

Tid och plats: Torsdagen den 30 september 2021 kl 09.00 i
Kommunfullmäktigesalen

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, Bo Gustafsson
- 1. Fastställande av dagordning
Dnr 2021-000020
- 2. Muntlig information på samhällsbyggnadsnämnden
Dnr 2021-000085
- 3. Intern kontroll 2021 (Överflyttat från EDP Vision dnr: A-2020-122)
Dnr 2021-000024
- 4. Uppföljningsrapport 3, 202,1 för samhällsbyggnadsförvaltningen
Dnr 2021-000073
- 5. Regler och taxor för markupplåtelse och parkering i Lysekils kommun
Dnr 2021-000603
- 6. Åtgärd efter förlikningsöverenskommelse med MarkBygg AB avseende
träbrygga Norra Hamnen
Dnr 2021-000557
- 7. Upphandling av entreprenader
Dnr 2021-000620
- 8. Tillsyn gällande olovlig byggnad på fastigheten Södra Hamnen XXX
Dnr 2021-000609
- 9. Ansökan om bygglov för till-, om- och nybyggnad samt rivning och ändring
av marknivå för nya och förändrade processanläggningar på fastigheten
Sjöbol XXX
Dnr 2021-000611
- 10. Anmälan om tillbyggnad uterum och plank på enbostadshus på fastigheten
Mariedal XXX
Dnr 2021-000613
- 11. Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten
Skaftö-Backa XXX
Dnr 2021-000614
- 12. Ansökan om bygglov för uppförande av mur på fastigheten Skaftö-Fiskebäck
XXX
Dnr 2021-000612

13. Ansökan om förhandsbesked avseende enbostadshus på två tilltänkta avstyckningar på fastigheten Torgestad XXX
Dnr 2021-000522
14. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ingeröd XXX
Dnr 2021-000525
15. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på tilltänkta avstyckningar på fastigheten Ulseröd XXX
Dnr 2021-000617
16. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Nolby XXX
Dnr 2021-000618
17. Ansökan om förhandsbesked för avstyckning samt nybyggnad av fritidshus på fastigheten Stale XXX
Dnr 2021-000619
18. Planbesked för del av Skaftö-Fiskebäck 1:480, Skaftö-Fiskebäck 1:405 och Skaftö-Fiskebäck 1:126, Fiskebäckskil, Lysekils kommun
Dnr 2021-000616
19. Godkännande av samrådsredogörelse av detaljplan för del av Slätten 1:339, Lysekil, Lysekils kommun
Dnr 2021-000626
20. Information från förvaltningschef och ordförande
Dnr 2021-000019
21. Redovisning av delegationsbeslut 2021-09-30
Dnr 2021-000016
22. Redovisning av anmälningsärenden 2021-09-30
Dnr 2021-000007



Muntlig information på samhällsbyggnadsnämnden 2021-09-30

Ärende

	Ärende	Föredragare och hålltider
1.	Organisationsförändring serviceavdelningen	Jenny Clasborn Kl 09.00 – 09.15
2.	Initiativärende från Roger Siverbrant, gc-väg Fiskebäckskil – Skaftö golfklubb	Margareta Govik Kl 09.15 – 09.25
3.	Kompetensförsörjningsplan	Linda Wising Kl 09.25 – 09.30
4.	Rapport intern kontroll 2021	Linda Wising Kl 09.30 – 09.40
5.	Uppföljningsrapport 3, 2021, samhällsbyggnadsnämnd	Christian Wrangmo/ Linda Wising Kl 09.40 – 10.10
	Kaffe kl 10.10 – 10.25	
6.	Nya taxor för markupplåtelse och parkering	Magnus Eriksson Kl 10.25 – 10.40
7.	Åtgärd efter förlikningsöverenskommelse med MarkBygg AB avseende träbrygga Norra Hamnen	Peter Karlsson Kl 10.40 – 10.50
8.	Upphandling av entreprenader	Peter Karlsson 10.50 – 11.00
9.	Planprioritering	Anna Wigell Kl 11.00 – 11.05



Datum
2021-09-15

Dnr
SBN 2021-000024

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Linda Wising
linda.wising@lysekil.se

Intern kontroll 2021 för samhällsbyggnadsnämnden

Sammanfattning

Intern kontroll syftar till att säkerställa kvaliteten och uppmärksamma olika brister som kan förekomma i verksamheten. Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-07, § 161 att ge alla nämnder i uppdrag att granska följande processer/rutiner under 2021:

- Följsamhet av chefsplattformen
- Följsamhet av medarbetarplattformen
- Följsamhet av e-postrutinen

Enkätundersökning om följsamheten till chefsplattformen har genomförts och har analyserats centralt och resultatet visar på att cheferna i Lysekils kommun upplever att de i hög utsträckning lever upp till chefsplattformens krav och förväntningar.

Svarsfrekvensen om följsamhet till medarbetarplattformen på samhällsbyggnadsförvaltningen är 53 %, vilket är högre än kommunens snitt på 38%. Det är en medelgod svarsfrekvens. Enkäten bestod av 18 frågor där det har gjorts en analys utifrån där resultatet visar en skillnad utifrån kommunens totala resultat.

Bedömningen är att det bör tas fram en kommunövergripande rutin för autosvar ska se ut och att denna ska vara kopplad till aktuell lagstiftning och vilken servicenivå som förväntas i kommunen.

Samhällsbyggnadsnämnden har även valt att besluta om en ytterligare kontroll utöver de av Kommunstyrelsen ålagda kontrollerna. Processen har fungerat kring underhållsplanerna som sköts helt enligt vad som framgår av kontrollen. Underhållsplanerna följs upp varefter projekt och när åtgärder utförs.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tar del av förvaltningens redovisning och godkänner uppföljningen av den interna kontrollen 2021 samt ger förvaltningen i uppdrag att vidta förslagna åtgärder.

Ärendet

ska vara ett stöd i styrningen av verksamheten och ett hjälpmedel för att nå verksamhetsmålen. Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-07, § 161 att ge alla nämnder i uppdrag att granska följande processer/rutiner under 2021:

- Följsamhet av chefsplattformen
- Följsamhet av medarbetarplattformen
- Följsamhet av e-postrutinen

Enkätundersökning om följsamheten till chefsplattformen har genomförts och har analyserats centralt och resultatet visar på att cheferna i Lysekils kommun upplever att de i hög utsträckning lever upp till chefsplattformens krav och förväntningar.

Svarsfrekvensen om följsamhet till medarbetarplattformen på samhällsbyggnadsförvaltningen är 53%, vilket är högre än kommunens snitt på 38%. Det är en medelgod svarsfrekvens. Enkäten bestod av 18 frågor där det har gjorts en analys utifrån där resultatet visar en skillnad utifrån kommunens totala resultat.

Gällande följsamhet till e-postrutin var kommunstyrelsens uppdrag att undersöka om autosvar läggs vid personals frånvaro samt om den överensstämmande med kommunens grafiska profil. Utifrån direktivet skulle resultat hämtas ifrån servicemätning som görs utifrån KKI K, (Kommunens kvalitet i korthet). Någon sådan mätning har ej genomförts. Det finns inte heller i kommunens rutin för e-post angett vilken information som ska återfinnas i ett helt korrekt autosvar. Slutsatsen av kontrollen i förhållande till vad som reglerats i rutin är därför att rutinen måste förtydligas. Vidare, eftersom granskningen inte har genomförts av extern part så är de svar som redovisas i denna Internkontroll endast kontroll av de svar som ges inom organisationen.

Bedömningen är att det bör tas fram en kommunövergripande rutin för autosvar ska se ut och att denna ska vara kopplad till aktuell lagstiftning och vilken servicenivå som förväntas i kommunen. Därtill kan samhällsbyggnadsförvaltningen själva besluta om att ytterligare krav ska ställas på medarbetares autosvar utifrån att minimera risken för eventuella missförhållande. Förvaltningen bör i avvaktan på kommunövergripande direktiv, ta fram vilka minimikrav som ställs på ett autosvar vid frånvaro för att öka servicenivån till de som kontaktar dess personal inom organisationen och utom organisationen.

Samhällsbyggnadsnämnden har även valt att besluta om en ytterligare kontroll utöver de av Kommunstyrelsen ålagda kontrollerna. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-12-17 granska, § 248, upprättande underhållsplaner till kommunens fastigheter i huvudsak följs. Processen har fungerat kring underhållsplanerna som sköts helt enligt vad som framgår av kontrollen. Underhållsplanerna följs upp varefter projekt och när åtgärder utförs.

Förvaltningens synpunkter

Uppföljningsrapporten för internkontroll redovisar de iakttagelser och brister som framkom vid granskningen. Inom de områden där det förekom brister har åtgärder föreslagits.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Linda Wising
Verksamhetsutvecklare

Bilaga

Rapport intern kontroll 2021 för samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kommunstyrelsen
Kommunikationschef
Kommunrevisionen



Intern kontroll - uppföljning 2021

Samhällsbyggnadsnämnd

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Process eller rutin som har granskats	3
1.1 Följsamhet av chefsplattformen.....	3
Enkätundersökning med påståenden från chefsplattformen till alla chefer inom kommunstyrelsen.....	3
1.2 Följsamhet av medarbetarplattformen	4
Enkätundersökning med påståenden från medarbetarplattformen till alla medarbetare inom kommunstyrelsen.....	4
1.3 Följsamhet av e-postrutinen	6
Granskning av autosvar.....	6
Granskning av autosvar.....	6
1.4 Att upprättande underhållsplaner till kommunens fastigheter i huvudsak följs 6	
Kontroll att planerna följs	6

Bilagor

Bilaga 1: Medarbetarplattformen_Samh (003)

Sammanfattning

Intern kontroll syftar till att säkerställa kvaliteten och uppmärksamma olika brister som kan förekomma i verksamheten. Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-07, § 161 att ge alla nämnder i uppdrag att granska följande processer/rutiner under 2021:

- Följsamhet av chefsplattformen
- Följsamhet av medarbetarplattformen
- Följsamhet av e-postrutinen

Samhällsbyggnadsnämnden har även valt att besluta om en ytterligare kontroll utöver de av Kommunstyrelsen ålagda kontrollerna.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-12-17 granska, § 248, upprättande underhållsplaner till kommunens fastigheter i huvudsak följs.

Enkätundersökning om följsamheten till chefsplattformen har genomförts och har analyserats centralt och resultatet visar på att cheferna i Lysekils kommun upplever att de i hög utsträckning lever upp till chefsplattformens krav och förväntningar.

Svarsfrekvensen om följsamhet till medarbetarplattformen på samhällsbyggnadsförvaltningen är 53 %, vilket är högre än kommunens snitt på 38%. Det är en medelgod svarsfrekvens. Enkäten bestod av 18 frågor där det har gjorts en analys utifrån där resultatet visar en skillnad utifrån kommunens totala resultat.

Gällande följsamhet till e-postrutin var kommunstyrelsens uppdrag att undersöka om autosvar läggs vid personals frånvaro samt om den överensstämmande med kommunens grafiska profil. Utifrån direktivet skulle resultat hämtas ifrån servicemätning som görs utifrån KKI K, (Kommunens kvalitet i korthet). Någon sådan mätning har ej genomförts. Det finns inte heller i kommunens rutin för e-post angett vilken information som ska återfinnas i ett helt korrekt autosvar. Slutsatsen av kontrollen i förhållande till vad som reglerats i rutin är därför att rutinen måste förtydligas. Vidare, eftersom granskningen inte har genomförts av extern part så är de svar som redovisas i denna Internkontroll endast kontroll av de svar som ges inom organisationen.

Bedömningen är att det bör tas fram en kommunövergripande rutin för autosvar ska se ut och att denna ska vara kopplad till aktuell lagstiftning och vilken servicenivå som förväntas i kommunen. Därtill kan samhällsbyggnadsförvaltningen själva besluta om att ytterligare krav ska ställas på medarbetares autosvar utifrån att minimera risken för eventuella missförhållande. Förvaltningen bör i avvaktan på kommunövergripande direktiv, ta fram vilka minimikrav som ställs på ett autosvar vid frånvaro för att öka servicenivån till de som kontaktar dess personal inom organisationen och utom organisationen.

Processen har fungerat kring underhållsplanerna som sköts helt enligt vad som framgår av kontrollen. Underhållsplanerna följs upp varefter projekt och när åtgärder utförs.

Process eller rutin som har granskats

1.1 Följsamhet av chefsplattformen

Enkätundersökning med påståenden från chefsplattformen till alla chefer inom kommunstyrelsen.

Syfte med granskning

Syftet är att granska i vilken grad chefsplattformen efterlevs.

Tillvägagångssätt

Enkät med påståenden tagna ur chefsplattformen görs i Forms och mejlas ut till alla chefer inom kommunstyrelsens verksamhet. Enkätsvaren sammanställs och analyseras.

Resultat av granskning

Metod

Enkäten skickades ut digitalt i juni 2021 till samtliga chefer i Lysekils kommun. Tre påminnelser gjordes och den totala svarsfrekvensen blev 76 %.

Enkäten bestod av 24 påståenden där cheferna skattade sina upplevelser av i vilken utsträckning som de instämde i påståendena som gavs. Skalan bestod av följande fyra val: Instämmer inte alls, instämmer delvis, instämmer i huvudsak och instämmer helt.

Påståendena härledde till chefsplattformen, vilken tydliggör förväntningar och krav på cheferna. Plattformen innehåller områdena säker chef, initiativrik utvecklare samt klar ledare.

Syftet med enkäten var att mäta chefernas upplevelse av i vilken utsträckning som de lever upp till chefsplattformen.

Sammanfattande slutsats

Cheferna i Lysekils kommun upplever att de i hög utsträckning lever upp till chefsplattformens krav och förväntningar.

Resultat:

Säker chef – du ansvarar för verksamhet, ekonomi och personal

Svaren på de sex påståendena inom området ”säker chef” visar att 95–100 % av cheferna instämmer helt eller i huvudsak med de påstående som ges i enkäten. Påståendena handlar bland annat om planering och uppföljning enligt styrmodellen, förmåga att fatta och verkställa beslut, regelefterlevnad samt resurs- och budgethantering.

Initiativrik utvecklare – du förbättrar och spanar

Svaren på de åtta påståendena inom området ”initiativrik utvecklare” visar att 96–100 % av cheferna instämmer helt eller i huvudsak med de påstående som ges i enkäten. Påståendena handlar bland annat om ständiga förbättringar, pröva nytt, uppmuntra kreativitet, ta initiativ, omvärldsbevakning och samverkan, problemhantering och prioritering.

Klar ledare – du bygger relationer och kommunicerar

Svaren på de tio påståendena inom området ”klar ledare” visar att 91–100 % av cheferna instämmer helt eller i huvudsak med de påstående som ges i enkäten. Påståendena handlar bland annat om organisation och ledning tillsammans med medarbetarna, dialog om uppdrag och mål, förtroendeskapande och stöd, förutsättningar för prestationer, utvecklande av kompetens samt återkoppling på resultat.

1.2 Följsamhet av medarbetarplattformen

Enkätundersökning med påståenden från medarbetarplattformen till alla medarbetare inom kommunstyrelsen.

Syfte med granskning

Syftet är att granska i vilken grad medarbetarplattformen efterlevs.

Tillvägagångssätt

Enkät med påståenden tagna ur medarbetarplattformen genomföra i Forms. Enkäten mejlas ut till alla medarbetare inom kommunstyrelsens verksamhet. Enkätsvaren sammanställs och analyseras.

Resultat av granskning

Syftet med Lysekils kommuns medarbetarplattform är att tydliggöra vilka förväntningar och krav som ställs på medarbetarna i Lysekils kommun. Det är medarbetarna som tillsammans skapar verksamheter som skapar skillnad i människors vardag och bidrar till samhällsutvecklingen. Vårt arbete sker inom ramen för kommunens styrmodell vars bärande delar är vision, värdegrund och kvalitetssäkring av verksamhetens grunduppdrag.

Medarbetarplattformen består av tre fokusområden: Trygg medarbetare, kreativ medarbetare och engagerad medarbetare. Inom dessa områden har medarbetarna ombetts att svara på ett antal påstående med svarsalternativen; *Instämmer inte alls, instämmer delvis, instämmer i huvudsak och instämmer helt.*

Trygg medarbetare

Det innebär att medarbetare:

- Aktivt bidrar till att verksamhetens uppdrag och mål nås
- Utför arbetet med god kvalitet
- Följer beslut, lagar, regler och avtal
- Tar ansvar för att hålla dig uppdaterad inom ditt arbetsområde/yrke
- Förvaltar kommunens resurser väl
- Ser ditt uppdrag som en del av den kommungemensamma helheten
- Tar ansvar för att söka information och hålla dig uppdaterad om vad som händer i din förvaltning och i kommunen

Kreativ medarbetare

Det innebär att medarbetare:

- Är öppen och vågar pröva nytt
- Aktivt medverkar till förbättringar och anpassar dig till nya förutsättningar efter det att gemensamma mål satts på din avdelning/ enhet
- Delar med dig av din kunskap och kompetens
- Tar ansvar för din arbetssituation och utveckling

Engagerad medarbetare

Det innebär att medarbetare:

- Utgår från kundens behov
- Tar initiativ och bidrar till att uppnå verksamhetens kvalitetsfaktorer och utvecklingsmål
- Samarbetar och bidrar aktivt till en god arbetsmiljö
- Tar ansvar för egen hälsa och välmående
- Motverkar diskriminering i alla dess former
- Utövar ett gott värdskap och ett gott bemötande
- Aktivt deltar i möten och samtal

Analys av Samhällsbyggnadsförvaltningens resultat

Svarsfrekvensen på samhällsbyggnadsförvaltningen är 53 %, vilket är högre än kommunens snitt på 38%. Det är en medelgod svarsfrekvens. Enkäten bestod av 18 frågor där det har gjorts en analys utifrån där resultatet visar en skillnad utifrån kommunens totala resultat.

Tryggmedarbetare

Jag bidrar aktivt till att verksamhetens uppdrag och mål nås 67% instämmer helt (avvikelse med 7% mot kommunens totala resultat på 74%) och *Jag följer lagar, beslut, regler och avtal* 72% instämmer helt. (Avvikelse med 7% mot kommunens totala resultat 79%).

Förvaltningen ligger under kommungenomsnitt men framför allt att endast 67% respektive 72% svarar att de aktivt bidrar till uppdrag, mål samt kvalitetsfaktorer och utvecklingsmål är att betrakta som en viktig indikation på att ytterligare arbete behöver göras i förvaltningen. Vi behöver öka medvetenheten om vårt uppdrag och vad som förväntas av oss på arbetet.

Kreativ medarbetare

Frågan *Jag är öppen och vågar pröva något nytt* 59% instämmer helt (avvikelse med 8% mot kommunens totala resultat på 87%) ligger förvaltningen lägre med flera procentsatser. Alla medarbetare inom förvaltningen ska ta initiativ till att skapa värde i mötet med våra kunder. De utvecklingsmål som är satta har ett stort fokus på förbättra livskvalité och nöjdhet där förvaltningen får fundera över om vi idag arbetar med rätt åtgärder samt att få personalen känna sig nyfikna och vilja skapa utveckling i sitt arbete.

Detta gäller även frågan *Jag utgår från kundens behov* 60% (avvikelse med 13% mot kommunens totala resultat på 73%) där förvaltningen också ligger lägre med flera procentsatser.

Engagerad medarbetare

Ytterligare ett resultat avviker från kommunsnittet *Jag utövar ett gott värdskap och ett gott*

bemötande 80% (avvikelse med 8 % mot kommunens totala resultat på 88%) där förvaltningen får titta vidare på de åtgärder som ska skapa engagemang och förutsättningar för att känna delaktighet och ansvar för sitt arbete.

1.3 Följsamhet av e-postrutinen

Granskning av autosvar.

Syfte med granskning

Syftet med granskningen är att undersöka om chefer och medarbetare lägger in frånvarobesked i mejlen vid frånvaro.

Tillvägagångssätt

Stickprov och genomlysning av frånvarobesked genom att skicka mejl till chefer och medarbetare som har semester eller annan frånvaro.

Resultat av granskning

Granskningen utfördes under v. 32 och det var 24 tjänstemän, chefer och personal med myndighetsuppdrag som granskades. 3 personer som var lediga hade inte autosvar. 5 tjänstemän av 24 hade autosvar om att personen inte kommer att läsa mejlen under ledigheten och 1 av dessa hänvisar vid akuta frågor till en avdelningsmejl. 4 personer skrev i sitt autosvar att de har semester och hänvisar till avdelningens gemensamma mejl. 3 personer hänvisar till Kontaktcenter och 2 personer meddelar att de kollar mejlen sporadiskt under semesterperioden. 1 person meddelar endast sin ledighet men ingen hänvisning utöver detta och 1 person hänvisar både till avdelningens mejl och till Kontaktcenter.

Det var 90 % som hade korrekt grafisk profil vid autosvar, vilket visar på ett bra resultat.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att variationen är stor av olika lösningar vid autosvar i förvaltningen. Man kan se att vissa avdelningar och enheter har försökt att skapa samma typ av svar men att man det ändå blir brister utifrån att man inte vet var man ska vända sig. Det finns idag en ofullständig central riktlinje för hantering av autosvar av e-post vid olika typer av frånvaro som inte känns känd inom förvaltningen. Bedömning görs att utifrån de direktiv som finns har förvaltningen ändå en bra tillämpning av autosvar. Av de tjänstepersoner som var på semester under granskningsperioden är det 21 av 24 som har autosvar för interna mail. Samtliga av de som har svar tillhandahåller information om att de är borta.

Granskning av autosvar.

Syfte med granskning

Syftet med granskningen är att undersöka om frånvarobesked i e-posten är överensstämmande med kommunens grafiska profil.

Tillvägagångssätt

Stickprov och genomlysning av frånvarobesked genom att skicka mejl till chefer och medarbetare som har semester eller annan frånvaro.

1.4 Att upprättande underhållsplaner till kommunens fastigheter i huvudsak följs

Kontroll att planerna följs

Syfte med granskning

Se att de framtagna underhållsplanerna utförs och följs upp

Tillvägagångssätt

Stickprov av enhetschef på fastighet

Resultat av granskning

Processen har fungerat enligt planering och underhållsplanerna sköts helt enligt vad som framgår av kontrollen. Underhållsplanerna följs upp varefter projekt och åtgärder utförs. Under 2021 har många av de stora bristerna i den interna kontrollen åtgärdats under arbetets gång och verksamheten har bra koll på såväl underhållsinsatser som projekt- och enhetens ekonomi. Enheten har fortlöpande möten för att stämma av budgeterade kostnader i underhållsplanen mot verkligt utfall, vilket gör att de får allt bättre erfarenhetsvärden på vad olika insatser kostar. En annan positiv sak är att planeringende legat framtungt hela året med de stora projekten, vilket gjort att verksamheten kunnat aktivera de flesta projekten i god tid innan årsbokslutet. Den stora utmaningen och bristen just nu är att underhållsplaneringen kräver mycket handpåläggning av enhetschefen och ekonomihandläggare, vilket ökar risken för fel pga. den mänskliga faktorn.



Datum
2021-09-15

Dnr
SBN 2021-000073

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Linda Wising
linda.wising@lysekil.se

Uppföljningsrapport 3, 2021, samhällsbyggnadsnämnden

Sammanfattning

I enlighet med kommunens styrmodell ska uppföljning sammanställas till kommunstyrelse och kommunfullmäktige per sista augusti (uppföljningsrapport 3). Denna rapportering innehåller ekonomisk uppföljning, kritiska kvalitetsfaktorer och utvecklingsmål.

Per augusti månad visar samhällsbyggnadsnämndens resultat en positiv avvikelse mot budget på 4,9 mnkr. Detta resultat är dock tillfälligt på grund av taxor och avgifter som kommer in på sommaren. Nämnden har också en rad beställda underhållsarbeten som kommer att genomföras under hösten. Prognosen för året är - 1 mnkr mot budget.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner uppföljningsrapport 3 för 2021.

Ärendet

I enlighet med kommunens styrmodell ska uppföljning sammanställas till kommunstyrelse och kommunfullmäktige per sista augusti (uppföljningsrapport 3). Denna rapportering innehåller ekonomisk uppföljning, kritiska kvalitetsfaktorer och utvecklingsmål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en uppföljningsrapport 3 för 2021 enligt bilaga.

Förvaltningens synpunkter

Per augusti månad visar samhällsbyggnadsnämndens resultat en positiv avvikelse mot budget på 4,9 mnkr. Detta resultat är dock tillfälligt på grund av taxor och avgifter som kommer in på sommaren. Nämnden har också en rad beställda underhållsarbeten som kommer att genomföras under hösten. Prognosen för året är - 1 mnkr mot budget.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Linda Wising
Verksamhetsutvecklare

Bilaga

Uppföljningsrapport 3, 2021, samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kommunstyrelsen



Uppföljningsrapport 3 2021

Samhällsbyggnadsnämnd

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Sammanfattning.....	3
3	Verksamhet.....	4
4	Verksamhetens grunduppdrag.....	6
4.1	Verksamhetens kritiska kvalitetsfaktorer och kvalitetsindikatorer	6
4.1.1	Målgrupp.....	6
4.1.2	Verksamhet	8
4.1.3	Medarbetare	9
4.1.4	Ekonomi.....	9
5	Utvecklingsområden, utvecklingsmål och indikatorer.....	10
5.1	Nämndens bidrag till kommunens utvecklingsområde ”upplev Lysekil och vår unika livsmiljö”	10
5.2	Samhällsbyggnadsnämnden tar ansvar för miljön	13
5.3	Sammanfattande analys och slutsats av utvecklingsmål	14
6	Medarbetare	14
6.1	Antal anställda.....	14
6.2	Personalstruktur.....	15
6.3	Arbetsmiljö och hälsa	15
7	Ekonomi	16
7.1	Resultat och prognos.....	16
7.2	Resultat och prognos verksamhet.....	16
7.3	Ekonomisk analys.....	17
7.4	Åtgärder för budget i balans.....	18
8	Investeringsuppföljning.....	18
9	Exploateringsverksamhet	22

1 Inledning

I enlighet med kommunens styrmodell ska uppföljning sammanställas till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige per sista februari (uppföljningsrapport 1), 30 april (uppföljningsrapport 2), 31 augusti (uppföljningsrapport 3), 31 oktober (uppföljningsrapport 4) samt årsrapport per 31 december.

Uppföljningsrapport 3 omfattar uppföljning av kritiska kvalitetsfaktorer och utvecklingsmål med indikatorer, ekonomi avseende utfall för perioden samt prognos för helåret.

2 Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet är till för kommunens invånare, företagare och besökare och ska präglas av god service, hög tillgänglighet och gott bemötande. Lysekils kommun uttrycker i sin vision 2030 att man ska vara en kommun känd för sitt värdskap. Inom samhällsbyggnadsnämnden är vi övertygade om att ett välkomnande förhållningssätt och gemensamma värderingar kring service och bemötande skapar utveckling och attraktionskraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen jobbar med förbättringsarbete inom värdskapssområdet. Målet är att få till en attitydförändring som ska generera nöjda kunder. Förvaltningen vill åstadkomma bättre service, vara kundvänliga, ha kundfokus, vara behjälpliga, ta ansvar och initiativ som skapar möjligheter, positivt bemötande, hjälpsamhet som lotsar kunden rätt och att kunden känner att mötet med tjänstemännen överträffar förväntningarna.

Upplevda effekter är att många medarbetare anammar verksamhetens grunduppdrag där man strävar efter att nå ett resultat om att ha hög kvalitet och vara effektiva. Verksamheterna arbetar utifrån begreppet "vem är vi till för", ser över verksamhetens processer, ser över att medarbetarna har en god kompetens, och utgår ifrån ekonomisk hushållning. En känsla är att samhällsbyggnadsförvaltningen har rätt fokus och att arbetet tar steg framåt.

Samhällsbyggnadsnämndens utvecklingsområden präglas av ett antal mål som innebär att välkomna framtiden och för att välkomna förändring. Det handlar om att bli en attraktiv kommun med ett ökat bostadsbyggande för att öka invånarantalet. Det handlar om att digitalisera och innovera för de vi är till för och det handlar om att skapa en attraktiv arbetsplats för att kunna behålla, utveckla och rekrytera medarbetare både i yrkesroller som redan finns och i nya. Samhällsbyggnadsnämnden har lagt mycket fokus på värdskap, digitalisering och kommunikation i form av olika åtgärder till utvecklingsområdet *"I Lysekils kommun ska bofasta och besökare erbjudas god livskvalitet och högkvalitativa upplevelse året runt"*.

Det har varit en god sommar med många husbil- och båtgäster. Antalet husbilar 2021-01-01--2021-08-31 blev 7 378 stycken och antalet båtgäster under samma period blev 8 183 stycken.

Ombyggnation av entrén och receptionen i kommunhuset är färdigt och Kontaktcenter har nu en mer öppen, tillgänglig och välkomnande entré. Kontaktcenter innebär att Lysekils kommun går ifrån en traditionell receptions- och växelverksamhet till ett Kontaktcenter. Kontaktcentret kommer att ha fokus på ökad tillgänglighet och bättre service och ska vara en naturlig mötesplats där du kan ta del av information och nyheter som representerar hela kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens ledningsgrupp genomgår ett ledarprogram *"Leda som värd"*. Ledarprogrammet ska ge insikt, mod och verktyg till att säkerställa en välkomnande kultur inom vår förvaltning. Kunskap om ledarskapets betydelse för ett gott värdskap samt inspiration till att utveckla ditt eget och verksamhetens värdskap.

Samhällsbyggnadsnämnden har varit involverad i sommarens insatser i kommunens trygghetsarbete. Vi har alla ett ansvar för hur vi tar oss an frågan och ska bidra till ett framgångsrikt arbete.

Förvaltningen arbetar med ett strukturerat miljöarbete och deltar i kommunens övergripande samordningsgrupp för miljöarbete. Under perioden har det fortsatta arbetet kring kommunens klimatlöften fortsatt där alla avdelningar arbetar med olika åtgärder.

Framsteg sker i samtliga utvecklingsmål och förvaltningen bedömer att arbetet går framåt enligt plan.

3 Verksamhet

Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet är till för kommunens invånare, företagare och besökare och ska präglas av god service, hög tillgänglighet och gott bemötande. Lysekils kommun uttrycker i sin vision 2030 att man ska vara en kommun känd för sitt värdskap. Inom samhällsbyggnadsnämnden är man övertygad om att ett välkomnande förhållningssätt och gemensamma värderingar kring service och bemötande skapar utveckling och attraktionskraft.

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för att Lysekils kommun har en god bebyggd miljö, god livsmiljö samt trygghet och säkerhet. Nämnden har ett särskilt ansvar för gällande planering av natur- och kulturmiljö, fastigheter, infrastruktur, IT och servicearbeten (kost, städ, intern administration). Verksamheten ska bedrivas på ett kostnadseffektivt och miljömedvetet sätt med omtanke om kunder, invånare och besökare samt bidra till en hållbar samhällsutveckling. Alla ska känna att förvaltningen förvaltar, utvecklar och bygger en hållbar och attraktiv kommun som ska vara en bra plats att leva och bo på.

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden består av 9 ledamöter och 9 ersättare.

Samhällsbyggnadsnämndens förvaltning är samhällsbyggnadsförvaltningen som består av fyra avdelningar: tekniska, service, plan- och bygg och IT. Det finns en förvaltningsövergripande stab bestående av förvaltningschef och verksamhetsutvecklare. Utöver detta finns Kontaktcenter och Hamnenheten som är enheter som är direkt underställd förvaltningschefen. Förvaltningen har sammanlagt sex olika enheter.

Förvaltningsorganisation

Avdelningscheferna och verksamhetsutvecklaren ingår i förvaltningschefens ledningsgrupp. Ledningsgruppen arbetar utifrån olika utvecklingsbehov som identifierats och det är förvaltningschef tillsammans med sin ledningsgrupp som styr utvecklingsarbetet inom samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ledningsgruppen har en viktig roll i förvaltningens strategiska utvecklingsarbete. Under 2021 kommer ledningsgruppen prioritera följande:

- Attraktiv och effektiv arbetsplats
- Ledarskap, värdegrundsarbete samt bemötande och service
- Samverkan internt och externt
- Systematiskt arbetsmiljöarbete
- Risk- och säkerhetsarbete
- Krishantering
- Organisationsutveckling
- Kvalitetsarbete
- Kommunikation, tillgänglighet och information

Tekniska avdelningen

Avdelningen består av två enheter. Fastighetsenheten och Enheten för Gata&Park.

Avdelningens uppgift är att förse kommunens verksamheter med funktionella lokaler. Avdelningen ska underhålla och förvalta kommunägda byggnader för bibehållt värde och god brukbarhet under lång tid. Avdelningen ansvarar för en fungerande infrastruktur i form av gator och vägar. Parker och naturvård är andra ansvarsområden som är viktiga för att Lysekil ska kunna erbjuda en attraktiv livsmiljö.

Huvudansvaret är:

- Enheten för fastighetsdrift har ansvar att förvalta kommunens lokaler, fastighetstekniker och vaktmästare.
- Strategiska investerings- och driftprojekt gällande kommunens ägda lokaler
- Gata, mark och småbåts enheten handhar allmän plats, gator och parker och lekplatser
- Trafik/parkering (myndighet)
- Offentlig belysning
- Naturvård
- Kommunal mark

Plan- och byggavdelningen

Avdelningen arbetar med fysisk samhällsplanering, översikts- och detaljplaner, program för utveckling och bevarande, policyfrågor, bygglov, bygganmälan samt exploateringsverksamhet. Huvudansvaret är:

- Bygglov
- Samhällsplanering, GIS (Geografiskt Informations System)
- Karthantering
- Mätningstjänster och bostadsanpassning
- MEX (mark- och exploatering)

Serviceavdelningen

Service avdelningen ansvarar för service och tjänster inom kost, städ, uthyrning och bil området. Avdelningen består av tre enheter som består både av städ och kostverksamhet. Enheterna är syd, nord och väst. Service avdelningen har ett administrativt team som bland annat sköter fakturor och personalrekrytering. Huvudansvaret är:

- Kostorganisationen ansvarar för tillagning av måltider till kommunens verksamheter samt inköp och förmedling av livsmedel.
- Städorganisationen ansvarar för all städning av kommunens verksamheter.
- Kommunens bilar och biladministration
- Uthyrning och samordning av lokalen Oscars

IT-avdelningen

IT avdelningen har till uppgift att säkerställa driften av kommunens IT-system samt utveckla systemet så att det fungerar som en funktionell plattform för dagens IT-tjänster. Avdelningen ansvarar för upphandling, installation och kostnadsoptimering av såväl mjuk- som hårdvara och deltar aktivt i utvecklandet av kommunens IT-strategi. Huvudansvaret är:

- En effektiv och ändamålsenlig IT- försörjning
- Ändamålsenlig leverans av IT
- Upprätthållande av servicenivåer och kvalitet för tillhandahållna tjänster
- Efterlevnad av regler, riktlinjer och styrande verksamhetsbehov
- Att stödja kommunstyrelsen i framtagandet av strategiska IT-planer
- Förvaltning av strategiska planer för IT. IT-avdelningen är gemensam med Sotenäs och Munkedals kommun och uppgift är att tillhandahålla IT-drift, support, förvaltning samt utveckling av kommunernas gemensamma IT-miljö.

Kontaktcenter

Kontaktcenters uppdrag är att ge service till kommunens kunder och andra som kommunen har kontakt med. De ska även vara ett stöd till den egna interna organisationen. Genom sitt arbete är målet att förbättra servicen från kommunen och underlätta för verksamheter genom att utföra enklare ärendehantering. Huvudansvaret är:

- Kommunens reception och telefonväxel
- Ett stöd för alla förvaltningar i kommunen

- Kommunvägledning och information till invånare, företagare eller besökare som ska kunna få svar på enklare frågor direkt
- Vaktmästeri i kommunhuset
- Lokalfrågor i kommunhuset
- Färdtjänst
- Riksfärdtjänst
- Borglig vigsel
- Posthantering i kommunen
- Administration av småbåtsfrågor
- Ärendehantering för samhällsbyggnadsförvaltningens verksamheter (IT, service, hamnenheten, tekniska)

Hamnenheten

Hamnenheten ansvarar för de kommunala hemmahamnarna och gästhamnarna. Dessutom fungerar den som en stödfunktion till det kommunala bolaget Lysekils Hamn AB och sköter dess kontakter med kunder, utveckling av området, ansvar för miljötillstånd, sakkunnig i nautiska frågor och ansvarar för utprickning och sjösäkerhetsanordningar i de kommunala farlederna. Hamnenheten ansvarar för avtal och kontakter med Västtrafik när det gäller färjetrafiken mellan Lysekils stad och Fiskebäckskil.

- Löpande drift, planering och utveckling av hamnverksamheterna (handelshamn, småbåtshamn, vinterupplag) samt ställplatser för husbilar.
- Kundrelationer med externa aktörer, både kommersiella kunder och privata kunder.
- Ansvar för det digitala verksamhetssystemet, tillämpning av regelverk och taxor inom hamnverksamheterna och ställplatser.

4 Verksamhetens grunduppdrag

4.1 Verksamhetens kritiska kvalitetsfaktorer och kvalitetsindikatorer

En kritisk kvalitetsfaktor är ett område som är av särskild betydelse för en verksamhets kvalitet och service. Den kritiska kvalitetsfaktorn utgår från verksamhetens grundläggande uppdrag. Förhållningssätt och bemötande kan exempelvis vara en sådan faktor.




De kritiska kvalitetsfaktorerna är uppdelade i fyra perspektiv:

- Målgruppsperspektiv
- Verksamhetsperspektiv
- Medarbetarperspektiv
- Ekonomiskt perspektiv

De kritiska kvalitetsfaktorerna följs upp genom kvalitetsindikatorer. En indikator är ett mätvärde som visar om vi är på rätt väg eller inte.

Kolumnerna 2019-2020 avser årsvärde, 2021 avser periodens värde.

4.1.1 Målgrupp

Kvalitetsfaktor	Kvalitetsindikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
 Attraktiv plats att bo och leva på.	Nöjd Region-Index - Rekommendation	57	55	
	Nöjd Region-Index - Helheten	53	54	
 Verksamheter som möter medborgarnas behov.	Antalet e-tjänster i förvaltningen.	3	12	14
 Gott bemötande	Gott bemötande vid kontakt med kommunen, andel av maxpoäng (%)	88	87	

Analys och slutsats

Nöjd-region-index

NRI är svårbedömt då ingen mätning har gjorts under perioden för uppföljning 3. NRI innebär frågeställningar till medborgarna om kommunen som en plats att bo och leva på. För samhällsbyggnadsförvaltningen innebär det främst bostäder, kommunikationer och trygghetsområdet. Mätning pågår från augusti till oktober och resultatet kommer innan årets slut.

Öka antalet e-tjänster i förvaltningen

Förvaltningen har under perioden publicerat 2 nya e-tjänster och planering av nya pågår. E-tjänsterna syftar till att ge en bättre service till våra medborgare. De ska på ett enkelt sätt hemifrån kunna fylla i och skicka in ansökningar utan att behöva ringa och beställa blanketter, oavsett tid på dygnet.

Gott bemötande

Ingen mätning har gjorts under perioden för uppföljning 3 så därför svårbedömt om en analys av hur medborgarna ser på kommunens verksamheter. Utifrån resultatet 2020 arbetar förvaltningen med en rad olika åtgärder för att få fler nöjda kunder.

Nytt ärendehanteringssystem

Från 1 januari 2021 har stora delar av Samhällsbyggnadsförvaltningens verksamheter (IT, service avdelningen, Tekniska avdelningen och hamnenheten) bytt ärendehanteringssystem, från EDP vision till Ciceron. Plan- och bygg avdelningen kommer att fortsätta arbeta i EDP vision. Utbildningsinsatser för chefer och handläggare i ciceron har utförts och reaktionerna från förvaltningens chefer och handläggare är att det har blivit en förbättring gällande enkelhet och ordning.

Registrator på samhällsbyggnadsförvaltningen

Från 1 september 2021 hanterar samhällsbyggnadsförvaltningen sin egen ärendehantering. Under perioden har ärendehantering successivt flyttats över från registraturen till ett nytt team på samhällsbyggnadsförvaltningen. Ärendehantering utförs av registrator/kommunvägledare samt en administrativ samordnare, med delar placerat i Kontaktcenter.

Förvaltningen anser att Kontaktcenter ska vara första vägen in till kommunen för våra medborgare och gäster. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser en stark koppling till Kontaktcenter då det oftast är frågor/synpunkter/ideer som är kopplade till förvaltningens verksamheter. Främst är det inom gata, park, natur, trafik, hamn och fastighetsområdet där Kontaktcenter kan bidra till att snabbare hjälpa och stötta på ett effektivare sätt, både för våra kunder och personal. Kontaktcenter är oftast den allra första kontakten med kommunen där man ska kunna få svar på en fråga eller få hjälp med enklare ärenden. Kontaktcenter jobbar utifrån att ha ett det bästa bemötande när våra medborgare och gäster kontaktar oss. Sedan starten av Kontaktcenter visar servicemätningarna en stadig förbättring. Förvaltningen tror att flytten av ärendehantering ska bidra till större ordning och reda, snabbare service till kunder och säkerställa förvaltningens hantering av inkommande ärenden.

Värdskapsarbete

Samhällsbyggnadsförvaltningen jobbar med förbättringsarbete inom värdskapsområdet. Arbetet är långsiktigt då det innebär mycket av en kulturförändring. Målet är att få till en attitydförändring som ska generera nöjda kunder. Förvaltningen vill åstadkomma bättre service, vara kundvänliga, ha kundfokus, vara hjälpliga, ta ansvar och initiativ som skapar möjligheter, positivt bemötande, hjälpsamhet som lotsar kunden rätt och att kunden känner att mötet med tjänstemännen överträffar förväntningarna. Samtliga chefer i samhällsbyggnadsförvaltningen har gått en utbildning i värdskap. Under perioden har ett arbete startat med att utbilda interna värdskapsambassadörer. Dessa ambassadörer består av 1-2 personer från varje avdelning och syftet är att bygga upp verksamhetens egen kompetens inom värdskap och därigenom skapa engagemang, delaktighet och öka förändringsviljan i organisationen. Målet

är att Samhällsbyggnadsförvaltningens medarbetare ska bli medvetna i olika situationer och kunna agera utifrån ett värdeskapsligt perspektiv. Vårdskapsarbetet är utifrån kommunens vision, kommunens värdegrund, förvaltningens målbild och kundlöfte.

Upplevda effekter är att många medarbetare anammar verksamhetens grunduppdrag där man strävar efter att nå ett resultat om att ha hög kvalitet och vara effektiva. Verksamheterna arbetar utifrån begreppet "vem är vi till för", ser över verksamhetens processer, ser över att medarbetarna har en god kompetens, och utgår ifrån ekonomisk hushållning. En känsla är att samhällsbyggnadsförvaltningen har rätt fokus och att arbetet tar steg framåt. Det förvaltningen behöver jobba på är att förstärka Kontaktcenters roll och delaktighet i vårdskapsarbetet samt jobba vidare med konkreta åtgärder på verksamhetsnivå.

Trygghetsarbetet



Förvaltningen är delaktig i kommunens trygghetsarbete som är kopplat till att vara en attraktiv plats att bo och leva på. Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått mycket beröm för vårt engagemang som lett till goda resultat. Många platser i vår kommun har fått förbättrad belysning, uppfräschade mötesplatser, säkrade gång- och cykelbanor och uppröjning av platser som varit lummiga och otrygga. Vi har också deltagit i arbetet kring medborgardialogen där syfte är att skapa delaktighet och ge kommunens medborgare inflytande. Detta har gett oss en större insikt, samverkan och delaktighet i kommunens framtida utvecklingsarbete.

Pandemins effekter på samhällsbyggnadsförvaltningen

Pandemin har påverkat Samhällsbyggnadsförvaltningens arbete och medarbetare under 2021. Kontaktcenter har haft öppet för besök och via telefon precis som vanligt under hela perioden. Merparten inom plan- och bygg, IT och handläggare inom tekniska avdelningen har jobbat hemma så långt det har varit möjligt. Driftpersonalen främst inom fastighet, kost och städ har varit tvungna att utföra sitt arbete på plats. Trots en svår situation har förvaltningen klarat sitt kärnuppdrag. Bedömning är att under perioden har vi ändå levererat ett gott bemötande och i stor utsträckning mött medborgarnas behov.

Serviceavdelningen är den verksamhet som påverkats mest i form av många sjuka, svårigheter att få in vikarier och att kunna styra om en verksamhet snabbt. Den pågående pandemin kan komma få långsiktiga negativa effekter på viss personals hälsa.

4.1.2 Verksamhet

Kvalitetsfaktor	Kvalitetsindikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
 Verksamhetens miljöarbete	Ekologiska livsmedel i kommunens verksamhet under hela året enligt Ekomatcentrum (%)	20	22	
	Miljöbilar i kommunorganisationen (%)	53	55	
 Effektiv bygglovsprocess.	Bostadsbyggande	36	32	25

Analys och slutsats

Förvaltningen har ett aktivt miljöarbete och deltar i kommunens övergripande samordningsgrupp för miljöarbete samt i styrgruppen för utvecklingsområdet "Vi tar ansvar för miljön". Under perioden har man tagit fram förvaltningens nuläge och var verksamheterna befinner sig gällande hållbar konsumtion, energianvändning, avfallshantering, mat m.m.

Ekomatcentrum samlar in statistik för att kartlägga inköpen av ekologiska livsmedel i offentlig sektor i Sverige. Regeringens inriktningsmål för offentlig sektor, 60 % ekologiskt till 2030, ligger inom räckhåll. Förvaltningen har valt ut vissa livsmedel som alltid ska vara ekologiska som exempelvis potatis, morötter, färs till förskolornas alla serveringar samt till vissa maträtter till övriga serveringar. Mycket av det ekologiska är import och inte klimatsmart därför behöver vi se över vilka livsmedel som bör vara lokal/närproducerade

alternativt eko. Idag är kostens ekologiska varorna 60 % svensk producerade. Kina är det land som är nummer två där vi importerar ekologiska varor. Förvaltningens ambition är att gå mot mer närproducerat pga. regeringens livsmedelsstrategi 2030. Ett nytt uppföljnings och upphandlingssystem för livsmedel gör att vi på ett bra och enkelt sätt kan följa vår statistik hur vi ligger till. Det medför också att vi kan märka upp produkter i systemet som är lokal/närproducerade. En 25 mils radie anser vi som närproducerade livsmedel i dagsläget. Utfall för 2021 finns tillgängligt i december 2020.

Bygglovsteamet har under perioden haft ett högt tryck på ansökningar. Medianvärdet för handläggningen är 5 veckor dvs 25 dagar. Lagstadgat krav är 10 veckor och 50 arbetsdagar, vilket bygglovhandläggarna svarar väl upp till.

4.1.3 Medarbetare

Kvalitetsfaktor	Kvalitetsindikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
◆ KF: Attraktiv arbetsgivare	Andel långtidsfriska (%)	30	27,7	29
◆ KF: God arbetsmiljö	Sjukfrånvaro (%)	6,1	7,4	8,2
◆ Tillitsbaserat lednings- och samordningsarbete	Resultat HME-enkät	72 %		

Analys och slutsats

Sjukfrånvaron har eskalerat under perioden och orsaken är pandemin. Det är i dagsläget svårt att göra en analys om hur det ser ut. Samhällsbyggnadsförvaltningen har under denna period haft medarbetare som varit sjuka i covid-19 och många har också testats negativt. Främst är det serviceavdelningen (kost och städ) som drabbats hårt av pandemin. En av orsakerna är att personalen inom service har varit tvungna att fortsätta arbeta på plats och inte på samma sätt kunna skydda sig som personal som jobbat hemma. Trots skyddsutrustning och förändrat arbetssätt för att hindra smittspridning känner sig personalen slitna och tröttna nu i efterhand. Detta är något som kommer att påverka verksamheten långtid framöver trots att verksamheten nu börjar återgå till en mer "normal vardag" och flertalet är färdig vaccinerade.

En kompetensförsörjningsplan har tagits fram i samarbete med HR-avdelningen under perioden. Syftet med kompetensförsörjningsplanen är att visa nuläget i samhällsbyggnadsförvaltningen, tydliggöra kommande kompetensbehov samt att visa planerade åtgärder och arbetssätt för att fylla kompetensbehovet på kort och lång sikt.

HME-enkäten görs vartannat år så finns inget resultat för 2021 än.

4.1.4 Ekonomi




Kvalitetsfaktor	Kvalitetsindikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
◆ KF: Budget i balans	Budgetavvikelse (%)	-11	-1	15

Analys och slutsats

Förvaltningens arbete kring att nå budget i balans har inneburit ett stort arbete i alla led. Alla chefer har arbetat med handlingsplaner för budget i balans. Den administrativa gruppen med inriktning på ekonomi har arbetat med den framtagna handlingsplanen genom att jobba med åtgärder. Arbetet har inneburit bättre flöden, skapa ordning och reda, kompetenshöjning och förståelse av kommunens budgetarbete.

5 Utvecklingsområden, utvecklingsmål och indikatorer

5.1 Nämndens bidrag till kommunens utvecklingsområde ”upplev Lysekil och vår unika livsmiljö”.

Utvecklingsmål	Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
 Samhällsbyggnadsnämnden ska förbättra möjligheterna för bofasta och besökare att få en förbättrad livskvalitet samt utveckla möjligheterna till högkvalitativa upplevelser året runt.	Nöjd Region-Index - Rekommendation	57	55	
	Gästhamnsstatistik	8 190	6 898	8 183
	Husbilsstatistik	5 222	6 242	7 378
	Kundnöjdhet hos husbil- och båtgäster gällande servicegraden		81 %	82 %
	Kundnöjdhet hos husbil- och båtgäster gällande professionellt bemötande		83 %	85 %
	Antal besök hos företag (näringslivet), kommunala bolag och förvaltningar.			0
	Kundnöjdhet hos de som hyr en båtplats i kommunen			
 Antalet helårsbostäder i Lysekil ska öka.	Bostadsbyggande	36	32	25
	Handläggningstid (median) från inkommen ansökan till beslut för bygglov för nybyggnad av en- och tvåbostadshus, antal dagar	37	28	
	Handläggningstid (median) från när ansökan betraktas som fullständig till beslut för bygglov för nybyggnad av en- och tvåbostadshus, antal dagar	20	26	
	Ärenden som mediantiden för bygglov baseras på, antal	24	27	
 Nöjdheten bland samhällsbyggnadsnämndens kunder ska öka	Andel som tar kontakt med kommunen via telefon som får ett direkt svar på en enkel fråga, (%)	63	71	
	Gott bemötande vid kontakt med kommunen, andel av maxpoäng (%)	88	87	
	Mäta kundnöjdhet			
	Hur man bemöter kunder på ett öppet, enkel och värdigt sätt	4 %		
	Samsyn på vårt uppdrag inom samhällsbyggnadsförvaltningen	4 %		

Samhällsbyggnadsnämndens utvecklingsområden präglas av ett antal mål som innebär att välkomna framtiden och för att välkomna förändring. Det handlar om att bli en attraktiv kommun med ett ökat bostadsbyggande för att öka invånarantalet. Det handlar om att digitalisera och innovera för de vi är till för och det handlar om att skapa en attraktiv arbetsplats för att kunna behålla, utveckla och rekrytera medarbetare både i yrkesroller som redan finns och i nya. Samhällsbyggnadsnämnden har lagt mycket fokus på värdskap, digitalisering och kommunikation i form av olika åtgärder till utvecklingsområdet "I Lysekils kommun ska bofasta och besökare erbjudas god livskvalitet och högkvalitativa upplevelse året runt".

En kundenkät har gått ut till alla båt- och husbilsgäster för andra året i rad. Enkäten har varit aktiv under juni, juli och augusti. Det är 3600 betalande gäster som har svarat på enkäten. Enkäten syftar till att se vad våra kunder tycker om vårt bemötande och service. Utifrån svaren och inkomna synpunkter om förbättringsförslag kan verksamheterna arbeta vidare med det påbörjade utvecklingsarbetet.

Den stora svarssekvensen är över förväntan där det påvisar att våra gäster har ett engagemang för våra fysiska ställ- och gästplatser och en stor majoritet är nöjda med oss. Enkäten har gett oss 1501 kommentarer som innefattar bra idéer och feedback som kommer att hjälpa oss att bli ännu bättre. Förvaltningen kommer under hösten göra en handlingsplan för att se vad man bör fokusera sig på i det fortsatta utvecklingsarbetet samt för att nå bästa möjliga resultat. Tanken är att enkäten ska finnas under en 3 års period för att kunna göra en djupare analys av samband, skillnader och likheter över tid.

1. Med vilket fordon besöker du oss?

[Mer information](#)

[Insights](#)

● Båt	1529
● Husbil	2018



2. Hur upplever du ditt välkomnande?

[Mer information](#)

[Insights](#)

3475

Svar



Genomsnittligt omdöme: 3.41

3. Upplever du ett professionellt bemötande?

[Mer information](#)

[Insights](#)

3447

Svar



Genomsnittligt omdöme: 3.39

4. Hur upplever du servicegraden?

[Mer information](#)

[Insights](#)

3495

Svar



Genomsnittligt omdöme: 3.26

5. Hur troligt är det att du kommer åter till Lysekil?

[Mer information](#)

[Insights](#)

3497

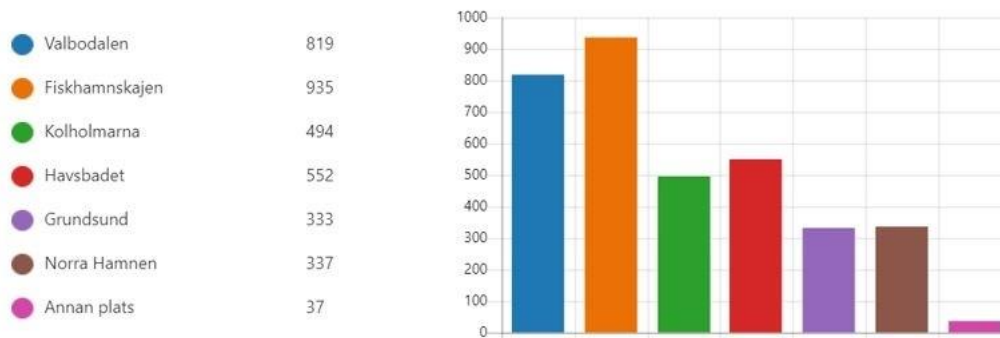
Svar



Genomsnittligt omdöme: 3.62

7. Var är ni placerade med er husbil/båt?

[Mer information](#)



Det har varit en god sommar med många husbil- och båtgäster. Antalet husbilar 2021-01-01--2021-08-31 blev 7 378 stycken och antalet båtgäster under samma period blev 8 183 stycken. Det har varit ca 1000 fler husbilsgäster i år (juni-augusti) jämfört med förra året vilket visar på ett positivt riktning. En orsak till ökning av antal husbilsgäster är att det finns fler ställplatser i Valbodalen och på Kolholmarna med tillkomna och förbättrade faciliteter. Det är nu år två med detta utbud vilket också har gjort att flertalet återkommer. En annan orsak kan vara att fler människor i år har valt att semestra i Sverige och på "hemmaplan" i och med covid-19.

I den enkätundersökningen som gjorts påvisas det i övriga kommentarer från husbilsgäster att fördelen med att resa med eget boende är att de kan säkerhetsställa sin närmiljö avsevärt, att de kan ha 100% kontroll på sin städning, handhygien, mathantering och man kan begränsa möten med andra människor.

Antal båtgnästnätter har ökat med ca 1200 sedan förra året. En orsak kan vara att vi återigen fått besök av de utländska, främst norska, gäster. Detta kan jämföras med förra året då gränserna var stängda och båtgnästnätterna hade sin lägsta siffra sedan 2018.

Arbetet med att utveckla såväl gästhamnar som möjligheter till husbilsuppställning pågår där hamnenheten har lagt fokus på sitt grunduppdrag "att skapa förutsättningar att bli norra Bohusläns bästa småbåtshamn". Verksamheten innefattar hamnar, gästbryggor, fasta båtplatser, husbilsparkeringar, bryggor, förråd och faciliteter. Arbetsgruppen har arbetat med målet att bibehålla sin attraktivitet inför 2021 utifrån utvecklingsmål, val av strategier och indikatorer.

Under aktuell period har styrgrupp kring utvecklingsområdet "Upplev Lysekil och vår unika livsmiljö" arbetat med olika åtgärder med att stärka nämndens mål. Det planeras nya arbetsgrupper inom de olika fokusområdena och ta fram handlingsplaner för genomförande. Arbete kring kulturperspektivet, cykelplan, fritidsområden har påbörjats.

Samhällsbyggnadsförvaltningens verksamheter arbetar utifrån antagen destinationsstrategi som är fastställd av kommunfullmäktige och syftar till att stödja Vision Lysekil 2030. Strategin ska bidra till en hållbar utvecklingsinriktning för Lysekils kommun som en attraktiv

plats året runt både för hel- och delårsboende, potentiella invånare, tillresta besökare, näringsliv och föreningsliv. Destinationsstrategin ska också ge goda förutsättningar för platsvarumärkets utveckling, det vill säga känslan för och upplevelsen av platsen Lysekil.

Under perioden har det varit fortsatt fokus på att färdigställa detaljplaner för bostäder. Det finns en planberedskap inom en femårsperiod på cirka 500 bostäder för att möta kommande behov. Det finns en god planberedskap och för tillfället har 5 detaljplaner blivit antagna under 2021.

Ombyggnation av entrén och receptionen i kommunhuset är färdigt och Kontaktcenter har nu en mer öppen, tillgänglig och välkomnande lokal. Kontaktcenter innebär att Lysekils kommun går ifrån en traditionell receptions- och växelverksamhet till ett Kontaktcenter. Kontaktcentret kommer att ha fokus på ökad tillgänglighet och bättre service och ska vara en naturlig mötesplats där du kan ta del av information och nyheter som representerar hela kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens ledningsgrupp genomgår ett ledarprogram "*Leda som värd*". Ledarprogrammet ska ge insikt, mod och verktyg till att säkerställa en välkomnande kultur inom vår förvaltning. Kunskap om ledarskapets betydelse för ett gott värdskap samt inspiration till att utveckla ditt eget och verksamhetens värdskap.

Samhällsbyggnadsnämnden har varit involverad i sommarens insatser i kommunens trygghetsarbete. Vi har alla ett ansvar för hur vi tar oss an frågan och ska bidra till ett framgångsrikt arbete.


Samhällsbyggnadsnämnden arbetar utifrån den beslutade digitala agendan om att "*allt som går att digitalisera ska digitaliseras eftersom det frigör tid för verksamheterna att ägna sig åt kärnverksamheterna*". Förvaltningen arbetar utifrån en handlingsplan med syftet att ta ett helhetsgrepp om det förändringsarbete som digitalisering innebär. Handlingsplanen för digitalisering ska bidra till att samhällsbyggnadsnämnden når visionen "Lysekil är en hållbar och attraktiv kommun året runt som kännetecknas av kreativitet och framtidstro".

En god kommunikation är ett ledningsverktyg som bidrar till att nämndens mål uppfylls. Ett framgångsrikt kommunikationsarbete bidrar till att öka medborgarnas förtroende för samhällsbyggnadsförvaltningen och medarbetarnas delaktighet, motivation och ansvar på arbetsplatsen. Nämndens kommunikation har förbättrats under perioden och nästa steg är att jobba mer med verksamheterna. Vi ska ha en offensiv och proaktiv planering av vår kommunikation så vi når ut till rätt personer, i rätt tid och med rätt budskap.

Andra viktiga händelser under perioden är att tilldelning och uppstart av projektet SML-Fiber. Detta innebär att vi sammankopplar alla fiberföreningar och får ett redundant landsbygdsnät. Allt för att få till stånd en stabilare infrastruktur i enlighet med Regeringens bredbandsmål om att hela landet ska vara uppkopplat år 2025. Detta ger exempelvis nytta till nya bostadsområdet Tronebacken men även till "nya" industriområdet vid Dalskogen.

Många av indikatorerna för 2021 finns inte tillgängliga förrän i slutet av året och i början på nästa år, därav svårt att göra en sammanfattande analys.

5.2 Samhällsbyggnadsnämnden tar ansvar för miljön

Utvecklingsmål	Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
 Samhällsbyggnadsförvaltning ska konsumera hållbart	Ekologiska livsmedel i kommunens verksamhet under hela året enligt Ekomatcentrum (%)	20	22	
	Nöjd Medborgar-Index - Miljöarbete	51	57	

Förvaltningen arbetar med ett strukturerat miljöarbete och deltar i kommunens övergripande samordningsgrupp för miljöarbete. Under perioden har det fortsatta arbetet kring klimatlöftet fortsatt där alla avdelningar arbetar med olika åtgärder. Viss personal har deltagit i olika webinarier under våren som haft fokus på hållbara transporter, förnybara och

resurseffektiva produkter och tjänster, klimatsmart och hälsosam mat samt sunda och klimatsmarta bostäder och lokaler. Syftet är att få en bredare kompetens om vad som sker i omvärlden, samverka med andra kommuner och skapa engagemang.

Miljöarbetet ingår som en del i de verksamhetsplaner som årligen utarbetar på varje nivå i organisationen. Allt arbete ska utgå från vision och värdegrund, utvecklingsmål och uppdrag samt de styrdokument som definierar verksamhetens grunduppdrag. Förvaltningens miljöarbete utgår ifrån de gemensamma miljömålen för Sotenäs, Munkedals och Lysekils kommuner som innebär:

- Hållbar livsstil
- Biologisk mångfald
- God vattenstatus
- Hållbar energikonsumtion

Maten som kostenheten handhar är ca 60% svensk producerat av det ekologiska varorna. Kina är det land som är nummer två på import av ekovaror. Kommunen vill gå mot mer närproducerat pga. regeringens livsmedelsstrategi 2030. Ett nytt uppföljnings och upphandlingssystem för livsmedel gör att vi på ett bra och enkelt sätt kan följa vår statistik hur vi ligger till. Det medför också att vi kan märka upp produkter i systemet som är lokal/närproducerade. En 25 mils radie anser vi som närproducerade livsmedel i dagsläget. Vi har valt ut vissa livsmedel som alltid ska vara eko som ex potatis, morötter, färs till förskolornas alla serveringar samt till vissa maträtter till övriga serveringar. Mycket av det ekologiska är import och inte klimatsmart därför behöver vi se över vilka livsmedel som bör vara lokal/närproducerade alternativt eko.

Nöjd Medborgar-Index inom miljöarbete utförs 1 g/år där resultatet för 2021 ännu inte är redovisats. Även indikatorn av ekologiska livsmedel i kommunens verksamhet under hela året kommer presenteras i slutet av året.

Framsteg sker i detta utvecklingsmål och förvaltningen bedömer att arbetet går framåt enligt plan.

5.3 Sammanfattande analys och slutsats av utvecklingsmål

Samhällsbyggnads nämndens utvecklingsmål "Upplev Lysekil och vår unika livsmiljö" löper på väl. De strategier som valts som att skapa förutsättningar för ett gott välkomnande och ett äkta värdskap pågår. Nämndens strategi om att ta initiativ till att utveckla Lysekils attraktivitet året om pågår med olika åtgärder.

Samhällsbyggnadsnämnden utvecklingsmål om att ta ansvar för miljön pågår och den sammantagna bedömning är att samtliga avdelningar och enheter arbetar i någon form med de antagna miljömål, olika åtgärder kopplade till agenda 2030 och fokus på hållbarhet.

6 Medarbetare

6.1 Antal anställda

Antalet anställda avser 31 augusti. Antalet årsarbetare avser arbetad tid 1 januari-31 augusti omräknat till årsarbetare. Måttet årsarbetare baseras på SKRs rekommendation om 1700 arbetade timmar per år som heltidsmått.

Antal anställda

	2021-08-31	2020-12-31	2020-08-31
Antal anställda	170	174	173
Varav antal månadsavlönade tillsvidareanställda	163	168	167
Varav antal månadsavlönade visstidsanställda	7	6	6

Årsarbetare totalt (arbetad tid)	177,6	176,9	169,8
Varav årsarbetare timavlönade	15,6	13,6	11,9
Varav årsarbetare månadsavlönade	162,0	163,6	158
Genomsnittlig sysselsättningsgrad (%)	97	96	98

Antal anställda avser månadsavlönade. Antal timavlönade redovisas inte, däremot arbetad tid omräknat till årsarbetare. Det innebär att årsarbetare totalt kan överstiga antal anställda.

Analys och slutsats

Några omjusteringar av tjänster har gjorts under året. Antalet heltidsanställningar har minskat något sedan förra året dels för att några rekryteringar ännu inte blivit gjorda. Exempelvis så har tjänsten som stadsarkitekten (pension) ännu inte blivit tillsatt, en enhetschef på kost/städ har länge varit vakant och en administratör har valt att sluta. Ökningen av timavlönade bedöms ha samband med covid 19 då ökad sjukfrånvaro har krävt mer vikarier inom kosten.

6.2 Personalstruktur

	2021-08-31	2020-12-31	2020-08-31
Antal kvinnor av totalt månadsavlönade	108	111	110
Antal heltidsanställda kvinnor	94	90	89
Antal män av totalt månadsavlönade	62	62	61
Antal heltidsanställda män	60	61	60

Analys och slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningens medarbetare består av 61 % kvinnor och det är inom kost och städ verksamheterna som domineras av kvinnor.

Förvaltningen arbetar med heltidsresan där det främst inom kost och städ finns kombinationstjänster.

I samband med rekryteringar beaktas alltid jämställdhetsfrågan då samhällsbyggnadsförvaltningen strävar efter en jämnare könsfördelning och etniskt ursprung i alla verksamheter.

6.3 Arbetsmiljö och hälsa

Sjukfrånvaron mäts under perioden 1 aug-31 juli.

Andel i procent	2021-08-31	2020-12-31	2020-08-31
Sjukfrånvaro total	8,2	7,4	7,5
Varav korttid <15 dagar	39,7	44,8	41,0
Varav långtid >60 dagar	41,1	33,8	42,4
Sjukfrånvaro kvinnor	11,6	9,9	9,3
Sjukfrånvaro män	2,6	3,4	4,4
Sjukfrånvaro fördelat på ålder:			
0 -29 år	6,6	7,2	6,8
30 -49 år	7,8	9,0	9,8
50 -år	8,6	6,1	5,4
Långtidsfriska*	29,0	27,7	28,8
Upprepad korttidssjukfrånvaro**	13,0	10,8	10,0

Analys och slutsats

Sjukfrånvaron är under perioden högre än vid jämförelse som redovisades för helåret 2020.

Det är svårt att ännu göra en djupare analys på detta med tanke på pandemin som varit under perioden och som fortfarande påverkar oss. Det man kan konstatera är att serviceavdelningen, kost och städ, haft den högsta sjukfrånvaron i förvaltningen under perioden. Coronapandemin har inneburit att medarbetare uppmanats att stanna hemma vid minsta symptom på sjukdom. Det är sannolikt en mycket starkt bidragande orsak till att sjukfrånvaron ökat inom samhällsbyggnadsförvaltningen. Kostverksamheter har under lång tid fått ställa om och anpassa sig för att stötta övriga förvaltningar på bästa sätt. Det har rört sig om utökad städning, stängda kök, ökning av kyld matdistribution och att hitta skyddsutrustning. Personalen som inte haft möjlighet att arbeta hemma har arbetat hårt under lång tid och gjort fantastiska insatser. De har exponerats för smitta, stress och haft sämre möjligheter till återhämtning. Arbetsmiljöutmaningarna under coronapandemin har sannolikt påverkat sjukfrånvaron under 2021, och kommer troligtvis att göra det en lång tid efter pandemin har klingat av. För att förebygga psykisk ohälsa och långtidssjukfrånvaro i pandemins spår har kommunen utökat möjligheten till kristöd och som alltid kan företagshälsovården vara ett stöd.

7 Ekonomi

7.1 Resultat och prognos

Belopp i mnkr	Budget helår	Budget ack	Utfall ack	Utfall ack föreg år	Prognos utfall helår
Intäkter	248,9	165,9	173,1	165,9	252,7
Personalkostnader	-92,0	-61,6	-60,8	-57,0	-92
Övriga kostnader	-172,9	-115,2	-117,5	-112,9	-178
Kapitalkostnader	-32,9	-21,9	-22,7	-23,9	-32,6
Nettokostnader	-48,9	-32,8	-27,9	-27,9	-49,9
Budget nettokostnader	-48,9	-32,8	-32,8	-31,8	-48,9
Budgetavvikelse	0,0	0,0	4,9	3,9	-1,0

7.2 Resultat och prognos verksamhet

Verksamhet/enhet tkr	Budget helår	Budget ack	Utfall ack	Prognos utfall	Avvikelse bu-prognos
SBF o Nämnd	-2 979	-1 990	-2 060	-2 855	124
Kontaktcenter	-9 629	-6 410	-6 359	-9 429	200
Färdtjänst	-2 657	-1 771	-1 404	-2 357	300
Tekniska avdelningen					
- Gata, park	-27 092	-17 998	-17 277	-28 534	-1 442
- Fastighetsdrift	-3 716	-2 530	-1 235	-3 404	312
Hamnenheten					
- Småbåt	275	178	1 322	-142	-417
.Hamn	0	-4	-150	-145	-145
Serviceavdelningen					
- Bilar	0	0	268	200	200
- Kost	0	-131	230	0	0
- Städ	-69	-100	1 330	370	439
Plan och byggavdelningen				0	0
- Plan, bygg, mät	-4 804	-3 204	-3 725	-5 284	-480
- Bostadsanpassning	-2 041	-1 364	-1 300	-2 041	0
- Mex	3 859	2 564	2 565	3 659	-200
IT avdelningen	0	-80	-74	113	113
Summa	-48 853	-32 840	-27 869	-49 849	-996

7.3 Ekonomisk analys

Per augusti månad visar **Samhällsbyggnadsnämndens** resultat en positiv avvikelse mot budget på 4,9 mnkr. Detta resultat är dock tillfälligt på grund av taxor och avgifter som kommer in på sommaren. Nämnden har också en rad beställda underhållsarbeten som kommer att genomföras under hösten. Prognosen för året är - 1 mnkr mot budget.

Under året har förvaltningen brottats med en del personalomsättning som påverkar verksamhetens mål och uppdrag. Detta leder i vissa fall till konsultkostnader och uteblivna intäkter.

Resultatet för **Gästhamnen** är +1 mnkr mot budget. Det beror på att intäkter från gästhamnar och husbilar kommer in främst på sommaren, samt att dessa ökat mer än förväntat p.g.a. Corona och den s.k. "hemestertrenden". Småbåtshamnarna prognostiserar totalt en avvikelse från budget på -0,4 mnkr, som dock är en förbättring jämfört med föregående år då underskottet var -1 mnkr.

Underskottet beror framförallt på höga kostnader för underhåll som sin tur beror på att anläggningarna sedan många år är eftersatta. Men också att vi dras med höga driftkostnader för bl.a. sophantering och el.

Dessutom släpar intäkterna efter då taxorna för hemmahamnar inte justerats sedan 2014. Även taxor för gästhamnen ligger på den lägre skalan jämfört med andra kommuner.

SML IT har fortsatt svårt med olika komponentbrister på framförallt bärbara produkter. Produktions och leveranstider är svåra att få översikt på då tillverkarna har en ojämn inleverans av komponenter. En licensrevision genomfördes inför nytt avtal från och med juli, Vilket kommer att påverka budgeteringen inför 2022.

Gata & Park -enheten har historiskt brottats med underskott och 2021 väntas enheten hamna på -1,4 mnkr i underskott. Detta kan jämföras med -2,4 mnkr för 2020. Efter ekonomiska analyser har konstaterats att verksamheten är låst i många fasta kostnader, bland annat skötsel- och belysningsavtalet med LEVA samt att det uppstått akuta kostnader på grund av skyfallet den 30 juli. Att ta bort snöröjning av enskilda vägar var en del av vår handlingsplan för budget i balans men det finns i nuläget ingen politisk vilja att ta bort detta uppdrag. Konsekvensen blir nu att detta kommer att ställas mot övrig drift inom gata och park.

Under perioden har ett nytt avtal för parkeringsövervakning börjat gälla och en ny betalparkering har anlagts på Skaftö. Detta leder till minskade kostnader och ökade intäkter på totalt 700 tkr. Detta har förbättrat prognosen något från början av året.

Fastighetsenheten har en budget i balans. Att notera är dock att underhållsnivån är på en sådan nivå att de kommande åren kommer att kräva ett flertal större reinvesteringar/underhåll och nyinvesteringar för att kunna höja nuvarande standard på vissa fastigheter. Det finns också lagstadgade krav, främst inom brandskydd som kräver personella och ekonomiska resurser 2021 och 2022.

Befintligt fastighetsbestånd har stor effektiviseringspotential, men kommer att behöva betydande investeringar för att ge driftmässiga och ekonomiska fördelar på längre sikt. En rad rivningar av mindre fastigheter har gjorts, bland annat E-huset på Gullmarsskolan och dessa rivningskostnader är tagna ur Fastighetsenhetens driftbudget.

Serviceavdelningen har under hela året arbetat med att minska kostnader enligt framarbetad åtgärdsplan, Kompensation för höga sjuklönekostnader bidrar till nuvarande resultat +2 mkr. Avdelningen har haft två vakanta tjänster inom ledning under året, en samordnare och en enhetschef. Samordnaren är nu tillsatt från september men cheftjänsten kommer ersättas med en verksamhetsutvecklare. Dessa vakanta tjänster bidrar till att vi inte kunnat utveckla i den utsträckning som önskats samt att vårt ekonomiska resultat ser bättre ut än det egentligen skulle ha gjort.

Serviceavdelningen har från 1 september 2020 gjort en omorganisation där kost och städ

fördelas till var sin enhet men fortfarande under samma avdelning. Den nya organisationen blev resultatet av en längre tids utvärdering av hela verksamheten. Utvärderingen visade på att för att kunna öka effektiviteten och klara av kommande utmaningar, förväntningar och utvecklingsmål så behövde en ny struktur för organisationen ta form.

Plan&Bygg-avdelningen genomgår ett betydande generationsskifte och detta i kombination med sjukskrivningar och flera tjänstledigheter har lett till en underbemanning. För att upprätthålla verksamhetsuppdraget har avdelningen tagit in konsulter inom Bygg och MEX. Detta har lett till ökade kostnader. Plan har minskade intäkter på grund av lägre bemanning och därför inte kunnat handlägga så många planer som man budgeterat. Detta leder till lägre intäkter än vad som varit budgeterat. Prognosen är -700 för hela avdelningen men det finns fortfarande en osäkerhet i prognosen åt båda håll.

7.4 Åtgärder för budget i balans

Åtgärder

Åtgärder belopp i tkr	Belopp helår	Effekt i år
Riktade insatser		500
Minska kostnader i förbrukning		500
Summa		1 000

Kommentar till åtgärder

Åtgärderna från tidigare åtgärdsplan är utförda och de sista åtgärderna att påverka kostnaderna för innevarande år börjar bli uttömda. För att nå en budget i balans kommer det krävas att förvaltningen håller tillbaka kostnaderna den sista delen av året. En handlingsplan för detta kommer att upprättas i samverkan med förvaltningens chefer och administratörer.

Inför kommande budgetår kommer det krävas att förvaltningen arbetar vidare med att hitta nya arbetssätt och minskade kostnader för att kunna möta upp sitt uppdrag.

8 Investeringsuppföljning

Investering i tkr	Budget år	Utfall ack	Prognos
Gator, vagar och parker			
Reinvestering Gator/parker	-9 000	-3 990	-9 000
GC väg Fiskebäck+Tronebacken	-2 000	-8	0
GC-väg Fiskebäckskil	-2 000	-5	-1 000
P-plats grundsund	-500	0	0
Digital infartsskylt	-600	0	0
Fastigheter			
Reinvestering Fastighet	-15 000	-9 550	-15 000
Skaftöskola	-7 000	0	0
Bro skola	-1 000	0	0
Belysning utemiljö skolgårdar	-500	0	-500
Energieffektiviseringsåtgärder	-1 000	-549	-1 000
Laddinfrastruktur laddstolpar	-2 000	0	0
Trygghet och tillgänglighetsanpassningar utemiljö	-1 500	-180	-1 500
Bro-Häller 2:7 Bostadshus	0	-2 993	-3 300

Kajer			
Fiskehamnen, kajreinv	-20 000	-346	-346
Ångbåtsbryggan Västtrafikfärja	-2 000	-138	-250
Dykbryggan Havsbadet	0	-21	-1 500
Gångbrygga Långevik	-500	-51	-500
Krabbfisketrappan Havets hus	-3 000	0	0
N Bryggan vid Hamnservice	-2 000	0	-1 000
Slutdel Valbodalen m+br.däck	-1 000	0	-1 000
Kajer och bryggor	-1 000	-693	-1 000
Småbåtshamnar, bryggor	-5 000	-443	-2 500
Övrigt			
Inventarier SBN	-500	-734	-734
Oljesaneringsutrustning	-1 200	0	-1 200
Summa	-78 300	-19 701	-41 330

Kommentar till investeringsuppföljning

Samhällsbyggnadsnämnden har i uppdrag att genomföra majoriteten av beslutade investeringsprojekt i Lysekils kommun. Dessutom finns ekonomiska ramar för reinvesteringar som avser att bibehålla funktion och standard i befintliga fastigheter, vägar, kajer och bryggor.

Det finns inriktningsbeslut på flera stora strategiska projekt som ligger för genomförande de kommande åren. Dessa är Gullmarsskolan, Bro skola, Skaftö skola, Fiskhamnskajen och Ångbåtsbryggan. Projekten är påbörjade men vi kan se att det är en relativt lång startsträcka för att starta upp projekten och för kommunen är det viktigt att projekten initialt arbetar fram en tydlig målbild, har en genomgripande förstudie samt att vi säkerställer att vi har kapacitet att genomföra beslutat projekt. Se nedan för mer detaljer kring respektive projekt.

På grund av att de stora projekten kommer att skjutas fram i tid så ser prognosen för investeringarna ut att hamna på ca 42 mnkr för 2021. Investeringsbudgeten 2021 omfattar 78 mnkr. Det skall dock poängteras att behoven av investeringarna kvarstår och behöver inarbetas i investeringsbudgeten för 2022 och plan för 2023-2026.

Förstudier

Förstudie Gullmarsskolan/Gullmarsborg är ett uppdrag som nämnden har under 2022. Förstudien är inledd genom att intern dokumentation samlas in och som sedan skall utgöra underlag för förstudier och. Förstudien kommer att ledas initialt i egen regi, med stöd av projektörer för att arbeta fram en nulägesanalys och utarbetande av tekniska beskrivningar/-program. Parallellt kommer verksamheten att involveras i arbetet med funktionsprogram och för att tidigt få med deras input i arbetet. Tidplanen för projektet är fortfarande osäker men förstudiearbete väntas pågå under 2022-2023.

Förstudien på Skaftö skola är avslutad, underlag kommer att överlämnas v 38 till förvaltningschef för Barn och Utbildning och ärendet tas upp för beslut i Barn- och utbildningsnämnden i november 2021. Därav kommer inga investeringsutgifter att belasta 2021. Efter beslut i Barn och utbildningsnämnden kommer en fördjupad förstudie genomföras som är beroende av vilket vägval som projektet tar. Tidplanen för projektet är fortfarande osäker.

Förstudie Bro skola pågår, med ett delvis reviderat uppdrag från Barn- och utbildningsnämnden. Förstudien skall överlämnas till förvaltningschef BU före 2021-10-31. Därav kommer inga investeringsutgifter att belasta 2021. Efter beslut i Barn och utbildningsnämnden kommer en fördjupad förstudie genomföras som är beroende av vilket vägval som projektet tar. Tidplanen för projektet är fortfarande osäker.

Reinvesteringar

Samhällsbyggnadsnämndens utrymme för reinvesteringar är totalt 25,5 mnkr. Detta utrymme är under 2021 fördelade på Fastighet 15 mnkr, Gata&Park 9 mnkr, Kajer 1 mnkr samt Inventarier SBF 0,5 mnkr.

Fastighet har en underhållsplan som är vägledande för hur reinvesteringar planeras. Dock dyker det alltid upp nya behov under året som leder till att planen behöver prioriteras om. Prognosen är att vi klarar att hålla budgeten på 15 mnkr.

Redovisning reinvesteringar Fastighet under året:

- Färdigställande LSS-boende 16 lgh (Fjällagården) avslutad.
- Kontaktcenter (Kommunhuset) avslutad.
- Ombyggnad värmecentral (Kommunhuset) avslutad, exkl. asfaltering.
- Renovering omklädningsrum (Mariedalsskolans gymnastiksal) avslutad.
- Bulleråtgärd kylkompressor (Gullmarsborg) avslutad.
- Bevattningsanläggning (Ekebackens ridanläggning) avslutad.
- Renovering skärmtak (Stångenässkolan) avslutad.
- Ny UPS serverhall (Kommunhuset) avslutad.
- Ny belysning (Brandstation Lysekil) avslutad.
- Takbyte (Brandstation Grundsund) avslutad.
- Renovering/om målning fasad (Kvarnens forsk) pågår.
- Automatiska släcksystem (Samtliga skolkök) avslutad.
- Konstgräsplan skolgård (Stångenässkolan) avslutad.
- Ny lekutrustning (Skaftö skola) avslutad.
- Takbyte (Bottnahallen) pågår.

Gata&Park har underhållsplan på beläggning (asfalt) samt att vi planerar att ta fram underhållsplaner för murar och dammar samt belysning. Under de kommande åren kommer vi att fokusera på och prioritera projekt för att komma tillrätta med eftersatt underhåll på GC-vägar och vägar. Vi arbetar sedan något år tillbaka framgångsrikt tillsammans med LEVA när de genomför VA-saneringar så passar vi på att göra angränsande arbeten, bland annat byter gatljus till LED, byter brunnar och i förekommande fall lägger om kantstenar. Detta skapar fina synergieffekter och besparingar för kommunkoncernen och minskar antalet ingrepp i gatumiljön. Prognosen är att vi klarar att hålla budgeten på 9 mnkr.

Redovisning reinvesteringar Gata&Park under året:

- Asfaltering enligt underhållsplan
- Rosviksgatan, ombyggnad till gångfartsområde, ny stenläggning, tillgänglighetsanpassning mm pågår.
- Ovalen och Valbogatan - I samverkan med LEVA:s VA-saneringar avslutad.
- Ringvägen och Slättevallsgatan/Klippgatan, - I samverkan med LEVA:s VA-saneringar avslutad.
- Bäckvägen/Dammenvägen Grundsund - I samverkan med LEVA:s VA-saneringar.
- Belysning infart Lysekil - Byte av armaturer.
- Stadsmöblering utbyte av inventarier, dvs soffor, bänkar mm
- Lagning av räcken i stadsmiljön
- Iordningsställande av p-ytan vid Konstgräsplanen Kronbergsvallens område

Kajer har en underhållsplan sedan 2017-2018 och vi har genomfört en hel del av de stora akuta projekten, bland annat Gullmarskajen och Västra Kajen. Under 2021 är reinvesteringarbudgeten 1 mnkr. Den kommer att gå till elarbeten på Grötö kaj och Fendrar vid Grötö Kaj.

Inventarier SBN har bland annat gått till inköp av inventarier till Kontaktcenter och en

kompostmaskin till Skärgårdsköket. Kompostmaskinen, en så kallad "Greenbox" omvandlar restavfall och matsvinn från kostproduktionen till att bli jordförbättringsmaterial som LEVA och kommunens verksamheter kan använda i sina planteringar. Detta är en åtgärd för att bidra till mindre resursslöseri och en mer hållbar konsumtion.

Nyinvesteringar

GC-väg Tronebacken - Projektet är beroende av att mark kan lösas in och eftersom markärendet drar ut på tiden kommer inte projektet att komma igång under 2022 som planerat. Prognos 0 kr.

GC-väg Fiskebäckskil - Projektet är igång och kommer att vara klar till april 2022. Projektorganisationen är på plats och entreprenörer är anlidade. Det finns dock fortfarande vissa orosmoln eftersom projektet påverkas av Grönskults exploateringsprojekt. Bland annat diskuteras hur dagvattnet från Grönskult skall tas om hand. Detta kan påverka projektet och kan orsaka förseningar. Om allt går som det skall så belastar projektet 2021 med 1 mnkr och 2022 med 1 mnkr.

Bro Häller - En fastighet som köptes in för LSS-verksamheten och som kommer att utvecklas/renoveras under några år. I samband med beslut om inköp så kalkylerade vi med en initial investeringsutgift 2021 på 3 mnkr. Denna utgift väntas öka med 300-400 tkr. Bland annat så behöver en ny brunn för vatten borrar. Socialnämnden har på grund av inköpet kunnat ta hem två brukare som tidigare varit placerade utanför kommunen. Inköpet har redan lett till stora förbättringar för brukarna samt att det kommer att leda till stora besparingar för Socialnämnden.

Fiskehamnen - 2016 belyste förvaltningen kajens skick och sedan dess har flera olika insatser och utredningar gjorts. 2020 togs ett investeringsbeslut att lägga 40 mnkr under 2021 och 2022 efter att en förstudie gjorts. Men efter att ha identifierat verksamheternas behov ytterligare så kan vi se att budgeten på 40 mnkr inte håller om alla behov från hyresgästerna skall tillgodoses. Därför har vi medvetet tagit en time-out i projekteringen för att landa i en kommunal målbild med området. Kommunen behöver också bestämma sig hur man ska se på frågan om kommunen skall äga och hyra ut lokaler i hamnen eller om vi skall arrendera ut mark till verksamheterna i hamnen och att de sedan får bygga de lokaler de är i behov av. Ett målbilds-arbete görs under hösten 2021-våren 2022 som skall förankras politiskt innan nästa steg kan tas. Tidplanen för projektet är fortfarande osäker.

Småbåtshamnar, bryggor - Behoven av investeringar i hemmahamnar och småbåtshamnar är väldigt stora. Flera bryggprojekt är påbörjade, bland annat i Långeviks hemmahamn och Norra Hamnens hemmahamn men eftersom projekten kräver biologiska vattenutredningar och Länsstyrelsens godkännande kommer vi inte att hinna göra åt hela investeringsbudgeten på 5 mnkr.

Ångbåtsbryggan - Projektet syftar till att skapa en ny angoringsplats för Västtrafiks nya nya el-färja som trafikerar Lysekil - Fiskebäckskil. Åtgärderna som Lysekils kommun gör är att göra underhåll som säkrar bryggans konstruktion för framtiden. Västtrafik tar kostnader för de investeringar som krävs för laddinfrastruktur och för att kollektivtrafiken skall fungera. I anslutning till projektet kommer mindre åtgärder att göras i tillgänglighet och gestaltning för att göra bryggan inbjudande och tillgänglig för Lysekils medborgare och besökare. Prognosen är att vi bara kommer att göra av med 250 tkr under 2021. Projektet skall vara helt färdigställt till december 2022.

Laddinfrastruktur Laddstolpar - För att ställa om kommunens fordonspark till fossilfria fordon, främst elbilar krävs det en utbyggd laddinfrastruktur på kommunens verksamhetsfastigheter. Under 2021 har en genomgripande behovsanalys och riskanalys gjorts under ledning av Serviceavdelningen. Detta skapar underlag för kommande upphandling av såväl inköp av fordon och laddstolpar. Projektet släpar i tid och vi räknar inte med att investeringsutgifterna kommer att komma in under 2021 utan under 2022.

9 Exploateringsverksamhet

Belopp i tkr	Total kalkyl	Tidigare nedlagt	Prognos 2021	Budget 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Inkomster								
Tronebacken	79 950	0		0	0	34 875	45 075	0
Spjös vik	27 790	0	0	8 880	15 750	3 160	0	0
Grönskult	5 400	0	5 400	5 400	0	0	0	0
Torvemyr 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inkomster	113 140	0	5 400	14 280	15 750	38 035	45 075	0
Utgifter								
Tronebacken	-57 679	-11 897	0	-150	-10 100	-21 700	-13 982	0
Spjös vik	-21 635	-1 460	-13 300	-10 513	-6 875	0	0	0
Grönskult	-8 699	-1 899	-6 800	-4 450	0	0	0	0
Torvemyr 2	-448	-141	-307	-200	0	0	0	0
Summa utgifter	-88 461	-15 397	-20 407	-15 313	-16 975	-21 700	-13 982	0
Driftkostnader	-3 752	-1 752	-500	-500	-500	-500	-500	0
Netto	20 927	-17 149	-15 507	-1 533	-1 725	15 835	30 593	0

Kommentar till exploateringsuppföljning

Exploateringsmodellen

För att kunna driva kommunala exploateringsprojekt har grunden för en exploateringsmodell tagits fram med tillhörande processbild och kalkylunderlag. Centralt är att fånga in och redovisa helhetsbilden från anskaffande av mark till planering, genomförande och försäljning samt koppla utförandet till samhällsbyggnadsprocessen. I nuläget är fem kommunala exploateringsprojekt igång i olika faser. Det rör sig om tre projekt för bostadsändamål och två för verksamhetsändamål. Exploateringsmodellen fortsätter att utvecklas genom de pågående projekten och övergripande ekonomisk sammanställning redovisas på förvaltningsnivå samt i kommunens övergripande budgetarbete. Det syns alltså inte i den ekonomiska sammanställningen på avdelningsnivå. Exploateringsmodellen är även ett sätt att belysa de medel som berör finanserna och som är kopplade till avdelningens ansvar för markförvaltning. Exempelvis inbringade försäljning under 2020 ca 5 miljoner kr till finanserna.

Tomt- och småhuskön

Via kommunens tomt- och småhuskö erbjuds registrerade intressenter kommunala tomter för bostadsändamål. Tomtkön är uppdelad på fyra områden; Lysekil, Lyse, Skaftö samt Brastad/Bro. Det är möjligt att stå i flera köer samtidigt. Köen uppgår i nuläget till 241 unika intressenter. Registrering kan göras via e-tjänst på kommunens hemsida och köplats innebär en administrativ avgift samt en avgift för respektive tomtkö-område. Sökanden som erhåller tomt fördelad genom kommunens tomtkö måste bebygga tomten för permanent bostadsändamål inom två år från tillträdesdagen. Sökanden förbinder sig även att bosätta sig och bli folkbokförd på fastigheten. Köparen får inte överlåta den tilldelade tomten utan säljarens medgivande förrän en tid av 5 år förflutit.

Exploateringsprojekt:

Tronebacken

Planerade av ca 70-100 st bostäder. Blandning av en- och flerfamiljsbostäder samt möjlighet för förskola. Är i överklagandeprocess hos mark och miljödomstol. Processen kommer spilla över på 2022. Inför ett genomförande ska inlösen av fastighet ske, vilket kan påverka tidsramen.

Spjös vik

Planerade av ca 35 st bostäder. Byggnation pågår och entreprenaden för anläggningsarbeten beräknas vara klar sent i höst för etapp 1. Målsättningen är att komma ut med tio tomter till försäljning under 2021. Osäkert om köpeskillingen kommer in på året.

Grönskult

Intresse från lokala företagare att exploatera detaljplanelagt industriområde. Projektör har utsetts och byggnation är på gång att startas upp. Samtidigt förväntas utgifterna på Grönskult bli 1,5 mnkr lägre än ursprunglig kalkyl.

Torvemyr 2

Planerade av ca 50 st bostäder. Blandning av en- och flerfamiljsbostäder. Detaljplan är har vunnit laga kraft 2021. Projektet Torvemyr 2 hade ingen budgetkalkyl inför 2021. Inför budgetbeslut 2022 är projektet kalkylerat till inkomster 40 mnkr och utgifter 31 mnkr, vilket ger ett positivt netto på 9 mnkr. Kalkylen är bara en schablon innan förstudien är påbörjad. Räknat med tomtförsäljning 800 tkr/st och en byggkostnad -600 tkr/st. Förstudie kan påbörjas på antingen Torvemyr2 eller Tronebacken efter att Spjösвик är klart.

Torvemyr 1

Två sista tomterna har sålts och det fanns ett restvärde kvar på 1,1 mnkr som skrevs av och blev en kostnad centralt för Finanssen.

Tuntorp

Gammal detaljplan från 1989 för industrimark som har fått nya intressenter. Totalt är det 35000 kvm som kan utnyttjas till industrimark. Projektet kommer inte påverka översiktsplanens ÖPo6 vägreservat i området.



Datum
2021-09-09

Dnr
SBN 2021-000603

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Magnus Eriksson
magnus.erikson2@lysekil.se

Regler och taxor för markupplåtelse och parkering i Lysekils kommun

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har reviderat regler och taxor för markupplåtelse och parkering i Lysekils kommun. Tidigare beslut har varit svårt att hitta varför förvaltningen ser ett stort behov om nytt beslut.

För att använda en offentlig plats till något den normalt inte är avsedd för krävs ett tillstånd, så kallad markupplåtelse. Taxan gäller för avgifter av mark på offentlig plats.

Taxor för parkering har inte reviderats i dokumentet utan kvarstår som tidigare.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta regler och för markupplåtelse och parkering i Lysekils kommun.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta att anta taxor för markupplåtelse och parkering i Lysekils kommun.

Ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har reviderat regler och taxor för markupplåtelse och parkering i Lysekils kommun. Tidigare beslut har varit svårt att hitta varför förvaltningen ser ett stort behov om nytt beslut.

För att använda en offentlig plats till något den normalt inte är avsedd för krävs ett tillstånd, så kallad markupplåtelse. Taxan gäller för avgifter av mark på offentlig plats.

Taxor för parkering har inte reviderats i dokumentet utan kvarstår som tidigare.

Förvaltningens synpunkter

För att använda en offentlig plats till något den normalt inte är avsedd för krävs ett tillstånd, så kallad markupplåtelse. Taxan gäller för avgifter av mark på offentlig plats.

Offentliga platser ska vara tillgängliga för allmänheten och kunna användas för många olika ändamål. Med offentlig plats menas i huvudsak vägar, torg, parker och andra platser som redovisas som allmän platsmark i detaljplan. Det kan också vara sådana platser som regeringen eller kommunen bestämmer ska vara en offentlig plats, t. ex. badplatser, idrottsanläggningar, campingplatser etc.

En avgift tas ut som anses skälig med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen.

Taxan gäller avgifter för upplåtelse av mark på offentlig plats, med stöd av lag (1957:259), om rätt för kommunen att ta ut en avgift för vissa upplåtelse av

offentlig plats med mera samt 3 kap 1–2 §§ Ordningslagen (1993:1617) om allmän ordning och säkerhet.

Den som vill använda kommunal mark för kommersiella aktivitet som varar mindre än 1 timme kan göra det utan att Lysekils kommun tar ut avgift för markupplåtelsen, dock inte inom det område som enligt Lysekils kommuns lokala ordningsstadga, dnr LKS 2017-303, förbjuder tillfällig försäljning. För icke kommersiella aktiviteter är det polisen som prövar om tillstånd enligt ordningslagen behövs. Arrangören måste därför alltid ta kontakt med polisen.

Taxor för parkering har inte reviderats i handlingen regler och taxor för markupplåtelse och parkering i Lysekils kommun.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Magnus Eriksson
Trafikingenjör

Bilagor

Regler för markupplåtelse och parkering i Lysekils kommun
Taxor för markupplåtelse och parkering i Lysekils kommun
Jämförelse av taxor

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige
Trafikingenjör, samhällsbyggnadsförvaltningen



**LYSEKILS
KOMMUN**

**Strategi
Program
Plan
Policy
Riktlinjer
Regler**

Lysekils kommuns

Regler för markupplåtelse och parkering

Fastställt av:	Samhällsbyggnadsnämnden
Datum:	2021-09-30, § XX
För revidering ansvarar:	Samhällsbyggnadsnämnden
För ev. uppföljning och tidplan för denna ansvarar:	Samhällsbyggnadsnämnden
Dokumentet gäller för:	Lysekils kommun
Dokumentet gäller till och med:	Tills vidare
Dokumentansvarig:	Trafikingenjör
Dnr:	SBN 2021-000603

Regler för markupplåtelse och parkering i Lysekils kommun

Innehåll

Allmänt	4
Avgifter	4

Allmänt

Offentliga platser ska vara tillgängliga för allmänheten och kunna användas för många olika ändamål. Med offentlig plats menas i huvudsak vägar, torg, parker och andra platser som redovisas som allmän platsmark i detaljplan. Det kan också vara sådana platser som regeringen eller kommunen bestämmer ska vara en offentlig plats. Till exempel badplatser, idrottsplatser, campingplatser osv.

Avgift tas ut som kan anses skäligt med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen, nyttjarens fördel av denna, kommunens kostnader med anledning av upplåtelsen och övriga omständigheter.

Avgifter

Taxan gäller avgifter för upplåtelse av mark på offentlig plats, med stöd av lag (1957:259) om rätt för kommun att ta ut avgift för vissa upplåtelser av offentlig plats med mera samt 3 kap 1–2 §§ Ordninglagen (1993:1617) om allmän ordning och säkerhet.

Den som vill använda kommunal mark för kommersiella aktiviteter som varar mindre än 1 timme kan göra det utan att Lysekils kommun tar ut avgift för markupplåtelsen, dock inte inom det område som enligt Lysekils kommuns lokala ordningsstadga (Dnr: LKS 2017–303) förbjuder tillfällig försäljning.

För icke kommersiella aktiviteter är det polisen som prövar om tillstånd enligt ordninglagen behövs. Arrangören måste därför alltid ta kontakt med polisen.

Polistillståndet utgör underlag för fakturering. Avgift utgår inte om tillståndet uppfyller något av följande kriterier:

- Upplåtelse som helt eller delvis genomförs som evenemang i Lysekils kommuns regi eller av Lysekils kommuns helt eller delägda bolag. Om sökande erhållit kommunbidrag från Lysekils kommun för evenemanget.
- När ideella föreningar eller privatpersoner har arrangemang utan inträdesavgift och utan koppling till en produkt eller företag. Det kan även vara arrangemang med anknytning till närområdet såsom midsommarfirande, valborgsmässobål, kvartersfester eller marknader.
- Arrangemang med samhällsinformation som måste nå ut till allmänheten, som till exempel sjukvårdsrådgivning, information från räddningstjänst och miljöhanteringsinformation.
- Arrangemang med barn- och ungdomsverksamhet som kan ge barn och ungdomar olika upplevelser i form av till exempel kultur, gemenskap och jämlikhet och som inte har ett större kommersiellt syfte.
- Sammankomster som utgör demonstration eller som hålls för opinionsyttring eller upplysning i allmän eller enskild angelägenhet
- Om upplåtelsen gäller behållare för återvinningsmaterial som är uppställda för allmänheten, så kallade 90-konto enligt svensk insamlingskontroll, eller FTI (Förpacknings och tidningsinsamlingen).
- Upplåtelse i samband med foto och filminspelningar som inte avser ta plats i anspråk för teknikfordon, loger etc.

Avgifterna vid markupplåtelser får i förekommande fall och där inte annat anges, reduceras eller tas bort om upplåtelsen avser ideell organisation eller att avgiften upplevs oskäligen. Eventuell reduktion eller slopande av avgifter beslutas av den som har delegation för markupplåtelse av offentlig plats i Lysekils kommun.

Upplåtelseavgifterna är enligt nuvarande lagstiftning momsbefriade om inget annat anges.

Avgiften inbegriper inte kostnader för att återställa den disponerade marken i ursprungligt skick, inte heller fördyrande kostnader för gaturenhållning, snöröjning eller parkskötsel. Dessa kostnader debiteras i förekommande fall sökanden separat. Uppställning av container, upplag eller uppställning av bodar i samband med entreprenadarbeten ska normalt ske på kvartersmark, är det inte möjligt får upplåtelse ske på offentlig plats.

Markupplåtelse för parkering av fordon på platser som är avsedda till parkering får inte upplåtas.

Om upplåtelse av offentlig plats har gjorts innan tillstånd givits ska dubbel avgift utgå.



Postadress: **453 80 LYSEKIL**
Tel: **0523-6130 00**
Webbplats: **lysekil.se**

Besöksadress **Stadshuset, Kungsgatan 44**
E-post registrator@lysekil.se

Tänk på miljön innan du skriver ut



Taxor för markupplåtelse och parkering i Lysekils kommun

Byggetablering på offentlig plats

Ändamål	Avgift	Minimiavgift	Kommentar
Byggnadsställning	30 kr/kvm/månad	700 kr	
Container	300 kr/vecka	700 kr	
Upplag inklusive bodar etc.	20 kr/kvm/månad	700 kr	Max 8 000 kr/månad

Försäljning

Ändamål	Avgift	Minimiavgift	Kommentar
Foodtrucks och matvagnar	– 2 000 kr/månad /högsäsong – 500 kr/månad /lågsäsong – 300 kr/dag		Högsäsong 15/4–15/9
Kafévagn	– 1 000 kr/månad /högsäsong – 250 kr/månad/ lågsäsong – 100 kr/dag		
El från kommunalt elskåp	– 720 kr/månad – 50 kr/dag		
Torgplatser	– 500 kr/kvm/år – 100 kr/dag		En plats är 6 kvm
Fasta försäljningsplatser	– 930 kr/kvm/år – 200 kr/dag		En plats är 6 kvm
Kiosker	50 000 kr/år		
Julgransförsäljning	500 kr/dag		



Uteserveringar

Ändamål	Avgift	Minimiavgift	Kommentar
Uteservering	375 kr/kvm/månad		

Kommersiella ändamål

Ändamål	Avgift	Minimiavgift	Kommentar
Affischpelare, reklamtavlor och master	10 000 kr/år		
Trottoarpratare	1 000 kr/år	1 000 kr	
Varuexponering vid butik	– 600 kr/kvm/ högsäsong – 300 kr/kvm /lågsäsong	700 kr	Högsäsong 15/4–15/9
Cirkus, tivoli eller likande	– 3000 kr för dag 1–3 – Därefter 1 000 kr/dag	3 000 kr	
Evenemang	2 000 kr/dag	2 000 kr	
Mötestält för insamling, reklam, valverksamhet etc.	5 kr/kvm/dag	500 kr	

Dispenser

Ändamål	Avgift	Minimiavgift	Kommentar
Transporttillstånd upp till 4,5meter bredd eller längre	600 kr		
Transsporttillstånd över 4,5 meters bredd	1 200 kr		



Parkering

Ändamål	Avgift	Minimiavgift	Kommentar
Parkeringsplats på kommunal kvartersmark	500 kr/månad	500 kr	
Parkeringsavgift central parkering	15 kr/timme		Inklusive skatter och avgifter
Parkeringsavgift övriga parkeringar	10 kr/timme		Inklusive skatter och avgifter
Nyttokort	800 kr		Utan moms
Boendekort	1 500 kr		Utan moms
Förvaring av fordon vid fordonsflytt	1 600 kr		Med moms 2 000 kr

Parkeringsanmärkning enligt lag (1976:206)

Ändamål	Avgift	Minimiavgift	Kommentar
Parkeringsanmärkning på plats med förbud att stanna	900 kr		
Parkeringsanmärkning på plats med förbud att parkera	700 kr		
Parkeringsanmärkning på ändamålsplats	900 kr		
Parkeringsanmärkning på plats för rörelsehindrade	900 kr		



Parkeringsanmärkning för tidsöverträdelse, ej erlagd avgift eller avsaknad av p-skiva	400 kr		
Parkeringsanmärkning för parkering mot färdriktningen	900 kr		

Kontrollavgift enligt lag (1984:318)

Ändamål	Avgift	Minimiavgift	Kommentar
Kontrollavgift på plats med förbud att stanna	900 kr		
Kontrollavgift på plats med förbud att parkera	700 kr		
Kontrollavgift på ändamålsplats	900 kr		
Kontrollavgift på plats för rörelsehindrade	900 kr		
Kontrollavgift för tidsöverträdelse, ej erlagd avgift eller avsaknad av p-skiva	400 kr		
Kontrollavgift för parkering mot färdriktningen	900 kr		

Jämförelse av taxor

Säsong Lysekil är 15/4 - 15/9

Kommun	Torgplats	Foodtruck	Uteservering	Byggetablering	Evenemang (kommersiellt)	Container
Lysekil	500/kvm/år 500/dag	833:-/månad	375/kvm/månad	12/kvm/månad Min 500		150/vecka Min 250
Varberg	533/kvm/år	3000/månad Högs 2000/månad Lågs Ingen el	110/kvm/månad	25/kvm/månad Min 650	1500/dag	650/vecka
Uddevalla	349/kvm/år	833/månad	31/kvm/månad	16/kvm/månad	1000/dag	3500/vecka
Värnamo	667/kvm/år 200/dag	2800/månad Ingen el	65/kvm/månad	25/kvm/månad	2750/dag	
Helsingborg	1222/kvm/år	1500/månad Ingen el	380/kvm/månad	41/kvm/månad Min 2312	2-3000/dag	3598/vecka
Jönköping	660/kvm/år 165/dag	2500/månad 12 500/år Ingen el	105/kvm/månad Grund 715	30/kvm/månad Grund 715	3500/dag Grund 715	385/vecka Grund 715



Nyköping	677/kvm//år 220/dag	542/månad (3 dagar/vecka) Ingen el	40/kvm/månad Min 400	30/kvm/månad Min 400	1-2000/dag	200/vecka Min 400
Vellinge (Skanör/Falsterbo)	765/kvm/år 102/dag	2040/månad Ingen el	41/kvm/månad	20/kvm/månad		153/vecka
Sotenäs			378/kvm/månad 306/kvm/månad +Avgift 3914	5-18/kvm/månad +Avgift 3914	2-30 000 (alla evenemang)	721/vecka +Avgift 1030
Strömstad	1166/kvm/år 300/dag		240/kvm/månad	100/dag		
Tanum	500/kvm/år 200/dag		41/kvm/månad	50/dygn	3000/dag	



Datum
2021-08-23

Dnr
SBN 2021-000557

Samhällsbyggnadsförvaltningen/fastighetsenheten
Peter Karlsson
peter.karlsson2@lysekil.se

Åtgärd efter förlikningsöverenskommelse med MarkBygg AB avseende träbrygga Norra Hamnen

Förvaltningen har genomfört en intern utredning avseende entreprenadjuridiskt läge i rubricerad entreprenad, tillsammans med tidigare projektledare och andra inblandade i entreprenaden.

Under hela processen har kommunikation skett med representant för MarkBygg, men som inte givit det önskvärda resultatet, att entreprenören tar ansvar för de fel som fortfarande föreligger och för vilka entreprenören enligt senaste besiktningsprotokollet (2015-12-21) hålls ansvarig.

Ärendet är principiellt viktigt då det inte kan uteslutas att entreprenadtid fortfarande gäller, sex år efter att arbetena avslutats, då någon formell överlämning ej skett och att förlängd garanti villkorats med kontinuerligt underhåll på den bärande konstruktionen där träskyddsklass ej överensstämmer med de ursprungliga förfrågningshandlingarna.

Svar från MarkBygg på förvaltningens senast e-post, daterat 2021-06-22 och uppfört genom ombud, mottogs av förvaltningen 2021-07-02, bilaga 1.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar, under förutsättning att det juridiska ombudet finner lämpligt och att anser det finns förutsättningar för att rättsligt driva processen framåt, att överlåta åt kommunens juridiska ombud att fortsättningsvis driva tvistetärendet för kommunens räkning.

Ärendet

Projekt Träbrygga Norra Hamnen är ett projekt indelat i etapper, och som pågått i olika delar från beställning 2008-10-20 till SB 1 (slutbesiktning) 2015-12-21. I det senaste besiktningsprotokollet finns fel antecknade, för vilka entreprenören anses ansvarig, och vilka skulle ha rättats till av denne. Så har inte skett, och från tidigare etapper finns fel som har rättats till men som inte utförts på ett korrekt sätt enligt förvaltningens bedömning, vilket gör att skadorna återkommer.

Förvaltningens synpunkter

Då frågan kring entreprenadtid/garantitid fortfarande är outredd, så kvarstår ansvarsfrågan om vem som ansvarar för det underhåll som anläggningen kräver, och som är villkoret för en utökad garantitid.

Av främst denna anledning kan ärendet inte längre få fortgå på samma sätt som tidigare, utan parterna behöver få ett avslut som båda kan förhålla sig till. Förvaltningen kan genom det här projektet lära sig mycket om projekt och de entreprenadjuridiska frågor som kan uppstå om man inte sköter uppföljning, kontroll och efterbesiktningar inom stipulerade tider, och ställer krav på dokumentation i form av entreprenörers signerade egenkontroller.

Dnr
SBN 2021-000557

Utgångspunkt skall tas i handling från MarkBygg, vilken mottogs 2021-07-02, daterad 2021-06-22, och alla de handlingar som finns i ärendet från 2008-10-20 och framåt.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Peter Karlsson
Tf. Teknisk chef

Bilagor

Brev från MarkBygg AB via ombud daterat 2021-03-22
Mail till kommunens juridiska ombud daterat 2021-07-02

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lysekils kommun
Tekniska avdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Peter Karlsson

Endast per e-post till: peter.karlsson@lysekil.se

Göteborg den 22 juni 2021

Angående entreprenaden 2011-109 Träbrygga Norra Hamnen Lysekil

I egenskap av ombud för Markbygg Anläggning Väst AB ("Markbygg") återkommer vi enligt följande med anledning av er e-post daterad den 19 maj 2021.

Markbygg har på uppdrag av Lysekils kommun ("Kommunen") utfört entreprenadarbeten i Norra Hamnen i Lysekil. Beställning av entreprenadarbetena skedde den 20 oktober 2008 och den 25 juni 2009. ABT 06 utgjorde avtalsinnehåll och entreprenaden bestod av huvuddel 1, huvuddel 2 och huvuddel 3 ("Entreprenad 1").

Markbygg och Kommunen benämns enligt följande som ("Parterna").

Entreprenad 1 och slutbesiktning 2010-09-10

Slutbesiktning av Entreprenad 1 genomfördes den 10 september 2010 ("SB 1"). Vid SB 1 gjordes följande anmärkningar för vilka Markbygg ansvarade:

E1.	Yttersta brädan i trädäcket är utförd med överhäng och ställvis sviktande. Samtliga skarvar skråskruvas för att fixera brädorna mot varandra. Ev olägenheter observeras därefter under garantitiden. Ev. kvarstående fel bedöms vid garantibesiktning.
E.9	Skarvar mellan infästningsgods och horisontellt rör visar varierande bredd för räcken satta i radie. Åtgärd krävs ej. Ev. olägenheter av felet observeras under garantitiden.
E11.	Några ändstolpar i räckets är infästa så att räckets är vingligt. Observeras under garantitiden.
E15.	Planka 45x120 mm monterad på distanser enligt detalj på ritning M13 är inte utförd. Parterna är överens om att träffa ekonomisk uppgörelse.
E16.	L-stöd är synligt mot kullerstensyta i norr.
E18.	Vinkeljärn för hopfogning av bärverk har bytts mot laskar av tryckimpregnerat virke klass A för en del av trädäcket. Omfattning redovisas på relationsritning. Konsekvenser av felet observeras under garantitiden. Ev. erforderlig åtgärd bestäms vid garantibesiktning.
E19.	Passbitar har använts i uppstolpad del av trädäcket i mellersta-norra delen. Konsekvenser av felet observeras under garantitiden. Ev. erforderlig åtgärd bestäms vid garantibesiktningen.

E20.	Bärande delar är inte tryckimpregnerat enligt NTR/M. Felet skall åtgärdas med förebyggande underhåll. Ansvarstiden 40 år skall gälla för bärande balkar av tryckimpregnerat trä. E har att betala samtliga kostnader som uppstår för B under ansvarstiden på grund av felet. Se vidare under rubriken godkännande .
E21.	Relationshandlingar i digital form har inte levererats.
E22.	Injekterade gängstål är inte kapade.
E23.	Ogräs i växt förekommer i kullerstenslänt lm 0-20.
E24.	Gräsytor runt beachvolleyplan är ojämna. Felet skall åtgärdas före 15:e maj 2011.
E25.	Asfaltskarvar vid anslutning till befintligt är inte förseglade. Pågrus skall påföras omedelbart efter det att bitumen lagts ut.

Vid SB 1 godkändes Entreprenad 1 i sin helhet. Garantitiden är fem år, men med hänsyn till att huvuddel 1 och huvuddel 2 förbesiktigades 2009 träffade Parterna överenskommelse om att garantitiden löper till den 1 januari 2015¹. För bärande delar av tryckimpregnerat trä gäller förlängd ansvarstid till 1 januari 2050.

Åtgärdande av skador hänförliga till stormen Berit 2011

Entreprenad 1 skadades under stormen Berit som drabbade Entreprenad 1 under november 2011. De skador som åtgärdades av Markbygg därefter är inte hänförliga till Entreprenad 1. Entreprenad 1 godkändes vid slutbesiktning den 10 september 2010. De arbeten som Markbygg utfört för att reparera skador hänförliga till stormen Berit som drabbade Entreprenad 1 är rätteligen att anses som en ny entreprenad ("**Entreprenad 2**") eftersom reparation av skadorna har beställts av Kommunen och Kommunen erlagt ersättning till Markbygg för utförda arbeten.

Garantibesiktning 2014-11-04 av Entreprenad 1

Garantibesiktning av Entreprenad 1 genomfördes den 6 november 2014. Vid garantibesiktningen gjordes följande anmärkningar för vilka Markbygg ansågs ansvara.

E1.	Flertalet räcken, vajrar och tillhörande låsanordningar är rostangripna.
E2.	Del av bryggan framför restaurangen sviktar märkbart vid relativt lätt belastning, vilket ger upphov till en gungande obehagskänsla på del av brygga vid uteserveringen.
E3.	Utsikt bryggdel lutar kraftigt utåt pga sättning.
E4.	Del 3.2-trädäck, slänt vid banviksbaden, åtgärd gjord under garantitiden är ej utförd i enlighet med handlingarna vad gäller kulör på sten samt erforderlig mängd i stenstorlek motsvarande ca 1x0,7x0,7 m.
E5.	Ojämn asfaltkant efter åtgärd urspolning.
E6.	Synlig markduk i sanden/volleybollplanen.

För anmärkning E1 ansvarar inte Markbygg. Räcken, vajrar och tillhörande låsanordningar kräver visst underhåll för att undvika rostangrepp. Rostangreppen beror således inte på Markbygg utan på att Kommunen inte vidtagit erforderligt underhåll av nämnda delar.

¹ Huvuddel 1: 1 januari 2015; Huvuddel 2: 1 januari 2015; Huvuddel 3: 1 januari 2015

Anmärkning E2 och E3 har avhjälpats av Markbygg.

Anmärkning E4 avser inte ett felavhjälpande utan är hänförlig till Entreprenad 2. Vid åtgärdande av skador hänförliga till stormen Berit som inträffade i november 2011 kom Parterna överens om att den stenstorlek som användes var godtagbar eftersom stenen gjöts med cement. Anmärkningen har således felaktigt tagits upp vid garantibesiktningen.

Anmärkning E5 utgör inte en anmärkning för vilken Markbygg ansvarar. Området där asfaltskanten är belägen har under vissa perioder varit beläget under vatten. Markbygg begärde vid utförandet av Entreprenad 1, med hänsyn till att asfaltsvägen under vissa väderomständigheter kunnat hamna under vatten, att Kommunen skulle fatta beslut att höja det asfalterade området för att undvika urspolning. Kommunen accepterade inte Markbyggs begäran och Kommunen har att ansvara för konsekvensen av utförandet. Markbygg är inte ansvarigt för anmärkning E5.

För anmärkning E6 ansvarar inte Markbygg. Även beachvolleyplanen har vid vissa tidpunkter befunnits under vatten. Att sand spolats bort är en naturlig följd och har inget med Markbyggs utförande av Entreprenad 1 att göra. Därtill blåser sand bort vid kraftig vind och ett normalt underhåll av en beachvolleyplan är att med jämna mellanrum fylla på med sand. Att markduken syns utgör inte ett fel i Entreprenad 1 utan beror på att Kommunen brustit i sitt underhåll av beachvolleyplanen.

Förlikningsavtal 2015-11-27

Den 27 november 2015 träffade Parterna ett förlikningsavtal ("**Avtalet**"). Av Avtalet framgår att Markbygg bestritt att de skador som inträffat skulle berott på fel för vilka Markbygg var ansvariga, bl.a. med hänvisning till att stormen Egon 2015 var osedvanligt kraftig.

I Avtalet, p. 2.1, framgår att de åtgärder för avhjälpande av brister och skador i Entreprenad 2 som omfattas av Markbyggs åtaganden ska, ur ett ansvarsperspektiv, betraktas såsom om åtgärderna hade utgjort ny entreprenad enligt ABT 06 och att åtgärderna ska vara föremål för slutbesiktning och föranleda ny ansvarstid och garantitid enligt ABT 06. Parternas avsikt med Avtalet har inte varit att Parterna ska ges möjlighet, i strid med gällande standardavtal, att bedöma den avlämnade Entreprenad 1, vilken godkändes den 10 september 2010 och vars garantitid löpt ut vid tidpunkten för stormen Egon, ytterligare en gång. Omfattningen av Avtalet är de arbeten som utförts för åtgärdande av skador hänförlig dels till stormen Berit som inträffade i november 2011 och dels till stormen Egon 2015 samt anmärkningar vid garantibesiktning ("**Entreprenad 3**").

Slutbesiktning 2015-12-21

Slutbesiktning för Entreprenad 2 genomfördes den 21 december 2015 ("**SB 2**"). Vid tidpunkten för SB 2 hade garantitiden för huvuddel 1, huvuddel 2 och huvuddel 3 löpt ut.

Vid SB 2 gjordes följande anmärkningar för vilka Markbygg ansågs ansvara.

E1.	Flertalet räcken, vajrar och tillhörande låsanordningar är rostangripna.
E2.	Del 3.2-trädäck, slänt vid banviksbadet, återfyllning ej utförd enlighet med handlingarna vad gäller erforderlig mängd i sten i storlek motsvarande ca 1x0,7x0,7 m.
E3.	Erosionsskydd saknas på en del ställen, stor risk för urspolning föreligger då sten av mindre fraktioner ligger "löst" framför bryggdelen.

E4.	Kraftig rasvinkel primärt vid anslutning mot bergs del 3.1a-bergsdel.
E5.	Skador på asfaltskan i början av gångbanan i riktning mot volleybollplanen.
E6.	Synlig markduk på flera ställen i sanden/volleybollplanen.

Markbygg ansvarar inte för anmärkning E1. Räckan, vajrar och tillhörande låsanordningar kräver visst underhåll för att undvika rostangrepp. Rostangreppen beror således inte på Markbygg utan på att Kommunen inte vidtagit erforderligt underhåll av nämnda delar.

Anmärkning E2 avser inte ett felavhjälpande utan är hänförlig till Entreprenad 2. Vid åtgärdande av skador hänförliga till stormen Berit som inträffade i november 2011 kom Parterna överens om att den stenstorlek som användes var godtagbart eftersom stenen gjöts med cement. Anmärkningen har således felaktigt tagits upp vid garantibesiktningen och Avtalet innebär inte att Parternas tidigare överenskommelse har ändrats.

E3 är en helt ny anmärkning som inte noterats vid tidigare besiktningar. Erosionsskydden var tillgängliga vid SB 1 men ingen anmärkning gjordes. Det är således inte fråga om ett dolt fel. Dessutom har garantitiden för huvuddel 2 löpt ut och Markbygg ansvarar således inte för anmärkningen.

E4 är en helt ny anmärkning som inte noterats vid tidigare besiktningar. E4 omfattas varken av Entreprenad 2 eller Entreprenad 3. Markbygg ansvarar därmed inte för anmärkningen.

Anmärkning E5 utgör inte en anmärkning för vilken Markbygg ansvarar. Området där asfaltskanten är belägen har under vissa perioder varit beläget under vatten. Markbygg begärde vid utförandet av Entreprenad 1, med hänsyn till att asfaltsvägen under vissa väderomständigheter kunnat hamna under vatten, att Kommunen skulle fatta beslut att höja det asfalterade området för att undvika urspolning. Kommunen accepterade inte Markbyggs begäran och Kommunen har att ansvara för konsekvensen av utförandet av Entreprenad 1. Markbygg är inte ansvarigt för anmärkning E5.

Markbygg ansvarar inte för anmärkning E6. Även beachvolleyplanen har vid vissa tidpunkter befunnits under vatten. Att sand då spolats bort är en naturlig följd och har inget samband med Markbyggs utförande av Entreprenad 1. Därtill blåser sand bort vid kraftig vind och ett normalt underhåll av en beachvolleyplan är att med jämna mellanrum fylla på med sand. Att markduken syns utgör således inte ett fel i Entreprenad 1 utan beror på att Kommunen brustit i sitt underhåll av beachvolleyplanen.

Enligt p. 18 i protokoll från SB 2 framgår att Entreprenad 3 inte godkändes på grund av att återfyllning i slänter ej var utförd med erforderlig mängd föreskriven sten i storlek motsvarande ca 1x0,7x0,7 m samt att erosionsskydd under bryggdel 3:2 ej var tillfyllest.

Eftersom Parterna inom ramen för Entreprenad 2 överenskommit att den använda stenstorleken var godtagbar, mot bakgrund av att Markbygg gjöt stenen med cement, är anmärkningen felaktig och strider mot Parternas överenskommelse. Erosionsskyddet är hänförligt till huvuddel 2 i Entreprenad 1 och har således redan godkänts och garantitiden har löpt ut. Anmärkningen avseende erosionsskydden är inte hänförliga till någon skada till följd av stormarna som drabbat Entreprenad 1 och anmärkningen är felaktig. Entreprenad 3 skulle rätteligen godkänts vid SB 2.

Sammantaget tillbakavisar Markbygg att det föreligger några skyldigheter för Markbygg i förhållande till Kommunen.

Som ovan



Helena Royson

John Öhman

e.u. // Helena Royson

Från: [Peter Karlsson](#)
Till: [david.hertzman](#)
Kopia: [Christian Wrangmo](#)
Ärende: Ärende Markbygga avseende projekt "Träbrygga N Hamnen"
Datum: den 2 juli 2021 16:14:00
Bilagor: [Anq Entreprenaden 2011-109 Träbrygga Norra Hamnen Lysekil.msg](#)
[VB Svar på Er senaste återkoppling gällande fel i Entreprenaden anq 2011-109 Träbrygga Norra Hamnen Lysekil.msg](#)
[VB Svar på Er senaste återkoppling gällande fel i Entreprenaden anq 2011-109 Träbrygga Norra Hamnen Lysekil.msg](#)
[Sv Svar på Er senaste återkoppling gällande fel i Entreprenaden anq 2011-109 Träbrygga Norra Hamnen Lysekil.msg](#)
[Re Svar på Er senaste återkoppling gällande fel i Entreprenaden anq 2011-109 Träbrygga Norra Hamnen Lysekil.msg](#)
[Sv Svar på Er senaste återkoppling gällande fel i Entreprenaden anq 2011-109 Träbrygga Norra Hamnen Lysekil.msg](#)

Hej David!

Tack för samtal!

Jag bifogar allt underlag som jag använt i min tidigare konversation med MarkByggs VD, Stefan Lundh.

Precis när vi lagt på luren så kom MarkByggs officiella svar från deras juridiska ombud (Wåhlins Advokatbyrå)

Som man kunnat förutse tar de inte ansvar för något av felen, utan hänvisar till att det ska följas under garantitiden.

Problemet är bara att eftersom det inte finns någon avslutad entreprenad, eftersom den senaste slutbesiktningen inte blev godkänd, så hävdar jag och Lysekils kommun att entreprenadtid fortfarande gäller.

På aktuell anläggning är det ganska mycket underhåll som ska göras, och i det här oklara läget har ingenting blivit gjort eftersom parterna inte är överens om vem som bär ansvaret.

Av den anledningen är frågan om entreprenadtid eller garantitid avgörande.

Det finns också en not i förlikningsöverenskommelsen om att man ska samla ihop representanter från bl a RISE, träleverantören mm, och det är heller inte utfört, på förekommen anledning av att levererad träkvalité inte följde programhandlingarna. Av det skälet är det också utstakat en längre garanti på dessa. Denna förlängda garantitid villkoras av att underhållsåtgärder utförs, vilket Lysekils kommun inte kan garantera, då det enligt vårt förmenande fortfarande är entreprenadtid som gäller.

Vi får höras efter sommaren och se hur vi går vidare i detta ärende, till dess har du en del handlingar att sätta dig in i, liksom deras svar.

I övrigt har jag 5 pärmar på kontoret som har annan information men som jag inte bedömt har bäring på de viktigaste entreprenadjuridiska frågorna.

Är det nåt du funderar över, så kontakta mig via mail.

Jag kommer att tömma inboxen med jämna mellanrum, så du kanske inte får svar med vändande post, men det kommer.

Ha det gott!

Med vänlig hälsning

Peter Karlsson

Fastighetschef, Tekniska avdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tel. 0523-61 31 43 | Mob. 076-696 43 16 | peter.karlsson2@lysekil.se

Lysekils kommun, 453 80 Lysekil

Datum
2021-09-20

Dnr
SBN 2021-000620

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Peter Karlsson
peter.karlsson2@lysekil.se

Upphandling av entreprenader

Sammanfattning

Fastighetsförvaltningens och Gata/Parks inköp av entreprenader skiljer sig markant från övriga delar av förvaltningens inköp av material, utrustning och tjänster.

Förvaltningen föreslår därför en strategi för upphandling av entreprenader, och att de nedan uppräknade nivåerna får gälla som styrprincip vid framtida utarbetande av upphandlingsunderlag.

Lysekils kommun står inför att många ramavtal saknas, skall skrivas om eller att avtal skall förnyas under det kommande året.

Förvaltningen föreslår följande nivåer för kommande upphandlingar:

1. Ramavtal omfattar entreprenader upp till 1 000 000 kronor (tidigare 2 000 000 kronor)
2. Entreprenader mellan 1 000 001 kronor upp till 5 000 000 kronor upphandlas genom förenklad upphandling eller öppen upphandling helt i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU).
3. Entreprenader över 5 000 000 inarbetas i upphandling "strategisk partnering av byggentreprenör" för åren 2022–2029 enligt separat ärende till samhällsbyggnadsnämnden.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar, för kommande upphandlingar inom tekniska avdelningens verksamhetsområde, att

4. Ramavtal omfattar entreprenader upp till 1 000 000 kronor (tidigare 2 000 000 kronor)
5. Entreprenader mellan 1 000 001 kronor upp till 5 000 000 kronor upphandlas genom förenklad upphandling eller öppen upphandling helt i enlighet med lagen om offentlig upphandling, LOU.
6. Entreprenader över 5 000 000 inarbetas i upphandling "strategisk partnering av byggentreprenör" för åren 2022–2029 enligt separat ärende till samhällsbyggnadsnämnden.

Ärendet

Förvaltningen har identifierat att befintliga inköpsrutiner inte i alla delar är anpassade för tekniska avdelningens behov, och för de beloppsgränser/gränsvärden som annars finna angivna i LOU.

Förvaltningens synpunkter

Fastighetsförvaltningens och Gata/Parks inköp av entreprenader skiljer sig markant från övriga delar av förvaltningens inköp av material, utrustning och tjänster.

Förvaltningen föreslår därför ett förslag till upphandling av entreprenader, och att de nedan uppräknade nivåerna får gälla som styrprincip vid framtida utarbetande av upphandlingsunderlag.

Lysekils kommun står inför att många ramavtal saknas, skall skrivas om eller att avtal skall förnyas under det kommande året.

Upphandlingar enligt ovan skulle medföra att tekniska avdelningen får en tydligare gräns kopplat till ordinarie verksamhet, för vilken upphandling av tjänster skall ske, och på det sättet en möjlighet att bjuda in fler att lämna anbud i de större entreprenader som upphandlas.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Peter Karlsson
Tf. teknisk chef

Beslutet skickas till

Kommunstyrelseförvaltningen
Ekonomiavdelningen
Samhällsbyggnadsförvaltningen



**LYSEKILS
KOMMUN**



UPPDRAG

Lysekils kommun, strategisk partnering 2022-2029

Entreprenadkontrakt med partnering

Upprättad av:

Peter Karlsson, fastighetschef

BESTÄLLARE

Lysekils Kommun/Samhällsbyggnadsnämnden

DOKUMENTNAMN

.1 Kontraktsmall

ENTREPRENADKONTRAKT MED PARTNERING

BESTÄLLARE: Lysekils Kommun/Samhällsbyggnadsnämnden

ENTREPRENÖR:

OBJEKT: Strategisk partnering enligt objektsplan 2022-2029

Mellan Beställaren och Entreprenören är följande kontrakt upprättat.

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

För att på bästa sätt ta tillvara båda parter och dess inblandade nyckelpersoners kompetens och engagemang är parterna ense om att genomföra projektet i partnering.

Parterna är införstådda med att entreprenaden behöver bedrivas med stor öppenhet för alternativa lösningar och metodval. Beställaren och Entreprenören kommer att bidra med sina erfarenheter och kunnande för projektets bästa i förvissning om att de gemensamt och tillsammans med inblandade underentreprenörer och konsulter kan åstadkomma en bättre helhetslösning än i en traditionell entreprenad till fast pris.

Kontraktet förutsätter ärlighet och öppenhet för att på så vis ge förutsättningar för ömsesidigt förtroende och tillit. Kontraktet förutsätter vidare att Entreprenörens för projektet strategiskt viktiga upphandlingar av underentreprenörer och andra leverantörer sker i samråd med Beställaren och att dessas medverkan i projektet sker i överensstämmelse med detta kontrakt.

§ 1 Omfattning

1.1 Partnering

Projektet utförs i partnering (även kallat utökad samverkan eller samverkansentreprenad), varvid Beställaren och Entreprenören gemensamt löser uppgifter man löpande ställs inför i ett öppet samarbete med en i vissa delar integrerad projektorganisation.

Parternas mål är att genomföra en **effektiv och utvecklande process**, som säkrar utförandet av entreprenaden med färdigställande inom den sluttid, med de kvalitetskrav och till det riktpolis som avtalats om. Parterna åtar sig vidare generellt;

- att efterleva gemensamt fastlagda ramar och spelregler för partneringarbetet
- att bidra aktivt till ett positivt, konstruktivt och lösningsorienterat samarbetsklimat för alla involverade parter,
- att aktivt verka för att samtliga medverkande i delprojekten är delaktiga, engagerade, att skapa arbetsglädje och att dessa i varje arbetsmoment, utan begränsning av organisatoriska gränser arbetar för de olika projektens bästa och för partneringsamarbetet i stort,
- att säkra optimal integration mellan projektering och utförande i samtliga delprojekt och att kunna genomföra parallell projektering i de fall detta krävs.
- att genomföra en löpande utvärdering av partneringsamarbetet, men även delprojekten med syfte att värdera om uppställda mål, tider, ekonomi och andra projektspecifika mål nås samt att omedelbart underrätta den andra parten om avvikelser från uppställda mål kan befaras
- att upprätthålla och utveckla en hög grad av lagkänsla för hela samarbetet baserad på ömsesidig respekt för varandras roller.
- att säkerställa att dessa förhållningsregler är förankrade i alla led i den egna organisationen samt att de åtaganden som ligger på respektive part i delprojekten präglas i varje moment av ordning och reda, god planering och framförhållning.

1.1.1 Workshop – konkretisering av övergripande mål

Partneringsamarbetet inleds med en "workshop" under ledning av en av gemensamt anlita partneringleddare. Under denna kommer partneringsamarbetets övergripande mål och olika delmål att närmare konkretiseras liksom den arbetsprocess medverkande i projektet förväntas följa för att arbeta mot uppställda mål.

Vid denna work-shop kommer också en partneringdeklaration att upprättas och påtecknas där övergripande mål och arbetssätt för projektet bestäms och ovan beskrivna förhållningsregler förfinas och som alla medverkande förväntas skrivas under.

Det är parternas ambition att till denna workshop även kunna inkludera nyckelpersoner från strategiskt viktiga underentreprenörer för installationer m.m. som Entreprenören kommer börja handla upp efter det att detta kontrakt påtecknats, samt att

alla berörda nyckelpersoner hos Beställaren, Entreprenören och brukaren ska medverka. Det är dessa nyckelpersoners ansvar att tillse att partneringdeklarationen efterlevs under hela partneringtiden.

1.2 Parternas åtagande allmänt

Beställaren ansvarar som exploitör och byggherre och ska om inte annat avtalas bl.a. ansvara för samtliga kontakter med brukare och/eller hyresgäster, se till att en projektgrupp med nyckelpersoner tillsätts med tillräcklig närvaro under partneringtiden för att genom samråd i olika frågor som utvecklas nedan, driva detta tillsammans med Entreprenören, ansvara för Beställarens projektledning samt tillsätta en teknisk förvaltningsorganisation före driftsättning. Beställaren ska vidare kalla till och genomföra de möten som beskrivs i detta kontrakt och övriga möten.

Det åligger också Beställaren att fastställa funktionskrav för samtliga objekt som omfattas av partneringsamarbetet.

Entreprenören ansvarar för att överföra den kompetens och erfarenhet som finns inom bolaget av liknande entreprenader under partneringsamarbetet, och ansvarar därvid för projekteringsledning och projektering i system- och bygghandlingsskede, jämte förekommande vidareprojektering i programhandlingsskede samt tillhandahåller en organisation för ekonomistyrning, projekterings- kvalitetsledning, inköp och produktion.

Entreprenören ska se till att av denne anlidade konsulter och underentreprenörers medverkan i projekten sker i överensstämmelse med detta kontrakt. Om inte annat avtalas ska Entreprenören särskilt vad gäller strategiskt viktiga underentreprenörer såsom för mark och mer betydande installationer och i förekommande fall för stomme och ytskikt använda motsvarande ersättningsmodell som gäller mellan Entreprenören och Beställaren enligt § 6.1-8 nedan.

1.3 Fasindelning

1.3.0 Generellt

För partneringsamarbetet finns en fastställd tidsplan, 2022-2029, men inga löften om att genomföra något byggprojekt i enlighet med utkast till objektsplan, som enbart ska ses som en inriktning.

Partneringsamarbetet innebär att parterna för varje projekt skall arbeta igenom två faser enligt vad som framgår av 1.3.1 och 1.3.2 nedan, och där beslutande organ ska fatta beslut i varje enskilt fall där riktpriiset överstiger 5 MSEK.

1.3.1 Allmänt om fas 1 och 2 för respektive delprojekt.

De respektive delprojekten i objektsplanen är vart och ett uppdelade i två faser, Fas 1 och Fas 2. Detta kontrakt reglerar båda faserna.

Fas 1 utgör en projekterings- och kalkylfas med ABK 09 som kontraktsvillkor.

Inför fas 1 tar Beställaren fram administrativa föreskrifter för resp. delprojekt och som ligger till grund för entreprenörens projektering och framtagande av riktkostnad.

Projekteringen leds av entreprenören parallellt med att bl.a. underentreprenörer upphandlas, produktionstidplan upprättas och en förfinad kalkyl över projektets produktionskostnader upprättas, vilken sedermera formellt skall godkännas av Beställaren. Beställaren skall bjudas in till projekteringsmöten.

Under fas 1 tar Entreprenören, i samråd med Beställaren, parallellt fram kvalitets-, arbetsmiljö- och miljöplan för det aktuella delprojektet.

Fas 2 utgör en produktionsfas med bygghandlingsprojektering med ABT 06 som kontraktsvillkor.

Under denna avses utförandet av entreprenaden ske i enlighet med detta kontrakt och de handlingar i övrigt som tas fram under fas 1 som preciserar omfattningen av entreprenaden.

1.3.2 Ansvar för vidareprojektering – fas 1 och 2

Beställaren antas ha gjort de utredningar och den projektering som förtecknats i de Allmänna Föreskrifterna för resp delprojekt.

Det skall noteras att dessa vare sig utgör fullt färdiga systemhandlingar eller är helt kompletta för att täcka in hela entreprenadens omfattning. Entreprenören ska under fas 1 göra de vidare utredningar som fackmässigt erfordras samt projektera fram färdiga systemhandlingar som är tillräckligt preciserade för att kunna läggas till grund för en detaljerad kalkyl över produktionskostnaden för entreprenaden i dess helhet.

All projektering sker i full öppenhet och i samråd med Beställaren. Detta för att Beställaren att på så vis ska bidra med erfarenhet och kunskap om projektet för att få projekteringen anpassad till brukarens behov och projektets ekonomiska ramar. Entreprenören är därmed också införstådd med att Beställaren kan komma att vara mer eller mindre aktiv i projekteringen – fram till dess att färdig bygghandling föreligger under fas 2 – och att av Beställaren rekommenderade tekniska lösningar inte inskränker Entreprenörens funktionsansvar.

Först om Beställaren uttryckligen föreskriver en viss teknisk lösning, genom att överlämna ritning eller annan skriftlig handling, har Beställaren också ansvar för att den tekniska lösningen uppfyller kontraktsenliga fordringar enligt 1 kap 8 § ABT 06.

Till förtydligande av 1 kap 7 § ABT 06 klargörs också att om det under fas 2 visar sig att Entreprenören underlåtit att under fas 1 skaffa sig erforderlig kännedom om för-

hållande avseende arbetsområdet eller på annat sätt underlåtit att göra de undersökningar som erfordrats för en fackmässig projektering, har Entreprenören inte rätt till ersättning för det merarbete detta föranleder.

Det understryks att Entreprenören handlats upp i ett tidigare skede än vid traditionell entreprenad och att Entreprenören, med ändring av 1 kap 6 § tredje stycket ABT 06 inte kan förutsätta att Beställaren i sitt förfrågningsunderlag lämnat de uppgifter som kan erhållas vid en fackmässig undersökning av den fastighet eller del av fastighet som berörs av kontraktsarbetena. Det ankommer i stället på Entreprenören att göra samtliga sådana fackmässigt erforderliga undersökningar under fas 1. Detta inskränker inte Beställarens ansvar för riktigheten i och för sig av de uppgifter Beställaren lämnat i sitt förfrågningsunderlag som dock inte är fullständiga.

1.3.3 Kalkylarbete, produktionstidplan och upphandling – fas 1

Under fas 1 arbetar Entreprenören parallellt med projekteringsarbetet fram en produktionstidplan samt en förfinad kalkyl över de arbeten i fas 2 som ska ersättas till självkostnad för att utföra entreprenaden. Även arbetet med kalkyl och tidplan sker under öppenhet och i samråd med Beställaren. Parterna är överens om att i möjligaste mån låta Entreprenören handla upp erforderliga underentreprenader för installationsarbeten och andra strategiskt viktiga underentreprenader under fas 1 för att få ett säkert underlag för kostnaderna för dessa samt för att kunna integrera även dessa arbeten i kalkyl och produktionstidplan. Kontrakt med underentreprenörer kommer villkoras av att fas 2 beställs.

1.3.4 Risk och möjlighetslista – fas 1 och 2 – särskilt svårkalkylerade arbeten

Entreprenören ska i kalkylen inkludera en s.k. risk- och möjlighetslista över arbeten där det finns en påtaglig risk att dessa kan behöva utföras i fas 2 eller att dessa kan behöva utföras i större omfattning än vad som kalkylerats, alternativt en möjlighet att arbetet inte behöver utföras i kalkylerad omfattning eller överhuvudtaget.

Sådana arbeten ska också upptas i kalkylen till bedömd självkostnad men förtecknas separat och – till den del de avser risker för merarbete eller möjligheter till mindre arbete - inte inkluderas i den riktkostnad parterna enas om inför fas 2. För det fall sådant arbete visar sig behöva utföras under fas 2 eller i annan omfattning än kalkylerats, ska riktkostnaden enligt vad som närmare anges i § 6.4 nedan justeras antingen uppåt eller nedåt beroende på om den risk eller möjlighet som identifierats i denna lista infrias.

För arbeten vars närmare omfattning inte bedöms möjliga att kalkylera fackmässigt – pålningsarbeten på osäker mark etc. – kan parterna också komma att enas om att riktkostnaden under fas 2 med automatik ska justeras gentemot faktiskt verifierad självkostnad för sådant arbete. En sådan överenskommelse ska i så fall formaliseras i beställningsskrivelse för fas 2.

1.3.5 Ersättningsregler fas 1

Entreprenören ersätts för arbete under Fas 1 med projekteringsledning, projektering, kalkyl och samråd vid upphandling m.m. till rörligt arvode till timarvoden förtecknade i kontraktsbilaga 1. Särskild ersättning för kostnader utgår om annat inte avtalas endast för externa konsulter som anlitas av Entreprenören i samråd med Beställaren, samt för resekostnader. Något procentpåslag på sådana kostnader utgår ej. Entreprenörens ersättning för arbete och kostnader under Fas 1 ska inte ingå i entreprenadens riktkostnad utan ersätts separat.

1.3.6 Tidskritiska arbeten – fas 1

Parterna kan komma överens om att Entreprenören utför inledande tidskritiska byggnadsarbeten (rivning, etablering m.m.) redan under Fas 1 och innan Fas 2 beställts. Sådan överenskommelse ska i så fall formaliseras i beställningsskrivelse eller motsvarande där omfattningen av sådana arbeten preciseras och en budgeterad självkostnad för dessa fastställs. Sådant arbete ska ingå i Entreprenörens kalkyl för att utföra entreprenaden och ingå i den riktkostnad och det riktpolis som parterna kommer överens om ska gälla för Fas 2.

I den mån tidskritiska byggnadsarbeten utförs under fas 1 gäller ABT 06 specifikt för dessa arbeten. Om någon beställning av Fas 2 inte sker, utgår ersättning för sådant arbete enligt självkostnadsprincipen med påslag för entreprenörsarvode enligt samma procentsats som gäller för beräkning av fast del enligt § 6.6 nedan.

1.3.7 Avbeställningsrätt under fas 1

Med ändring av 6 kap 13 § ABK 09 och 6 kap 11 § ABT 06 har Beställaren rätt att när som helst under Fas 1 och fram till dess att Fas 2 skriftligen beställts, avbeställa entreprenaden i återstående delar och säga upp detta entreprenadkontrakt till upphörande, utan annan ersättning till Entreprenören än att utge betalning för dittills utfört arbete med kalkyl, projektering, upphandling, samråd m.m. under fas 1 och för dittills eventuellt utfört arbete med tidskritiska byggnadsarbeten, rivning mm enligt självkostnadsprincipen med påslag för entreprenörsarvode.

Entreprenören ska i sådant fall redovisa resultatet av sitt uppdrag genom att överlämna samtliga handlingar hänförliga till projekteringen som Entreprenören själv eller genom externa konsulter och underentreprenörer tagit fram för att möjliggöra för Beställaren att använda dessa för fortsatt projektering och/eller ny upphandling av samma byggobjekt. Entreprenören har i sådant fall till skillnad från vad som gäller enligt huvudregeln i § 1.3.5 ovan, rätt till påslag på särskilda kostnader för projektering med samma procentsats som avtalat entreprenörsarvode.

Beställaren förbinder sig att inte använda sig av sin avbeställningsrätt så länge som förutsättningar enligt Beställarens suveräna bedömning föreligger för fortsatt samverkan och att Entreprenörens kalkyl och däremot svarande projektering, uppfyller Beställarens behov av tidsmässiga och/eller ekonomiska ramar för projektet såsom dessa kommunicerats.

1.3.8 Övergång till fas 2

Sedan kalkylen godkänts av Beställaren ska den utgöra rikt kostnad för Fas 2 och ingå i entreprenadens kontraktssumma enligt vad som beskrivs i § 6 nedan. Parterna upprättar då en av båda parter påtecknad beställningsskrivelse för Fas 2 i vilken rikt kostnad, fast arvode och kontraktssumma fastställs. I beställningsskrivelsen fastställs entreprenadens färdigställandetid, samt förtecknas i särskild handlingsförteckning som biläggs beställningsskrivelsen de tekniska handlingar som tagits fram under Fas 1 och som legat till grund för av Beställaren godkänd kalkyl och därtill knuten rikt kostnad. I förekommande fall hänvisas också till administrativa föreskrifter, kvalitets- och miljöplan och andra styrande dokument som må ha tagits fram under Fas 1, i enlighet med vad som beskrivits under 1.3.1 ovan.

Genom Beställarens påtecknande av beställningsskrivelse för Fas 2 övergår entreprenaden i Fas 2 och den osanktionerade avbeställningsrätten som intagits i § 1.3.7 ovan upphör att gälla.

1.4 Kontraktshandlingar

Om i kontraktshandlingarna förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter gäller handlingarna i den inbördes rangordning som de är förtecknade nedan.

- 01 detta kontrakt jämte bilaga med de ändringar av fasta bestämmelser i ABK 09 och ABT 06 som häri intagits.
- 02 ABK 09 – Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt och ingenjörsvetenskap (gäller fas 1)
- 03 ABT 06 – Allmänna Bestämmelse för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader - totalentreprenad (gäller fas 2 samt för fas 1 till den del tidskritiska arbeten beställts)
- 04 Beställningsskrivelse med däri förtecknade handlingar att framtas inför övergången till fas 2 för respektive delobjekt.
- 05 Förfrågningsunderlag daterat 202X-XX-XX.

§ 2 Utförande

2.1 Kvalitets- och miljöplan

Entreprenörens kvalitets – och miljöplan ska inkludera kritiska moment i utförandet och objektsanpassas samt tas fram i samråd med Beställaren.

2.2 Varor och underentreprenörer

Beställaren ska informeras om stundande inköp (anbudsutvärdering och upphandling) och ska medverka i och om så påfordras också ha full insyn i samtliga leverans- och underentreprenadavtal, liksom i Entreprenörens konsultavtal.

Entreprenörens val och inköp av eller anskaffning av material och vara till väsentligt värde ska ske i samråd med Beställaren.

Entreprenörens upphandling av underentreprenörer ska ske i samråd med Beställaren. Utbyte av underentreprenör får inte ske utan Beställarens medgivande.

Entreprenören ska om Beställaren så begär, under fas 1 presentera en skriftlig inköpsplan med uppgift om tidpunkter för när förfrågningsunderlag skickas ut, till vilka potentiella leverantörer och underentreprenörer Entreprenören avser att skicka förfrågningsunderlag till samt hur utvärdering avses att göras. Beställaren ska därmed ges rimlig tid för att kunna utöva sitt samråd och ge förslag på alternativa inköpskanaler.

Beställaren förbinder sig att acceptera att mindre underentreprenader som handlas upp under fas 2 när så bedöms gagna projektet upphandlas till andra ersättningsformer än den som gäller enligt detta kontrakt.

2.3 Underrättelseskyldighet

Underrättelser enligt 2 kap 6 § ABT 06 från Entreprenören och enligt 2 kap 10 § ABT 06 från Entreprenören eller Beställaren ska lämnas skriftligen.

§ 3 Organisation

3.1 Ombud mm

Beställarens ombud är:

Beställarens projektledare är:

Beställarens biträdande projektledare är:

Beställarens byggledare är:

3.2 Entreprenörens platsorganisation

Entreprenörens ombud är:

Entreprenörens projektledare (fas 1) är:

Entreprenörens produktionschef (fas 2) är:

Entreprenörens arbetsledare (fas 2) är:

Entreprenörens inköpare/entreprenadingenjör är:

Entreprenörens projekteringsledare är:

De personer/funktioner som räknats upp i § 3.1 och 3.2 utgör för projektet väsentlig personal. Det är också genom dessa personer parterna avser utöva det samråd i skilda frågor som beskrivs i detta kontrakt och som utgör parternas "Partneringteam".

Entreprenören får vare sig i fas 1 eller 2 byta ut någon väsentlig personal utan medgivande av Beställaren. Medgivande får inte nekas om ersättaren minst har likvärdig kompetens och även i övrigt är lämplig för uppgiften. Frågor om utbyte av väsentlig personal från båda sidor ska föregås av samråd mellan parterna.

3.3 Möten

3.3.1 Allmänt

Som beskrivits under § 1.1 ovan hålls inledningsvis under partneringtiden en work shop där företrädare också för andra än parterna kan medverka. En sådan avses genomföras i början av fas 1 och ska vid behov följas av flera, till exempel om upphandling först därefter skett av strategiskt viktiga underentreprenörer, om flera nyckelpersoner i någon av parternas organisation behövt bytas ut eller för uppföljning av hur partneringöverenskommelsen efterlevs.

Vid sidan av detta införs två separata mötesformer – styrgruppsmöte och parneringmöte – i projektet utöver gängse förekommande projekterings- och byggmöten.

Parterna avser att vid projektets inledande work shop och/eller senare under fas 1 närmare precisera förekommande mötesformer och ansvarsfördelningen dem emellan. För samtliga mötesformer gäller att Beställaren kallar till möten och för protokoll.

I den mån annat inte överenskoms gäller följande.

3.3.2 Styrgruppsmöten

Styrgruppen utgör projektets högsta exekutiva organ och bemannas i första hand av parternas ombud samt de ytterligare person/er ur parternas "Partneringteam" som definieras i §§ 3.1 och 3.2 ovan.

Styrgruppen svarar för att precisera och fastställa för projektet specifika mål samt att dessa löpande följs upp. Styrgruppen håller protokollförda styrgruppsmöten löpande vid behov både under fas 1 och 2 och fattar beslut om eventuellt förekommande rikt kostnadsjusteringar och andra kontraktsfrågor.

3.3.3 Partneringmöten

Partneringmöte bemannas av parternas partneringteam enligt §§ 3.1 och 3.2 ovan, exklusive ombuden, och svarar operativt för projektets genomförande. På partneringmöte kan även medverka motsvarande väsentlig personal hos strategiskt viktiga underentreprenörer och anlitade konsulter.

Partneringmöten hålls löpande och ska protokollföras. På sådana möten följs delprojektens mål upp avseende tid, ekonomi, kvalitet, kostnadseffektiviseringar och andra projektspecifika mål. På sådana möten utövar också parterna sitt samråd i skilda frågor enligt detta kontrakt, utöver vad som sker vid projekteringsmöten samt löpande utanför avtalade mötesformer.

Vid behov kan särskilda mötesforum införas som underavdelning till partneringmöte för särskilda frågor, såsom inköps- och ekonomi- och riskhanteringsmöten mm tidplanmöten etc.

3.3.4 Projekterings- och byggmöte

I den mån inte annat överenskomms inför beställning av fas 2 ska vid sidan av partneringmöte även genomföras löpande projekterings- och byggmöten i enlighet med 3 kap 3 § ABT 06. Projekteringsmöten och möten för avstämning av kalkylarbete och andra vid behov förekommande möten sker löpande under fas 1 vid sidan av styrgrupps- och partneringmöten.

3.3.5 Startmöte

Startmöte för fas 1 ska hållas i snar anslutning efter undertecknandet av detta kontrakt. Till startmötet ska, utöver företrädare för parterna, även företrädare för berörda konsulter och underkonsulter kallas.

Vid startmötet ska bland annat följande frågor behandlas:

- Sätt och rutin för justering av protokoll
- Mötesplan med uppgift om plats och tidpunkter för möten under fas 1 och 2.
- Behörighetsfrågor för andra än ombuden
- Klargörande av gränssnitt mellan de olika mötesformer och behörig företrädare vid samtliga möten, till den del detta inte klargjorts vid workshop.

Parterna ska därutöver ha ett separat startmöte, i enlighet med 3 kap 2 § ABT 06 senast inom en vecka från beställning av Fas 2 då bland annat följande frågor behandlas.

- Överlämnande av säkerhet
- Överlämnande av försäkringsbevis
- Fastställande av faktureringsrutiner och krav på fakturaunderlag.
- Fastställande av betalningsplan för fast del.
- I förekommande fall besiktningsfrågor.
- Fastställande av agenda och tidsplan för byggmöten

3.4 Entreprenörens kontroll av personal

Om inte annat avtalats gäller ID 06 för entreprenaden. Allmänna bestämmelser för ID06 finns att hämta på www.id06.se.

Entreprenören ska överta beställarens skyldigheter avseende elektronisk personalliggare enligt 39 kap 11b och 12 §§ samt 7 kap 2a och 4 §§ Skatteförfarandelagen (2011:1244).

§ 4. Tider

4.1 Igångsättnings- och färdigställandetid

Entreprenören ska påbörja sitt åtagande omedelbart efter det att kontraktet påtecknats. Som preliminär igångsättnings- och färdigställandetid för Objekt 1/Fas 1 gäller 2022 kv II.

Objekt 1/Fas 2 bör kunna igångsättas under 2023 kv II, och kontraktsarbetena i dess helhet ska vara färdigställda vid tidpunkt som fastställs i beställningsskrivelse för Fas 2.

Start- och genomförandetid för övriga objekt inom ramen för partneringsarbetet kommer att ske i dialog mellan Beställare och Entreprenör vartefter inriktnings- och genomförandebeslut tas.

Det noteras att partneringskontraktet inte innehåller några löften om att något objekt enligt objektsplanen genomförs, och att förändringar i objektsplanen kan ske beroende på politiska beslut eller av andra orsaker som Beställaren idag inte kan förutse.

4.2 Underrättelse om hinder

Underrättelser enligt 4 kap 4 § ABT 06 ska lämnas skriftligen.

§ 5. Ansvar

5.1 Förseningsvite

För varje påbörjad vecka som Entreprenören överskrider den kontraktstid eller den ändrade tid för färdigställande av respektive objekt som ska gälla enligt 4 kap 2-3 §§ ABT 06 och som avtalats i beställningsskrivelse för objektet, ska om inte annat avtalats Entreprenören utge ett förseningsvite med motsvarande 0,5 procent av avtalat riktpis.

5.2 Försäkringar

I tillägg till ABT 06 kap 5 § 23 och dess grundläggande krav på allrisk- och ansvarsförsäkring ska Entreprenören om annat inte avtalats tillhandahålla följande försäkringar:

- ROT-försäkring, försäkringsbeloppet ska uppgå till tjugo (20) miljoner kronor.

För den projektering som görs under fas 1 ska Entreprenören dessutom ska ha en konsultansvarsförsäkring. Om inte annat avtalats ska skadeståndsansvaret för fas 1 i enlighet med ABK 09 kap 5 § 3 begränsas till 120 prisbasbelopp och konsultansvarsförsäkringen ska tecknas så att den motsvarar det skadeståndsansvaret.

§ 6. Ekonomi

6.1 Ersättningsform - allmänt

För inledande work shop svarar respektive part för sina personalkostnader.

För fas 1 utgår, som angivits under § 1.3.5 ovan, ersättning med rörligt arvode enligt avtalade timarvoden samt särskild ersättning för vissa kostnader.

För Fas 2 gäller att Entreprenören ersätts för sitt arbete på löpande räkning enligt självkostnadsprincipen enligt 6 kap 9-10 §§ ABT 06, modifierad på så vis att ersättning dels utgår med ett fast arvode, som bl.a. inkluderar Entreprenörens vinst, risk och kostnader för centraladministration mm, för respektive delobjekt, dels på löpande räkning. En närmare definition av vad som inkluderas i det fasta arvodet återfinns i kontraktstilaga 2.

Kontraktssumman utgör summan av riktkostnaden och det fasta arvodet och fastställs i beställningskrivelse i samband med beställning av Fas 2 för respektive delobjekt, i enlighet med vad som beskrivits i § 1.3.8 ovan.

6.2 Riktkostnad och kostnadsuppföljning

Riktkostnaden utgör en kalkyl över Entreprenörens verifierade självkostnader för att utföra entreprenaden för respektive delobjekt, exklusive de kostnadslag som täcks av fast del och som parterna enas om ska gälla vid beställning av Fas 2.

Därvid utger Beställaren ersättning till Entreprenören för verifierad självkostnad för utfört arbete i Fas 2, utan procentpåslag för entreprenörarvode, och endast till den del kostnadslaget inte ingår i det fasta arvodet.

Det klargörs att samtliga rabatter Entreprenören kan tillgodogöra sig på entreprenaden för materialinköp m.m. i enlighet med 6 kap 10 § p 2 ABT 06 ska tillgodoräknas Beställaren och således dras av i Entreprenörens redovisning av verifierad självkostnad.

Det förtydligas vidare att Entreprenören enligt ABT 06 inte får betalt för att avhjälpa fel som Entreprenören ansvarar för och som inte avser brist (dvs att arbete inte utförts).

Slutligen klarläggs att reglerna i 4 kap 3 § och 5 kap 4 § ABT 06 om hinder och om ersättning för hinder gäller utan påverkan av vald ersättningsmodell. Eventuellt förekommande hinderersättning ska således ersättas separat och hållas isär från redovisningen av vad Beställaren utger i ersättning för arbete inom rörlig del. Motsvarande gäller för eventuellt förekommande forcering enligt 4 kap 6 § ABT 06.

Entreprenören ska som närmare utvecklas under § 6.9 nedan, under entreprenadtid löpande och minst en gång per månad redovisa bedömd slutkostnadsprognos vad avser slutligt verifierade självkostnader att löpande jämföra mot avtalad riktkostnad med de justeringar av denna som överenskommits enligt § 6.4 nedan. Slutkostnadsprognosen för respektive delobjekt ska inkludera redan upparbetade kostnader och

prognostiserade kostnader för samtliga arbeten som kvarstår att utföra. Prognosen ska vara fackmässig och inkludera samtliga underentreprenader samt grunda sig på underbyggda kalkyler och erfarenhet av liknande arbeten sedan tidigare.

En slutavräkning ska sedan göras när respektive entreprenad/delobjekt färdigställts och alla besiktningssanmärkningar avhjälpats, där slutligt verifierad självkostnad för färdigställandet jämförs mot riktkostnaden.

6.3 Bonus m.m.

Parterna kan överenskomma om särskilda incitament om slutligt verifierad självkostnad under- respektive överskrider avtalad och slutligen justerad riktkostnad, liksom annan bonus till Entreprenören för uppfyllelse av projektspecifika mål och delmål som löpande mäts och utvärderas.

6.4 Justering av riktkostnad

Riktkostnaden för respektive delobjekt ska löpande kunna justeras, uppåt eller nedåt, för ÅTA-arbeten och/eller s.k. likställda ÅTA av väsentlig betydelse. Med väsentlig betydelse avses enskilt ÅTA-arbete eller enskilt likställt ÅTA-arbete vars utförande medför en verifierad självkostnad för utförandet som överstiger 100 000 kr.

Av Entreprenören föreslaget avgående arbete som medför kostnadsbesparing men inte någon försämrad kvalitet, ska inte medföra någon justering nedåt av avtalad riktkostnad.

Till undvikande av missförstånd klarläggs att arbete som kan rubriceras ÅTA eller likställt ÅTA men som inte är av väsentlig betydelse enligt denna definition, regleras löpande till självkostnad men utan att någon justering av fast del sker.

Riktkostnaden ska härutöver regleras beträffande arbeten upptagna i risk och möjlighetslista enligt vad som beskrivits i § 1.3.4 ovan utan något krav på väsentlig betydelse enligt denna bestämmelse.

6.5 Skriftlighetskrav

I tillägg till 2 kap 6-7 §§ ABT 06 och därtill knuten sanktion i 2 kap 8 § ABT 06 gäller att Entreprenören senast innan projekteringen av arbete som Entreprenören anser berättigar till riktkostnadsjustering påbörjats, skriftligen ska underrätta Beställaren om detta.

Beslut om riktkostnadsjustering fattas av styrgruppen och ska med ändring av 3 kap 3 § ABT 06 dokumenteras skriftligt i protokoll från styrgruppsmöte eller motsvarande för att vara gällande.

På motsvarande sätt ska Beställaren framställa eventuellt krav på riktkostnadsjustering för avgående arbete av väsentlig betydelse i samband med att beslut fattats om det avgående arbetet.

I det fall överenskommelse om rikt kostnadsjustering inte kan nås är part dock inte fråntagen sin rätt att kräva rikt kostnadsjustering så länge som han fullgjort kravet på skriftlig underrättelse.

6.6 Fast arvode

Det fasta arvodet ska fastställas till ett belopp som exklusive moms motsvarar ett procentpåslag på procent av rikt kostnaden för respektive delobjekt, och fastställs av parterna i samband med beställning av fas 2.

Det fasta arvodet ska inte uppräknas med Entreprenadindex under tiden för detta partneringskontrakt.

6.7 Justering av fast arvode

Det fasta arvodet är fast och ska endast justeras, uppåt eller nedåt, om rikt kostnaden justeras enligt § 6.4 ovan. Det fasta arvodet ska i sådana fall justeras procentuellt motsvarande rikt kostnadens procentuella justering.

6.8 Öppna böcker

Entreprenören ska tillämpa s.k. öppna böcker av innebörd att Entreprenören ska ha ett delprojektspecifikt och lättförståeligt kostnadsredovisningssystem separerat från Entreprenörens övriga verksamhet och andra entreprenader, vari upplupna och fakturerade liksom prognostiserade självkostnader på detaljnivå framgår.

Kostnadsredovisningen ska vara tillgänglig för Beställaren utan anmodan och ska bland annat inkludera upparbetade och prognostiserade yrkesarbetartimmar jämte arbetsledning både för Entreprenören och för strategiskt viktiga underentreprenörer som handlats upp i samråd med Beställaren under fas 1.

Beställaren har även rätt att vid anmodan ta del av samtliga inköpsavtal Entreprenören ingår för delprojekten liksom befintliga ramavtal och motsvarande som Entreprenören kan använda sig av för bedömning av priser, rabatter m.m. Om Entreprenören så fordrar ska utelämnande av inköpsavtal ske på villkor av ett sekretessåtagande från Beställaren.

6.9 Redovisning av upplupna och prognostiserade kostnader

Entreprenören är införstådd med hur viktigt det är att kostnadsredovisningen alltid är uppdaterad och aktuell och att både redovisningen över upplupna och prognostiserade kostnader bygger på verkliga förhållanden, för att möjliggöra för Beställaren att vid behov minska entreprenadens omfattning och därav föranledda kostnader genom sin avbeställningsrätt under fas 1.

Vid sidan av Beställarens kontrollmöjlighet enligt § 6.8 ovan ska Entreprenören aktivt tillse att Beställaren vid var tid har underlag för att korrekt kunna bedöma total ansamlad betalningsskyldighet för entreprenaden inklusive eventuell bonus. Entreprenören fullgör detta genom att löpande – månadsvis om annat inte överenskoms

om, ta fram en skriftlig redovisning över upparbetade självkostnader, fakturerade som ofakturerade jämte kostnadsprognoser över ännu inte utförda arbeten.

Entreprenören ska ge Beställaren omedelbart besked om visst arbetsmoment medfört någon betydande avvikelse mot kalkyl vad gäller nedlagda timmar eller kostnader för inköp.

6.10 Entreprenadsumma

Efter entreprenadtiden görs en summering av Entreprenören slutligen verifierade självkostnader som denne haft rätt att fakturera enligt avtalad ersättningsmodell och det fasta arvudet, vilket sammantaget utgör entreprenadsumman.

I samband med det görs en reglering av Entreprenörens eventuella rätt till bonus om sådan avtalats enligt § 6.3 ovan.

6.11 Säkerhet

Entreprenören ska ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt i form av s.k. fullgörandeförsäkring eller annan likvärdig säkerhet med ett belopp som motsvarar tio (10) procent av riktkostnaden under entreprenadtiden och med ett belopp som motsvarar fem (5) procent av entreprenadsumman för tid därefter, intill två år från entreprenadens godkännande då garantibesiktning utförts.

§ 7. Besiktning

Enligt 7 kap ABT 06.

§ 8. Tvistelösning

Parterna är ense om att arbeta aktivt mot att förebygga tvister och att snarast möjligt lösa frågor där oenighet uppstår på den nivå där oenigheten uppstått och att om det inte lyckas föra frågan vidare i en trappstegsmodell att närmare överenskomma om, innan häri beskrivna tvistelösningsregel träder in med ombuden som första nivå.

Tvist på grund av kontraktet, såväl rörande fas 1 som fas 2 som inte löses enligt ovan ska avgöras i första hand genom förhandling mellan parterna, i första hand av ombuden och därefter genom förhandling mellan parternas respektive legala ställföreträdare, VD och motsvarande och om tvistefrågan därefter inte lösts upp, enligt sedvanliga regler i ABT 06.

Detta partneringskontrakt för perioden 2022-2029 har upprättats i två likalydande exemplar vilka undertecknats av parterna. Parterna behåller varsitt exemplar.

Beställare

Ort:

Datum: 2020- -

.....

Entreprenör

Ort:

Datum: 2020- -

.....

Beställare

Ort:

Datum: 2020- -

.....

Entreprenör

Ort:

Datum: 2020- -

.....

Bilagor:

- Kontraktsbilaga 1 Timarvoden för fas 1, partnering- och projekteringsfasen
- Kontraktsbilaga 2 Definition av fast arvode inom kontraktssumman
- Kontraktsbilaga 3 Mall beställning fas 1
(Överlämnas formellt vid beställning av fas 1 för resp delobjekt)
- Kontraktsbilaga 4 Mall Beställning fas 2/ök om rikt kostnad för delobjekt
(Överlämnas formellt vid beställning av fas 2 för delobjekt)

KONTRAKTSBILAGA 1

Timarvoden under fas 1, partnering- och projekteringsfasen

Fas 1 (AFB.14 och AFB.311 p 8 A)

Ombud
SEK/tim

Projektledare (fas 1)
SEK/tim

Produktions-/Platschef (fas 2)
SEK/tim

Arbetsledare
SEK/tim

Inköpare/Entreprenadingsjöringsledare
SEK/tim

KONTRAKTSBILAGA 2

Entreprenörspåslag 2022-2029 (OBS, uppräknas ej, se p 6.6)

KONTRAKTSBILAGA 2

Definition av fast arvode inom kontraktssumman

I det fasta arvodet ingår full och exklusiv ersättning för entreprenörsarvodet enligt 6 kap 9 § punkt 8 a och b i ABT 06. Det fasta arvodet utgör således full ersättning för entreprenörens vinst, risk och kostnader för centraladministration. Därutöver – och till undvikande av missförstånd – klargörs att följande kostnader skall ingå i det fasta arvodet:

- Entreprenörens ansvar under entreprenadtiden enligt ABT 06, samt för de ansvars- och andra försäkringar som tecknats för entreprenaden.
- Entreprenörens kostnader för besiktning enligt ABT 06, 7 kap, 15 §.
- Entreprenörens kostnader för åtgärdande av fel och skada vilka denne ansvarar enligt ABT 06, 5 kap.
- Entreprenörens kostnader för risk och viten.
- Entreprenörens kostnader för utlägg i samband med besök hos leverantörer och vid upphandlingar av material och UE.
- Entreprenörens kostnader för låneräntor samt fakturor.
- Entreprenörens och dennes UE tid för work shop enligt p 1.1.1 i detta kontrakt.
- Entreprenörens kostnader för central organisations tid för kostnadsavstämningar, -prognoser, -styrning och kalkylarbete, ej tid för arbete som platschef eller entreprenadingenjör utför för projektet på arbetsplatsen.
- Kostnader för fakturaarbete, betalning av UE- och leverantörsfakturor, sammanställning av specifikationer samt fakturering av beställare.
- Kostnader för lönearbete.
- Entreprenörens kostnader för skador på fordon och allmänna hjälpmedel.
- Kostnader för mindre verktyg och handmaskiner.
- Kostnader för inköp och användning av datorer, skrivare och annan IT-utrustning samt mobiltelefoner (såväl inköp som samtal).
- Kostnader för arbetskläder och personlig skyddsutrustning.
- Kostnader för entreprenören vad gäller läkar- och hälsundersökningar samt ev. rehabilitering efter arbetskada.
- Avgifter till Byggmästareföreningen eller till företag- och branschorganisationer
- Kostnader för, fack- eller övrig litteratur oavsett mediatyp.
- Kostnader för framtagning, produktion samt distribution av informationsmaterial inkl. annonseringskostnader och marknadsföring inkl s k byggplats-skyltning och därtill hörande bygglovskostnader.
- Kostnader för entreprenörens interna och externa representation.
- Kostnader för entreprenörens interna och externa personalutbildning

Ovanstående uppräkningslista av kostnadsslag som normalt ingår i Entreprenörens centraladministration är inte uttömmande. Alla kostnader för centraladministration ska ingå i fast arvode.



**LYSEKILS
KOMMUN**

Inbjudan till anbudsgivning

Lysekils kommun inbjuder härmed till anbudsgivning avseende upphandling strategisk partnering 2022-2029, totalentreprenad med partnering som samarbetsform.

Förfrågningsunderlaget hämtas via TEND-SIGN.

Vänliga hälsningar!

Lysekil, 2021-XX-XX

Peter Karlsson
Fastighetschef



Datum
2021-09-14

Dnr
SBN 2021-000609

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Cecilia Segerstedt
cecilia.segerstedt@lysekil.se

Tillsyn gällande olovlig byggnad på fastigheten Södra Hamnen XXX

Sammanfattning

2021-06-15 kom det samhällsbyggnadsförvaltningen till känna att en byggnad hade uppförts på platsen markerad på bifogad karta. Ett tillsynsärende har registrerats. Ägare till fastigheten är Lysekils kommun. Byggnaden är placerad på mark som inte får bebyggas. Bygglov kan därför inte ges i efterhand. Samhällsbyggnadsnämnden ska därför kräva att rättelse görs genom att byggnaden tas bort. En byggsanktionsavgift ska tas ut.

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att arrendatorn till Lysekil Södra Hamnen xxx öreläggs med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att vidta rättelse genom att senast två månader efter att beslutet har delgetts ha tagit bort byggnaden från platsen, markerad på karta.
2. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att beslutet enligt punkten 1 ska gälla omedelbart enligt 11 kap. 38 § PBL trots att beslutet inte vunnit laga kraft.
3. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL och 9 kap. 6 § 2 p plan- och byggförordningen (2011:338), PBF ta ut en byggsanktionsavgift om xxxxx kronor av xxx Avgiften ska betalas till Lysekils kommun inom två månader efter att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige.

Ärendet

EDP Vision dnr: B-2021-633
Adressat: xxxxx
Adress: xxxxx

2021-06-15 kom det samhällsbyggnadsförvaltningen till känna att en byggnad hade uppförts på platsen markerad på bifogad karta. Ett tillsynsärende har registrerats. Ägare till fastigheten är Lysekils kommun. Arrendatorn informerades 2021-06-24 och 2021-06-30 inkom arrendatorn med ett bemötande.

Platsbesök har genomförts 2021-09-06. Förslaget till beslut har kommunicerats till arrendatorn 2021-09-06.}

Förvaltningens bedömning

På fastigheten gäller stadsplan fastställd 1962-09-09. Markområdet där byggnaden är placerad får enligt stadsplanen inte bebyggas. Därmed saknas förutsättningar att bevilja bygglov i efterhand.

Det framgår av kommunens diarium att något bygglov sökts och därmed har varken bygglov eller startbesked getts.

Platsbesök har genomförts 2021-09-06. Se bifogade foton.

Samhällsbyggnadsnämnden ska därför se till att rättelse utförs och att byggnaden tas bort. En byggsanktionsavgift ska tas ut för den olovliga åtgärden.

Eftersom den olovliga åtgärden är av relativ enkel karaktär anses två månader vara skälig tid för att utföra rättelse och ta bort planket.

Byggnaden bedöms vara ca 16 kvm. Byggsanktionsavgiften uppgår därför till xxxxx kronor enligt beräkning av byggsanktionsavgift tillhörande detta beslut.

Arrendatorn har rådighet över markområdet och det är därför lämpligt att arrendatorn föreläggs att ta bort byggnaden. Byggsanktionsavgiften ska tas ut av arrendatorn.

Det saknas skäl att sätta ner avgiften eftersom det inte framkommit något i ärendet som motiverar en nedsättning.

Om åtgärden tagits bort före samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2021-09-30 ska någon byggsanktionsavgift inte tas ut.

Om rättelse inte sker enligt detta beslut kan samhällsbyggnadsnämnden besluta om en ny byggsanktionsavgift med dubbla beloppet.

Om rättelse inte sker enligt detta beslut kan samhällsbyggnadsnämnden besluta att rättelsen ska genomföras på bekostnad av adressaten för detta beslut och hur det ska ske.

Lagstöd

Av 11 kap. 20 § PBL framgår att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, (och bygglov inte kan ges i efterhand) får nämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Av 11 kap. 38 § PBL framgår att i ett föreläggande enligt 20 § får nämnden bestämma att den åtgärd som förelägget eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att förelägget eller beslutet inte har vunnit laga kraft.

Av 11 kap. 27 § framgår att om ett föreläggande enligt 20 § inte följs, får nämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske. Enligt 29 § samma kapitel ska Kronofogdemyndigheten lämna den hjälp som behövs för att genomföra en sådan åtgärd.

Nämnden får förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, enligt 11 kap. 32 a § PBL. Enligt 11 kap. 38 § 2 st. PBL gäller beslut enligt 11 kap. 32 a § PBL omedelbart, om inte något annat bestäms.

Byggsanktionsavgift

Det framgår av 11 kap. 51 §, PBL att 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 §.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen

Det framgår av 9 kap 6 § 2 p. plan- och byggförordningen, PBF att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Enligt 9 kap 3 a §, PBF ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

Enligt 11 kap 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift 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.

Enligt 11 kap 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift 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.

Det framgår av 9 kap 2 §, PBF att om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Cecilia Segerstedt
Bygglövsarkitekt

Bilagor

Tjänsteskrivelse daterad 2021-09-15
Översiktskarta upprättad 2021-09-15
Foton daterade 2021-09-06
Beräkning byggsanktionsavgift
Kopia arrendeavtal

Beslutet skickas till



Datum
2021-09-14

Dnr
SBN 2021-000611

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Cecilia Segerstedt
cecilia.segerstedt@lysekil.se

Ansökan om bygglov för till-, om- och nybyggnad samt rivning och ändring av marknivå för nya och förändrade processanläggningar på fastigheten SjöboI XXXX

Sammanfattning

Ansökan avser ombyggnader och nybyggnader samt ändring av processanläggningar inom befintlig anläggning. Dvs. anläggningen utökas inte till ytan. För fastigheten gäller detaljplan med bestämmelser inom detta område att maximal tillåten byggnadshöjd är + 45 meter. Dock kan större höjd medges om det är erforderligt samt är förenligt med sundhet, brandsäkerhet och är allmänt lämpligt. Vissa av de ansökta anläggningarna överskrider den tillåtna byggnadshöjden med sin högsta punkt. Remissinstanser har hörts och har inget att erinra. Kungörelse i Bohuslänningen och Lysekilsposten har genomförts. Inga invändningar mot byggnationen har inkommit. Den ansökta höjden bedöms därför kunna medges inom ramen för detaljplanens bestämmelser för byggnadshöjd och möjlighet till avsteg. Förvaltningens förslag till beslut är att bygglov ska beviljas.

Förslag till beslut

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

Ärendet

EDP Vision dnr: B-2021-694
Fastighetsadress: XXXX
Sökande: XXXX
Adress: XXXX

Ansökan avser ombyggnader och nybyggnader samt ändring av processanläggningar inom befintlig anläggning. Dvs. anläggningen utökas inte till ytan.

För området gäller stadsplan fastställd 1983-02-28.

Ansökan har kungjorts i Bohuslänningen 2021-09-02 och i Lysekilsposten 2021-09-07. Inga synpunkter har inkommit.

Ärendet har skickats med remiss till Försvarsmakten, Luftfartsverket, miljöenheten och räddningstjänsten. Inga synpunkter har inkommit. Miljöenheten har inte tillsynsansvar för anläggningen. Tillstånd från Länsstyrelsen krävs för ändringarna.

Förvaltningens bedömning

Byggnad får enligt stadsplanen uppföras till högst +45 meter över rikets nollplan (RH00). Inom med J och Js betecknade områden må dock för särskilt fall kunna medges den större höjd som påvisas vara erforderlig och som med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt från allmän synpunkt prövas lämplig.

Större höjd medges inom andra området inom anläggningen.

Fyra av de ansökta anläggningarna uppgår till en högsta höjd om +46,5 meter, +53,9 meter, +55,5 meter resp. +72,2 meter.

Dnr
SBN 2021-000611

Det saknas incitament att ifrågasätta att anläggningarna erfordras för verksamheten. Vissa av de ansökta strukturerna ska bedömas som byggnader enligt beskrivning från sökanden i hur de kan användas och att människor kan uppehålla sig varaktigt i dem. Därmed är bestämmelsen om byggnadshöjd tillämplig för ärendet. Att ange en beräkningspunkt för var byggnadshöjden ska beräknas är vanskligt men i vart fall får detaljplanens syfte tolkas som att man avsett att olika höjder kan tillåtas inom olika delar av området.

Inga synpunkter har inkommit från allmänheten. Miljöenheten har inget att erinra i fråga om sundhet. De hänvisar till att Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet. Sökanden har kunnat uppvisa att erforderliga tillstånd från Länsstyrelsen föreligger.

Räddningstjänsten har inget att erinra utifrån brandskyddssynpunkt. Och vara sig Luftfartsverket eller Försvarmakten har något att erinra avseende strukturernas höjd.

Därmed bedöms ansökan som lämplig ur sundhets- och brandsäkerhetssynpunkt samt lämplig ur allmän synpunkt. Detaljplanens möjlighet till att medge en större höjd än + 45 meter är därför tillämplig. Den planerade byggnationen bedöms inte innebära någon betydande olägenhet för omgivningen såsom det avses i 2 kap. 9 § PBL. Bygglov ska därmed beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Cecilia Segerstedt
Bygglovsarkitekt

Bilagor

Ansökan inkommen 2021-07-09
Handlingar inkomna 2021-07-12
Remissyttrande Luftfartsverket
Remissyttrande Försvarmakten
Remissyttrande räddningstjänsten
Remissyttrande miljöenheten
Kallelse till tekniskt samråd
Debiteringsbeslut

Beslutet skickas till



Datum
2021-09-21

Dnr
SBN 2021-000613

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Cecilia Segerstedt
cecilia.segerstedt@lysekil.se

Anmälan om tillbyggnad uterum och plank på enbostadshus på fastigheten Mariedal XXXX

Sammanfattning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus – radhus med inglasat uterum samt uppförande av altan och plank. Ansökan avviker från gällande stadsplan då hela tillbyggnaden placeras på mark som inte får bebyggas vilket inte kan bedömas som en liten avvikelse mot stadsplanen. Bygglov kan därför inte ges. Förvaltningens förslag till beslut är att ansökan ska avslås.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ansökan avslås med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendet

Fastighetsadress: xxxx
Sökande: xxxx
Adress: xxxx

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus – radhus med inglasat uterum samt uppförande av altan och plank.

För fastigheten gäller stadsplan fastställd 1982-03-22.

Grannar har getts tillfälle att lämna sina synpunkter. Synpunkt har inkommit från granne xxxx (Lysekils kommun) som menar att det verkar som att fastighetsgräns mot sydväst överskrids.

Förvaltningens synpunkter

Ansökan avviker från stadsplanen då hela tillbyggnaden placeras på mark som inte får bebyggas. Avvikelsen kan därför inte bedömas som en liten avvikelse såsom det avses i 9 kap. 31 b §, PBL. Bygglov kan därför inte ges.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Cecilia Segerstedt
Bygglövsarkitekt

Bilagor

Översiktskarta upprättad 2021-09-13
Ansökan inkommen 2021-07-19
Situationsplan inkommen 2021-07-19
Plan-fasad och sektioner inkomna 2021-07-19

Beslutet skickas till



Datum
2021-09-21

Dnr
SBN 2021-000614

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Cecilia Segerstedt
cecilia.segerstedt@lysekil.se

Ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Skaftö-Backa XXXX

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad gäststuga samt rivning av befintlig komplementbyggnad. Ansökan avviker från gällande stadsplan då tillåten byggnadshöjd överskrids, byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas samt placeras närmre fastighetsgräns mot granne än 4,5 meter. Sammantaget bedöms inte avvikelserna kunna ses om en liten avvikelse såsom det avses i 9 kap. 31 b §, PBL. Bygglov kan därför inte ges. Förvaltningens förslag till beslut är att ansökan ska avslås. Grannar har inte hörts i ärendet.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ansökan avslås med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendet

Fastighetsadress: XXXX
Sökande: XXXX
Adress: XXXX

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad gäststuga samt rivning av befintlig komplementbyggnad.

För fastigheten gäller stadsplan fastställd 1977-03-10. Enligt stadsplanen är den tillåtna byggnadshöjden för uthusbyggnader max 2,5 meter. Prickad mark får inte bebyggas. Enligt byggnadsstadgan § 39 får byggnader inte uppföras närmre tomtgräns än 4,5 meter.

Grannar har inte hörts i ärendet. Sökanden har självinhämtat granne i norrs god kännande av placeringen. Situationsplanens måttsättning behöver kompletteras.

Sökanden har fått motstridiga besked angående hur byggnadshöjdens ska beräknas vid flera tillfällen av förvaltningens tjänstemän och vill framföra klagomål angående detta. Se skrivelse från sökanden som bifogas tjänsteskrivelsen.

Förvaltningens synpunkter

Byggnadshöjden ska räknas vid byggnadensnock eftersom det är byggnadens långsida som ska räknas som den beräkningsgrundande fasaden. Vilket bl.a. framgår av "Boken om lov, tillsyn och kontroll sid 194.) Därmed överskrids den tillåtna byggnadshöjden med cirka tre meter. Byggnaden är delvis placerad på mark som inte får bebyggas och närmre fastighetsgräns än 4,5 meter.

Byggnadsstadgan § 39 angående avstånd till fastighetsgräns ska tillämpas då gällande stadsplan är fastställd före ÄPBL och då stadsplanen saknar bestämmelser om byggnaders avstånd till fastighetsgräns.

Sammantaget bedöms avvikelserna inte kunna ses som en sådan liten avvikelse som det avses i 9 kap. 31 b §, PBL, bygglov kan därför inte ges.

Dnr
SBN 2021-000614

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Cecilia Segerstedt
Bygglovsarkitekt

Bilagor

Översigtskarta upprättad 2021-09-13

Ansökan inkommen 2021-08-13

Situationsplan inkommen 2021-08-13

Plan-fasad och sektionsritningar inkomna 2021-08-13

Skrivelse till samhällsbyggnadsnämndens presidium inklusive bilagor inkommen
2021-09-14

Beslutet skickas till



Datum
2021-09-21

Dnr
SBN 2021-000612

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Boris Petrusic
planochbygg@lysekil.se

Ansökan om bygglov för uppförande av mur på fastigheten Skaftö-Fiskebäck XXXX

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för uppförande av stödmur på fastigheten Skaftö-Fiskebäck xxx. Muren skall enligt situationsplan placeras i liv mot angränsande fastighet.

Den 30 april 2020 gav nämnden bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten. Under det pågående arbete rasade delar av berg samt mark från den angränsande fastigheten Skaftö-Fiskebäck xxx.

Syftet med muren är därmed att bergsäkra fastigheten mot ytterligare skred, samt återställa delar av mark på angränsande fastighet. Anledning till raset har enligt sökande samt övriga grannar vidare skett på grund av brist i utförandet, samt kännedom om angränsande markens beskaffenhet. I skrivelse från berörd granne kan utläsas att marken bör utföras fackmannamässigt, samt att lov inte bör ges förrän gränserna är kontrollerade och korrekt utsatta.

Åtgärden utgör avvikelse mot gällande detaljplan då marken som avses att tas i anspråk är punktprickad. Förvaltningen bedömer att den redovisade åtgärden är av begränsad omfattning sett till byggnationen i sin helhet, och kommer med sin placering och utformning inte tillåtas bli ett dominerande inslag i miljön. Sammantaget bedömer förvaltningen att det föreligger skäl att medge avvikelse för åtgärden enligt 9 kap 31 b § 2 plan- och bygglagen.

Förvaltningen har dock i sin utredning noterat att sökande i handlingarna inte redovisat tillräckligt med skyddsåtgärder mot fall från höga höjder. Eftersom fastigheten utgör tomtplats för avsedd för bostäder bör åtgärd vidtas för att minimera risken för skador som kan uppkomma på denna. Sökande skall därmed inför kommande tekniskt samråd redovisa dessa åtgärder innan startbesked kan ges.

Lägeskontroll och utstakning erfordras i ärendet som säkerhetsställer murens placering.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja den sökta åtgärden för uppförande av mur med stöd av 9 kap 30, 31 b § 2 plan- och bygglagen. Stödmuren bedöms vara nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt. Åtgärden är vidare förenlig med planens syfte och intensioner.

Sökande upplyses om att utredning och redovisning för säkerhet i form av fall från höga höjder skall redovisas innan startbesked kan ges. Utstakning samt lägeskontroll erfordras.

Ärendet

Fastighetsadress:

Sökande:

Adress: XXXX
 XXXX

Redogörelse för ärendet

Den 7 maj 2021 inkom ansökan om bygglov för stödmur på fastigheten Skaftö-Fiskebäck xxx. Av ansökan framgick under rubriken ”beskrivning av projekt” att bygglov sökes för uppförande av betongmur som ersätter trasigt berg. Till ansökan bifogades utredning från bergab med rubrik ”*Gullmarsstrand, återställning av ledningsgata*”.

Förvaltningen gjorde ett besök på fastigheten den 8 september 2021. Protokoll upprättades vid besöket varefter bl.a. följande framgick:

Platsbesöket syftade till att ge bakgrund till ansökan som lämnats för uppförande av mur den 7 maj 2021. Av handlingarna framgår att mur skall uppföras mot tomtgräns i öst för att stabilisera upp markområdet samt återskapa mark.

Vidare framgick följande:

Någon gång under 60 – 70-talet drogs vatten- och avloppsledningar mellan fastigheterna Skaftö-Fiskebäck xxx, xxx och xxx. För att möjliggöra dragningen hade LEVA som även under perioden ansvarade för de kommunala ledningarna vid tidpunkten används sig av röjning samt sprängning på fastigheterna. När byggnadsarbetena avslutades och ledningarna var på plats packades marken med sprängsten och fyller.

Det går inte med säkerhet att konstatera innehållet i fyllet då varken besiktningsprotokoll, fotografier eller alla andra handlingar som hänför sig till arbetet kan hittas.

Den 30 april 2020 gavs bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten. Bygglovet överklagades varefter Länsstyrelsen den 13 augusti 2020 avslog överklagandet. Startbesked gavs den 22 april 2021. Som ett led i byggnadsarbetet skulle det befintliga berget på fastigheten skäras genom så kallad bergskärning. Byggherren kunde inte förutse vid tiden för arbetet att marken på fastigheten Skaftö-Backa 24:2 var poröst nog att ett ingrepp i nu aktuell fastigheten skulle innebära block nedfall, samt större rörelser i marken. Detta resulterade i att mer än förväntad bergmassa rasade ner från angränsande fastighet på nu aktuell fastighet vid bergskärningen. För att lösa den aktuella situationen har med anledning av ovanstående, den sökande inlämnat ansökan om stabiliseringsåtgärder för att dels återställa den massa som rasad från angränsande fastighet, samt stabilisera upp marken på vardera fastigheten.

Förvaltningen bad sökande om komplettering den 23 maj 2021, då erforderliga handlingar i form av fasad- och sektionssritningar saknades. Även berörd granne påpekade bristen i underlaget. Den 30 juni 2021 inkom sökande med nya handlingar med förklaring för ansökt åtgärd samt förtydligade handlingar.

Remiss skickades ut tillsammans med granngörande den 16 juli 2021. Fastighetsägare till Skaftö-Fiskebäck xxx inkom med synpunkter i ärendet. Av skrivelsen som inkom den 5 augusti 2021 anfördes bl.a. frågan om rasrisk samt frågor rörande säkerhet då nuvarande uppställning saknade räcken, samt att redovisad mur inte redovisade säkerhetsräcken mot ägarens tomt. Vidare framgår det från ägaren att den sökande inte tagit hänsyn till marknivåerna, att dessa dels inte stämmer, dels skall återställas till tidigare nivåer före sprängningen. Fastighetsgränserna stämmer inte överens med verkligheten och skall säkerställas före lov kan ges.

I de remissvar som lämnats från trafikkontoret samt räddningstjänsten har ingen erinran lämnats. Trafikkontoret har angett att de inte har något att erinra utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Förvaltningens synpunkter

Fastigheten är belägen inom detaljplan 1484-P104, antagen den 27 juni 2013. Av gällande detaljplan framgår bl.a. att området skall bebyggas för hotell och konferensändamål. Vidare framgår att mark som punktprickats inte får bebyggas.

Vid dagens datum pågår byggnation på fastigheten i enlighet med det lov som gavs den 30 april 2020. Åtgärden avser nybyggnad av ett flerbostadshus. I samband med byggnationerna har som förvaltningen förstått, skett ett ras. Detta ras har varit följden av att marken som angränsar till fastigheten varit porös efter ett tidigare arbete utfört av dåvarande enhet som ansvarat för vattenledningar. För att bebygga den nu aktuella fastigheten på ett ändamålsenligt sätt har sökande ansett att det föreligger behov av att uppföra stödmur i gräns mot angränsande fastighet.

Förvaltningen har noterat att där ras skett, skall enligt gällande bygglovsritningar passage förläggas, som vidare går till bostadshusets entré.

Muren kommer enligt ritningsunderlaget samt tillhörande situationsplan att placeras på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Förvaltningen kan inledningsvis konstatera att markförhållandena på platsen är sådana att det förekommer relativt stora höjdskillnader mellan gatunivån och platsen för den berörda sakägarens tomt.

Frågor om återställning av mark på grannens fastighet hör till civilrättsliga frågor och behandlas således inte inom ramen för denna prövning. Vidare när de gäller frågor rörande tomtgräns, å ligger det fastighetsägaren och den sökande att säkerhetsställa att muren hamnar inom den egna tomtgräns om ingen annat avtalats. I vilket fall skall muren ges placering i enlighet med redovisade handlingar och det som är aktuellt för prövning. Förvaltningen bedömer att den situationsplan som ligger till grund för bedömningen har kordinatutsatta punkter och får således stämma överens med verkliga förhållanden.

Inom ramen för prövningen kan förvaltningen ställa krav på att utstakning samt lägeskontroll skall utföras i samband med arbetet. Det skall även framgå av kontrollpunkten att sådana moment är utförda och kontrollerade. Vidare framgår det av grannens skrivelse att lantmäteriet placerat en provisorisk tomtmarkering. Det finns från förvaltningens sida ingen anledning att ifrågasätta denna markering. Därmed utgör detta inte ett skäl för att neka lov för den aktuella åtgärden.

Åtgärdens avvikelse och utformning

Av ritningsunderlaget framgår det att gjuten mur ligger 30–50 cm under befintlig slänt för att kunna kläs med natursten på toppen. Slänten skall vidare kläs med natursten från platsen. betongmuren kläs med sågbakar av granit. I det hållrum som skapas mellan stödmur och berg kommer denna att fyllas med leca.

Utformning tar stöd i utredning som lämnats av bergab. Förvaltningen anser att utformningen utifrån sin placering inte kommer att synas märkvärt från gatan och omgivande fastigheter. Den kommer således att vara mest exponerad mot den egna fastigheten. Utformningen kan därmed inte anses strida mot bestämmelserna i 2 och 8 kapitlet avseende utformningskraven.

Det är vidare konstaterat att hela muren ligger på mark som inte får bebyggas. Frågan blir således huruvida bygglov för stödmuren kan meddelas med stöd i bestämmelserna i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Vad som avses med uttrycket liten avvikelse i 9 kap. 31 b § 1 PBL, eller det i ÄPBL motsvarande uttrycket mindre avvikelse, behandlades i förarbetena till ÄPBL. I förarbetena gavs som exempel på mindre avvikelse att en byggnad placeras någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd påkallat av byggnadstekniska eller andra skäl, eller ett överskridande av tillåten byggnadsarea som motiveras av att en bättre planlösning ska kunna uppnås (se prop. 1985/86:1 s. 714). Av förarbetena framgår också att avvikelser ska bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i varje enskilt fall (se prop. 1989/90:37 s. 55).

Högsta förvaltningsdomstolen har i sin praxis bekräftat denna ståndpunkt och bl.a. uttalat att avvikelser inte bör bedömas enbart utifrån absoluta mått och tal, utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter (jfr t.ex. RÅ 1990 ref 53 11). Enligt förarbetena ska avvikelsernas art och storlek relateras bl.a. till skalan och karaktären hos den omgivande miljön och att miljöns karaktär inte får förändras, (se prop. 1989/90:37 s. 56).

Enligt lämnad situationsplan kommer mer än halva fasadlängden upptas av mur som ligger i sin helhet på punktprickad mark. Förvaltningen bedömer att den sökta åtgärden inte utgör en liten avvikelse. Avvikelsen kan alltså inte medges med hänvisning till 9 kap. 31 b § 1 PBL. Det som förvaltningen har att pröva är därför om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt och om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte, så att åtgärden kan beviljas bygglov i enlighet med 9 kap. 31 b § 2 PBL.

Syftet med den bestämmelsen är enligt dess förarbeten att det ska vara möjligt att åstadkomma sådana avvikelser som är nödvändiga för att kunna tillgodose behov som inte förutsågs när detaljplanen utformades, förutsatt att behoven framstår som angelägna utifrån allmän synpunkt. Vidare anförts att det typiskt sett bör vara fråga om att avvikelserna är nödvändiga för att kompensera för ofullständigheter eller andra brister i detaljplanen. Enligt förarbetena till bestämmelsen måste det finnas ett nära samband mellan den markanvändning som planen anger och den åtgärd som bedöms vara nödvändig (se prop. 2013/14:126 s. 179 f).

Förvaltningen bedömer att åtgärden som skall utföras är nödvändig för att möjliggöra och slutföra den åtgärd vilket nämnden tidigare givit tillstånd för. För att säkra upp berget så att människor inte kommer till skada behöver därmed en åtgärd komma till stånd. I det nu aktuella ärendet har sökande redovisat denna

åtgärd genom en stödmur, som projekterats med stöd PM och utredning från bergab, som för vilket har god kännedom inom området.

Förvaltningen bedömer att den redovisade åtgärden är av begränsad omfattning sett till byggnationen i sin helhet, och kommer med sin placering och utformning inte tillåtas bli ett dominerande inslag i miljön. Sammantaget bedömer förvaltningen att det föreligger skäl att medge avvikelser för åtgärden enligt 9 kap 31 b § 2 plan- och bygglagen.

Åtgärden utgör enligt förvaltningen inte en betydande olägenhet för omgivningen enligt 2 kap 9 § samma lag. Vid bedömningen har förståelse och hänsyn tagits till sökandes skrivelse. Förvaltningen kan i denna prövning inte ta hänsyn till tidigare markåtgärder, eller den återställning som bör ske i förhållande till sitt ursprung, utan frågan får hanteras genom ett tillsynsförfarande. Dock instämmer förvaltningen i att samtliga åtgärder skall vara fackmannamässigt utförda, varefter detaljhandlingar tillsammans med kritiska kontrollpunkter skall lämnas av sökande inför startbeskedet.

Förvaltningen anser vidare som berörd fastighetsägare anger att det förekommer en stor risk för fall. Detta dels genom att tidigare kuperad mark numera har skurits av där stup tillskapats. Detta medför en hög fallhöjd från direkt angränsande tomtplatser.

Förvaltningen upplyser därmed sökande att räckvidd och frågan kring risk för fall skall redovisas vid det tekniska samrådet och innan ett startbesked kan ges.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Boris Petrusic
Bygglovsarkitekt

Bilaga

Ansökan
Remisser
Grannar
Kommunicering

Beslutet skickas till

"[Klicka och skriv text här]"



Datum
2021-09-14

Dnr
SBN 2021-000522

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Boris Petrusic
planochbygg@lysekil.se

Ansökan om förhandsbesked avseende enbostadshus på två tilltänkta avstyckningar på fastigheten Torgestad XXXX

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Torgestad xxx. Marken som avses att bebyggas är idag obebyggd men ansluter till befintliga och bebyggda fastigheter. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, dock inom riksintresseområde för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 §§ miljöbalken. Platsen hyser inga andra kända natur eller kulturvärden.

Platsen som avses att bebyggas har en befintlig väginfrastruktur och kan samnyttjas. De grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen, till exempel avseende avlopp och dagvattenhantering, är tillräckligt klarlagda för att ett positivt förhandsbesked ska kunna lämnas. Sökande har i ärendet redovisat på ett lämpligt sätt att det är möjligt att anordna väg, VA samt lämplig hantering av dagvattnet på platsen.

I ärendet har både grannar samt berörda myndigheter och instanser getts möjlighet att inkomma med synpunkter. Synpunkter har lämnats som bl.a. avser frågan om vattenkapacitet samt dagvatten. Förvaltningen har bedömt att frågan om vattenkapacitet, tjänligt vatten samt åtgärder för att uppnå tillfredställande VA lösning finns på platsen och kan således uppnås. Vidare har sökande på ett lämpligt sätt redovisat in- samt utfart till platsen, samt hantering av dagvattnet på fastigheten som remissinstanser erinrat om. Åtgärden utgör enligt definition en lucktomt varför förvaltningen bedömt att åtgärden kunnat prövas utan att denne föregås av detaljplaneläggning.

Den sökta åtgärden är således förenlig med reglerna och rekommendationerna i gällande ÖP. Vidare står den sökta åtgärden inte i strid mot bestämmelserna i 2 kap 2 § plan- och bygglagen och 3 kap 4 § miljöbalken på sådant sätt att positivt förhandsbesked inte kan lämnas.

Förvaltningen bedömer därmed att ett positivt förhandsbesked kan ges enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lämna ett positivt besked för det sökta förhandsbeskedet. Förvaltningen bedömer att den sökta åtgärden som avser förhandsbesked för ett enbostadshus uppfyller de krav som ställs enligt 2 kap 2 § PBL och 3 kap 4 § MB, och platsen är därmed att anses som lämplig för sökt ändamål med följande villkor:

Förhandsbeskedet villkoras med att byggherren genom geoteknisk undersökning ska kunna påvisa att marken har tillfredsställande stabilitet, samt vilka mark- och byggnadstekniska åtgärder som eventuellt krävs, för att bygglov ska kunna beviljas.

Ärendet

Fastighetsadress: xxxx
Sökande: xxxx
Adress: xxxx

Redogörelse för ärende

Sökande har den 19 februari 2021 inkommit med ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus. Av ansökan framgår det att platsen som avses att bebyggas och som nu är aktuell för förhandsbeskedet ligger i en lucka mellan två bebyggda fastigheter åt väster samt öster. Av ansökan framgår vidare att tomterna har en storlek på 5500 kvm respektive 3700 kvm.

Den 27 februari 2020 skickade förvaltningen ut remissutskick till berörda enheter och myndigheter. Sökande fick den 25 februari 2021 ett föreläggande från förvaltningen om att inkomma med kompletteringar samt förtydligande till sin ansökan. Den 19 mars 2021 lämnades komplettering innehållande förslag till husplacering samt vägdragning. Grannar, berörda remisser samt myndigheter fick den 17 juni genom ett nytt utskick möjlighet att bemöta ankommet material enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen.

Området

Platsen ligger på del av fastigheten Torgestad xxx. Marken avgränsas genom väg 830 som går söder om den nu aktuella platsen. Området är sedan tidigare bebyggt med varierande villor där suterränghus, en- samt tvåplanshus mm är förekommande. Väg samt infrastruktur för sophantering, el och fiber finns i anslutning till området. Av kommunens översiktskarta ansluter området till utrednings område för VA. Den nu aktuell fastigheten omfattas dock inte av kommunalt VA.

Nämnden har sedan en period av 10 år både medgett samt avslagit ansökningar om förhandsbesked i anslutning till platsen och fastigheten. Det kan således till viss grad sägas att det råder ett visst bebyggelsetryck inom området.

Översiktsplan

Platsen ligger inom riksintresseområde för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 §§ miljöbalken. Av gällande översiktsplan framgår det att platsen ligger inom utpekad område med beteckningen R19, som innebär följande:

Glesbygdsområde i de inre delarna av kommunen. Spridd bebyggelse, jordbruk, skogsbruk och hällmarker.

Området innehåller inga starka konkurrerande intressen. Nya enstaka och mindre grupper av bostadshus för helårsändamål får uppföras efter lokaliseringsprövning.

Remissyttrande

Rambo AB som hanterar kommunens frågor rörande sophantering lämnade svar den 2021-06-18. Av svaret framgick ingen erinran. Dock framgick vägledning om hur kärll eventuellt skulle placeras vid en kommande byggnation.

LEVA i Lysekil AB som ansvarar för kommuns planering och frågor rörande vatten framförde genom skrivelse daterat 2021-06-28 b.l.a. följande:

Gällande VA-plan så tittar VA-planegruppen på om VA krävs i ett större sammanhang, planerade större byggnationer tas hänsyn till genom att se på översiktsplanen. Själva frågan kapacitet och lämplighet är upp till miljöenheten att svara på. Gällande dagvatten så ligger området som sagt utanför verksamhetsområdet för dagvatten och det är därför upp till kommunen att svara på om området är lämpligt för bebyggelse och vilka krav kommunen ställer på dagvattenhanteringen.

Miljönämnden i mellersta Bohuslän lämnade yttrande den 2021-06-30. Av yttrandet framgick b.l.a. att nämnden tillstyrker att förhandsbesked ges på platsen. Detta under förutsättningar att byggnation kan ske utanför aktsamhetsområde – skred i finkornig jordart.

Så som förvaltningen kan utläsa yttrandet framgår det att möjlighet för lämplig lösning av VA finns. Vidare framförs upplysning i frågan gällande skredrisk samt att fastigheterna träffas av aktsamhetsområde.

Räddningstjänsten lämnade yttrande daterat 2021-06-29 utan erinran.

Bohuslänsmuseum framförde i sitt besked ankommet 2021-07-01 b.l.a. följande:

”Vi har inget att invända mot ansökan.
Motivering: Byggnaderna kommer att placeras på impedimentmark och gör inte intrång på brukad, öppen åkermark. Det finns inga fornlämningar i närheten av de planerade tomterna. Byggnader ansluter till en gles grupp av befintliga byggnader. Vi förutsätter att byggnaderna blir som högst i 1½-plan.”

Vidare anförde museet att platsen inte hyser några kända eller registrerade fornlämningar eller kulturmiljöer kring den tilltänka platsen.

Trafikkontoret lämnade synpunkter genom epost daterat 2021-07-29. Av synpunkterna kunde utläsas att in- utfart går att anordna, dock krävs en bättre redovisning av hur, samt att acceptabel lutning skulle redovisas.

Yttranden från berörda grannar

Ägare till Torgestad xxx framförde synpunkter avseende vägdragning och att denne inte skulle ske över dess fastighet. Frågan gällande vattenkapacitet skulle en byggnation inte komma att påverka dem.

I. som ägare till Torgestad xxx hade inga invändningar mot föreslagen åtgärd. Dock fanns funderingar kring antalet brunnar på en liten yta.

J. xxx ägare till Hamre xxx anförde att de inte hade invändningar mot avstyckning. Dock skulle det vid bedömning prövas att åtgärden inte försvårar möjligheten till att nå deras mark försvåras genom en kommande byggnation. Ett vägservitut ska finnas på den aktuella platsen.

xxx ägare till Torgestad xxx anförde i sitt yttrande följande: ”Med ytterligare två fastigheter inom ett förhållande vis litet område riskerar den lantliga miljön övergå i mer tätbebyggelse, vilket väl inte kan vara det som avses i aktuellt område. Inom närtid har fyra fastigheter i området borrar efter vatten. Ytterligare två fastigheter som gör detta leder till oro för vattentillgången.”

xxx ägare till Torgestad xxx anförde bl.a. att byggnad på Tomt A ska uppföras som 1-planshus och att denna inte förläggs onödigt högt över nuvarande marknivå. Även frågan om dagvatten från deras mark bör/ska beaktas på grund av rådande nivåskillnader.

xxx ägare till Torgestad xxx anförde i sin skrivelse till förvaltningen att det finns en oro över vattenfrågan samt om det finns tillräcklig vattenkapacitet för att ombesörja fler bostäder. Av skrivelsen kan även utläsas att det finns funderingar kring hur frågan om dagvatten ska lösas då xxx fastighet består av blålera, vilket de anger som en problematik då tomten mestadels består av blålera, vilket leder till att vattnet inte sjunker undan. Vidare anfördes funderingar om husets utformning samt placering i förhållande till deras befintliga hus. Detta med hänsyn till frågan om insyn, solljus samt påverkan på landskapsbild och infrastruktur.

Sökandes bemötande

Sökande har tagit del av inkomna synpunkter samt skrivelser enligt 9 kap 26 § plan- och bygglagen och därmed getts möjlighet till att bemöta dessa.

Sökande har genom skrivelse daterad 2021-08-11 bemött inkomna synpunkter samt remissvar i ärendet, se bilaga.

Förvaltningens bedömning

Prövningen i ärenden om förhandsbesked om fattar markens lämplighet för bebyggelse, det vill säga om byggnation kan tillåtas på den avsedda platsen. Den närmare placeringen, storlek och utformning av en byggnation prövas inom ramen för efterkommande bygglovsprövning. Vid lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressena om till exempel lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. Genom en hänvisning i 2 kap. 2 § PBL ska även 3 och 4 kap. MB om bland annat riksintressen tillämpas. Vägledning kan hämtas ur kommunens översiktsplan.

Av kommunens översiktsplan för området framgår det att platsen ligger inom R19 betecknat område. Av rekommendationerna till platsen framgår följande;

Området innehåller inga starka konkurrerande intressen. Nya enstaka och mindre grupper av bostadshus för helårsändamål får uppföras efter lokaliseringssprövning.

De nu aktuella tomterna angränsas direkt av bebyggda tomter. Av kommunens kartdatabas omfattas inte tomterna några särskilda bevarande skydd, eller natur- och kulturvärden som kan anses vara höga och betydande. De föreslagna platserna överensstämmer därmed med kommunens övergripande mål (översiktsplan).

Markens lämplighet

För att ett positivt förhandsbesked ska kunna ges måste vissa grundläggande förutsättningar för byggnation på en viss plats vara åtminstone översiktligt klarlagda. Dit hör till exempel möjligheterna att ordna vatten, avlopp och hantering av dagvatten, samt att lämplig in- och utfart till platsen ska gå att anordna. Inledningsvis vill förvaltningen lämna bedömning utifrån miljönämndens remissvar gällande aktsamhetsområden och risken för skred. Av SGUs kartunderlag som finns att tillgå och som miljönämnden refererat till framgår det att platsen som avses att bebyggas ligger utanför detta området. Torgestad 1:51 är en stamfastighet och således stor till sin yta. Inom denna fastighet finns områden som däremot

omfattas av akksamhetsområden. Dock gäller dessa enligt underlaget inte den nu aktuella platsen (se kartunderlag, orange yta = akksamhetsområde)

De aktuella platserna omfattas dock av jordlager = lera / silt. Detta förutsätter att sökande före vald grundläggning redogjort valet med hänvisning till en geoteknisk utredning.

Dagvatten

Förvaltningen har noterat att berörda grannar har uttryckt en viss oro i bl.a. frågor som rör hantering av dagvatten. Av sökande skrivelse och bemötande daterat 2021-08-11 framgår bl.a. att marken vid tiden för skrivelsen inte hyser någon dränering eller erforderlig dikesanordning. Vid en inledande projektering tillsammans med entreprenör inom området har frågan beaktats och belysts. Sökande anger tillsammans med inlämnat kartunderlag att en lämplig lösning finns för att dels ta hand om dagvattnet inom egen tomtmark så att denne inte avleds till grannfastighet, dels hur avledning kan ske utanför tomtplatsen.

Förvaltningen kan konstatera att sökande även är ägare till stamfastigheten som därmed berör och angränsar till berörda grannar. Sammantaget finner förvaltningen att frågan är tillräckligt belyst och att en lämplig lösning därmed är möjligt. Närmare detaljprojektering ska redovisas vid kommande bygglovsprövning. Yttranden som lämnats från LEVA i Lysekil AB och miljönämnden har även vägts in i bedömningen.

Väg, in- och utfart

Förvaltningen har vid prövning av ärendet remitterat frågan om in- och utfart till kommunens trafikkontor. Vid prövning har i första hand frågan bedömts vara godtagbar. Trafikkontoret noterade när det gällde Tomt A att platsen log i en svacka, vars nivåkurvor (höjd) under en kort sträcka var betydande. Sökande

Dnr

SBN 2021-000522

lämnade genom kompletterande uppgifter redovisning av marknivåer samt hur en tillfredställande lösning skulle kunna komma tillstånd. Förvaltningen konstaterar att marken kommer att behöva fyllas vilket är en förutsättning dels utifrån frågan om grundläggning, dels väg men också utifrån att tillskapa en tillfredställande dränering på platsen. Av sökandes uppgifter framgår att en vägsträcka med genomsnittlig lutning på 7,7 % ska uppnås. Förvaltningen finner inga skäl att ifrågasätta uppgifterna. Det finns således möjlighet att anordna lämplig in- och utfart till nu sökta tomter.

Vatten & avlopp

Av SGU:s kartdatabas framgår som sökande anger uppskattningsvis ett möjligt flöde av dryga 500-1500L / h /d. Vidare framgår det att möjligheten finns att på egen fastighet som sökande har rådighet över att anordna nödvändiga brunnshål. Vid bedömning i frågan räcker det inte endast i frågan om vatten att anta att vattenresurserna eventuellt finns. Det ska även framgå av handlingarna att det genom någon form av fysisk och praktisk utredning gjorts gällande att vattenkapacitet som är tillfredställande räknat till kommande hushåll dels är tillräckligt samt dels att dessa inte påverkar berörda grannars befintliga resurser på sådant sätt att det medför betydande olägenhet för dem.

Sökande har såvitt nämnden kan förstå redogjort för omständigheterna. Vidare framgår lösningar som kan vidtas och således uppnå målsättningen med att ordna tillfredställande VA lösning. Varken LEVA i Lysekil AB eller miljönämnden har lämnat synpunkter i frågan eller erinran som skulle innebära att förhandsbesked inte ska ges. Förvaltningen bedömer således att frågan gällande VA är tillräckligt löst.

Förvaltningen bedömer sammantaget utifrån de remissvar som lämnats av bl.a. miljönämnden, Rambo AB, LEVA i Lysekil AB samt trafik att frågan är tillräckligt utredd och att möjligheten till ett anordnande finns i frågan om samtliga punkter. Således föreligger inga hinder för att lämna ett positivt förhandsbesked i detta hänseende.

Frågan om förtätning & plankrav enligt 4 kap 2 § PBL.

Prövningen av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska ske genom detaljplan när ett nytt byggnadsverk ska uppföras på en plats där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, se 4 kap. 2 § första stycket 3 a) PBL. Om byggnadsverket prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan behövs dock ingen detaljplan, se 4 kap. 2 § andra stycket.

I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen anges komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter som exempel på när det kan vara möjligt med en prövning inom ramen för en ansökan om bygglov eller förhandsbesked (se prop. 1985/86:1 s 552 f). En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (se exempelvis Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 februari 2013 i mål nr P 8650-12).

Förvaltningen kan i första hand konstatera att inom området för södra Torgestad råder ett högt bebyggelsetryck. Som tidigare redogjort i detta ärende har ett tiotal ansökningar gjorts det senaste decenniet varefter dryga 7 under det senaste året (2021). Vid tiden för denna bedömning har ytterligare två ansökningar om

förhandsbesked för bostadshus inkommit inom södra Torgestad. I andra hand bedömer förvaltningen att markområden som nu avses ligger mellan andra bebyggda fastigheter i nästan samtliga väderstreck. Förvisso är den nu aktuella fastigheten något större än övriga, dock bedöms inte storleken avvika så pass omfattande att rekvisiten inte skulle vara tillämplig i nu aktuellt fall.

Förvaltningen bedömer vidare att det saknas skäl för att åtgärden skulle kunna antas medföra en betydande miljöpåverkan. Åtgärden stämmer överens med översiktsplanens intentioner och bedöms därmed kunna prövas utan föregående detaljplaneläggning.

Förvaltningen gör vid en sammantagen bedömning att de ansökta platserna varken kan anses olämpliga med hänsynområdets karaktär och bebyggelsestruktur eller intresset av en god helhetsverkan i området. Vidare kan inte platsen vid en kommande bebyggelse inte anses utgöra olägenhet i betydande mening enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen.

När det gäller grannarnas oro i fråga om husets utformning, placering och risken för insyn, skuggning mm kommer dessa frågor att prövas och belysas vid kommande bygglovsprövning. Berörda och angränsande grannar kommer vid bygglovsprövningen att ges möjlighet till synpunkter när prövningen blir aktuell.

I annat fall kan förvaltningen inte se att det finns skäl för att inte lämna ett positivt förhandsbesked. Befintlig infrastruktur kan nyttjas till största del, och kommande kan lämpligen anordnas. Således uppfylls kriterierna enligt 2 kap 2 § samt 9 kap 17 § plan- och bygglagen.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Boris Petrusic
Bygglovsarkitekt

Bilagor

Ansökan
Remisser
Grannar
Kommunicering

Beslutet skickas till



Datum
2021-09-21

Dnr
SBN 2021-000525

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Boris Petrusic
planochbygg@lysekil.se

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ingeröd XXXX

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för tilltänt avstyckning på fastigheten Ingeröd xxx. Marken som avses att bebyggas ansluter till bebyggda bostadstomter. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom riksintresseområden för natur, kultur och friluftsliv. Platsen ligger vidare inom riksintresseområde för obruten kust.

I ärendet har både grannar samt berörda myndigheter och instanser getts möjlighet att inkomma med synpunkter. Inledningsvis har miljönämnden haft synpunkter på det enskilda avloppets placering samt förekomsten av naturvärden på platsen. Räddningstjänsten har haft frågor avseende tillfartsvägens bärighet. Berörd granne har yttrat sig i ärendet och framställt olägenhet i form av skymd utsikt samt påtaglig påverkan på framkomsten till arö.

Av förvaltningens utredning har det inledningsvis konstaterats att åtgärden är förenlig med gällande översiktsplan. Med stöd av inkomna remissvar kan förvaltningen bedöma att kulturmiljön inom området inte påverkas. Vidare har sökande lämnat in kompletterande uppgifter som tyder på att de naturvärden som hittats på platsen kan bevaras och platsen bebyggas utan att dessa kommer till betydande skada.

Förvaltningen har i frågan om olägenhet konstaterat att ett kommande bostadshus delvis kommer påverka angränsade fastighetsägares utsikt. Dock kommer en del fortfarande att vara kvar, varför olägenheten inte kan anses vara betydande. Utformningsfrågor och detaljfrågor gällande placering och hänsynstagande till platsens slutgiltiga topografi kommer att behandlas vid en kommande bygglovsprövning. Vidare kan en tomtplats ges på sådant sätt att allmänheten fortsatt har en fri tillgång till stranden, samt Arö.

Platsen och åtgärden bedöms sammantaget utifrån miljösynpunkt lämplig, och en lämplig lösning för vatten- och avlopp kan komma till stånd. Således strider inte den sökta åtgärden mot bestämmelserna i 2 och 8 kap § plan- och bygglagen på sådant sätt att ett positivt förhandsbesked inte kan lämnas. I fråga om tillfartsväg ska sökande redovisa att den erhåller tillräcklig bärighet samt erforderlig bärighetsklass för framkomst av utryckningsfordon.

Ändamålet är förenligt med en lämplig markanvändning och förhåller sig till den gällande översiktsplanens intentioner.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lämna ett positivt besked för det sökta förhandsbeskedet med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen.

Förvaltningen bedömer att den sökta åtgärden som avser förhandsbesked för ett enbostadshus uppfyller de krav som ställs enligt 2 kap 2 § PBL och 3 kap 4 § MB, och platsen är därmed att anses som lämplig för sökt ändamål.

Samhällsbyggnadsnämnden besluta att villkora beslutet med följande:

1. Placering av bostadshus ska beakta förekomsten av redovisade naturvärden på platsen, och att dessa inte kommer till skada.
2. Bostadshuset ska uppföras i högst en våning.
3. Utredning om bärighet och bärighetsklass på tillfartsväg ska redovisas vid kommande bygglovsprövning.

Ärendet

Fastighetsadress: xxxx
Sökande: xxxx
Adress: xxxx

Sökande har den 11 november 2021 inkommit med en ansökan om förhandsbesked för avstyckning samt nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ingeröd xxx. Av ansökan framgår att tomtplats avses att tillskapas samt en bostad om dryga 120 kvm. Vidare anges det att vatten- och avlopp sker genom egen brunn och enskild avloppsanläggning. Genom situationsplan daterad 2020-11-11 har sökande redovisat en placering av tilltänkt bostadshus. Placeringen skulle komma att ske på en höjdkurva om +6 vilket motsvarar placering på övrig bebyggelse i anslutning till fastigheten. Bakomliggande bostadshus mot nordväst har en högre placering än nu aktuell tomtplats eftersom platsen sluttar naturligt ner mot åkermarken.

I inlämnat kartunderlag som varit del av ansökan framgår vidare att platsen inte ingår i den strandskyddsremsa som omsluter platsen. Det är oklart för förvaltningen varför denna remsa inte varit del av strandskyddet, dock har det under ärendets gång framgått att platsen eventuellt varit ianspråktagen av tidigare byggnadsgrund, samt ingått i en tomtplatsavgränsning.

Väg samt VA har redovisats dels ligga på strandskyddat område, dels på brukningsvärd jordbruksmark. I en reviderad framställan till miljönämnden har VA getts en annan placering som innebär att jordbruksmarken inte tas i anspråk för detta ändamål. Representanter från förvaltningen besökte platsen flertal gånger. Förvaltningen noterade vid besöket att en väg inte var anlagd till fastigheten, men att möjlighet fanns till vägdragning, dels i anslutning till fastigheten, dels inom själva bostadsområdet. Detta skulle dock kräva ett vägservitut.

Platsen

Platsen omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser dock ligger den inom ett större område som utgör riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken samt turism och obruten kust enligt 4 kap 2, 3 § Miljöbalken.

I anslutning till området finns enligt kommunens kartering område för fornlämning samt jordbruksmark. Platsen ligger utanför område för naturvård, dock inom kommunens kulturmiljövårdsprogram.

Av kommunens översiktsplan för området framgår det att platsen ligger inom R15 betecknat område (*Områden med stora natur- kultur- och friluftsvärden och som inte är skyddade av reservat*).

Av rekommendationerna till platsen framgår följande;

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

Dnr

SBN 2021-000525

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 natur- och kulturvård eller friluftsliv får tillkomma.

Remissutskick och grannhörande

Förvaltningen har remitterat ärendet till, miljönämnden i mellersta Bohuslän, Räddningstjänsten, Trafik, Rambo AB, LEVA i Lysekil AB samt Bohusläns museet.

Berörda grannar har getts möjlighet att yttra sig i ärendet enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen. Grannar har inte haft någon erinran i ärendet.

Remissvar

LEVA i Lysekil AB – 2020-11-24 (ingen erinran)

Miljönämnden i mellersta Bohuslän – 2021-04-08

Miljönämnden angav i sitt yttrande att de avstyrker ett förhandsbesked för den aktuella åtgärden på platsen. I sitt remissvar anger miljönämnden att det bör gå att lösa avloppshanteringen på fastigheten. Vidare anfördes följande:

Planerad ny väg till tänkt enbostadshus omfattas av strandskydd. Miljöenheten bedömer att allmänhetens tillträde till området inte bedöms begränsas av åtgärden och att strandskyddets syften inte motverkas.

I frågan om naturvård framgick följande:

Platsen omfattas av diverse lövträd och enligt GEOSECMA/Artportalen har rödlistade kärlväxter registrerats inom området. En naturvärdesinventering på platsen kan behövas för att säkerställa eventuella naturvärden. Om kartskikten visar på troliga naturvärden bör sökanden ha möjlighet att på egen bekostnad ta in sakkunnig inom naturvård för att belysa/utreda naturvärdena på platsen och inkomma med det som komplettering till ansökan. Alternativt kan sökanden avvakta med sitt förhandsbesked till hösten 2021 då naturvårdskompetens finns på plats och kan bedöma/utreda frågan. Fastigheten omfattas av riksintressena Friluftsliv (3 kapitlet 6 § Miljöbalken), Turism och rörligt friluftsliv (4 kapitlet 2 § Miljöbalken) och Obruten kust (4 kapitlet 3 § Miljöbalken).

På grund av begränsade möjligheter till att anlägga enskild avloppsanläggning, både gällande placering och den höga skyddsnivån för miljö som råder avstyrker Miljönämnden att förhandsbesked ges för den aktuella åtgärden. En naturvärdesinventering kan även behövas för att säkerställa att inga skyddsvärda naturvärden påverkas.

Rambo AB, fråga om sophantering 2021-05-10

Anförde följande: Som det ser ut idag måste de ha kärl vid krysset i kartan och då fråga markägare om lov att ställa det där. Endast liten bil går in på denna väg. Kan inte ha fastighetsnära insamling. Väg måste uppfylla Lysekils kommuns avfallsföreskrifter bilaga 2, Anvisningar av transportväg, bifogat. Lutning på väg högst 10 %. Platsen för kärlet ska vara plan och hårdgjord och där sobilen stannar som längst 2,5 meter. Tänk även på att om slambilen ska komma fram och tömma gäller samma regler.

Trafikkontoret 2021-05-25

Tekniska avdelningen ansåg att väg till fastigheten kan anläggas i den ansökta sträckningen. Överenskommelse med berörda fastighetsägare eller en förtätning måste göras då vägen anläggs på annans fastighet.

Räddningstjänsten mitt Bohuslän 2021-05-21

Anförde i sitt remissvar att nuvarande utförande av tillfartsväg inte möjliggör framkomst på grund av dess bärighet och underlag. Vidare bedömde räddningstjänsten att under förutsättningar att tillfartsvägen iordningställs för att möjliggöra framkomst för räddningstjänstens fordon har räddningstjänsten inget att erinra inför medgivande av förhandsbesked till sökt åtgärd.

Bohusläns museet 2021-06-03

Museet har i sitt yttrande i första hand inget att invända mot ansökan. I motiveringen anges följande:

byggnaden placeras på impedimentmark och inte på den öppna, brukade åkern. Men vi tycker att:

- Den nya tomten ska hamna på impedimentmark och inte sträcker sig ut på åkern.
- Byggnaden inte ska bli så hög helst bara i ett plan.
- Den nya vägen fram till tomten exakt utnyttjar den befintliga brukningsvägens sträckning utefter åkerkanten (om det inte går att utnyttja området S:3 från väster).

Fastigheten ligger inte inom något område av Riksintresse för Kulturmiljövärden men strax utanför (norr om) Miljö 7 Ryxö i Kulturmiljöer i Lysekils kommun. Det finns inte någon känd och registrerad fornlämning inom den tänkta byggplatsen eller dess närmaste omgivning.

Grannyttrande

Den 1 december 2020 lämnade angränsande granne (Ingeröd xxx) synpunkter i ärendet. Av yttranden framgick bl.a. att sökande skulle drabbas av påtaglig utsiktsförlust. Vidare skulle en byggnation försvåra nödvändig framkomst till delar av Arö. En kommande byggnation skulle även drabbas av eventuella havshöjningar.

Den 23 maj 2021 inkom ytterligare ett yttrande från samma fastighetsägare. Denna gång framgick det att ett eventuellt hus inte skulle hamna i utsiktlinjen. Dock skulle risken för kommande friggebod (*komplementbyggnad*) medföra förlorad utsikt.

Sökandes bemötande

Sökande lämnade inledningsvis bemötande över de yttranden som inkommit från berörd granne samt miljönämndens remissvar. Av skrivelsen kan utläsas att sökande haft kontakt med miljönämnden där ny placering getts på avloppsanläggningen. Denna ska ha godkänts av miljönämnden. Som svar till berörda grannars yttrande har sökande angett att det råder en missuppfattning om rådande placering på huset. Vidare har sökande angett att gångvägen sker på södra sidan av grannfastigheten, och att ansökan därmed inte påverkar nuvarande passage.

Efter att förvaltningen kommunicerat ut inkomna remissvar den 2021-06-14, med påminnelse den 2021-08-09 lämnade sökande bemötande på dessa den 12 augusti

2021, men komplettering och undersökning av naturvärden på platsen den 15 september 2021.

Förvaltningens synpunkter

Prövningen i ärenden om förhandsbesked omfattar i första hand markens lämplighet för bebyggelse, det vill säga om byggnation kan tillåtas på den avsedda platsen. Den närmare placeringen, storlek och utformning av en byggnation prövas inom ramen för efterkommande bygglovsprövning. Vid lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressena om till exempel lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. Genom en hänvisning i 2 kap. 2 § PBL ska även 3 och 4 kap. MB om bland annat riksintressen tillämpas. Vägledning kan hämtas ur kommunens översiktsplan.

Förvaltningen bedömer i första hand att den sökta åtgärden överensstämmer med gällande översiktsplan. Gällande översiktsplan medger att nya enstaka bostadshus får tillkomma. Detta dock med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen. En tillkommande bebyggelse får inte förhindra eller skada platsens och områdets värden utifrån natur, kultur samt friluftsliv.

Frågan om natur- och kulturvård samt friluftsliv

Förvaltningen har i sin bedömning tagit hänsyn till de remissvar som lämnats i samband med prövningen. Av Bohusläns museets yttrande daterat 2021-06-03 finns det inga skäl att ifrågasätta dess utredning, och att åtgärden därmed inte kommer att påverka de kulturvärden som finns i området.

I frågan om friluftsliv gör förvaltningen följande bedömning. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Den nu aktuella tomtplatsen ligger utanför detta område, och förvaltningen bedömer att det finns förutsättningar för att tillskapa en lämplig tomtplats och hemfridszon utanför detta område.

Vidare bedömer förvaltningen att tillträdet till stranden samt arö, som även berörda grannar yttrat sig om, har en framkomst idag genom den gångstig som passerar fastigheterna xxxx och xxxx. Se kartbild nedan.

Den nu aktuella platsen kommer således inte att påverka allmänhetens tillgång till platsen, eller det passage som idag finns markerna. Förvaltningen bedömer således att åtgärden därmed inte skulle komma att förhindra ett fortsatt lämpligt användande av området.

I frågan om naturvård bedömer förvaltningen följande:

Inledningsvis kan det konstateras att miljönämnden i sitt yttrande angett att det eventuellt på platsen finns stora naturvärden samt förekomst av rödlistade kärlväxter. Av kommunens kartdatabas framgår dock att de rödlistade arterna som är kopplade till naturvårdsverkets kartdatabas inte finns på den nu aktuella platsen. Dessa hittas sydöst, och nordöst om platsen, dock inom självaste stamfastigheten.

Förvaltningen instämmer därmed i den sökandes sammanställning om att rödlistade arter inte finns på den aktuella platsen som ligger inom ramen för provning. Oaktat har förvaltningen låtit sökande utföra en inventering av platsen, med hänsyn till vikten av en eventuell förekomst av naturvärden.

Sökande har den 15 september 2021 lämnat sammanställning om de fynd som gjorts på platsen. Av materialet kan utläsas att det på den aktuella platsen hittats stallört. Av materialet framgår vidare att förekomst av nordbjörnbär samt sötbjörnbär har hittats på platsen. Undersökning har gjorts av sökande tillsammans med Lars Ingemansson som medlem i Botaniska föreningen i Göteborg.

Förvaltningen bedömer med hänsyn till växternas placering och art, att dess naturvärde inte kommer att ta skada. Noterat att växterna har hittats på flera platser i kringområdet, kan även konstateras att den aktuella platsen kan bebyggas utan att mark där delar av växterna är förekommande behöver ianspråkta. Förvaltningen föreslår att förhandsbesked villkoras i denna del, och beaktas vid kommande lovprovning.

Infrastruktur, väg och VA

När det handlar om väg bedömer förvaltningen med stöd av miljönämndens yttrande att den inte försvårar framkomsten eller allmänhetens tillgång till strandområdet. Vidare finns möjlighet till att anordna lämplig infrastruktur i form av VA, väg samt hantering av hushållsavfall och uppställning för fordon. Räddningstjänsten har förvisso redogjort för att vägen inte idag har den erforderliga standard som krävs för dess framkomst. Denna fråga anser förvaltningen går dock att lösa, vilket styrks av trafikkontorets remissvar. Förhandsbeskedet bör lämpligen villkoras med att frågan om väg samt framkomsten är utredd och iordningställd innan bygglov kan lämnas.

När det handlar om olägenhet genom lagens 2 kap 9 § plan- och bygglagen har förvaltningen tagit hänsyn till de ökade havsnivåerna. Av kartunderlaget kan förvaltningen konstatera att platsen samt väganslutning inte kommer att påverkas vid stigande havsnivåer, och utgör således inte skäl för att avslå ansökan.

I frågan om begränsad och påverkad havsutsikt för fastighetsägare till Ingeröd xxx kan förvaltningen konstatera att ett kommande bostadshus kommer att ge en viss påverkan. Förvaltningen bedömer dock att det finns möjlighet till placering av ett bostadshus på sådant sätt som inte innebär att hela havsutsikten släcks för angränsande fastighetsägare. Även om utsikten kan komma att påverkas till en viss grad, kommer fastighetsägaren till xxx fortsatt att ha fri utsikt mot havet.

Förvaltningen kan dock inte ta hänsyn för eventuella och framtida komplementbyggnader och dess påverkan. Dessa frågor och detaljer kommer istället att beaktas vid en kommande bygglovsprövning, där bl.a. berörda grannar enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen kommer ges å ny möjlighet till synpunkter. Förvaltningen vill upplysa om att oaktat frågan om att lovbefriad åtgärd kan komma att uppföras utan krav på lov, har berörda grannar möjlighet att överklaga åtgärderna genom ett så kallat tillsynsförfarande, i de fall de strider mot någon rättsregel i plan- och bygglagen samt tillhörande föreskrifter.

Förvaltningen bedömer sammantaget att föreslagen åtgärd inte kan komma att innebära en betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen.

Det finns således inget hinder för nämnden att bevilja ett positivt förhandsbesked med hänsyn till bestämmelserna i 2 kap 2, 5 och 6 § plan- och bygglagen.

Sammanfattning

Den sökta åtgärden är således förenlig med reglerna och rekommendationerna i gällande ÖP. Vidare står den sökta åtgärden inte i strid mot bestämmelserna i 2 kap 2 § plan- och bygglagen och 3 kap 4 § miljöbalken.

Förvaltningen bedömer därmed att ett positivt förhandsbesked kan ges enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen.

Christian Wrangmo
Tf, förvaltningschef

Boris Petrusic
Bygglovsarkitekt

Bilagor

Ansökan
Remisser
Grannar
Kommunicering



Beslutet skickas till

"[Klicka och skriv text här]"



Datum
2021-09-19

Dnr
SBN 2021-000617

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Boris Petrusic
planochbygg@lysekil.se

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på tilltänkta avstyckningar på fastigheten Ulseröd XXXX

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för tilltänkt avstyckning på fastigheten Ulseröd xxx. Platsen omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser dock ligger den inom ett större område som utgör riksintresse för hög exploaterad kust enligt 4 kap 4 §.

Av kommunens översiktsplan för området framgår det att platsen ligger inom R1 betecknat område. Av översiktsplan för området framgår b.la. att inget nybyggande som kan försvåra en framtida lämplig planläggning får genomföras. Detaljplan krävs för all förändrad markanvändning.

Förvaltningen har vid prövning av ärendet konstaterat att det finns en stor efterfråga på mark inom området. Detta med hänsyn till att fastigheten dels styckats av inom närtid, dels att sökande i sin skrivelse angett att det finns möjlighet till ytterligare förtätning, samt att det pågår ett planarbete avsett för att utöka bebyggelseområde för bostäder i direkt anslutning till den nu aktuella platsen. Ytterligare förhandsbesked hade tillskapat en sammanhållen bebyggelse och lett till en prejudicerande verkan och önskan för bebyggelse av markägare i dess närhet.

Förvaltningen bedömer att ett förhandsbesked inte kan meddelas utan att denne föregås av detaljplan enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att med stöd av 4 kap 2 § plan- och bygglagen meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Ulseröd xxx.

Förvaltningen bedömer att den sökta åtgärden med hänsyn till pågående planarbete och rådande bebyggelsestryck inom området bör föregås av detaljpanelläggning samt samordnas och ingå i det pågående planarbetet.

Ärendet

Fastighetsadress: XXXX
Sökande: XXXX
Adress: XXXX

Sökande har den 31 mars 2021 inkommit med ansökan om förhandsbesked för avstyckning samt nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Ulseröd xxx. Till ansökan har den sökande lämnat in en förklaring med kompletterande upplysningar, se bilaga "förklaring" daterad 2021-03-31. Av skrivelsen framgår bl.a. en önskan om att införliva 2 tomter i direkt närhet till de obebyggda tomterna xxx-xxx. Ur ekonomisk synvinkel vore det lämpligt att driva ett projekt för nybyggnation av 4 enfamiljshus samtidigt. De fyra tomterna kommer att byggas under förutsättningar att kommunalt VA och positivt förhandsbesked kan erhållas.

Vidare framgår av handlingarna att servitut finns på platsen samt kan nyttjas till fördel för den sökta fastigheten. Av skrivelsen framgår vidare att området ligger inom plan för exploatering av bostadshus samt utbyggnad av kommunalt VA.

Området

Platsen omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser dock ligger den inom ett större område som utgör riksintresse för hög exploaterad kust enligt 4 kap 4 §.

Av kommunens översiktsplan för området framgår det att platsen ligger inom R1 betecknat område. Av rekommendationerna till platsen framgår följande;

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

Fastigheten Ulseröd 1:58 är en större fastighet som varit föremål för tidigare mindre avstyckningar. Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus samt tillhörande komplement. Den nu aktuella platsen avgränsas av bostäder i samtliga väderstreck. I nordost samt sydost ansluter fastigheten till Ulseröd xxxx och xxxx båda fastigheter avstyckade från Ulseröd xxx. I sydväst, samt i anslutning till den hela västra sidan om Ulseröd xxx finns bebyggda fastigheter som ingår i ett pågående planarbete.

Remissutskick och grannhörande

Förvaltningen har remitterat ärendet till, miljönämnden i mellersta Bohuslän, Räddningstjänsten, Trafik, Rambo AB, LEVA i Lysekil AB samt Bohusläns museet.

Berörda grannar har getts möjlighet att yttra sig i ärendet enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen. Grannar har inte haft någon erinran i ärendet.

Remissvar

Miljönämnden i mellersta Bohuslän – 2021-05-31

Miljönämnden angav i sitt yttrande tillstyrkt den sökta åtgärden. I sitt yttrande anges bl.a. att fastigheten i första hand bör utreda möjligheten till anslutning av det kommunala VA. Avlopp går att lösa enskilt, dock krävs anmälan och tillstånd för att anlägga sådan.

Hållbar utveckling 2021-05-21 Framförde bl.a. följande

Avdelningen för hållbar utveckling önskar som svar på remissen att framföra: Det aktuella området pekats i nu gällande översiktsplan ut som område för "tätortsutbyggnad, huvudsakligen bostäder". Generellt bör befintliga ställningstaganden vägleda beslutsfattandet till dess att nya ställningstaganden beslutats (ny översiktsplan är antagen). I det aktuella fallet kommer områdesanvändningen, från förvaltningens sida, att föreslås vara oförändrad och ett positivt förhandsbesked bedöms därför vara i linje med den kommande översiktsplanens intentioner och strategier. Avdelningen för hållbar utveckling har inget att erinra mot ett positivt förhandsbesked

Räddningstjänsten hade i sitt yttrande daterat 2021-06-04 inget att erinra över ansökan.

Rambo AB, fråga om sophantering 2021-06-14 anförde följande

Endast liten bil som hämtar mat- och restavfall kör in på denna infartsväg från större väg. Vägens bredd och vändzon ska vara enligt Lysekils kommuns avfallsföreskrifter bilaga 2 se bilaga för att vi ska kunna köra in till nya fastigheter. Kärlplacering som längst 3 m från där sopbil stannar, marken ska vara plan och hårdgjord.

Lutning på väg som mest 10%. Regeringens mål är att det ska finnas bostadsnära insamling i så kallade fyrfack och då ska en stor bil kunna komma fram. Bygger man så många nya bostäder borde man bygga vägar så att den stora bilen för fyrfack kommer fram. Idag kör vi in till fastigheten Ulseröd xxxx och har tillåtelse att vända på deras tomt och gräsmatta men kan komma att ändras i framtiden och då måste kärl stå nere vid 3-väggkorsning vid Ulseröd xxx. Exploatören måste då fråga markägare om lov att ha kärl där

Trafikkontoret 2021-08-18 anförde följande

Vägen till fastigheterna är smal utan möjligheter till möte. Det bör anläggas två mötesplatser på vägen. Området som passerar på vägen fram till fastigheterna är föremål för en detaljplan. Tekniska avdelningen erinrar att trafiksituationen bör ses över i sin helhet då det nu är fyra nya tomter som tillkommer utanför gränsen till detaljplaneområdet som kan få ett kommunalt huvudmannaskap. Avstyckade fastigheters utfarter bör förläggas till en gemensam gata i möjligaste mån för att minimera

Dnr
SBN 2021-000617

Planenheten 2021-05-26 anförde följande

Då det är ett pågående planarbete på intilliggande fastigheten Ulseröd xxx anses det, ur ett planperspektiv, vara olämpligt att godkänna förhandsbesked för de två bostäderna. Det föreligger behov för att se på hela den sammanhängande bebyggelsen i området i ett sammanhang. Detaljplanen har ännu inte varit ute på samråd och möjligheten finns att utöka planområdet. Det finns även fornlämning i området som är aktuellt för förhandsbesked. Denna har ej undersökts i den arkeologiska utredningen som har tagits fram i samband med detaljplanarbetet för Ulseröd xxx m.fl.

Grannytttrande

Fastighetsägare till Ulseröd xxx har lämnat synpunkter i ärendet rörande kommande byggnation.

Sökandes bemötande

Sökande har lämnat bemötande i det avseende planenheten anför att arkeologisk utredning. Sökande har lämnat in handlingar som redovisat för att området varit del av undersökningen och således omfattats av denna.

Förvaltningens synpunkter

Prövningen i ärenden om förhandsbesked omfattar markens lämplighet för bebyggelse, det vill säga om byggnation kan tillåtas på den avsedda platsen. Den närmare placeringen, storlek och utformning av en byggnation prövas inom ramen för efterkommande bygglovsprövning. Vid lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressena om till exempel lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. Genom en hänvisning i 2 kap. 2 § PBL ska även 3 och 4 kap. MB om bland annat riksintressen tillämpas. Vägledning kan hämtas ur kommunens översiktsplan.

Bygglov ska, enligt 9 kap. 31 § PBL, ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§, och uppfyller kraven i 2 kap. samt kraven i 8 kap. om byggnaders utformning och tomters ordnande med mera i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 1 kap. 2 § PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen, för en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang och för ett nytt byggnadsverk som kräver bygglov och om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Detaljplan krävs dock inte om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Förvaltningen kan i första hand konstatera att den sökta åtgärden är förenlig med gällande översiktsplan. Kommunen har i detta ärende även bekräftat att åtgärden som nu är aktuell för prövning inte kommer komma i konflikt med det användningssätt som avses för området i kommande översiktsplan.

Av utredning i ärendet är det redovisat att det råder ett visst bebyggelsetryck i området. Detta framgår dels av de historiska avstyckningarna och förhandsbeskeden som lämnats för vad som får anses vara i närtid. Vidare pågår ett planarbete som ska möjliggöra ett större bostadsområde i direkt anslutning till fastigheten. Även sökande har gett uttryck i sin skrivelse för att fler hus kan komma att byggas på fastigheten, vilket skulle ses som en naturlig förtätning och utveckling av området.

Frågan som förvaltningen har att bedöma är om de nu aktuella tomterna kan bedömas genom förhandsbesked eller om de bör föregås av detaljplan.

I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen anges att bestämmelsen togs fram eftersom plankravet tidigare var för rigoröst och då det var önskvärt för kommunerna att kunna tillåta vissa enstaka nya byggnader men ändå vägra tillkomsten av de allra flesta. Byggnader på obebyggda s.k. lucktomter kan vara exempel på när det kan vara möjligt med en prövning inom ramen för en ansökan om förhandsbesked (jfr prop. 1985/86:1 s 552 f.)

En lucktomt har i praxis definierats som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden, se MÖD:s dom den 25 februari 2013 i mål nr P 8650–12. Även om markområdet tillhör en bebyggd fastighet och fastigheten skulle komma att delas innan uppförandet av en ny byggnad kan det ses som en lucktomt, se MÖD:s dom den 24 april 2013 i mål nr P 11217–12.

Det aktuella markområdet är förhållandevis stort och ska enligt ansökan avstyckas till att omfatta två enbostadshus med tomter. Förvaltningen bedömer att det i det nu aktuella fallet inte rör sig om en utfyllnad av en naturlig lucka, utan snarare om en förtätning av området. Markområdet utgör därmed inte en lucktomt. Förvaltningen ser istället en risk för att ett tillåtande på den nu aktuella platsen skulle ge en oönskad prejudicerande effekt, varefter fler tomter kan komma att styckas av inom den nu aktuella fastigheten, men även de fastigheter som ligger i anslutning till området.

Enligt förvaltningen skulle ett tillåtande av ytterligare förhandsbesked motverka det pågående planarbetet och dess syfte av att trygga en ändamålsenlig markanvändning och en god miljö i området. Av de remissinstanser som varit berörda i samband med prövning av ärendet har flera uttryckt en viss problematik och komplexitet vid planering och utförandet av tillkommande infrastruktur. Vidare har det framförts både genom sökandes innehåll, samt av remissinstanserna att gemensamma lösningar för VA bör utredas. Ytterligare bostäder skulle medföra tillkomst av en ny sammanhållen bebyggelse och det finns därför ett behov av att samordna ny bebyggelse och dess anläggningar.

Detta innebär enligt förvaltningen dock inte per automatik att en enskild lösning inte kan komma tillstånd, och att bebyggelsen inte kan komma att få en tillfredställande enskild lösning. Dock kan varje enskild åtgärd komma att innebära en större omgivningspåverkan och påverka de fysiska förhållandena, för dels den enskilda fastigheten, men även för omgivningen och de boendena inom denna. Det finns därmed stora samhällsvinster i att samordna en framtida bebyggelse och dess påverkan för samtliga som bor och verkar inom området.

Sammanfattningsvis

Förvaltningen anser sammanfattningsvis att förhandsbesked inte kan ges utan bör föregås av detaljplan enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen. Det finns ett pågående



planarbete i direkt anslutning till fastigheten vars de nu aktuella tomtplatserna kan ingå i. Vidare anser förvaltningen att det finns en risk för prejudicerande verkan inom ett område där det råder ett bebyggelsetryck. Av de remissvar som lämnats av berörda enheter och myndigheter finns stora vinster i att samordna funktioner såsom vatten, avlopp samt vägar med in- och utfarter.

Förhandsbesked bör därmed nekas enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen, och istället föregås av detaljplan med stöd av 4 kap 2 § plan- och bygglagen.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Boris Petrusic
Bygglovsarkitekt

Bilagor

Ansökan
Remisser
Grannar
Kommunicering

Beslutet skickas till



Datum
2021-09-19

Dnr
SBN 2021-000618

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Boris Petrusic
planochbygg@lysekil.se

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Nolby XXXX

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för tilltänkt avstyckning på fastigheten Nolby xxx. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför område med riksintresse. Av inkomna handlingar framgår det att sökande har för avseende att stycka av tre tomter för eventuell bostadsbebyggelse.

Enlig kommunens fördjupade översiktsplan och kartunderlag omfattas platsen av jordbruksmark. Marken ska enligt den fördjupade översiktsplanen värnas och ej bebyggas. Förvaltningen har konstaterat att marken utgör brukningsvärd jordbruksmark och ska ses i ett större sammanhang och således tillsammans med övrig mark som är brukningsbar i anslutning till fastigheten. Att bebygga platsen får anses strida mot hushållsbestämmelserna i 3 kap 4 § plan- och bygglagen. Förvaltningen har vid sin bedömning tagit hänsyn till om sökt åtgärd kan ses som ett lämpligt komplement till övrig bebyggelse, eller om platsens storlek och läge skulle innebära sämre arronderingsförhållanden, samt att en tilltänkt byggnation inte skulle påverka ett fortsatt rationellt brukande.

Platsen som är avsedd för ett bostadshus ligger dessutom idag inom ett öppet landskapsområde och ansluter inte till direkt befintliga och bebyggda bostadstomter.

Oaktat att åtgärden stämmer överens med den övergripande översiktsplanen, ligger området inom R2 betecknat område där fler intressen kan förekomma. Platsen ligger inom störningszon, där pågående verksamheter och en kommande bebyggelse kan hamna i konflikt. Förvaltningen bedömer att åtgärden inte kan bedömas i det enskilda fallet utan bör föregås av detaljplan enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen.

Förvaltningen bedömer att den sökta åtgärden dels strider mot 3 kap 4 § miljöbalken, vilket innebär att platsen inte är lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen. Vidare bedöms det föreligga behov för att klarlägga samtliga omständigheter och intressen på platsen genom en planprocess. Ansökan kan därmed inte prövas genom ett enskilt förhandsbesked.

Ansökan ska därmed även avstyrkas med hänsyn till plankravet.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lämna ett negativt besked för det sökta förhandsbeskedet med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen.

Förvaltningen bedömer att den sökta åtgärden som avser förhandsbesked för tre enbostadshus strider mot gällande översiktsplan och mot bestämmelserna i 2 kap 2 § PBL och 3 kap 4 § MB, om markens lämplighet för sökt ändamål.

Ärendet

Fastighetsadress: xxxx
Sökande: xxxx
Adress: xxxx

Sökande har den 13 april 2021 inkommit med ansökan om förhandsbesked för uppförande av tre bostadshus samt tomtplatser på fastigheten Nolby xxx. I ansökan framgår genom situationsplan redovisade tomtplatser med en yta om 1000 kvm a 2 tomter och 2000 kvm för den tredje.

Vidare framgår det av redovisade handlingar ett förslag på byggnadsyta som föreslås ges en storlek på 86.8 kvm – 253 kvm.

Representanter från förvaltningen besökte platsen senast den 12 augusti 2021. Förvaltningen noterade vid besöket att en befintlig väg till gården fanns anlagd och kunde fortfarande nyttjas som infart. Platsen avgränsas av väg 846 där Trafikverket är väghållare. Förvaltningen noterade att väg 846 har en hastighetsbegränsning på 70 km/h, vilket vid prövning behöver iaktas i frågan om vägbuller, och buller vid bostädernas fasad.

Den aktuella fastigheten är idag bebyggd med kvarstående ekonomibyggnader, som ingår i ett svagt böljande åkerlandskap. Platsen består idag av öppen odlingsmark, var den aktuella platsen har vuxit igen, då markägaren varken slått, plöjt eller använt marken för bete. Den angränsande marken Medbo xxxx framstår enligt förvaltningen som brukad och är en större stamfastighet

Den nu aktuella platsen avsedd för prövning

Väster om fastigheten förekommer etablerad bostadsbebyggelse. Väster och norr om fastigheten finns etablerade verksamheter avsedda för industriändamål, samt småindustri. Drygt 300 meter från den nu aktuella platsen för prövning ligger Benders bergskross.

Området

Platsen omfattas inte av detaljplan, områdesbestämmelser eller kända riksintressen. Enligt kommunens översiktsplan har marken pekats ut som brukningsvärd jordbruksmark som enligt 3 kap 4 § miljöbalken ska bevaras och inte bebyggas.

Av kommunens översiktsplan för området framgår det att platsen ligger inom R2 betecknat område (*Område inom eller i anslutning till tätort med oförändrad markanvändning (detaljplan saknas)*). Av rekommendationerna till platsen framgår följande;

Detta avser dels sådana områden där utbyggnad kan bli aktuell på mycket lång sikt och där nya byggnader och anläggningar som kan förhindra framtida lämplig utbyggnad av tätorten ska undvikas, dels sådana områden som av andra skäl är olämpliga att bebygga på grund av terräng, värde som närområde etc. Allt nybyggande ska föregås av översiktliga studier av markanvändningen samt av detaljplan.

Remissutskick och grannhörande

Förvaltningen har remitterat ärendet till, miljönämnden i mellersta Bohuslän, Räddningstjänsten, Trafik, Rambo AB, LEVA i Lysekil AB samt Bohusläns museet.

Berörda grannar har getts möjlighet att yttra sig i ärendet enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen. Grannar har inte haft någon erinran i ärendet.

Remissvar

Miljönämnden i mellersta Bohuslän – 2021-06-10

Miljönämnden angav i sitt yttrande att de avstyrker ett förhandsbesked för den aktuella åtgärden på platsen. I sitt remissvar anger miljönämnden att det bör gå att lösa avloppshanteringen på fastigheten.

Av miljönämndens bedömning framgår bl.a. följande:

Jordbruksmark skyddas i Miljöbalkens hushållsbestämmelser, 3 kap 4 § och jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt sökande har det på platsen för tänkt avstyckning tidigare varit ett hus i dåligt skick som rivits. Vid handläggandet av remissen har miljöenheten tittat på historiska flygfoton och i dessa framkommer det att på fastigheten funnits byggnationer på den nordvästra delen och att det varit jordbruksmark på den sydvästra delen av fastigheten.

Miljönämndens samlade bedömning är att platsen är olämplig för nybyggnation av bostadshus.

Det framgår även att det på fastigheten och inom området ska påträffats akksamhetsområden. Detta innebär att en viss skredbenägenhet som kan vara betydande eller påtaglig finns inom området.

Dnr

SBN 2021-000618

Trafikverket 2021-06-02

Trafikverket avråder kommunen att bevilja förhandsbesked innan ansökan om vägan slutning har beviljats. Detta då placeringen av vägan slutningen med avseende på siktförhållanden behöver ses över.

Räddningstjänsten mitt Bohuslän 2021-06-04

Inga synpunkter eller erinran inför beslut av förhandsbesked. En aktuell byggnad på vald plats ansågs inte kunna medföra en utökad riskbild för omkringliggande fastigheter.

Rambo AB, fråga om sophantering 2021-05-31

Anförde följande: För att Rambo ska kunna hämta på dessa tänkta fastigheter måste det finnas en vändzon enligt Lysekils kommuns avfallsföreskrifter, se bilaga 2, anvisningar för transportvägar som är bifogad. Även vägens bredd enligt avfallsföreskrifterna. Om detta inte går att lösa, måste en ficka göras så att chauffören kan tömma säkert från väg

Bohusläns museet 2021-05-27

Museet har i sitt remissvar beaktat lämpligheten utifrån kultur- och naturvärden/historia på platsen. Följande anfördes:

Vi är negativa till ansökan eftersom det medför nybebyggelse på öppen odlingsmark. Fastigheten ingår i ett svagt böljande åkerlandskap. En tänkbar nybyggnad skulle vara på impedimentmark i anslutning till den kvarstående ekonomibygnaden, om möjligt på platsen för det ursprungliga mangårdshuset.

Tomten ligger inte inom något område av Riksintresse för Kulturmiljövården och är inte utpekad i Kulturmiljöer i Lysekils kommun. Det finns inte någon känd registrerad fornlämning inom fastigheten eller dess närmaste omgivning.

Planenheten 2021-09-17

Planenheten lämnade sitt yttrande daterat 2021-09-17. Vid remissförfrågan ställde förvaltningen frågan om ett eventuellt förhandsbesked kan stå i strid mot kommunens samt områdets intresse för utveckling. Planenheten noterade inledningsvis att förvaltningen angett fel inriktning för markområdet utpekad i ÖP. Istället för R 7 område som förvaltningen tidigare angett, korrigerades detta genom att förtydliga att R2 gällde för det aktuella området.

Vidare anfördes följande:

Fastigheten ligger i ett R2- område och inte inom R7-område, samt inom störningszon av miljöpåverkande verksamhet (bergtäkt). Rekommendationen för störningszon enligt ÖP 06 ska följas, men avståndet till bullrande verksamhet (ca 300 m) ska beaktas då topografi och avskärmade vegetation osv kan vara en förmildrande omständighet för lokalisering lämpligheten.

Däremot så anger ÖP R2-områden som områden inom eller i anslutning till tätort med oförändrad markanvändning där detaljplan saknas. Detta avser dels sådana områden där utbyggnad kan bli aktuell på mycket lång sikt och där nya byggnader och anläggningar som kan förhindra framtida lämplig utbyggnad av tätorten ska undvikas, dels sådana områden som av andra skäl är olämpliga att bebygga på grund av terräng, värde som närområde etc. Allt

nybyggande ska föregås av översiktliga studier av markanvändningen samt av detaljplan.

Platsen i fråga är jordbruksmark med gynnsamma topografiska förhållanden och bedöms inte vara olämplig utifrån andra värden som anges i rekommendationsbestämmelsen. Föreslagen bostadsetablering med åretruntstandard bedöms heller inte försvåra annan framtida utbyggnad.

Grannyttranden

Berörda grannar har inte haft någon erinran över eventuell byggnation. Upplysning har dock lämnats av grannar med önskemål dels om att väg rustas upp, och tidigare servitut efterlevs. Benders som bedriver verksamhet i närhet till nu aktuell plats har i sitt yttrande bl.a. angett att vid uppförande av bostäder ska hänsyn tas till den nu pågående verksamheten som är bullrande. Detta så att den pågående verksamheten inte hamnar i en konflikt med eventuellt bostadsändamål.

Sökandes bemötande

Sökande har den 11 juni 2021 lämnat bemötande på remissvar samt yttranden som inkommit i ärendet. I bemötandet framgår bl.a. en geolog kommer att se över jordförhållanden, och att pålning skulle kunna utgöra en lämplig grundläggningsätt. Vidare kan utläsas att marken ej är odlingsbar med modern utrustning utan en större insats då det är större stenar med berg i dagen på vissa platser. Åkermarken är dessutom liten och med all sannolikhet har den ej varit brukad sedan det gjordes med häst.

Förvaltningens synpunkter

Prövningen i ärenden om förhandsbesked om fattar markens lämplighet för bebyggelse, det vill säga om byggnation kan tillåtas på den avsedda platsen. Den närmare placeringen, storlek och utformning av en byggnation prövas inom ramen för efterkommande bygglovsprövning. Vid lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressena om till exempel lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. Genom en hänvisning i 2 kap. 2 § PBL ska även 3 och 4 kap. MB om bland annat riksintressen tillämpas. Vägledning kan hämtas ur kommunens översiktsplan.

Förvaltningen bedömer i första hand att den sökta åtgärden överensstämmer med gällande Översiktsplan, men strider mot den fördjupade översiktsplanen genom att den aktuella platsen enligt FÖP:en ska bevaras då den anges om brukningsvärd jordbruksmark. Miljönämnden har på grund av denna omständighet föreslagit att nämnden ska avstyrka förhandsbeskedet. Museet tillika miljönämnden har ställt sig negativa till förslaget.

Förvaltningen har besökt platsen, och kan trots omständigheterna bedöma att marken som avses att nyttjas för bostadsändamål och ianspråk tas omfattas av drygt 3000 kvm. Som sökande angett har det på platsen funnits grundrester kvar från tidigare gårdsbyggnad, och det kan vidare hittas berg i dagen på olika delar av fastigheten. Detta i sig försvårar ett rationellt brukande. Platsen ansluter dock till ett större sammanhängande markområde som brukats i närtid, vilket tillsammans med den nu aktuella platsen skulle innebära goda arronderingsförhållanden. Endast en väg skiljer platserna åt, vilket talar för att ett sambrukande torde vara möjligt.

Å andra sidan skulle eventuellt tillskott av bostäder i direkt närhet till andra bostäder kunna bedömas som ett lämpligt komplement (*komplettering*). Dock ansluter bebyggelsen till en gårdsbyggnad som vid besöket närmast kunde ses vara förfallen, samt inte nyttjad den senaste tiden. Närmaste bostadstomt ligger drygt 50–70 meter från platsen. Vid dessa förhållanden kan ett sådant tillskott som nu ligger till grund för prövningen inte bedömas som en lämplig komplettering.

Den politiska inriktningen enligt den fördjupade översiktsplanen ligger i att marken bevaras för jordbrukets ändamål. Förvaltningen bedömer sammantaget i denna del att det inte finns tillräckligt starka skäl eller motivering för att ta i anspråk marken för bostadsbebyggelse.

Störningszon

Området omfattas av störningszon. Rekommendationen för störningszon enligt ÖP 06 ska följas, men avståndet till bullrande verksamhet (ca 300 m) ska beaktas då topografi och avskärmade vegetation osv kan vara en förmildrande omständighet för lokaliseringslämpligheten.

Vid prövning av åtgärden ska även hänsyn tas till pågående och etablerad verksamhet i närområdet. För det fall de lovsökta åtgärderna skulle tillåtas (bostäder) kan detta komma att begränsa de verksamheter som bedrivs i industriområdet och deras möjlighet till att utöka verksamheterna eller öka produktionen. Om någon verksamhetsutövare i industriområdet ansöker om tillstånd för att utvidga verksamheten eller om att öka produktionen kan de boendes intresse hävdas på ett sätt som begränsar verksamheter som bedrivs i enlighet med gällande översiktsplan och deras möjligheter att expandera.

Förvaltningen bedömer i denna del att eventuella förmildrande omständigheter kan föreligga. Platsen omfattas av vegetation samt högt beklädda skogspartier. Marken ligger i förhållande till pågående verksamheter på en lägre marknivå, vilket är gynnsamt utifrån ett topografiskt förhållande. Oaktat kan detta ensamt inte utesluta att pågående verksamheter inte kommer påverkas av en eventuell bebyggelse. Av kommunens övergripande underlag samt översiktsplan inte utläsas att den pågående verksamheten kommer att avyttras inom närtid eller om behovet kommer att öka eller minska.

Vid sådana osäkra förhållande bör som översiktsplanen föreslår att en detaljplan tas fram för det aktuella området. Planenheten har i sitt yttrande angett att ett en bostadsetablering med åretruntstandard inte kan komma att försvåra annan framtida utbyggnad. Det framgår inte i sak vilken typ av utbyggnad detta gäller, eller om den kan antas försvåra användning av befintliga och pågående verksamheter i närhet till platsen.

Enligt texten till översiktsplanen R2 – bedöms den enligt förvaltningen närmast tala för en expanderad bostadsbebyggelse, och att verksamheter där sådana finns ska ta hänsyn till att dess utbyggnad inte påverkar denna bebyggelse. Det råder en oklarhet hur dessa två förhållandena ska vägas motvarandra.

Förvaltningen bedömer att ett den nu aktuella prövningen av tre bostäder bör föregås av detaljplan, där de olika intressena bör bedömas i ett sammanhang och vägas i de olika fallen. Förvaltningen tar stöd i bedömningen om att ”allt nybyggande ska föregås av översiktliga studier av markanvändningen samt av detaljplan”.

I frågor rörande infrastruktur, sophantering, avlopp samt påverkan på landskapsbild, finner förvaltningen att det inte föreligger hinder för en



bostadsetablering. Dock skulle frågan rörande vattenkapacitet behöva utredas närmare, då det av SGUs kartvisare framgår som att platsen har mindre goda uttagsmöjligheter.

Sammanfattning

Den sökta åtgärden kan inte anses vara förenlig med reglerna och rekommendationerna i gällande ÖP. Vidare står den sökta åtgärden i strid mot bestämmelserna i 2 kap 2 § plan- och bygglagen och 3 kap 4 § miljöbalken.

Förvaltningen föreslår nämnden att ge ett negativt förhandsbesked enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Boris Petrusic
Bygglovsarkitekt

Bilagor

Ansökan
Remisser
Grannar
Kommunicering

Beslutet skickas till



Datum
2021-09-15

Dnr
SBN 2021-000619

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Boris Petrusic
planochbygg@lysekil.se

Ansökan om förhandsbesked för avstyckning samt nybyggnad av fritidshus på fastigheten Stale XXXX

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för tilltänkt avstyckning på fastigheten Stale xxx. Marken som avses att bebyggas ansluter till två bebyggda fastigheter och tillskapade tomter. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom riksintresse för hög exploaterad kust.

I ärendet har både grannar samt berörda myndigheter och instanser getts möjlighet att inkomma med synpunkter. Grannar har inte haft några synpunkter i ärendet. Majoriteten av ansvariga och berörda remissinstanser har inte haft några synpunkter på nu aktuellt förslag till tomtplats. Miljönämnden har i sitt remissvar avstyrkt ansökan då en naturvärdesinventering saknats i ärendet, samt då stora miljövärden samt biotoper eventuellt kan finnas på platsen.

Sökande har efter miljönämndens yttrande tagit fram en naturvärdesinventering.

Av utredningen framgår bl.a. följande:

Platsen och åtgärden bedöms sammantaget utifrån miljösynpunkt lämplig, och en lämplig lösning för vatten- och avlopp kan komma till stånd. Således strider inte den sökta åtgärden mot bestämmelserna i 2 och 8 kap § plan- och bygglagen på sådant sätt att ett positivt förhandsbesked inte kan lämnas.

Ändamålet är förenligt med en lämplig markanvändning och förhåller sig till den gällande översiktsplanens intentioner.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att lämna ett positivt besked för det sökta förhandsbeskedet med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen.

Förvaltningen bedömer att den sökta åtgärden som avser förhandsbesked för ett enbostadshus uppfyller de krav som ställs enligt 2 kap 2 § PBL och 3 kap 4 § MB, och platsen är därmed att anses som lämplig för sökt ändamål.

Ärendet

Fastighetsadress:

Sökande: xxxx

Adress: xxxx

Sökande har den 29 april inkommit med ansökan om förhandsbesked för avstyckning samt nybyggnad av fritidshus på fastigheten Stale xxx. I ansökan framgår genom situationsplan redovisad tomtplats. Enligt situationsplanen föreslås ett mindre bostadshus om dryga 60 kvm, som uppförs i anslutning till fastigheterna Stale xxx och xxx.

Representanter från förvaltningen besökte platsen den 26 augusti 2021. Förvaltningen noterade vid besöket att en mindre väg var anlagd fram till platsen. Vägen passerar Stale xxx södra tomtgräns, och kunde vid besök på platsen räknas

Dnr
SBN 2021-000619

till att vara dryga 2 meter bred. Väl på platsen hade sökande redovisat bostadshusets placering genom uppställda träpinnar i varje hörn av den tilltänkta bostaden. Platsen kunde räknas till att vara upp till 1 meter högre än befintlig och uppkörd väg. Förvaltningen kunde vid ett första intryck konstatera att platsen kan bedömas som lämplig för ändamålet.

Området

Platsen omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser dock ligger den inom ett större område som utgör riksintresse för hög exploaterad kust enligt 4 kap 4 §. I anslutning till området finns enligt kommunens kartering område för fornlämning samt jordbruksmark. Vidare ligger kommunen om naturvårdsplan som omfattas av hänsynsnivåer samt lövskogsinventering.

Av kommunens översiktsplan för området framgår det att platsen ligger inom R19 betecknat område. Av rekommendationerna till platsen framgår följande;

Området innehåller inga starka konkurrerande intressen. Nya enstaka och mindre grupper av bostadshus för helårsändamål får uppföras efter lokaliseringssprövning.

Remissutskick och grannhörande

Förvaltningen har remitterat ärendet till, miljönämnden i mellersta Bohuslän, Räddningstjänsten, Trafik, Rambo AB, LEVA i Lysekil AB samt Bohusläns museet.

Berörda grannar har getts möjlighet att yttra sig i ärendet enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen. Grannar har inte haft någon erinran i ärendet.

Remissvar

Miljönämnden i mellersta Bohuslän – 2021-06-10

Miljönämnden angav i sitt yttrande att de avstyrker ett förhandsbesked för den aktuella åtgärden på platsen. I sitt remissvar anger miljönämnden att det bör gå att lösa avloppshanteringen på fastigheten. Bedömningen har gjorts utifrån ett helårsboendes perspektiv.

Av bedömningen framgår att området klassats i naturvårdsinventeringar som nyckelbiotoper med höga naturvärden. Bedömningen kan ges ny uppfattning endast i det fall en ny naturvärdesinventering redovisar att klassningen inte är befogad.

Vid en sådan bedömning ska samråd även ske med den myndighet som ansvarat för inventeringarna- i detta fall bedömer miljönämnden detta vara länsstyrelsen.

- Miljönämnden har alltså inte gjort en utredning utan endast utgått från kommunens och dess kartunderlag och kartering för miljövärden.

Det framgår även att det på fastigheten och inom området skall påträffats aktsamhetsområden. Detta innebär att en viss skredbenägenhet som kan vara betydande eller påtaglig finns inom området.

LEVA i Lysekil AB – hantering av kommunala VA, samt vattenfrågor 2021-05-25

Hade ingen erinran i ärendet. Framgick upplysning om att el och fjärrvärme vid nyanslutning, samt om byggström erfordrades skulle kontakt tas med ansvarig representant.

Trafikkontoret 2021-06-10

Inga synpunkter – endast upplysning om in- och utfarternas utformning.

Dnr

SBN 2021-000619

Räddningstjänsten mitt Bohuslän 2021-06-08

Inga synpunkter eller erinran inför beslut av förhandsbesked. En aktuell byggnad på vald plats ansågs inte kunna medföra en utökad riskbild för omkringliggande fastigheter.

Rambo AB fråga om sophantering 2021-06-14

Anförde följande: Kan ha liten sopbil in om en vändplats anordnas på fastigheten. Då ska Lysekils kommuns avfallsföreskrifter med anvisning för transportväg följas. Bifogat. Kan också ha fyrfackskärl ute vid stora ladugården, se karta. Kund ska då fråga markägare om lov att få ha dom där. Står redan idag några där. Om inte något av detta uppfylls måste kund och Rambo komma överens innan utsättning av kärl.

Bohusläns museet 2021-06-15

Museet har i sitt remissvar beaktat dels bebyggelseperspektivet, dels fornlämningsperspektivet. Följande anfördes:

Bebyggelseperspektiv:

Byggnaden uppförs på impediment och inte på öppen, brukad åkermark. Vi förutsätter att byggnationen inte medför sprängning i fast berg för grund, vägdragning eller ledningsschakter

Fornlämningsperspektiv:

Inga fornlämningar ligger inom det område som avses avstyckas. Cirka 45 meter nord väst om tilltänkt fastighet ligger en fornlämning L1968:306, en boplats.

Inom boplatsen har flintavslag och skörbränd sten påträffats. Under senare delen av 1990-talet utfördes en schaktövervakning sydost om L1968:306. Inget av antikvariskt intresse framkom i samband med schaktning (Bohusläns museum rapport 1998:02).

Bohusläns museum finner att avståndet mellan fornlämning L 1968:306 och planerad avstyckning, samt planerad dikesgrävning längs fastighetsgräns mot norr, är acceptabelt. Därmed har Bohusläns museum inget att erinra mot ärendet sett ur fornlämnings synpunkt.

Vidare framfördes att platsen och fastigheten inte var inom en utpekad kulturmiljö.

Sökandes bemötande

Sökande har utifrån miljönämndens yttrande låtit utföra en naturvärdesinventering.

Förvaltningens bedömning

Prövningen i ärenden om förhandsbesked omfattar markens lämplighet för bebyggelse, det vill säga om byggnation kan tillåtas på den avsedda platsen. Den närmare placeringen, storlek och utformning av en byggnation prövas inom ramen för efterkommande bygglovsprövning. Vid lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressena om till exempel lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. Genom en hänvisning i 2 kap. 2 § PBL ska även 3 och 4 kap. MB om bland annat riksintressen tillämpas. Vägledning kan hämtas ur kommunens översiktsplan.

Förvaltningen bedömer i första hand att den sökta åtgärden överensstämmer med gällande Översiktsplan och strider således inte mot den eller de riksintressen som området omfattas av.

Av de remissvar som inkommit till förvaltningen kan det konstateras att platsen har möjlighet till dels anordnande av infrastruktur för trafik samt VA. Platsen som avses att bebyggas ansluter till redan etablerade tomplatser samt fastigheter som är bebyggda för bostadsändamål. Dessa fastigheter angränsar den nu aktuella i nordost, samt sydost.

När det gäller frågan om akksamhetsområden framgår det av kommunens kartunderlag att den nu redovisade platsen som är för prövning förläggs på berg. I direkt anslutning till berget består enligt SGU:s kartvisar marken av lera/silt. Det föreligger därmed inget hinder för att anse det vara möjligt att bebygga fastigheten med lämplig grundläggning. Inför kommande bygglovsprövning bör sökande detaljstudera valet av grundläggning samt redovisa utredning för denne, innan lov kan lämnas.

Karta – akksamhetsområde redovisad i orange färg <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-forutsattning-for-jordskred.htm>

När det gäller frågan om vatten, har grannar vid förfrågan inte uttryckt någon oro över vattenkapaciteten, tjänligheten och att den på något sätt skulle vara bristfällig, alternativt att kommande bebyggelse skulle komma att påverka denna. Vid utredning genom SGU:s kartunderlag för grundvattentillgång, kan förvaltningen utläsa att platsen har goda vattenförhållanden vars tillgången i små magasin anges till dryga 1000–1500 l/dygn/ha).

Miljöutredning - miljövärden

Det finns således inget hinder för nämnden att bevilja ett positivt förhandsbesked med hänsyn till bestämmelserna i 2 kap 2, 5 och 6 § plan- och bygglagen.

Sammanfattning

Den sökta åtgärden är således förenlig med reglerna och rekommendationerna i gällande ÖP. Vidare står den sökta åtgärden inte i strid mot bestämmelserna i 2 kap 2 § plan- och bygglagen och 3 kap 4 § miljöbalken.

Förvaltningen bedömer därmed att ett positivt förhandsbesked kan ges enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen.

Dnr
SBN 2021-000619

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Boris Petrusic
Bygglovsarkitekt

Bilagor

Ansökan
Remisser
Grannar
Kommunicering

Beslutet skickas till



Datum
2021-09-14

Dnr
SBN 2021-000616

Samhällbyggnadsförvaltningen/Planenheten
Rodrigo Baraona Vargas
rodrigo.baraona@lysekil.se

Planbesked för del av Skaftö-Fiskebäck 1:480, Skaftö-Fiskebäck 1:405 och Skaftö-Fiskebäck 1:126, Fiskebäckskil, Lysekils kommun

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har mottagit ansökan om planbesked från Fiskebäckskils Hafskuranstalt AB som berör Skaftö-Fiskebäck 1:480, Skaftö-Fiskebäck 1:405 och Skaftö-Fiskebäck 1:126. Ansökan anger att syftet är att kunna realisera befintliga byggrätter inom området genom att lösa ytterligare parkeringsytor för hotell Gullmarsstrand.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att ansökt förslag om ny detaljplan inte är lämplig då det inte uppfyller de grundläggande krav på beskaffenhet, läge och behov som anges i 2 Kap. 2–4 §§ PBL. Kommunen har inga avsikter att i området upplåta mark som omfattar allmänna parkeringsplatser eller parkmark.

I befintlig detaljplan för verksamheten är parkeringsbehovet för de byggrätter som detaljplanen medger redan prövat och anses vara tillgodosett. Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas på ett tillfredställande sätt utanför ansökt område.

En planläggning enligt ansökan bedöms inte vara förenlig med intentionerna i kommunens översiktsplan, ÖP 06.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om planbesked Skaftö-Fiskebäck 1:480, Skaftö-Fiskebäck 1:405 och Skaftö-Fiskebäck 1:126.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa avgiften för beredning av planbesked enligt gällande taxa för upparbetade timmar.

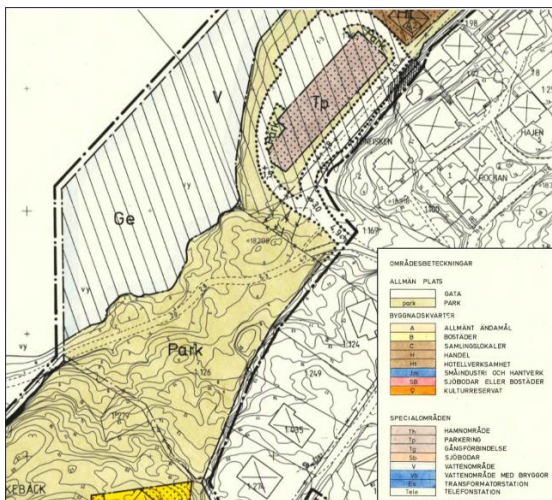
Ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har mottagit ansökan om planbesked som berör Skaftö-Fiskebäck 1:480, Skaftö-Fiskebäck 1:405 och Skaftö-Fiskebäck 1:126, som avser lösa ytterligare parkeringsytor för hotell Gullmarsstrand. Ansökan anger att syftet är att kunna realisera befintliga byggrätter inom området.

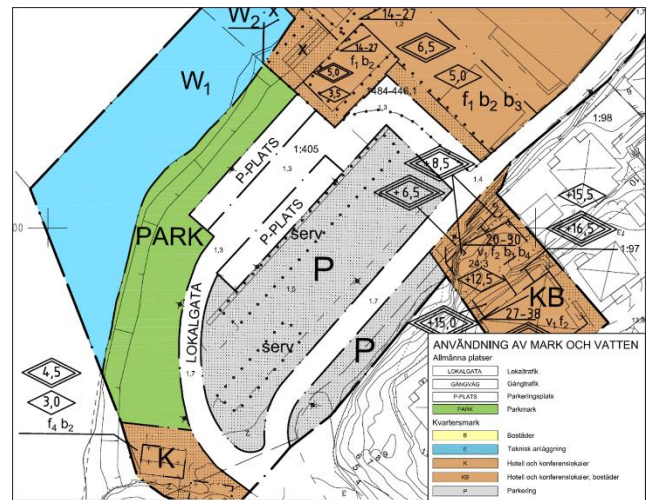


Översiktspild. Ansökan avser gulmarkerade områden.

Berörda fastigheter omfattas av stadsplan 1484-P 91/5, antagen 1991, och detaljplan 1484-P104, antagen 2013. Mark som omfattas av ansökan är reglerad som "Allmän plats - Park" samt "Allmän plats - Parkeringsplats" i respektive plan.



Stadsplan 1484-P95/5



Detaljplan 1484-p104

Berörd mark inom Skaftö-Fiskebäck 1:405 används idag som allmäntillgänglig parkeringsplats och omfattar ca 15 p-platser. Två av dessa platser är örönmärkt för boendeparkering. Fastigheten ägs av Lysekils kommun.

Berörd mark inom Skaftö-Fiskebäck 1:126 har nyligen blivit iordningställd för bussparkering. Fastigheten ägs av Lysekils kommun. Avtal om markanvändning för bussparkering, arrende eller motsvarande, finns ej.

Skaftö-Fiskebäck 1:480 ägs av sökanden.

Sökanden vill genom ny detaljplan omvandla allmän plats enligt ovan till kvartersmark för verksamhetsrelaterade p-platser.

Förvaltningens synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att ansökt förslag om ny detaljplan enligt ovan *inte* är lämplig, med hänvisning till 2 Kap. 2–4 §§ PBL då den enskilda nyttan av en ny detaljplan enligt ansökan för berörda fastigheter inte står i proportion till den allmänna nyttan av att markens användning förblir oförändrad. Kommunen har ingen avsikt att upplåta mark som omfattar allmännyttiga parkeringsplatser eller parkmark i området. Det finns ett stort angeläget allmänt intresse av allmänna p-platser i detta strandnära och centrala område.

I befintlig detaljplan för Gullmarsstrand, 1484-P104, är parkeringsbehovet för de byggrätter som detaljplanen medger redan prövat. Planbeskrivningen anger följande:

”För tillkommande konferensrum/uthyrningslägenheter på Klinten anordnas ett underjordiskt garage med ca 15 platser i berget på fastigheten Skaftö-Fiskebäck 24:3. Garaget ska nås från Strandvägen.

Gullmarsstrand avser att framförallt sommartid hänvisa gäster att parkera vid Kristinebergsvägen, utanför planområdet. Gullmarsstrand har bedömt att det framtida behovet av parkeringsplatser för besökare och personal är sammanlagt 80 platser. Det betyder att Gullmarsstrandsanläggningens behov av parkeringsplatser kan tillgodoses.”

Att kommunen ska upplåta allmäntillgänglig mark till enskilt nyttjande i och med avsteg från tidigare exploateringsintentioner bedöms inte vara förenligt med 2 Kap. 2–4 §§ PBL.

Föreslagen parkeringsyta inom Skaftö-Fiskebäck 1:126, vilken uppskattas kunna rymma ca 6 p-platser, är reglerad som parkmark i gällande stadsplan 1484-P 91/5. Kommunen har ingen avsikt att upplåta berört markområde.

Mark inom Skaftö-Fiskebäck 1:126 är utpekad som ”öppen mark/vegetation” med oförändrad markanvändning i ÖP 06. Föreslagen ändring av markanvändning enligt ansökan bedöms därför inte vara förenligt med fastslagen inriktning i ÖP 06.

En utökning av verksamhetsrelaterad parkering anses kunna ske i rimlig omfattning utanför ansökt område, till exempel genom arrenderade parkeringsplatser vid Kristinebergsvägen.

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Rodrigo Baraona Vargas
Planarkitekt

Bilaga

Ansökan om planbesked



Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen/planenheten
Sökande



**LYSEKILS
KOMMUN**

Dnr: B-2020-284
Datum: 2021-02-18

**Detaljplan för
Kvarteret Revolvern,
Del av Slätten 1:339, Lysekils kommun**



**Undersökning av betydande
miljöpåverkan**

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN FÖR DETALJPLAN

Miljöpåverkan - behov av miljöbedömning

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

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

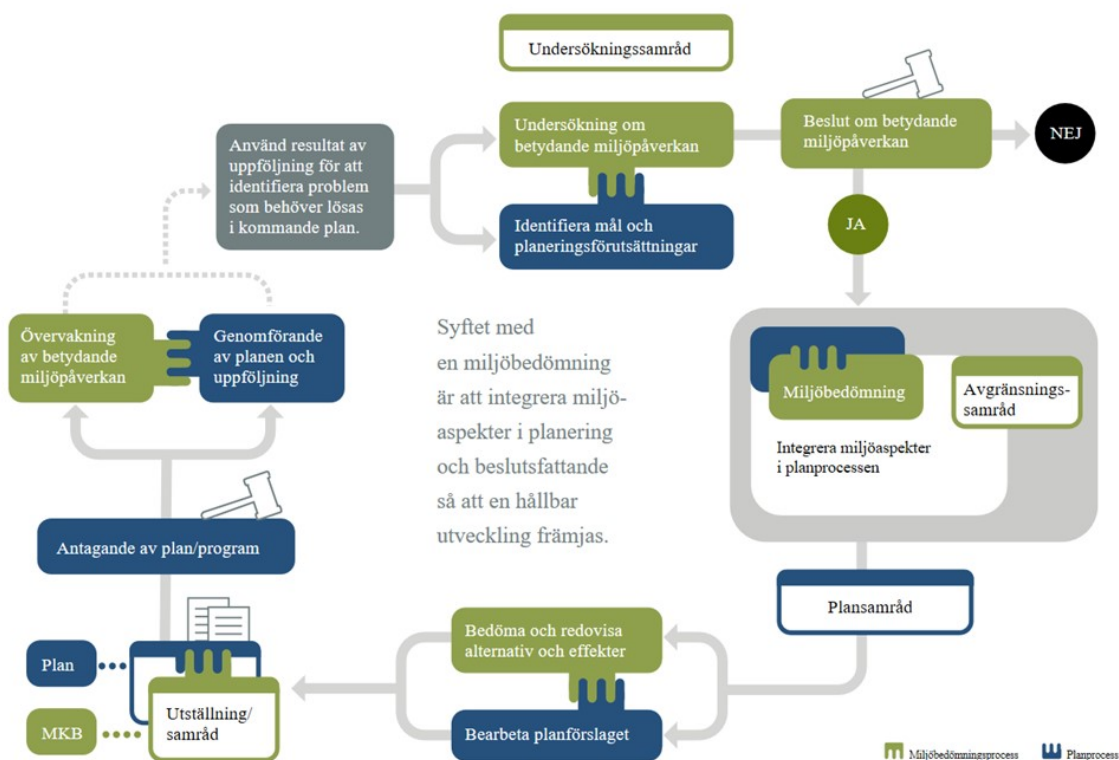


Bild: Naturvårdsverket, www.naturvardsverket.se

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av 25–30 lägenheter, fördelat i fyra huskroppar. Området för exploateringen är i ett redan utbyggt bostadsområde med möjlighet att koppla på infart från befintliga vägar.

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Förändringen av markanvändningen berör ett område i anslutning till ett redan utbyggt

Undersökning av betydande miljöpåverkan för del av Slätten 1:339

bostadsområde och medför ingen skada på natur- och kulturvärden i området. Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planförslaget ligger vidare i linje med kommunens ambition och de allmänna intressena att skapa fler bostäder för åretruntboende.

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

Kommunens förslag till ställningstagande

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

BEDÖMNINGSGRUNDER

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

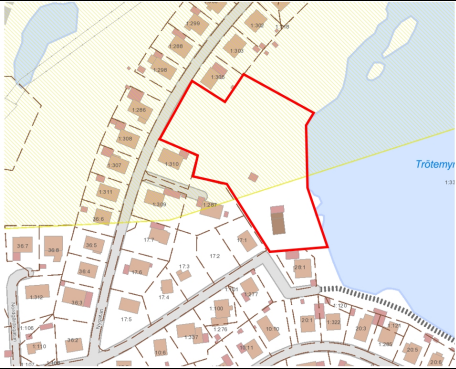
- Har planen stor omfattning geografiskt? Får planen miljöeffekter inom ett stort geografiskt område? Har effekterna stor varaktighet? Blir totaleffekten stor?
- Är området särskilt värdefullt eller känsligt? Är det svårt att avhjälpa en negativ påverkan?
- Har planen betydelse för hållbar utveckling?
- Är sannolikheten stor att genomförandet av planen medför miljöproblem? Alstras mycket föroreningar och avfall? Blir miljöproblemen varaktiga? Uppkommer påverkan ofta?
- Finns det risk för överskridande av miljökvalitetsnormer? Påverkas Natura 2000-område?
- Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?

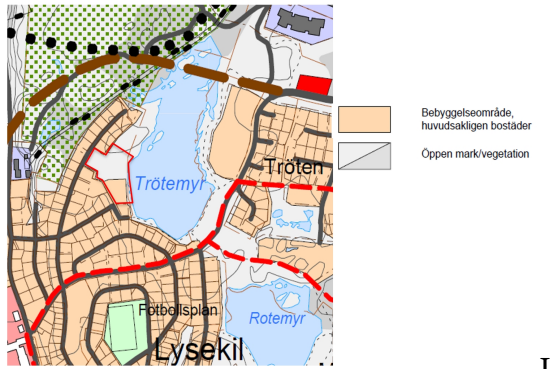
Miljöchecklista

På följande sidor följer en sammanställning i form av en checklista över vilken

påverkan som i detta skede bedöms uppkomma till följd av planförslagets genomförande. Checklistan är ett underlag för en samlad bedömning av den effekt som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön och utgör grunden i undersökningen.

Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Gällande regleringar och skyddsvärden			
	Ja	Nej	Kommentarer
Riksintressen/Natura 2000 Berör planen:			
- område av riksintresse för naturvården?		X	
- område av riksintresse för kulturmiljövården?		X	
- område av riksintresse för det rörliga friluftslivet?	X		
- område som ingår i nätverket Natura 2000?		X	
- övriga riksintressen?		X	
- särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap Miljöbalken?	X		4 kap 4 § Högexploaterad kust – LST Planen ligger inom ett redan utbyggt område och förväntas inte påverka Bohuskustens natur- och kulturlandskap.
Skydd av områden Berörs området av kap 7 Miljöbalken (natur/kulturresevat, biotopskydd, strandskydd eller dylikt)?		X	

Fornlämningar Berörs registrerade fornminnen eller byggminnen?		X	
Gällande planer Strider planen mot DP/FÖP/ÖP?	X		 <p>ÖP 06 är området markerat som område med oförändrad mark-och vattenanvändning med öppen mark/vegetation samt bebyggelseområde, huvudsakligen bostäder. Syftet med detaljplanen strider delvis mot gällande översiktsplan då en exploatering innebär en förändring av mark-och vattenanvändningen. Exploateringsområdet ligger däremot i ett redan bebyggt bostadsområde.</p>
Berörs planen av kommunala planer, policys eller program?	X		VA-plan, parkeringsnorm, befintlig detaljplan, grönstrategi, boendestrategi, energiplan.
Skyddsavstånd Är området påverkat av skyddsavstånd?		X	

Effekter på miljön			
	Ja	Nej	Kommentar
Naturmiljö Berörs områden som utpekats som värdefulla i:			
- Länsstyrelsens inventeringar?		X	

- kommunal plan?			
- kommunens översiktsplan som ekologiskt känslig?		X	
- skogsstyrelsens inventeringar av nyckelbiotoper, naturvärdesobjekt eller sumpskogar?		X	
Orsakar planens genomförande förändrade förutsättningar för växt- eller djurarter i området?		X	Inom planområdet finns främst ianspråktagen mark; två klubbstugor, en bouleanläggning, en kommunal lekplats och en del asfaltsbelagd mark. Längst med planområdets östra kant återfinns icke ianspråktagen naturmark, denna planläggs som densamma; naturmark. Även nordöst om planområdet återfinns naturmark som inte är ianspråktagen. Öster om planområdet, genom Trötemyren, löper en identifierad spridningskorridor. Denna bedöms inte påverkas av planens genomförande.
Påverkas någon hotad djur- eller växtart eller växtsamhälle?		X	
Kulturmiljö Berörs någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö?		X	
Landskapsbild Kan genomförandet av planen försämra någon vacker utsikt eller särskilda skönhetsvärden i landskapet?		X	
Rekreation och friluftsliv Påverkas kvalitét för friluftslivet eller möjligheterna till rekreation i området?	X		Inom området idag finns en bouleanläggning med tillhörande klubbstuga samt en kommunal lekplats. Både bouleanläggningen och lekplatsen ska få kompensationsplatser.

Mark		X	
Medför projektet risk för skred, ras etc.			
Medför projektet skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation?		X	
Vatten			
Kan planens genomförande orsaka:			
- förändring av grundvatten- eller ytvattenkvalitén?		X	
- påverkan på vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt?		X	
- förändring av flödesriktningen för grundvattnet?		X	
- förändrat flöde i eller till något vattendrag, sjö eller havsområde?		X	
- förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för uttorkning?		X	
- ingrepp i vattenområde?		X	

Effekter på hushållning med mark, vatten och andra resurser			
	Ja	Nej	Kommentar
Bestämmelser i miljöbalken	X		
Är ett genomförande av planen förenligt med grundläggande och särskilda hushållningsbestämmelser i 3 och 4 kap. i miljöbalken?			
Mark- och vattenanvändning		X	

Kan ett plangenomförande medföra avsevärd förändring av mark- och vattenanvändningen i området?			
Kan ett genomförande av planen medföra stora omflyttningar av massor?		X	
Areella näringar Påverkas jordbruk, skogsbruk, djurhållning eller fiske?		X	
Naturresurser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar resurs?		X	
Transport och kommunikation Berörs viktiga transport- eller kommunikationsleder?		X	
Alternativ lokalisering Har alternativ lokalisering prövats?		X	

Effekter på hälsan			
	Ja	Nej	Kommentar
Störningar; utsläpp, buller, vibrationer Kan planens genomförande orsaka:			
- väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvalitén?		X	
- obehaglig lukt?		X	
- att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden?		X	Det har utförts en utredning av trafikbuller som visar att samtliga byggnader inom sjukhusområdet uppnår riktvärden för trafikbuller.

- vibrationer som kan störa människor?		X	
- bländande ljussken?		X	
Säkerhet Kan planens genomförande orsaka:			
- explosionsrisk?		X	
- risk för utsläpp av särskilt miljö och hälsofarliga ämnen?		X	
- risk för att människor utsätts för strålning?		X	
- risk för att människor utsätts för annan fara?		X	
- risk för översvämning?		X	
- betydande ökning av fordonstrafik?		X	Det har utförts en trafikutredning där det framgår av trafikmätningarna att planen ej kommer orsaka betydande ökning av fordonstrafik.
- trafikproblem eller äventyra trafiksäkerheten?		X	

Övrigt			
	Ja	Nej	Kommentar
Kommer gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken att överskridas?		X	
Kommer verksamheter som planen tillåter eller iordningställandet av planområdet att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken?		X	
Finns det risk att projektet åstadkommer effekter som motverkar de nationella eller lokala miljömålen och därmed en hållbar utveckling?		X	

Effekterna av planens genomförande – samlad bedömning	
Har planens genomförande effekter som var för sig är begränsande men tillsammans kan vara betydande?	Nej
Blir effekterna varaktiga och irreversibla?	Nej
Ger ett genomförande av planen som helhet negativ effekt på hälsan eller hushållningen med mark och vatten?	Nej
Innebär planen betydande miljöpåverkan i närliggande kommuner?	Nej

Medverkande

Planförslaget handläggs av Frida Mellgren, planeringsarkitekt från samhällsbyggnadsförvaltningen i Lysekils kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Frida Mellgren
Planhandläggare

Datum
2021-09-10

Dnr
SBN 2021-000626

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planenheten
Fredrik Jonasson
fredrik.jonasson@lysekil.se

Godkännande av samrådsredogörelse av detaljplan för del av Slätten 1:339, Lysekil, Lysekils kommun

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har utarbetat ett förslag till rubricerad detaljplan, upprättat 2020-03-09. Syftet med detaljplanen är att pröva uppförandet av fyra flerbostadshus, innehållande cirka 25–30 lägenheter. Planområdet ligger i ett redan utbyggt bostadsområde och är beläget 1 km nordöst om Lysekils centrum och angränsar direkt till Trötemyren. Inom området finns i dagsläget två klubblokaler, en bouleanläggning och en kommunal lekplats.

Detaljplanen har varit utskickad för samråd under tiden 2021-03-16 till 2021-04-20. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Planförslagets markanvändning avviker till viss del från den markanvändning som anges i kommunens översiktsplan, ÖP 06. Planförslagets bedöms dock inte strida mot översiktsplanens intentioner i helhet, då detaljplanens syfte anses vara väl förenligt med kommunens strategi om att nybyggnation av bostäder i första hand ska ske genom förtätning.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådsredogörelsen.

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

Ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har utarbetat ett förslag till rubricerad detaljplan, upprättat 2020-03-09.

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade planbesked 2019-04-25, § 61 för kvarteret Revolvern, del av Slätten 1:339.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av fyra flerbostadshus, innehållande cirka 25–30 lägenheter. Inom planområdet föreslås också en gata samt en gångväg anläggas, med möjlighet att koppla på infart från befintliga vägar i anslutning till planområdet.

Planområdet ligger i ett redan utbyggt bostadsområde och är beläget 1 km nordöst om Lysekils centrum och angränsar direkt till Trötemyren. Inom området finns i dagsläget två klubblokaler, en bouleanläggning och en kommunal lekplats.

Planarbetet har fram till och med samråd bedrivits med standard planförfarande i enlighet med 5 kap 6 §, Plan- och bygglagen (2010:900), då förslaget initialt bedömdes vara förenligt med översiktsplanen, samt inte vara av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt vara av stor betydelse.

Detaljplanen har varit utskickad för samråd under tiden 2021-03-16 till 2021-04-20. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

Förvaltningens synpunkter

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

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

- Plankartan ska kompletteras:
 - Grundkartan ska uppdateras med gatunamn och fastighetsbeteckningar.
- Planbeskrivningen ska kompletteras:
 - Med information om att området ska tas med i verksamhetsområdet för vatten, spillvatten, dagvatten för fastighet och dagvatten för gata.
 - Med information gällande hanteringen av skyfall samt beskrivning kring hur planområdet förhåller sig till vattennivån idag och i framtida klimat.
 - Ansvarsfördelningstabellen ska korrigeras.
- En inspektion av eventuella förekomster av lösa block i området ska genomföras av sakkunnig.
- För att inventera och säkerställa bevarandet av djurlivet kommer en naturinventering att genomföras.
- Planförfarandet föreslås växla från standardförfarande till utökat förfarande då planförslaget bedöms vara av stort allmänt intresse, samt i visst avseende delvis avvika mot kommunens översiktsplan, ÖP 06. Detta innebär att revideringar av planförslaget ska godkännas av sammanträdande samhällsbyggnadsnämnd, samt att planförslaget vid remiss ska kungöras för allmänhetens kännedom.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan bedöms planförslaget vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. I sitt yttrande över behovsbedömningen framhåller Länsstyrelsen att de delar kommunens åsikt om att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Dnr
SBN 2021-000626

Christian Wrangmo
Tf. förvaltningschef

Fredrik Jonasson
Planarkitekt

Bilagor

Samrådsredogörelse, 2021-09-10

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-02-18

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planenheten