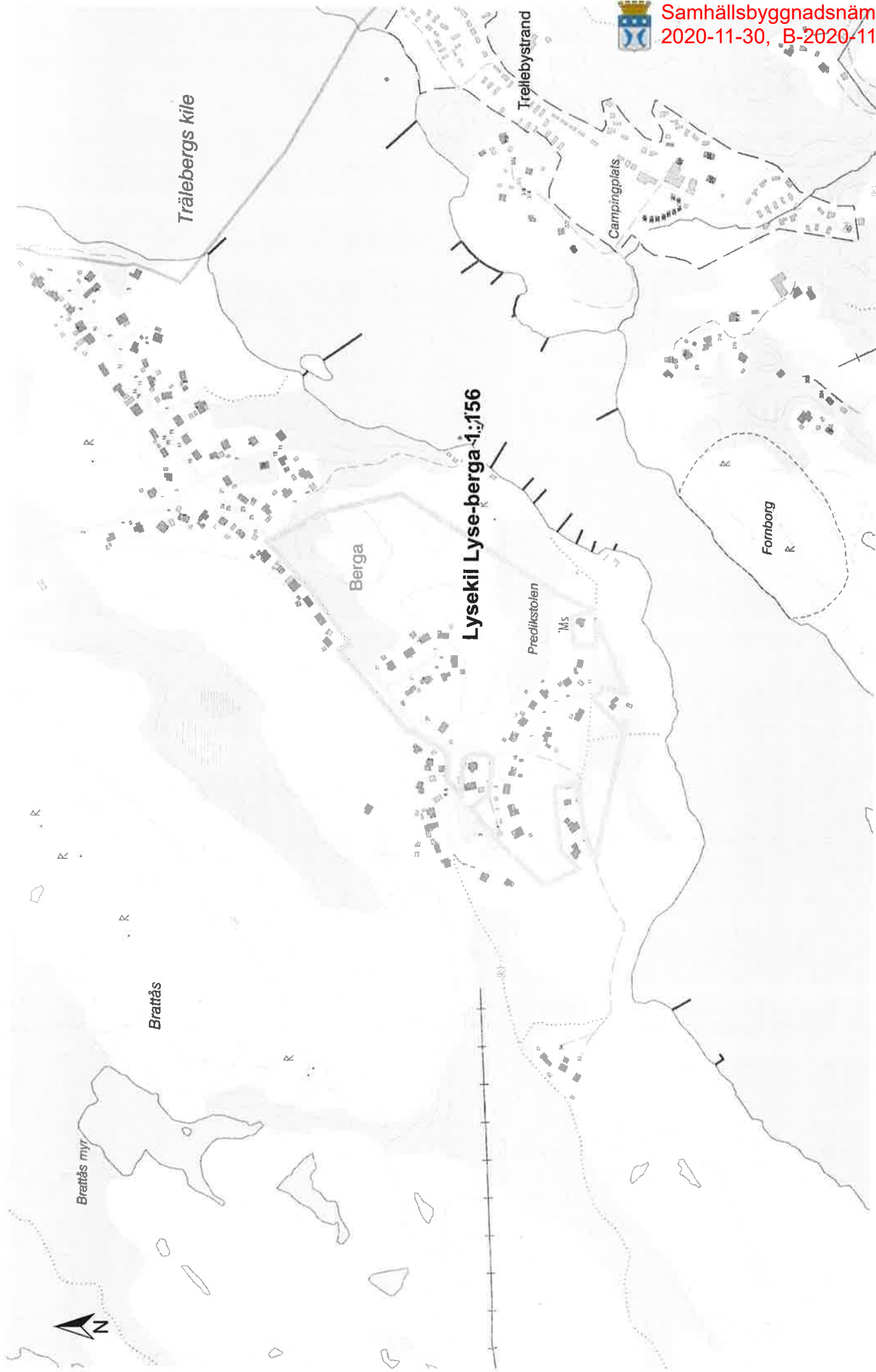
Hjälmén

Valeberget

Hjälmén

0 100 200 300 m

Skala 1:5 400. SWEREF 99 TM. RH 2000.

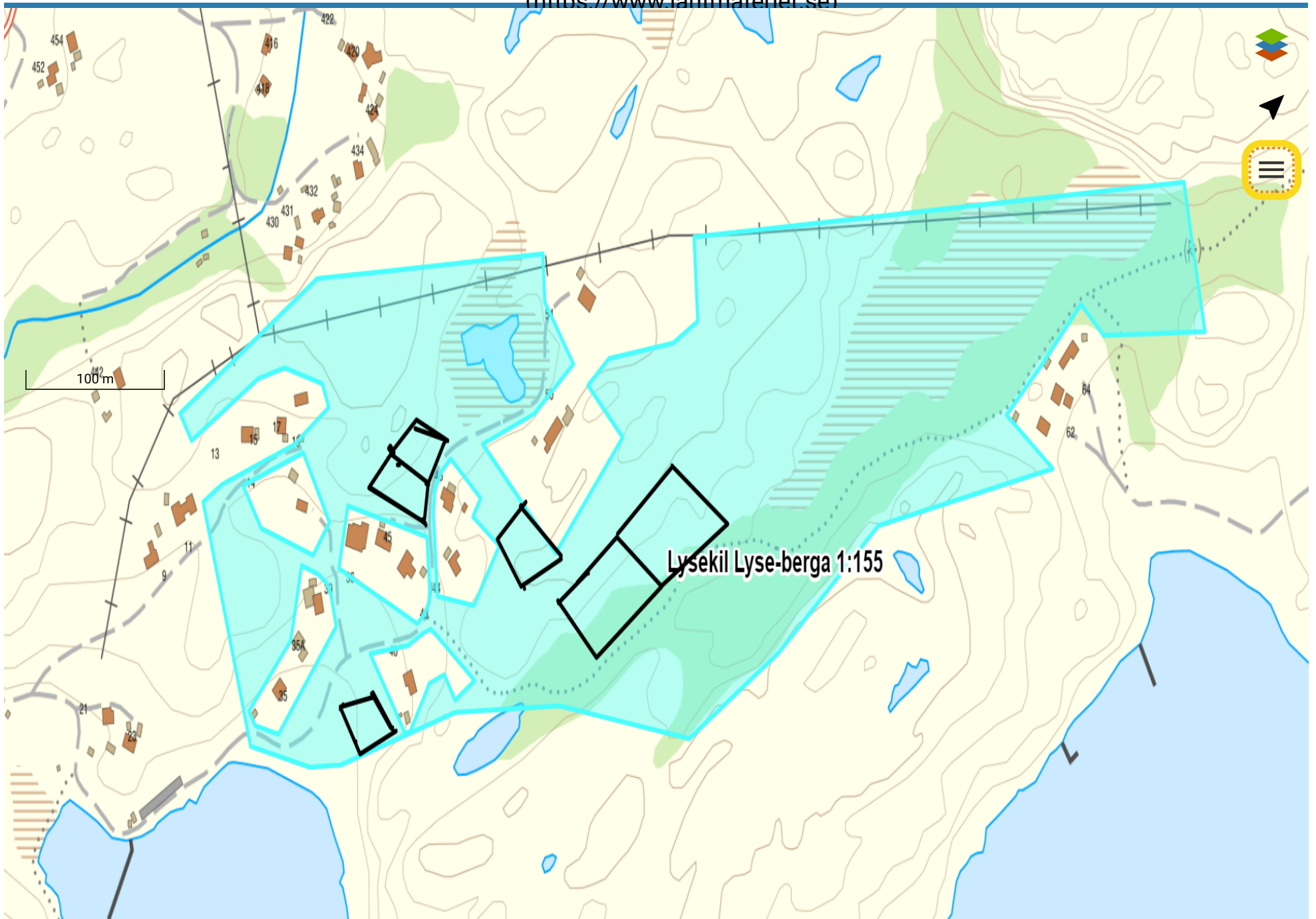


Skala 1:6 500. SWEREF 99 TM. RH 2000.



LANTMÄTERIET
(<https://www.lantmateriet.se>)

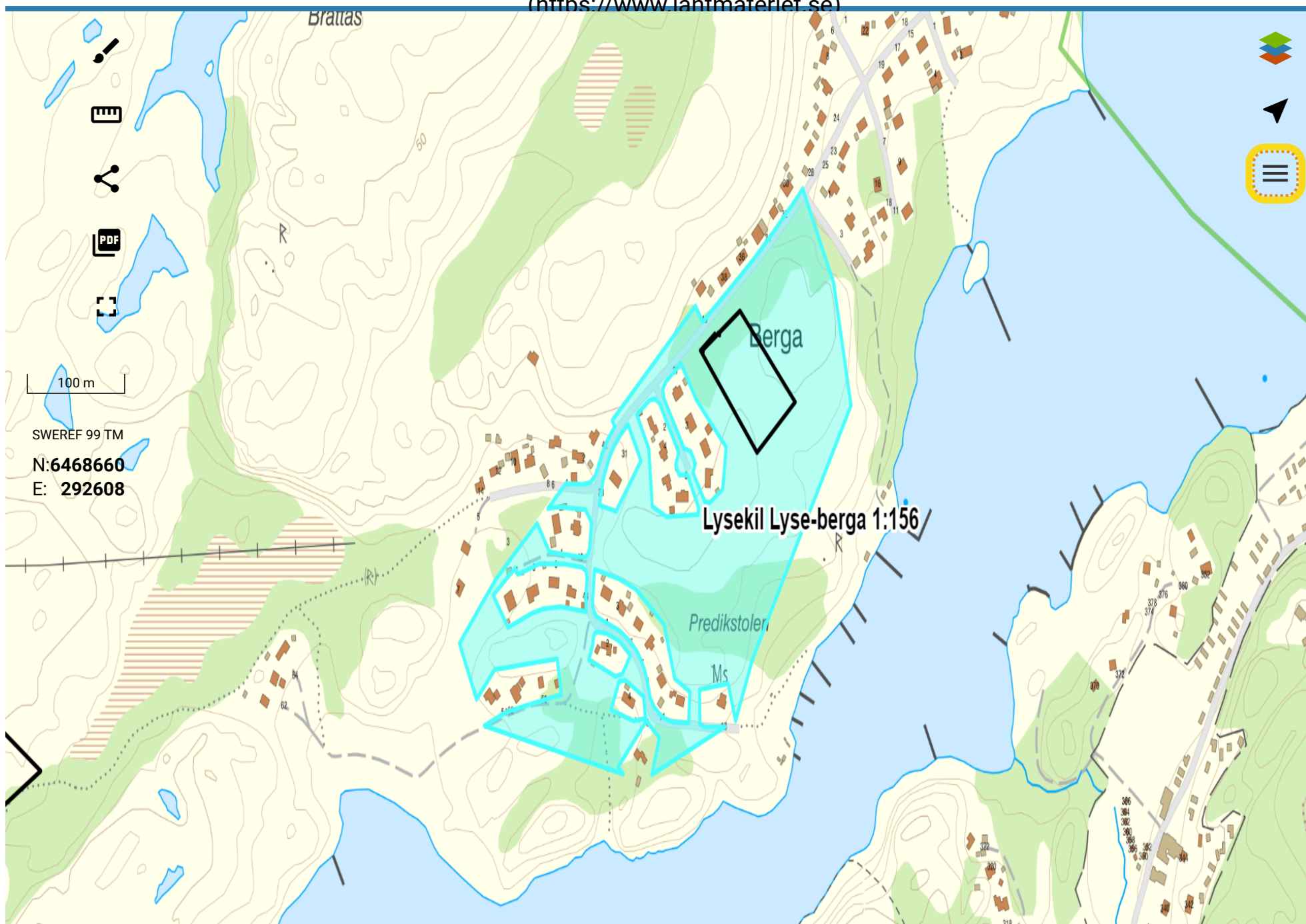
Lyse Berga 1:155





LANTMÄTERIET
(<https://www.lantmateriet.se>)

Lyse Berga 1:156





Datum
2021-03-18

Dnr
SBN 2021-000153

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

Godkännande av samrådsredogörelse detaljplan för Hotell Lysekil, Södra Hamnen 13:1 m.fl., Lysekils kommun

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har utarbetat ett förslag till rubricerad detaljplan, upprättat 2020-11-23. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en utbyggnad på nuvarande Hotell Lysekils innergård innehållande lägenheter med tillhörande parkeringsgarage samt pröva bostadsändamål som tillåten användning inom hela planområdet.

Detaljplanen har varit utskickad för samråd under tiden 2020-12-29 till 2021-02-09. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådsredogörelsen

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för en utbyggnad på nuvarande Hotell Lysekils innergård innehållande lägenheter med tillhörande parkeringsgarage på bottenvåningen.

Då byggnaderna ligger inom användningsområde med beteckning Ch, centrumbebyggelse, i den befintliga detaljplanen prövas även bostadsändamål som tillåten användning i den nya detaljplanen.

De befintliga hotellbyggnaderna är idag i stort behov av renovering för att uppnå modern hotellstandard. I och med detaljplaneförslaget kommer de att kunna byggas om till lägenheter även om möjligheten att bedriva verksamhet inom ramen av centrumändamål kommer att finnas kvar.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Förvaltningens utredning

Samrådsredogörelsen innehåller förvaltningens kommentarer till inkomna yttranden och redogör för fortsatt planarbete.

Anna Wigell
Avd.chef plan och bygg

Stina Norén
Handläggare

Bilaga

Samrådsredogörelse, 2021-03-18

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planenheten

Delegationslov februari 2021

| Beslutsdatum | Ärende | Fastighet | Namn | Ärendemening | Handläggare |
|--------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------|--|-------------|
| 2021-02-08 | B-2019-94 | GAMLESTAN 14:9 | BRF Hugin | Ansökan om bygglov för ändrad användning från lokal till gåstrum | FRAARN |
| 2021-02-01 | B-2020-1124 | MELLBERG 5:3 | Lena Margareta Mattsson Tollbom | Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus | FRAARN |
| 2021-02-01 | B-2020-1178 | SLÄTTNA 1:36 | Jan Andersson | Ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus | GUNCRO |
| 2021-02-03 | B-2021-62 | EVENSÅS 1:138 | Sune Andreasson | Ansökan om marklov inför kommande byggnation | FRAARN |
| 2021-02-05 | B-2021-19 | BRÄCKE 1:47 | Rune Andersson | Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivninglov för befintliga byggnader | FRAARN |
| 2021-02-05 | B-2020-1102 | SKAFTÖ-FISKEBÄCK 1:92 | Plusfastigheter Management | Ansökan om marklov för ändrad marknivå, bygglov för murar-, om sanktionsavgift (tsyn B-2021-212) på fastigheten Skaftö-Fiskebäck 1:92 om- och tillbyggnad samt återuppbyggnad för del av rivna byggnadsdel av fritidshus samt beslut | SANPET |
| 2021-02-05 | B-2021-10 | LYSE-BERGA 1:272 | Joakim Berglund | Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus | FRAARN |
| 2021-02-05 | B-2021-22 | SÖDRA HAMNEN 1:100 | Carl-Johan Einarsson | Ansökan om bygglov för plank | SANPET |
| 2021-02-05 | B-2020-991 | LÖNNDAL 1:287 | Tore Bertilsson | Ansökan om marklov för bergsschakt inför placering av friggebod | MATCAR |
| 2021-02-08 | B-2021-92 | SKAFTÖ-BACKA 3:448 | Bo Göthesson | Ansökan om bygglov för tillbyggnad med uterum och skärmtak | GUNCRO |
| 2021-02-08 | B-2021-21 | SKAFTÖ-FISKEBÄCK 1:64 | Lars-Göran Söderberg | Ansökan om bygglov för tillbyggnad med balkong | SANPET |
| 2021-02-12 | B-2020-795 | KÄRR 1:6 | Bertil Sjögren | Ansökan om bygglov för tillbyggnad av garage | MATCAR |
| 2021-02-16 | B-2021-44 | BROBERG 23:1 | Håkan Karlsson | Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage/förråd | FRAARN |
| 2021-02-17 | B-2021-63 | SÄMSTAD 1:62 | Gunnar Högglind | Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus | FRAARN |
| 2021-02-17 | B-2021-117 | GAMLESTAN 24:1 | Bostadsrättsföreningen Tre Små Sillar | Ansökan om bygglov för uppförande av 4 takfönster och ändring av 1 fönster till fönster med fransk balkong i brf.lägenhet 1204 | GUNCRO |
| 2021-02-17 | B-2021-89 | EVENSÅS 1:123 | Lennart Andersson | Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad, gäststuga | FRAARN |
| 2021-02-22 | B-2020-1149 | KYRKOJORDEN 1:2 | STIFT SKAFTÖKÜTTERN | Ansökan om bygglov för nybyggnad av förråd samt ändring av VA | SANPET |
| 2021-02-22 | B-2021-87 | SLÄTTEN 1:182 | Rolf Sarsten | Ansökan om bygglov för nybyggnad av garage | SANPET |
| 2021-02-23 | B-2021-86 | KLEVA 3:17 | Ulf Erik Olsson | Ansökan om rivningslov samt bygglov för om- och tillbyggnad av komplementbyggnad | FRAARN |
| 2021-02-23 | B-2021-91 | SLÄTTEN 6:19 | Magnus Bäck | Ansökan om bygglov för tillbyggnad med balkong | GUNCRO |
| 2021-02-24 | B-2021-90 | SLÄTTNA 1:66 | Lysekils Marina AB | Ansökan om bygglov för nybyggnad av två bodar med toaletter och kök | SANPET |

Startbesked februari 2021

| Beslutsdatum | Ärende | Fastighet | Namn | Ärendemening | Handläggare |
|--------------|-------------|------------------------|-----------------------------|---|-------------|
| 2021-02-02 | B-2020-714 | GRÖNSKULT 2:151 | Per Anders Edvell | Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus | FRAARN |
| 2021-02-02 | B-2021-39 | SKAFTÖ-FISKEBÄCK 1:371 | Peter Edvardsson | Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad | GUNCRO |
| 2021-02-03 | B-2020-757 | KLEVA 3:117 | Stefan Loodh | Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och carport/förråd samt installation av eldstad | FRAARN |
| 2021-02-05 | B-2021-107 | SKAFTÖ-BACKA 3:230 | John Olof Andersson | Anmälan om installation av eldstad | ANNRAB |
| 2021-02-08 | B-2020-754 | SKAFTÖ-FISKEBÄCK 1:555 | Lyckans Slip AB | Ansökan om bygglov för tillbyggnad av båthall | FRAARN |
| 2021-02-08 | B-2019-15 | EVENSÅS 1:19 | Johan & Johanna Wieslander | Ansökan om bygglov för ändrad marknivå samt tillbyggnad av fritidshus | FRAARN |
| 2021-02-08 | B-2020-1038 | FOSSA 1:121 | Susann Lagerfelt | Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivningslov för befintlig byggnad | FRAARN |
| 2021-02-15 | B-2018-762 | Gamlestan 22:4 | Tova fastigheter AB | Ansökan om bygglov för ändrad användning från befintlig lokal till flerbostadshus (13 lägenheter) | FRAARN |
| 2021-02-15 | B-2021-43 | ISLANDSBERG 1:28 | Tomas Luksepp | Anmälan om komplementbyggnad, växthus samt installation av eldstad | GUNCRO |
| 2021-02-16 | B-2021-133 | GUNNESBO 1:48 | Lennart Svensson | Anmälan om installation av eldstad och rökkanal | ANNRAB |
| 2021-02-19 | B-2020-1075 | SÄMSTAD 1:12 | Jörgen Bure Fredrik Kinnman | Ansökan om bygglov för nybyggnad av gäststuga | FRAARN |
| 2021-02-22 | B-2021-139 | LÖNNDAL 1:323 | Swedelt | Anmälan om installation av stolttrapphiss | FRAARN |
| 2021-02-22 | B-2021-173 | HÄGGVALL 4:6 | Lena Särehag | Anmälan om installation av eldstad | ANNRAB |
| 2021-02-22 | B-2021-175 | KYRKVJK 5:1 | Max Janson | Anmälan om installation av eldstad och rökkanal | ANNRAB |
| 2021-02-22 | B-2021-154 | BROBERG 6:1 | Eric Peter Hillingson | Anmälan om installation av eldstad och rökkanal | LENBER |
| 2021-02-25 | B-2021-184 | KNARREVIK 1:71 | Per Olsson | Anmälan om installation av eldstad, vedeldad bastu | ANNRAB |
| 2021-02-26 | B-2020-701 | KNARREVIK 1:42 | Martin Jörnelli | Anmälan om atterfallhus 25 kvm | MATCAR |

Slutbesked februari 2021

| Beslutsdatum | Ärende | Fastighet | Namn | Ärendemening | Handläggare |
|--------------|-------------|--------------------|---|---|-------------|
| 2021-02-02 | B-2019-558 | SKAFTÖ-BACKA 3:509 | Carina Sörensson | Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus | FRAARN |
| 2021-02-02 | B-2016-25 | MARIEDAL 1:244 | DT MARIEDAL AB | ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR ENBOSTADSHUS (TOMT NR 11, 2 VÄNINGSHUS TYP B) HUS K | FRAARN |
| 2021-02-02 | B-2019-141 | SLÄTTEN 1:104 | Bo Karlsson | Anmälan om komplementbyggnad | GUNCRO |
| 2021-02-02 | B-2020-116 | VRÅNGEBÄCK 5:1 | LEVA I Lysekil AB | Ansökan om bygglov för nybyggnad av transformatorstation (T590 Vrångebäck) | GUNCRO |
| 2021-02-03 | B-2019-743 | SÖDRA HAMNEN 4:8 | LYSEKILS KOMMUN | Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av huvudentré till kommunhus | FRAARN |
| 2021-02-03 | B-2020-115 | VRÅNGEBÄCK 5:1 | LEVA I Lysekil AB | Ansökan om bygglov för nybyggnad av transformatorstation (T589 Strandhagen) | GUNCRO |
| 2021-02-03 | B-2020-118 | VRÅNGEBÄCK 5:1 | LEVA I Lysekil AB | Ansökan om bygglov för nybyggnad av transformatorstation (T594 Vrångebäck norra) | GUNCRO |
| 2021-02-03 | B-2020-222 | VRÅNGEBÄCK 5:1 | LEVA I Lysekil AB | Ansökan om bygglov för nybyggnad av transformatorstation, T591 Sötorp | GUNCRO |
| 2021-02-03 | B-2020-323 | VRÅNGEBÄCK 1:44 | LEVA I Lysekil AB | Ansökan om bygglov för nybyggnad av transformatorstation | GUNCRO |
| 2021-02-03 | B-2020-415 | VRÅNGEBÄCK 5:1 | LEVA I Lysekil AB | Ansökan om bygglov för nybyggnad av transformatorstation (T592 Vrångarö) | GUNCRO |
| 2021-02-03 | B-2020-474 | LÖNNDAL 16:7 | Carl Martin Lundin | Ansökan om bygglov för tilläggsisolering av yttertak, höjning 0,20 m | GUNCRO |
| 2021-02-05 | B-2020-1105 | ÅKER 1:13 | Jan Ehrndal | Anmälan i efterhand för uppförd komplementbyggnad | GUNCRO |
| 2021-02-05 | B-2020-970 | SKAFTÖ-BACKA 3:466 | Roger Sund | Anmälan för installation av eldstad och rökkanal | LENBER |
| 2021-02-05 | B-2020-919 | TUNTORP 1:30 | Karin Veronica Book Emilsson | Anmälan för installation av eldstad | LENBER |
| 2021-02-08 | B-2017-613 | MEDBO 1:58 | MARTIN NILSSON | ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV FÖRRÅD | GUNCRO |
| 2021-02-15 | B-2020-1116 | SÖDRA HAMNEN 1:114 | Gullmarns Eiendom AS | Ansökan om rivningslov för fd konserverfabriken efter brand | FRAARN |
| 2021-02-15 | B-2016-24 | MARIEDAL 1:245 | DT MARIEDAL AB | ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR ENBOSTADSHUS (TOMT NR 10, 2 VÄNINGSHUS TYP B) HUS J | FRAARN |
| 2021-02-15 | B-2018-5 | SANDÅKER 1:88 | SANDBERG PATRIK & MYNTA | ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS OCH GARAGE/CARPORT | FRAARN |
| 2021-02-16 | B-2020-454 | KRONBERGET 1:82 | LYSEKILS KOMMUN (Peter Karlsson) | Anmälan om ändring som väsentligt påverkar brandskyddet, installation av brandlarmssystem | FRAARN |
| 2021-02-16 | B-2018-396 | STOCKEVIK 3:23 | Eva Westin | Ansökan om bygglov för tillbyggnad med förråd samt bygglov i efterhand för ombyggnad av veranda till bostadsyta | LENBER |
| 2021-02-16 | B-2018-364 | SKAFTÖ-BERG 2:47 | GRG Svensson Byggnad AB (Christer Svensson) | Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus | LENBER |
| 2021-02-16 | B-2018-188 | SJÖBOL 2:5 | Preem AB (Magnus Ahl) | Ansökan om bygglov för nybyggnad av tank på raffinaderi | LENBER |
| 2021-02-16 | B-2019-280 | KRONBERGET 1:157 | Christer Nilsson | Ansökan om bygglov för plank och mur, samt marklov för utfyllnad | LENBER |
| 2021-02-18 | B-2020-803 | SIVIK 1:15 | Fredrik Forsberg | Ansökan om bygglov för nybyggnad av padelhall | FRAARN |
| 2021-02-22 | B-2018-755 | SKAFTÖ-BACKA 3:383 | Viktor Stenström | Anmälan om tillbyggnad med uterum | GUNCRO |
| 2021-02-23 | B-2019-640 | Skaftö 1:28 | Tom Nilsson | Ansökan om förnyelse och ändring av tidigare beviljat bygglov för nybyggnad av gäststuga | GUNCRO |
| 2021-02-25 | B-2020-889 | LYSE-BERGA 3:29 | LYSEKILS KOMMUN | Anmälan om ändring som väsentligt ändrar brandskyddet | SANPET |
| 2021-02-25 | B-2020-389 | FLAT 2:45 | Jenny Sandra Andersson | Anmälan om nybyggnad av atterfallsbyggnad - växthus | GUNCRO |

Bostadsanpassningsbidrag februari 2021

| Kommun | Beslutsdatum | Ärende | Rubrik | Bidrag | |
|----------|--------------|------------|--|---------|----------------|
| Lysekil | 2021-02-02 | B-2021-101 | Beviljas - Hiss i entrétrapp | 110 500 | |
| Lysekil | 2021-02-03 | B-2021-102 | Beviljas - Åtagande ramp | 16 929 | |
| Lysekil | 2021-02-05 | B-2021-60 | Beviljas - Ramp åtagande | 11 681 | |
| Lysekil | 2021-02-10 | B-2021-126 | Beviljas - Reparation BAB hiss | 1 813 | 351 845 |
| Lysekil | 2021-02-11 | B-2021-95 | Beviljas - Stoltrapphiss | 108 000 | |
| Lysekil | 2021-02-12 | B-2021-113 | Beviljas - Spisvakt | 3 343 | |
| Lysekil | 2021-02-18 | B-2021-26 | Beviljas - Trösklar och liten ramp | 6 079 | |
| Lysekil | 2021-02-22 | B-2021-144 | Beviljas - Stoltrapphiss | 38 000 | |
| Lysekil | 2021-02-26 | B-2021-160 | Beviljas - Stoltrapphiss | 55 500 | |
| Munkedal | 2021-02-02 | B-2021-79 | Beviljas - Reparation av BAB hiss | 2 669 | |
| Munkedal | 2021-02-02 | B-2021-100 | Beviljas - Reparation av BAB hiss | 7 410 | |
| Munkedal | 2021-02-17 | B-2021-24 | Beviljas - Ramp, trösklar mm | 116 638 | |
| Munkedal | 2021-02-18 | B-2021-130 | Beviljas- Spisvakt | 3 343 | 396 387 |
| Munkedal | 2021-02-23 | B-2021-97 | Beviljas - Ramp | 39 347 | |
| Munkedal | 2021-02-24 | B-2020-778 | Beviljas - Anpassning av kök och badrum. | 221 000 | |
| Munkedal | 2021-02-25 | B-2021-185 | Beviljas - Breddning av toalettdörr | 5 980 | |
| Sotenäs | 2021-02-24 | B-2021-131 | Beviljas - Reparationsbidrag för hiss | 6 603 | 6 603 |

Beslut gällande färdtjänst och riksfärdtjänst

Maissa Bittar, Kommunvägledare, Samhällsbyggnadsförvaltningen

| Månad | Ärende | Lagrum | Antal beslut | Avslag | Delavslag |
|----------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------|--------|-----------|
| Februari 2021 | | | | | |
| | Färdtjänst | Lag (1997:736) om färdtjänst | 7 | | |
| | Riksfärdtjänst | Lag (1997:735) om riksfärdtjänst | 1 | | |



Datum
2021-02-24

Dnr
SBN 2021-000118

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christian Wrangmo
christian.wrangmo@lysekil.se

Delegationsbeslut – Ombud för ärende ”Träbrygga, Norra Hamnen i Lysekil”

Beslut

Peter Karlsson, Fastighetschef i Lysekils kommun utses till ombud för Lysekils kommun att driva ovanstående ärende som rör en icke slutförd entreprenad. Detta innebär att Peter kommer att driva ärendet och har rätt att underteckna handlingar för Lysekils kommuns räkning.

Ärendet

2009-2010: Norra Hamnstranden byggdes 2009–2010.

2014: Vid garantibesiktningen 2014 framkom uppgifter att åtgärder under garantitiden var felaktigt utförda.

2015: En förlikningsöverenskommelse tecknades 2015 för avhjälpande av de fel och brister som har orsakats av entreprenaden. Denna överenskommelse byggde på att Markbygg skulle åtgärda samtliga fel och brister samt att åtgärderna skulle betraktas som en ny entreprenad och då vara föremål för en ny slutbesiktning, ny garantitid och ny ansvarstid enligt ABK06.

2015: Slutbesiktning genomfördes 2015 men det godkändes ej.

Det finns också kontrollpunkter avseende garanti på tryckimpregnerat virke som behöver komma till stånd. Dessa har blivit framflyttade från 2020.

Med anledning av att entreprenaden inte är slutförd och att det finns ett behov av att få Markbygg att genomföra sina åtaganden behöver Lysekils kommun göra en arbetsinsats för att få ett avslut på entreprenaden.

Beslutet är fattat med stöd av Samhällsbyggnadsförvaltningens delegationsordning kap. 4, punkt 2

Michael Johansson
Tillförordnad Samhällsbyggnadschef



Revisorerna

Kommunstyrelsen
Utbildningsnämnden
Samhällsbyggnadsnämnden

Kommunfullmäktige – för kännedom

Uppföljningar av tidigare genomförda granskningar

PwC har på uppdrag av Lysekils kommuns förtroendevalda revisorer genomfört en uppföljande granskning gällande fyra fördjupade granskningar;

- Rektors förutsättningar, 2017
- Sjukskrivning och rehabilitering, 2017
- Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018
- Fastighetsunderhåll, 2019

Vår samlade bedömning är att Kommunstyrelsen och övriga nämnder vidtagit tillräckliga åtgärder utifrån tidigare identifierade brister och lämnade rekommendationer. Emellertid kvarstår ett par åtgärder som ännu inte nått avsedd effekt gällande granskningarna av rektors förutsättningar och granskning fastighetsunderhåll. Dessa återfinns i bifogad revisionsrapport. Vi grundar vår bedömning på de revisionsfrågor som framgår av bifogad revisionsrapport.

Vi önskar Kommunstyrelsens och övriga nämnders kommentarer kring våra iakttagelser och rekommendationer senast 2021-06-30.

Lysekil den 19 mars 2021

För kommunens revisorer

Kent Olsson
Ordförande

Bilaga: Revisionsrapport ”Uppföljning av fyra tidigare fördjupade granskningar genomförda 2017 - 2019”

Uppföljning av fyra fördjupad granskningar genomförda 2017-2019

Lysekils kommun

Revisionsrapport
Februari 2021



*Projektledare
Johan Osbeck*

Innehållsförteckning

| | | |
|----|------------------------------|----|
| 1. | Sammanfattning | 3 |
| 2. | Inledning | 4 |
| 3. | Iakttagelser och bedömningar | 8 |
| 4. | Revisionell bedömning | 38 |

Sammanfattning

Revisorerna har gjort en uppföljande granskning gällande fyra fördjupade granskningar som tidigare genomförts:

- Rektors förutsättningar, 2017
- Sjukskrivning och rehabilitering, 2017
- Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018
- Fastighetsunderhåll, 2019

Efter genomförd granskning bedömer revisorerna att kommunstyrelsen och övriga nämnder vidtagit tillräckliga åtgärder utifrån tidigare identifierade brister och lämnade rekommendationer. Emellertid kvarstår ett par åtgärder som ännu inte nått avsedd effekt.

Revisorerna avser därför följa det fortsatta arbetet med

- nyckeltal/ indikatorer inom *Utbildningsnämnden* som inte får fullt genomslag förrän 2021 samt
- implementering av systemstöd för fastighetsförvaltning inom *Samhällsbyggnadsnämnden* vilket beräknas vara klart 2022.



1

Inledning

Inledning

Bakgrund

I SKR:s styrdokument *God revisionssed i kommunal verksamhet 2018* påtalas vikten av att följa upp de granskningar revisorerna gjort under året. Genom att regelbundet följa upp genomförda granskningar ges svar på om åtgärder med anledning av revisorernas kritik och rekommendationer har tagits i beaktande. Uppföljningen utgör även underlag för att bedöma om det finns anledning till förnyad granskning, och blir därmed en grund för riskanalysen inför kommande års revisionsplanering.

Mot bakgrund av detta har kommunens revisorer beslutat att genomföra en uppföljning av ett urval de granskningar som genomfördes under perioden 2017 till 2019.

Granskningen omfattar följande fyra fördjupade granskningar som genomförts, revisionsår och (rapporteringsmånad):

- Rektors förutsättningar, 2017 (mars 2018)
- Sjukskrivning och rehabilitering, 2017 (okt 2017)
- Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018 (mar 2019)
- Fastighetsunderhåll, 2019 (juni 2019)

Inledning

Syfte och revisionsfrågor

Den uppföljande granskningen syftar till att bedöma om kommunstyrelsen och övriga nämnder vidtagit tillräckliga åtgärder utifrån tidigare identifierade brister och lämnade rekommendationer.

Revisionsfrågor:

- Vad har åtgärdats av de brister som identifierades i tidigare granskningar?
- Finns brister kvar att åtgärda?
- Vad är orsaken till att brister eventuellt inte är åtgärdade?

Revisionskriterier

- Kommunallag (2017:725)
- God revisionsred, SKR
- Nämndernas svar på åtgärder kopplade till revisorernas missiv

Metod och avgränsning

Granskningen har genomförts genom uppföljande intervjuer med tjänstepersoner från berörda förvaltningar gällande de iakttagelser och rekommendationer som revisionen lämnat samt genomgång av de svar som berörda nämnder lämnat. Verifiering av lämnade uppgifter har skett stickprovsvis. Granskningen avser läget per årsskiftet 2020/2021 och avser i de fyra granskningar som angivits. Förvaltningen har fått tillfälle att faktagranska denna PM.

2

lakttagelser och
bedömningar

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Rektors förutsättningar, 2017 (mars 2018)

- Revisorernas rekommendationer: Inga rekommendationer lämnades men den revisionella bedömningen i rapporten var följande:

Vi grundar vår bedömning på slutsatserna för respektive kontrollmål. Bristerna inom verksamhetsstyrningen och det systematiska kvalitetsarbetet verkar till stor del beror på att det har pågått utvecklingsarbete under de senaste åren. Därmed finns det flora av begrepp, dokument och processer som överlappar varandra. Detta skapar otydlig styrning och ledning som påverkar uppföljningen. Nämndens arbete med att hantera avvikelser från mål kan möjligen bli lidande av detta då det inte är möjligt för nämnden att agera inom ramen för det nuvarande styrsystemet. Avvikelse som uppdagas vid uppföljning under året bör hanteras tidigare än i nästkommande års budget. Samtidigt är mycket av grundskolans verksamhets reglerat i statliga styrdokument som ger mycket ansvar till rektor. Trots detta anser vi att nämnden kan agera genom tydliga signaler och riktade uppdrag och därmed ta ett tydligare ansvar för verksamheten.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Rektors förutsättningar, 2017 (mars 2018)

- Revisorernas bedömningar kopplade till kontrollmålen:

| Kontrollmål | Kommentar |
|--|------------------------|
| Har rektorer och förvaltningschef tydliga och avgränsade uppdrag? | Uppfyllt |
| Finns verksamhetsplanering med mål för grundskoleverksamheten? | Delvis uppfyllt |
| Bedriver nämnden ett ändamålsenligt systematiskt kvalitetsarbete? | Delvis uppfyllt |
| Finns rutiner för att vidta åtgärder när avvikelser från målen identifieras? | Delvis uppfyllt |
| Finns en för verksamheterna ändamålsenlig resursfördelning? | Uppfyllt |

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Rektors förutsättningar, 2017 (mars 2018)

- Nämndens svar om åtgärder och nuläge avseende kontrollmål som bedömts "Delvis uppfyllt"

Finns verksamhetsplanering med mål för grundskoleverksamheten?

- 1) *Oklarheter kring styrande dokument:* Inga dokument finns kvar utanför det som beskrivs i utvecklingsområden i enlighet med Lysekils styrmodell. **Åtgärdat**
- 2) *Oklarheter i vilka kommunala mål som styr grundskolans verksamhet:* Nämndens verksamheter beskriver i sina verksamhetsplaner vad de arbetar med gällande övergripande fullmäktigemål. Samtidigt hanterar respektive verksamhet och enhet sina utvecklingsmål. **Åtgärdat**
- 3) *Oklarheter gällande begrepp:* En tydlighet finns idag där begreppen kvalitetsfaktor, kvalitetsindikator, utvecklingsområden och uppdrag är centrala och kända. **Åtgärdat**

Bedriver nämnden ett ändamålsenligt systematiskt kvalitetsarbete?

- 1) *Oklarheter i det systematiska kvalitetsarbetet:* Arbete enligt riktlinjer fastställda 2018-03-01. **Åtgärdat**

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Rektors förutsättningar, 2017 (mars 2018)

- Nämndens svar om åtgärder och nuläge avseende kontrollmål som bedömts "Delvis uppfyllt"

Finns rutiner för att vidta åtgärder när avvikelser från målen identifieras?

- 1) *Knapphändiga uppföljningar vilka resulterar i att nämnden inte kan styra:* En övergripande förändring har gjorts genom att verksamhetsuppföljningar rapporteras två gånger per år, personaluppföljningar vid tre och ekonomi vid varje uppföljning. Dialoger genomförs två gånger per år. **Åtgärdat**
- 2) *Rapporterna som dras ut till nämnd saknar uppgifter.* Se föregående punkt. Fler indikatorer mäts över en rullande tolv månadersperiod. Tre värden (två historiska) redovisas från och med U3 2020 för att åskådliggöra trender. **Åtgärdat**
- 3) *Fel nyckeltal/ indikatorer.* Se föregående två punkter. Åtgärdat men då historiska indikatorer i några fall saknas syns inte med fullt genomslag förrän 2021. **Delvis åtgärdat.**

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Rektors förutsättningar, 2017 (mars 2018)

- Vad har åtgärdats av de brister som identifierades i tidigare granskning?

Samtliga brister som identifierades i tidigare granskning, förutom *Fel nyckeltal/ indikatorer*, bedöms ha åtgärdats enligt nämnden/ förvaltningen.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Rektors förutsättningar, 2017 (mars 2018)

- Finns brister kvar att åtgärda och vad är orsaken till att brister eventuellt inte är åtgärdade?

Fel nyckeltal/ indikatorer bedöms ha åtgärdats enligt nämnden MEN då historiska indikatorer i några fall saknas syns inte fullt genomslag förrän 2021. Därför är deras svar i denna uppföljande granskning:

Delvis åtgärdat.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Rektors förutsättningar, 2017 (mars 2018)

- Bedömning

Brister enligt tidigare fördjupad granskning bedöms vara i stort sett åtgärdade.

Vi bedömer samtidigt att det är väsentligt att revisorerna fortsätter att följa utvecklingen inom några områden kopplade till nämndens styrning och uppföljning:

- 1) Nämndens arbetet med *nyckeltal/ indikatorer* som inte bedöms få fullt genomslag förrän 2021.
- 2) Nämndens aktiva styrning inom ramen för den nuvarande styrmodellen.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Sjukskrivning och rehabilitering, 2017 (okt 2017)

- Revisorernas rekommendationer

Styrning:

- I och med de höga sjukfrånvarotalen bör arbetet gällande arbetsanpassning och rehabilitering intensifieras för att skicka tydliga signaler till kommunens medarbetare. En kommunövergripande strategi/handlingsplan för ändamålet skulle förtydliga styrningen.
- Processen för uppföljning av insatser inom verksamheten för arbetsanpassning och rehabilitering behöver tydliggöras. Detta för att kunna följa upp insatsers effektivitet, men även för att kunna säkerställa att föreskrifter efterlevs.
- Vi rekommenderar kommunstyrelsen att säkerställa och tydligt kommunicera roll- och ansvarsfördelning för verksamheten för arbetsanpassning och rehabilitering.
- Kommunstyrelsen behöver säkerställa att en strategi för kommunens personal- och kompetensförsörjning tas fram. Detta för att säkra den nuvarande personalens kompetens, men även inför kommande generationsväxlingar.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Sjukskrivning och rehabilitering, 2017 (okt 2017)

- Revisorernas rekommendationer

Uppföljning:

- Det är av vikt att genomförandet av de handlingsplanerna som finns gällande minskad sjukfrånvaro, arbetsanpassning och rehabilitering säkerställs samt följs upp inom respektive förvaltning.
- Arbetet och rutinerna med arbetsanpassningar behöver tydliggöras samt dokumenteras för att vara möjliga att följa upp.
- De höga sjukfrånvarotalen ger också anledning att följa upp sjukfrånvarostatistik nedbruten på exempelvis enhets-/verksamhetsnivå och/eller yrkesgrupper för att ha möjligheten att identifiera strukturella mönster.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Sjukskrivning och rehabilitering, 2017 (okt 2017)

- Nämndens svar på revisorernas missiv
 - Personalavdelningen ska komplettera rehabiliteringsrutinerna i den delen som avser arbetsanpassning.
 - Rutinerna för rehabilitering och arbetsanpassning ska göras mer lättillgängliga, bland annat genom översyn av personalhandboken. Detta kommer att genomföras av personalavdelningen.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Sjukskrivning och rehabilitering, 2017 (okt 2017)

- Nämndens svar på revisorernas missiv
 - Årlig utbildning enligt ett fastställt årshjul i arbetsmiljö och rehabilitering för chefer ska genomföras av personalavdelningen.
 - Personalavdelningen ska utbilda samtliga chefer i HälsoSam-modulen i Heroma där rehabiliteringsärendena ska dokumenteras.
 - Personalavdelningen kommer att bistå förvaltningarna i arbetet med uppföljning och analys av sjukfrånvaron.
 - Personalavdelningen kommer under 2018 ta fram en personal-och kompetensförsörjningsplan i enlighet med uppdrag från kommunstyrelsen i budget för 2018.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Sjukskrivning och rehabilitering, 2017 (okt 2017)

- Vad har åtgärdats av de brister som identifierades i tidigare granskning och vilka brister finns kvar att åtgärda?

Arbete pågår inom HR-avdelningen med de punkter som redovisades i kommunstyrelsens yttrande över granskningsrapporten (kommunstyrelsen delade inte alla slutsatserna i rapporten).

- 1) Rutinerna är numera lättillgängliga i personalhandboken på intranätet.
- 2) Det bedrivs ett aktivt arbete i aktuella rehab-fall i samverkan med företagshälsovården och försäkringskassan etc. gällande arbetsanpassning. Man för en dialog med dessa myndigheter tillsammans med ansvarig chef samt medarbetare.
- 3) Under hösten 2020 har HR-specialisterna individuellt träffat samtliga chefer (ca 1 ½ timme/chef), där man gått igenom rutiner, policys, vilka medarbetare som är sjukskrivna och hur arbetet framskrider med dessa, så de snabbt eller hur de kan återgå till sitt ordinarie arbete. Här har tyngdpunkten legat på hur chefen ska arbeta med rehabilitering och arbetsanpassning. Varje chef har gjorts medveten om sitt rehabiliteringsansvar, dvs. det som beskrivs som uppföljning och analys av sjukfrånvaron i yttrandet över rapporten. Detta kommer att följas upp under våren 2021. De här uppföljningarna med cheferna kommer att vara en återkommande del i HR-arbetet.
- 4) Under hösten 2020 har HR-avdelningen erbjudit cheferna rehabiliteringsutbildningar inklusive HälsoSam-modulen i Heroma. Finns även digitalt material på intranätet (filmer). Detta kommer att genomföras igen under våren 2021.
- 5) HR avdelningen genomför introduktion av nya chefer, där man går igenom de områden som en chef ansvarar för – bland annat rehab-rutinen och hur de ska använda HälsoSam.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Sjukskrivning och rehabilitering, 2017 (okt 2017)

- Finns brister kvar att åtgärda?

Inga brister kvarstår, på kommunnivå, enligt svar från kommunledningskontoret.

- Däremot har förvaltningarna nu fått till den 1 maj 2021 på sig att arbeta med sina kompetensförsörjningsplaner. Förvaltningarnas mål var att påbörja dessa planer i början av 2020, tyvärr kom coronan och annat fick prioriteras.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Sjukskrivning och rehabilitering, 2017 (okt 2017)

- Bedömning

Brister enligt tidigare fördjupad granskning bedöms i stort sett vara **åtgärdade**.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018 (mar 2019)

- Revisorernas rekommendationer

4.1. Form av avtal och målformulering

Främst bör kommunen göra någon form av målanalys göras om huruvida det nuvarande avtalet når de mål som finns uttryckta i det och i bolagets ägardirektiv. Denna analys bör förstås följas av ett arbete kring varför eller varför inte målen uppnås.

Kommunen bör därefter gemensamt bestämma sig för vilken form eller typ av avtal de ska ha. Det finns, som oftast, för och nackdelar med alla former.⁴ Centralt här är kopplingen till målet med avtalet samtidigt som det ska vara möjligt för kommunen att följa upp på ett kostnadseffektivt och säkert sätt.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018 (mar 2019)

- Revisorernas rekommendationer

Ett funktionsavtal behöver exempelvis ha tydliga mål för de nyckeltal som mäts, samtidigt som de ska vara enkla att mäta. En god ansats finns i den NKI⁵ av kommuninvånarnas nöjdhet av gata och park som redan nu genomförs av bolaget. En annan är SCB:s NMI som mäter som bland annat mäter kommuninvånarnas nöjdhet med gator respektive gång-och cykelvägar.⁶

Ett avtal baserat på metod behöver målformuleringar av annat slag, exempelvis rapporter om hur väl bolaget genomför frekvenserna av den överenskomna aktiviteten. Detta kan ske via de arbetsrapporter som bolaget producerar, men bör samtidigt kontrolleras via stickprov av kommunen.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018 (mar 2019)

- Revisorernas rekommendationer

4.2. Driftsinstruktion

Vi rekommenderar att den funktionsbeskrivning som beskriver kraven för entreprenaden separeras från avtalet. Istället för funktionsbeskrivningen som en bilaga till avtalet föreslår vi att kommunen i sin egenskap av beställare tar fram en driftinstruktion som beskriver uppdraget för den löpande driften.

Driftsinstruktionen ska innehålla arbetsbeskrivning för de vanligaste uppdragen av felavhjälpande, löpande och planerat underhåll samt projektartad karaktär vilka tilläggsfaktureras. Kommunen ansvarar för löpande revidering av driftsinstruktionen samt rapporterar alla ärenden genom en överenskommen rutin för att förtydliga uppdragen, minska risken för missförstånd/olika tolkningar av uppdrag samt säkra en god dokumentation. På så vis blir kommunen en mer aktiv beställare samtidigt som dess ansvar förtydligas.

I avtalet ska regleras hur ofta driftinstruktionen ska revideras.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018 (mar 2019)

- Revisorernas rekommendationer

4.2.1. Definitioner i instruktionen

Det framkommer tydligt i granskningen att parterna inte är överens om kritiska definitioner i avtalet. Rekommendationen är att parterna fortsätter arbetet med gemensamma samtal om hur olika begrepp i avtalet ska uttolkas och hanteras. Det tydligaste exemplet är begreppet *underhåll* där parterna uppenbarligen har olika tolkningar.

4.2.2. Tydlighet i instruktionen

Ett samarbetsavtal av detta slag är i regel långt⁷ och båda parter kommer sannolikt byta personal under löptiden. I intervjuerna framkommer att framförallt kommunen bytt personal under avtalstiden, vilket gör behovet av ett tydligt avtal stort. Även om tjänstemännen som tecknar avtalet är överens om innebörden av det, är det ingen garanti för att deras efterträdare ser samma tydlighet. Som minst bör begrepp som en tredje part inte kan uttolka av avtalet förtydligas. Exempel på detta finns i granskningen, tydligast illustrerat med skrivningarna kring *anmälan* och *åtgärd* samt blandningen av reda och subjektiva tidsbegrepp (*snarast* eller *inom tre veckor*).

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018 (mar 2019)

- Revisorernas rekommendationer

4.3. Uppföljning

Som konstaterats i granskningen är uppföljningen av avtalet inte tillfyllest. Det finns till viss del instruktioner i avtalet om hur uppföljningen ska genomföras, men då dessa inte följs är det vår rekommendation att framförallt driftmötena återupptas.

Vidare är det inför ett nytt avtalstecknande lämpligt att avtalet mer detaljerat stipulerar hur detsamma ska följas upp. Det finns flera anledningar till att följa upp avtalet. I ett ekonomiskt perspektiv är det viktigt att årligen följa upp och kontrollera avtalspriser och volymer, samtidigt som det är centralt ur ett rättsligt perspektiv att inte avtalet väsentligen skiljer sig från den överenskomna tjänsten. Slutligen är det affärsmässigt att både kommunen och bolaget ger varandra ömsesidig uppmärksamhet och går igenom affärsrelationen regelbundet.

Slutligen ska samtliga möten förstås också dokumenteras.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018 (mar 2019)

- Nämndens svar på revisorernas missiv (Dnr: SBN A-2019-30)

Avtalet mellan kommunen/samhällsbyggnadsförvaltningen och LEVA i Lysekil AB är ursprungligen från 2008 och har förlängts i omgångar. Avtalet omfattar ett grundabonnemang som inkluderar skötseln av kommunens allmänna platsmark såsom parker, grönytor, gator och vägar.

Under 2018 påbörjades utvecklingsarbetet där förvaltningen och LEVA i Lysekil AB ville skapa en samsyn kring skötseln av kommunens allmänna platsmark. Arbetet hade som målsättning att ta fram ett strategiskt underlag som stöd för att utveckla och upprätthålla en attraktiv hållbar stadsmiljö. Avsikten är att framställa en väl fungerande och attraktiv kommun för invånare och besökare året runt i Lysekils kommun.

Det nya avtalet omfattar drift och underhåll som ska utföras under perioden 2019-05-01–2021-03-31 med möjlighet till två optioner om ett år vardera, totalt max fyra år.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018 (mar 2019)

- Nämndens svar på revisorernas missiv (Dnr: SBN A-2019-30)

Det finns nu en gemensam målbild över uppdraget där man tillsammans ska arbeta med ständiga förbättringar och effektiviseringar av arbetsmetoder och processer.

Nya rutiner finns för uppföljning av avtal och man kommer att ha återkommande driftsmöten med berörd personal från kommunen och LEVA i Lysekil AB. Detta kommer att bidra till en bättre kontroll och styrning av vad utförts i enlighet med avtalet. Det kommer att vara styrgruppsmöten en gång per kvartal som ska ha till syfte att genomlysa ekonomi, planering av kommande arbeten och återkoppling kring arbeten som utförts. Samarbetet har resulterat till en större samsyn som bidragit till optimering av resursutnyttjande.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018 (mar 2019)

- Vad har åtgärdats av de brister som identifierades i tidigare granskning?
Samtliga brister som identifierades i tidigare granskning bedöms ha åtgärdats enligt nämnden/förvaltningen.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018 (mar 2019)

- Finns brister kvar att åtgärda?

Inga brister kvarstår enligt svar från nämnden/ förvaltningen. **Åtgärdat.**



Är avtalet mellan kommunen och bolaget ändamålsenligt?

| Kontrollmål | Bedömning |
|--|---|
| Används avtalet som det är avsett? | Delvis uppfyllt Uppfyllt Målen med avtalet uppfylls inte samtidigt som avtalsformen är oklar |
| Är avtalet vad gäller tjänster som ingår tillräckligt tydligt? | Ej uppfyllt Uppfyllt Otydlighet finns kring både definitioner och omfattning |
| Är gränsdragningslistan mellan avtalsparterna tydlig? | Delvis uppfyllt Uppfyllt Otydlig gränsdragning framförallt vad gäller ansvar för åtgärder |
| Finns rutiner för kontinuerlig uppföljning av avtalet? | Ej uppfyllt Uppfyllt Nyckeltal följs inte upp samtidigt som driftmöten endast delvis genomförs |

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Beställning, uppföljning och kontroll av (drift och investeringsprojekt) arbete på gata, väg och park LEVA, 2018 (mar 2019)

- Bedömning

Samtidigt som PWC:s genomförde granskningen av Skötselavtalet genomfördes utvecklingsarbete för att få ett ändamålsenligt avtal mellan kommunen och LEVA. Samverkansavtalet beslutades i Samhällsbyggnadsnämnden 2019 04 25.

Brister enligt tidigare fördjupad granskning bedöms vara **åtgärdade**.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Fastighetsunderhåll, 2019 (juni 2019)

- Revisorernas rekommendationer, till kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden
 - Införskaffa och tillse att ett fastighetshanteringssystem implementeras.
 - Arbetet med att ta fram en uppdaterad underhållsplan samt beräkning av kommunens samlade underhållsskuld formaliseras och att en tidplan tas fram för dess genomförande.
 - Mål och prioriteringsordningar tas fram i syfte att öka styrningen och samordning av kommunens fastighetsunderhållsarbete.
 - En översyn av befintlig gränsdragningslista genomförs i syfte att uppdatera och förtydliga den ifall det bedöms nödvändigt.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Fastighetsunderhåll, 2019 (juni 2019)

- Nämndens svar på revisorernas missiv

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag på åtgärder

1. Ett systemstöd för fastighetsförvaltning köps in under 2020 och implementeras under 3 år. Består av flera moduler, så det är lämpligt att bygga ut med en modul per år.
2. Uppdatera underhållsplanen som gjordes 2015 av Tom Hansson men som aldrig togs i bruk. Allteftersom den uppdateras kan den läggas in i verksamhetssystemet.
3. Befintlig gränsdragningslista ses över under 2020 så att den kan få verkan inför budget 2021.
4. En lokalförsörjningsplan tas fram.

Föreslagna åtgärder kommer att inarbetas i budgetarbetet och åtgärderna kommer att påbörjas i början av 2020.

En ny granskning bör göras efter år 2023 med samma revisionsfråga: *Underhålls kommunens fastigheter enligt god fastighetsekonomi?*

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Fastighetsunderhåll, 2019 (juni 2019)

- Vad har åtgärdats av de brister som identifierades i tidigare granskning?

Åtgärderna är inarbetade i budget och kommer att påbörjas 2020. **Åtgärdat.**

- 1) Systemstöd som köps in beräknas vara fullt infört 2022. **Ännu ej åtgärdat**, men införande i full gång.
- 2) Underhållsplan lyfts successivt in i systemstöd allteftersom den uppdateras. Planen är klar för 2020-2024.
- 3) Gränsdragningslista är klar. **Åtgärdat.**
- 4) Lokalförsörjningsplan klar för 2021-2025 klar. **Åtgärdat.**

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Fastighetsunderhåll, 2019 (juni 2019)

- Finns brister kvar att åtgärda?
- 1) Det Systemstöd som köpts in beräknas vara fullt infört 2022. **Ännu ej åtgärdat**, fullt ut:
 - Förvaltningen har under 2020 köpt i ett webbaserat system för dokumentation av fastighetsförvaltning och projektledning. Systemet är i drift sedan 2020 och de arbetar löpande med att föra över relevant dokumentation kring alla fastigheter och hyresavtal från "gemensam utforskare" till systemet. Detta beräknas vara färdigt 2022.
 - Det som återstår är ett **systemstöd för felanmälan och synpunkter (enklare ärendehantering)**. Detta system skall vara samma för hela Samhällsbyggnadsförvaltningens verksamheter (Fastighet, Gata&Park, LEVA och Hamnar) och systemet beräknas köpas in under 2021.

Iakttagelser och bedömningar

GRANSKNING - Fastighetsunderhåll, 2019 (juni 2019)

- Bedömning

Identifierade brister bedöms i stort sett vara åtgärdade.

Revisorerna bör följa kommunens fortsatta arbete med implementering av det Systemstöd som köpts in och som beräknas vara fullt infört 2022!

3

Revisionell
bedömning

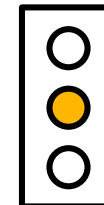
Bedömningar mot underliggande revisionsfrågor

Rektors förutsättningar

Delvis Uppfyllt

Motivering

Då nämndens arbetet med *nyckeltal/indikatorer inte* bedöms få fullt genomslag förrän 2021, kan detta påverka styrning och uppföljning under året.

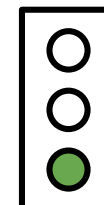


Sjukskrivning och rehabilitering

Uppfyllt

Motivering

Samtliga identifierade brister bedöms vara åtgärdade.

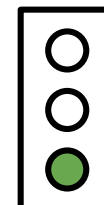


Avtalet med LEVA – ändamålsenligt?

Uppfyllt

Motivering

Samtliga identifierade brister bedöms vara åtgärdade.

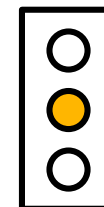


Fastighetsunderhåll

Delvis/ ännu ej uppfyllt

Motivering

Implementering av det Systemstöd för fastighetsförvaltning som köpts in beräknas inte vara fullt infört förrän 2022.



Revisionell bedömning

Revisionsfråga

Har kommunstyrelsen och övriga nämnder vidtagit tillräckliga åtgärder utifrån tidigare identifierade brister och lämnade rekommendationer?

Bedömning

- Efter genomförd granskning bedömer revisorerna att kommunstyrelsen och övriga nämnder vidtagit tillräckliga åtgärder utifrån tidigare identifierade brister och lämnade rekommendationer.
- Emellertid kvarstår ett par åtgärder som ännu inte nått avsedd effekt. Detta kvarstående arbete bör följas av revisorerna under 2021-2022.

Rekommendationer

Vi rekommenderar utbildningsnämnden och samhällsbyggnadsnämnden att

- fortsätta samt fullfölja arbetet med sina planerade och påbörjade åtgärder under 2021 och 2022.

§ 37

Dnr 2021-000023

Bokslutsberedning 2020

Sammanfattning

Enligt kommunens riktlinjer för ekonomistyrning ska kommunstyrelsens presidium genomföra en bokslutsberedning efter årsbokslutet i syfte att fastställa respektive nämnd/styrelses ekonomiska resultat.

Uppgår kommunens resultat till minst två procent av kommunens totala budget kan överskjutande del av resultatet balanseras till nämnd/styrelse påföljande år. Underskott ska enligt regelverket överföras med 100 procent som eget kapital, dock maximalt två procent av nämndens budget. Underskott ska täckas inom tre år och redovisas i samband med uppföljningar under året.

Kommunen som helhet ska uppfylla kravet på 2 procent av kommunens budget för att regelverket för överskott ska uppfyllas.

Kommunens balanskravsutredning ger ett resultat på 42,1 mnkr vilket är högre än 2 procent av kommunens totala budget.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2021-02-15

Förslag till beslut på sammanträdet

Monica Andersson (C): Att Utbildningsnämnden/Utbildningsförvaltningen får tillgodo räkna sig de städ- och kostkostnader som inte utfördes under våren 2020. Då personal inom städ och kost flyttades från Gullmarsgymnasiet som var stängt, för att täcka upp vakanser på andra enheter.

Detta innebar att dessa enheter kunde bedriva sin verksamhet med vikarier från Gymnasiet samtidigt som de fick sjuklöner från staten. Gymnasiet fick ingen kostnadslättnad för detta. Därför anser vi att detta ska kompenseras i bokslutsberedningen. Vi önskar att 0,5 miljoner ytterligare justeras på summan 4,7 miljoner som ska återbetalas.

Ronald Rombrant (LP): Att nämndernas ackumulerade överskott och underskott "nollas" i bokslutet 2020. Tilläggsförslag att kommunstyrelseförvaltningen ges i uppdrag att ta fram ett förslag på revidering av Riktlinjer för ekonomistyrning där processen Bokslutsberedning utgår.

Christina Gustavsson (S): Bifall till förvaltningens förslag, bifall till Monica Anderssons förslag samt avslag på Ronald Rombrants förslag.

Emma Nohrén (MP): Avslag på Ronald Rombrants förslag.

Yngve Berlin (K): Bifall till Monica Anderssons förslag.

Beslutsgång

Ordförande frågar om kommunstyrelsen kan besluta enligt Christina Gustavssons förslag att fastställa respektive nämnds justerade resultat för 2020 och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt förslaget.

Justerare

E-signering:

6A70E2EBACD787523829318EF7F9F62D67F32D6E36

Utdragsbestyrkande



Ordförande ställer Christina Gustavssons förslag att nämnder som har redovisat positiva resultat vilket avräknas från tidigare belopp att återställa. Redovisat belopp att återställa ska hanteras inom en treårsperiod, 2020-2022 mot Ronald Rombrants förslag att nämndernas ackumulerade överskott och underskott "nollas" i bokslutet 2020 och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt Christina Gustavsson förslag.

Ordförande ställer Ronald Rombrants tilläggsförslag mot avslag och finner att kommunstyrelsen avslår Ronald Rombrants förslag.

Ordförande frågar om kommunstyrelsen godkänner Monica Andersson förslag och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt förslaget.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att fastställa respektive nämnds justerade resultat för 2020 i enlighet med förvaltningens tjänsteskrivelse.

Nämnder har redovisat positiva resultat vilket avräknas från tidigare belopp att återställa. Redovisat belopp att återställa ska hanteras inom en treårsperiod, 2020-2022.

Kommunstyrelsen beslutar att utbildningsnämnden får tillgodoräkna sig 0,5 mnkr avseende kostnader för städ- och kostverksamhet som inte utfördes under våren 2020. Beloppet som ska återbetalas, 4,7 mnkr, ska därför minskas till 4,2 mnkr.

Reservation

Ronald Rombrant (LP) anmäler skriftlig reservation.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen
Samtliga nämnder

Justerare

E-signering:

6A70E2EBACD787523829318EF7F9F62D67F32D6E36

Utdragsbestyrkande

Reservation från Ronald Rombrant (LP) mot kommunstyrelsens beslut 2021-03-03 –
Bokslutsberedning 2020

Lysekilspartiet yrkade på att nämndernas ackumulerade överskott och underskott skulle "nollas" i bokslutet 2020 och yrkade som tillägg att kommunstyrelseförvaltningen skulle ges i uppdrag att ta fram ett förslag på revidering av Riktlinjer för ekonomistyrning där processen Bokslutsberedning utgår.

Bakgrunden till dessa yrkanden är att vi anser "rutinen" bokslutsberedning inte skapar ett mervärde när det gäller kommunens ekonomistyrning, snarast ser vi denna rutin som en byråkratisk börda som bara i onödan tar förvaltningens och politikens tid i anspråk. Och tid är pengar...

Det är bara att se i tjänsteskrivelsen vad som har skett under åren 2017-2020 då prognostiserade underskott har hanterats av fullmäktige istället för att bli en fråga för budgetberedningen. Det vill säga, budgetberedningen har inte tillfört något värde.

Det är då bättre att förvaltningen förbättrar rutinerna och höjer kvaliteten i budgetprocessen, så att budgetarna blir realistiska. De förtroendevaldas ansvar ställs vidare på sin spets när kommunrevisionen genomför sin ansvarsprövning; att ha en "parallellprocess" skapar heller inget mervärde.

Vi noterar också det märkliga i att samhällsbyggnadsnämndens resultat inte justeras när utbildningsnämnden slipper att belastas med städ- och kostkostnader som inte utfördes under våren 2020. I konsekvensens namn borde samhällsbyggnadsnämndens resultat ha nedjusterats när nämnden facto inte har utfört de tjänster som var avtalade. Men som med mycket när det gäller denna "rutin", det är ju lite "hipp som happ"...

Ronald Rombrant, gruppleddare för Lysekilspartiet

Justerare

E-signering:

6A70E2EBACD787523829318EF7F9F62D67F32D6E36

Utdragsbestyrkande



Datum
2021-02-15

Dnr
LKS 2021-000023

Ekonomiavdelningen
Eva-Marie Magnusson
eva-marie.magnusson@lysekil.se

Bokslutsberedning 2020

Sammanfattning

Enligt kommunens riktlinjer för ekonomistyrning ska kommunstyrelsens presidium genomföra en bokslutsberedning efter årsbokslutet i syfte att fastställa respektive nämnd/styrelses ekonomiska resultat.

Uppgår kommunens resultat till minst två procent av kommunens totala budget kan överskjutande del av resultatet balanseras till nämnd/styrelse påföljande år. Underskott ska enligt regelverket överföras med 100 procent som eget kapital, dock maximalt två procent av nämndens budget. Underskott ska täckas inom tre år och redovisas i samband med uppföljningar under året.

Kommunen som helhet ska uppfylla kravet på 2 procent av kommunens budget för att regelverket för överskott ska uppfyllas.

Kommunens balanskravsutredning ger ett resultat på 42,1 mnkr vilket är högre än 2 procent av kommunens totala budget.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att fastställa respektive nämnds justerade resultat för 2020 i enlighet med förvaltningens tjänsteskrivelse.

Nämnder har redovisat positiva resultat vilket avräknas från tidigare belopp att återställa. Redovisat belopp att återställa ska hanteras inom en treårsperiod, 2020-2022.

Ärendet

Enligt kommunens riktlinjer för ekonomistyrning ska kommunstyrelsens presidium genomföra en bokslutsberedning efter årsbokslutet i syfte att fastställa respektive nämnd/styrelses ekonomiska resultat. Utvärdering sker utifrån tilldelad budget i relation till prestationer för det gångna året.

Uppgår kommunens resultat till minst 2 procent av kommunens totala budget kan överskjutande del av resultatet balanseras till nämnd/styrelse påföljande år. Riktlinjer för ekonomistyrning ger anvisningar om undantag för över- och underskott om avvikelse beror på budgettekniska fel, icke utförd verksamhet, förändrad lagstiftning med mera. Vid förslag om nämndens resultat har hänsyn tagits till anvisningar om undantag.

Överskott överförs med 50 procent till respektive verksamhet som eget kapital.

Underskott ska enligt regelverket överföras med 100 procent som eget kapital, dock maximalt 2 procent av nämndens budget. Underskott ska täckas inom tre år.

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat underlag för bokslutsberedning och beslut om fastställande av resultat och reglering av över- och underskott.

I tabellen nedan redovisas respektive nämnd/styrelses budget och utfall för 2020, samt belopp som ska återställas inom en tre års period. Tabellen omfattar även belopp att återställa från 2019 och beräknade överskott för 2020.



Dnr

LKS 2021-000023

Kommunstyrelsen har ett överskott om 2,3 mnkr som till hälften beror på en positiv budgetavvikelse av medlemsavgiften till Räddningstjänstförbundet Mitt Bohuslän, budget för kapitaltjänstkostnader som inte utnyttjats och vakanta tjänster.

Samhällsbyggnadsnämnden ska återställa 0,9 mnkr under en treårsperiod enligt tidigare beslut. Under 2020 har underskottet utökats med 0,3 mnkr som avser den gemensamma IT-avdelningen. IT-avdelningens underskott ska återställa och tidigare underskott om 0,9 mnkr ska återställas under 2021-2022.

Utbildningsnämnden/utbildningsförvaltningen har ett underskott som ska återställas från 2019 om 7,3 mnkr. Årets resultat är justerat med kompensation för uteblivna intäkter på grund av att verksamheter som ställts in till följd av Covid-19, med ett belopp på 0,6 mnkr. Årets justerade resultat är 2,6 mnkr, vilket avräknas tidigare underskott. Nytt belopp att återställa är 4,7 mnkr.

Utbildningsnämnden/arbetslivsförvaltningen redovisade tidigt ett förväntat underskott till följd av en negativ budgetavvikelse för ekonomiskt bistånd. Kommunfullmäktige beslutade att godkänna ett underskott om 10 mnkr. Nu blev inte underskottet så stort som man befarat, men underskottet behöver inte återställas.

Socialnämndens (exklusive institutionsplaceringar HVB/SIS) underskott från 2019 var 3,5 mnkr och av årets resultat om 6,8 mnkr kan 3,5 mnkr avräknas och underskottet är därmed hanterat. Resterande 3,3 mnkr skapar ett överskott, vilket kan överföras med 50 % som ett eget kapital, 1,650 mnkr.

Socialnämnden institutionsplaceringar HVB/SIS har en positiv budgetavvikelse med 1,6 mnkr, vilket betyder att 0,8 mnkr kan föras över som eget kapital.

Miljönämndens resultat är av ringa storlek och behandlas inte i Lysekils kommun.

Samarbetet med Sotenäs och Munkedal för löne- och IT-verksamhet hanteras numera inom ramen för avtalsamverkan enligt kommunallagen istället för en nämndorganisation. Kommunens kostnader för Löneenheten ingår som en del i kommunstyrelsen och IT-avdelningen ingår i samhällsbyggnadsnämnden.

Årets resultat per nämnd/styrelse

| NÄMND mnkr | Utfall netto | Budget netto | Avvikelse | Justering | Justerat resultat 2020 | Bokslut 2019 | Belopp att återställa, - tecken | Överskott 50 % |
|--|--------------|--------------|-----------|-----------|------------------------|--------------|---------------------------------|----------------|
| Kommunstyrelsen | -69,3 | -71,6 | 2,3 | | 2,3 | | 2,3 | 1,150 |
| Samhällsbyggnadsnämnden | -47,6 | -47,3 | -0,3 | | -0,3 | -0,9 | -1,2 | |
| Miljönämnden | -2,3 | -2,1 | -0,2 | | -0,2 | | -0,2 | |
| UBN, utbildningsförvaltningen | -360,2 | -362,1 | 2 | 0,6 | 2,6 | -7,3 | -4,7 | |
| UBN, arbetslivsförvaltningen | -50,2 | -44,7 | -5,4 | 5,4 | 0 | | 0 | |
| SON, exkl. institutionsplaceringar HVB/SIS | -369,4 | -376,2 | 6,8 | | 6,8 | -3,5 | 3,3 | 1,650 |
| SON institutionsplaceringar HVB/SIS | -18,3 | -19,9 | 1,6 | | 1,6 | | 1,6 | 0,800 |
| Centralt | 964,7 | 935,4 | 29,3 | -5,4 | 23,9 | | 23,9 | |
| | 47,5 | 11,5 | 36,1 | | | -11,7 | | |

Dnr
LKS 2021-000023

Förvaltningens synpunkter

Regelverket kring över- och underskott tillämpades första gången vid bokslut 2017 och då beslutades om ett avsteg från regelverket. Socialnämnden behövde inte återställa underskottet. Motiveringen var att socialnämnden var inne i ett omställningsarbete varför ytterligare åtagande i form av åtgärder för att hantera underskottet inte var lämpligt. I bokslutet 2018 hade socialnämnden ett underskott och arbetade med anpassning till budgetram och kostnad per brukare i enlighet med budgetbeslutet för 2019. Socialnämnden behövde inte återställa underskott från 2018.

Under 2019 godkände kommunfullmäktige ett ökat ekonomiskt utrymme om 12,6 mnkr i beslut 2019-06-12 för socialnämnden. Någon budgetjusteringen gjordes inte utan beslutet tolkades som ett godkänt underskott. Avvikelsen blev något större och ett justerat resultat för socialnämnden blir då 3,5 mnkr. Vilket innebär att socialnämnden skulle återställa 3,5 mnkr. Nu har socialnämnden vänt och levererar ett överskott.

Utbildningsnämnden har under 2018 och 2019 levererat underskott. Vid 2018 års bokslutsdialog framkom att flera åtgärder var planerade och gymnasiet, vilket hade det största underskottet, planerades att vara i balans i början av 2019.

Utbildningsnämnden behövde inte återställa underskottet. Under 2019 har flera åtgärder genomförts men det har inte fått full effekt under 2019, utan utbildningsnämnden gjorde ett underskott om 9,2 mnkr. Även oförutsedda kostnader och minskade statsbidrag bidrog till underskottet. Omräknat efter regelverket innebär det att utbildningsnämnden skulle återställa 7,3 mnkr. Utbildningsnämnden/utbildningsförvaltningen har under 2020 arbetat aktivt med anpassningar och levererar ett överskott vilket minskar underskott som ska återställas till 4,7 mnkr.

Samhällsbyggnadsnämnden har kvar ett mindre underskott inom en treårsperiod, 0,9 mnkr. IT-avdelningen har ett underskott om 0,3 mnkr som ska återställas.

Miljönämndens underskott beslutas inte i Lysekils kommun och underskott hanteras via centrala poster.

Leif Schöndell
Kommundirektör

Eva-Marie Magnusson
Ekonomichef

Beslutet skickas till

Samtliga nämnder och förvaltningar
Ekonomiavdelningen