



**LYSEKILS  
KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsbyggnadsavdelningen  
Plan- och byggenheten

Dnr: B-2024-832  
Datum: 2025-10-02  
Justerad: 2025-11-10

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gamlestan 1:16, Lysekil,  
Lysekils kommun  
Antagandehandling



Detaljplanen upprättas i enlighet PBL SFS 2010:900 t.om. SFS 2024:943  
Boverkets föreskrifter: BFS 2020:8, BFS 2020:5, BFS 2020:6  
Antagen av SBN: 2025-12-18 § 287  
Laga kraft: 2026-01-13

## Innehåll

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Detaljplanens syfte .....                                             | 3  |
| 1.1 Syfte .....                                                          | 3  |
| 2. Beskrivning av detaljplanen .....                                     | 3  |
| 2.1 Hela detaljplanen .....                                              | 3  |
| 2.2 Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning ..... | 5  |
| 2.3 Genomförandetid .....                                                | 5  |
| 2.4 Allmän plats .....                                                   | 5  |
| 2.5 Kvartersmark .....                                                   | 6  |
| 2.6 Ärendeinformation .....                                              | 10 |
| 3. Motiv till detaljplanens regleringar.....                             | 12 |
| 3.1 Motiv till regleringar .....                                         | 12 |
| 4. Genomförandefrågor .....                                              | 14 |
| 4.1 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....                    | 14 |
| 4.3 Tekniska frågor och konsekvenser.....                                | 15 |
| 4.4 Ekonomiska frågor och konsekvenser .....                             | 15 |
| 4.5 Organisatoriska frågor och konsekvenser.....                         | 16 |
| 4.6 Prövning enligt annan lagstiftning .....                             | 16 |
| 5. Planeringsunderlag .....                                              | 17 |
| 5.1 Kommunala underlag.....                                              | 17 |
| 5.2 Utredningar.....                                                     | 18 |
| 6. Planeringsförutsättningar & konsekvenser.....                         | 19 |
| 6.1 Kommunala förutsättningar & konsekvenser.....                        | 19 |
| 6.2 Riksentressen .....                                                  | 19 |
| 6.3 Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB .....                          | 20 |
| 6.4 Miljö .....                                                          | 20 |
| 6.5 Hälsa och säkerhet.....                                              | 22 |
| 6.6 Geotekniska förhållanden .....                                       | 26 |
| 6.7 Kulturmiljö .....                                                    | 26 |
| 6.8 Fysisk miljö .....                                                   | 27 |
| 6.10 Trafik och mobilitet.....                                           | 28 |
| 6.11 Omgivningar och service.....                                        | 29 |
| 7. Medverkande .....                                                     | 30 |

# 1. Detaljplanens syfte

## 1.1 Syfte

Detaljplanen har tre syften:

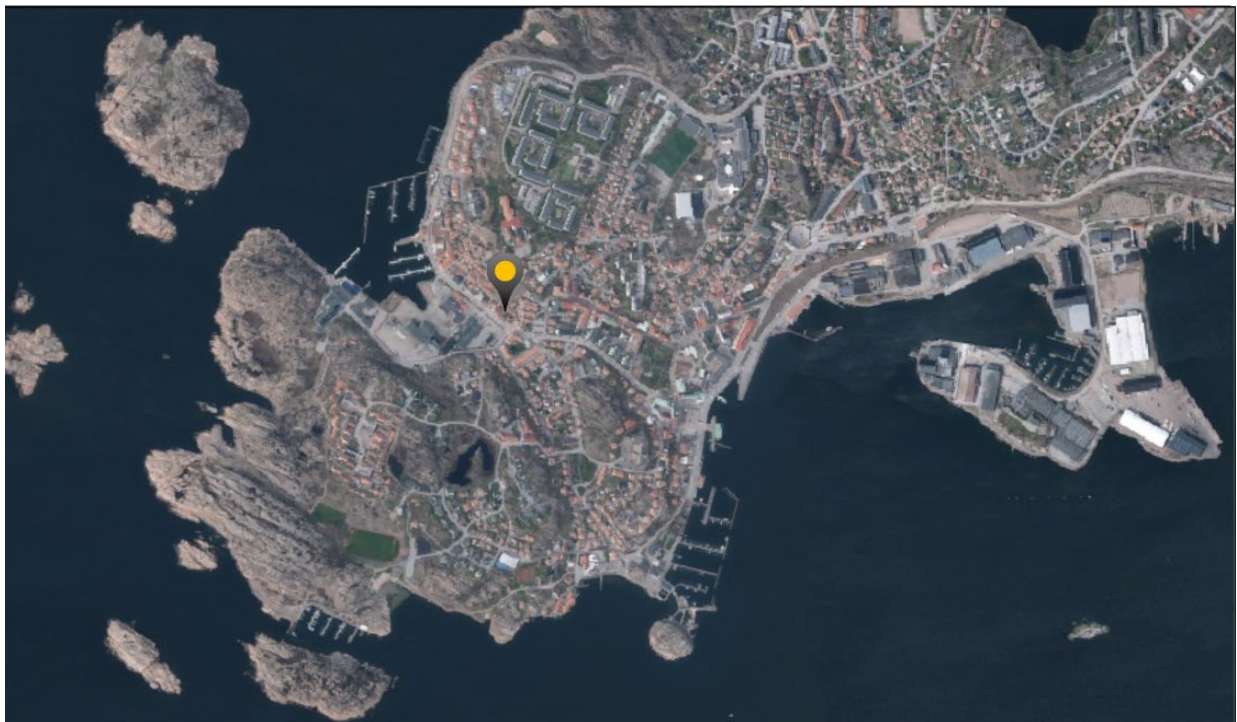
- Lämplighetspröva ändring av användningsbestämmelser för fastigheten, från Småindustri och handel, till Bostäder och Kontor.
- Möjliggöra för enhetlig och mer lämplig markanvändning inom ett bostadskvarter i Gamlestan.
- Då bebyggelsen i Gamlestan är av riksintresse för kulturmiljövård, och omfattas av kommunens kulturmiljöprogram, ska planen ge byggnader inom fastigheten samma skydd och förutsättningar för bevarande, samt förutsättningar vid bygglovsprövning, som övrig bebyggelse i kvarteret.

# 2. Beskrivning av detaljplanen

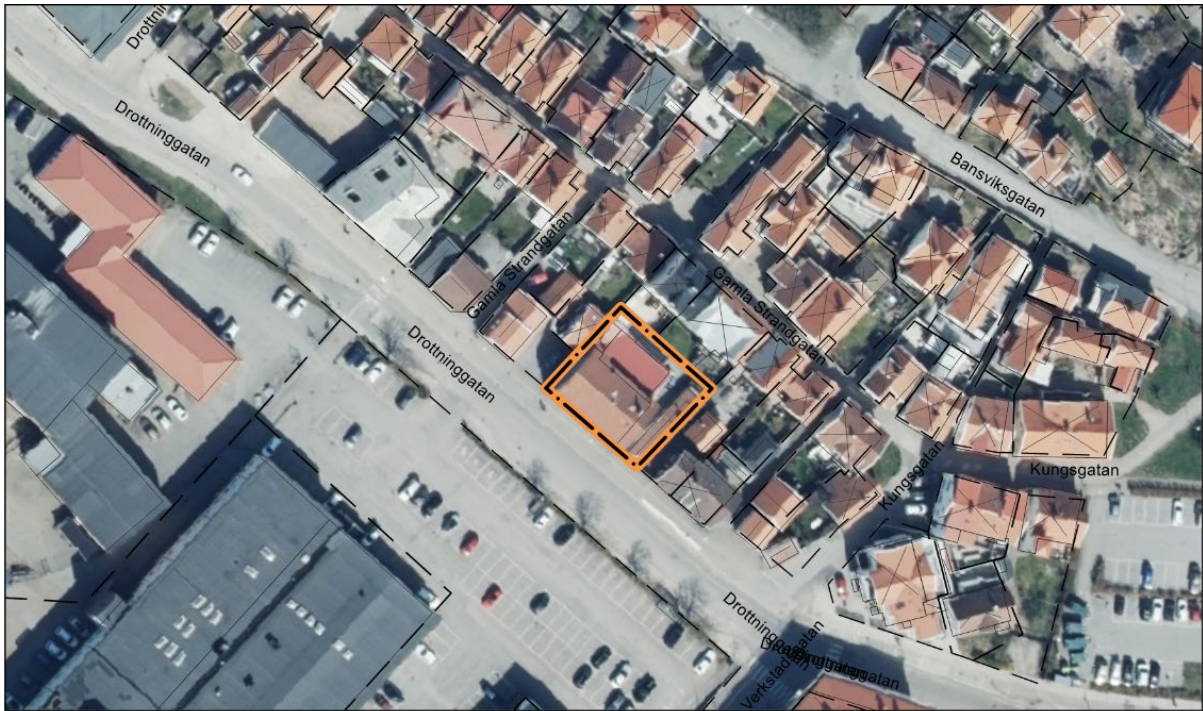
## 2.1 Hela detaljplanen

### 2.1.1 Planens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i Gamlestan, i anslutning till Drottninggatan, och har en yta på ca 465 m<sup>2</sup>. Gamlestan 1:16 är privatägd.



*Planområdets läge i staden.*



*Planområdets omfattning markerad med orange-svart linje.*

### 2.1.2 Beskrivning av detaljplanen – principer och utgångspunkter

I kommunens översiktsplan, ÖP 23, omfattas planområdet av områdesrekommendation C1 - Stadskärnan med Norra och Södra hamnen. Rekommendationen anger att utveckling av centrum- och/eller servicefunktioner genom komplettering, förtätning, utbyggnad av befintligt centrumområde är lämpligt att pröva i detaljplan, och att det är ett omvandlingsområde för centrumfunktioner och bostäder, som en del av stadskärnans utveckling fram till havet. Inga bostäder bör tillåtas på bottenplan.

Detaljplanen avser möjliggöra för enhetlig markanvändning för fastigheten inom ett bostadskvarter i Gamlestan. Rubricerad fastighet är idag detaljplanerad för småindustri och handelsändamål (JmH) och föreslås planläggas för kontor samt för bostäder i övre plan och på innergård, i enlighet med rekommendation i ÖP 23.

Då verksamhet har blandats med boende har det lett till olägenheter för de boende och det har inkommit flertalet tillsynsanmälningar mot verksamheten, bland annat med avseende på ovårdad tomt. Den trafiksituation som uppstår vid leveranser till och från verksamheten är också en negativ omständighet i gaturummet vid Drottninggatan. Gatan är periodvis relativt hårt trafikerad och strax söder om fastigheten finns en busshållplats som bl.a. nyttjas av gymnasieeleverna på Rinkenäs. Gaturummet är smalt med mycket begränsade ytor för lastning och lossning, varpå trottoarytor i stor omfattning tas i anspråk av verksamheten.

Trafiksituationen kan ibland vara mycket rörig och framkomlighet och trafiksäkerhet påverkas negativt som en konsekvens av detta. Att ersätta användningsbestämmelserna för småindustri och handel med bostäder och kontor bedöms medföra en förbättring av både boendemiljö och trafiksituation för kvarteret.

Bebyggelsen i Gamlestan är av riksintresse för kulturmiljövården, och omfattas av kommunens kulturmiljöprogram. Befintliga byggnader inom fastigheten föreslås ges samma skydd och förutsättningar för bevarande som övrig bebyggelse i kvarteret.

## 2.2 Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning

### 2.2.1 Avvägning enligt 2 kap. plan- och bygglagen

#### Allmänna intressen

Ett genomförande av planförslaget bedöms främja allmänna intressen främst genom att medföra en förbättring av boendemiljön och för trafiksituationen i området. Planförslaget ger också området i stort möjlighet för en mer likriktad bebyggelsestruktur längs hela det publika och kommersiella stråk i Gamlestan som löper längs den östra sidan av Drottninggatan.

Förslaget bidrar även till att ytor för kontorsplatser skapas i ett centralt läge. Föreslagna användningar bidrar, om än i liten omfattning, till den allmänna bostads- och lokalförsörjningen.

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6§ MB.

Riksintresset utgörs av en stadsmiljö vars delområden speglar de olika utvecklingsstegen från fångstbaserad säsongsbosättning till tätbebyggt fiskeläge, och som under 1800-talet utvecklas till badort och industri- och handelscentrum. Uttryck för riksintresset är bland annat den täta fiskelägesbebyggelsen i Gamlestan, med oregelbundet planmönster och småskalig bebyggelse, samt stadens siluett med den dominerande nygotiska granitkyrkan. Planområdet omfattas också av kommunens kulturmiljöprogram. Planförslaget medför att det ur allmän synpunkt är möjlighet att bevara och förvalta byggnader och bebyggelsestruktur i enlighet med riksintresseanspråket och de ställningstaganden som finns i kulturmiljöprogrammet.

#### Enskilda intressen

Det enskilda intresset består i att exploatören/fastighetsägaren avser att planera, uppföra och hyra ut bostäder och kontorsplats inom den egna fastigheten. Närliggande fastigheter kan komma att påverkas då fastigheten får ny användning med inriktning på mer stadigvarande vistelse än innan, vilken i sin tur kan leda till upplevelsen av ökad insyn, livlighet eller liknande, bland de närboende.

#### Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

I planförslaget har en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen gjorts. Bedömningen är att det som påverkar enskilda vägs upp av de förbättringar som görs för det allmänna. Ändringen av användningsbestämmelser möjliggör för ett stärkt och mer enhetligt kommersiellt stråk i Gamlestan. Fler bostäder/hyreslägenheter och fler kontorsplatser/lokaler för mindre verksamheter i staden tillskapas. Boendemiljön och trafiksituationen förbättras i kvarteret och vid Drottninggatan. Skydd för bevarande av kulturmiljön införs för fastigheten. Dessa delar väger tyngst i bedömningen.

## 2.3 Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.

Fastighetsägarna har under genomförandetiden en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Efter genomförandetiden löpt ut får planen ersättas, ändras eller upphävas utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är 5 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

## 2.4 Allmän plats

Planområdet omfattar ingen allmän plats.

## 2.5 Kvartersmark

### 2.5.1 Beskrivning av planförslagets påverkan på berörd fastighet inom planområdet:

#### Gamlestan 1:16

Planförslaget innebär ingen förändring av den befintliga byggrättens utformning, omfattning, byggnadshöjd, volym eller utförande. De planbestämmelser som idag gäller för fastigheten kommer kvarstå oförändrade från nu gällande plan, med undantag att användningsbestämmelserna ändras från JmH – Småindustri och handel, till att omfatta K – kontor och (B<sub>1</sub>) - Bostäder i övre plan. Den lägre delen av huvudbyggnaden på innergård föreslås användas som B, bostadsändamål och/eller K, kontor.

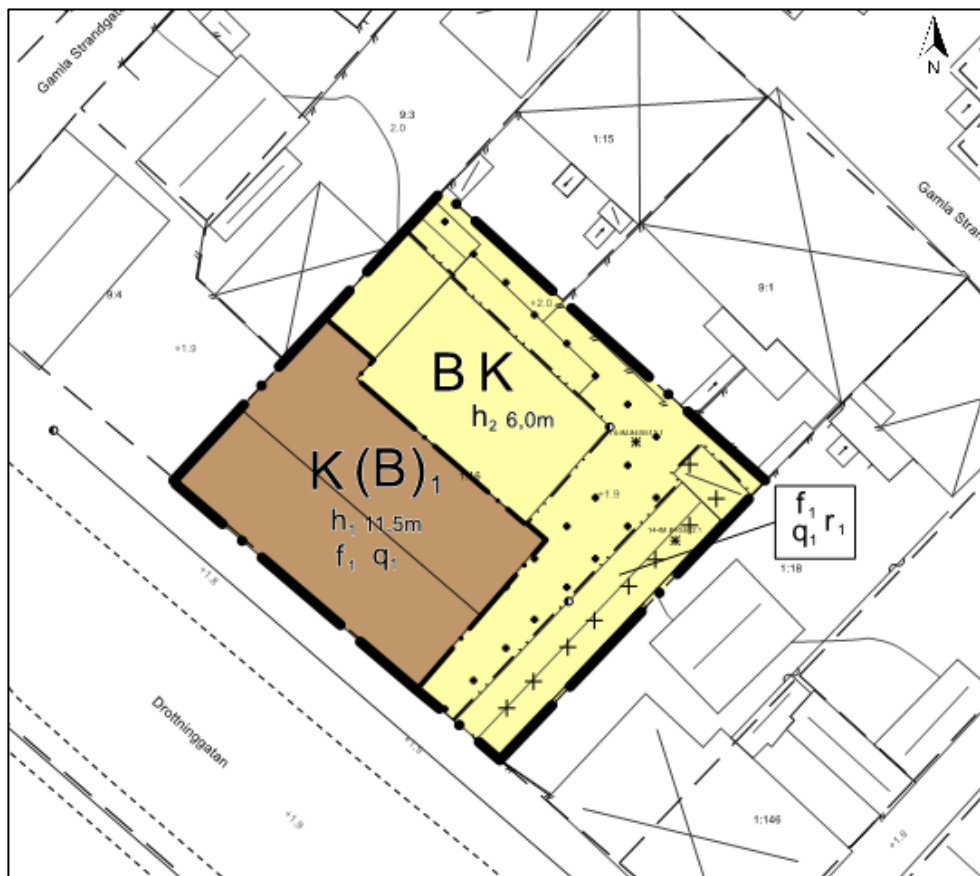
En planbestämmelse (q<sub>1</sub>) om skydd av kulturvärden införs för ursprunglig huvudbyggnad samt för fristående gårdshus i planområdets östra del. Rivningsförbud införs även för det fristående gårdshuset.

Prickmarkarkens omfattning utgår ifrån gällande detaljplan för fastigheten, 1484-P86/8, och medför att de mindre tillbyggnader som har uppförts på prickmarken i planområdets norra del kommer vid ett antagande av planen ha ett planstridigt utgångsläge. Byggnadstillbehören bedöms inte vara av någon avgörande nytta för de nya användningsändamålen och bör tas bort för att få en bättre och tydligare avgränsning mellan exploateringsfastigheten och de angränsande fastigheterna Gamlestan 1:15 och Gamlestan 9:1.

### 2.5.2 Planförslagets bebyggelse

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Kvartersmarken inom planområdet omfattar mark för:

- K - Kontor
- (B<sub>1</sub>) - Bostäder, endast i övre plan
- B – Bostäder



Utsnitt av plankarta över föreslagen markanvändning

## 2.5.2 Befintlig bebyggelse

### Gamlestan 1:16

Fastigheten innehåller en huvudbyggnad i 2 1/2 plan med ett vidbyggt lagerförråd samt ett fristående gårdshus.



*Bilden visar huvudbyggnad (1), vidbyggt lagerförråd (2) och det fristående gårdshuset (3). Plangränsen i svart/orange streckad linje.*

Huvudbyggnaden (1) används idag som plåtslageri och det finns övernattningsmöjligheter på ovanvåningen. Högst upp finns en oinredd vind. Huset är troligtvis uppfört runt sekelskiftet 1900, men grunden kan vara äldre.

Det har bedrivits verksamhet i byggnaden sedan 20-talet. I början av 90-talet förstördes delar av huvudbyggnaden i en brand som startade i plåtslageriverksamheten. Efterföljande sanering och renovering innebar att byggnadens stommar och bärande konstruktioner moderniserades och brandsäkerhetshöjande åtgärder genomfördes. Utvändigt återskapades den ursprungliga klädseln och fönstersättningen.

Fasaden är målad i bruten ljusgul färg och har stående panel med bred lockläkt. Husmidja med offerlist bryter av fasadpanelen i våningsplanen. Sadeltaket är klätt med tvåkupigt lertegel. Sammanbyggt bostadshus norr om fastigheten avskils av putsad brandmur.



*Bilden visad huvudbyggnadens norra gavel med putsad brandmur mot Gamlestan 9:3, samt fasad mot Drottninggatan.*

Det vidbyggda lagerförrådet (2) är lägre än huvudbyggnaden och har ett flackt pulpettak som är klätt i korrugerad plåt i röd färg. Byggnadsdelen är grundlagd på gjuten platta och har samma fasadfärg och klädsel som huvudbyggnaden. Äldre flygfoton visar att det åtminstone sedan 50-talet har legat en fristående gårdsbyggnad på samma plats. Ytterligare en mindre byggnadsdel är tillbyggd mot Gamlestan 1:15 och används idag som oisolerat förråd/vedbod. Byggnadsdelen är uppförd på prickad mark och kan tas bort vid ett genomförande av detaljplaneförslaget.



*Bebyggelsen inom Gamlestan 1:16 sett från innergården i kvarteret. Vidbyggt lagerförråd i rött plåttak.*



*Vidbyggt lagerförråd med pulpettak. Bakgården används i stor omfattning som upplag för verksamheten.*

Det fristående gårdshuset (3) har historiskt använts som bykhus, uthus och som komplementbyggnad/förråd till verksamheten. De breda portarna mot Drottninggatan tyder på garageanvändning men idag används byggnadsdelen som förråd då det inte är lämpligt med utfart över anslutande gång- och cykelbana. Gårdshuset har indraget el, tele och VA och det finns övernattningsmöjligheter i byggandens östra del. Grunden är gammal och sannolikt samtida med huvudbyggnaden. Fasaden har vitmålad stående panel med locklist. Taket är valmat och täckt med tvåkupigt lertegel. En plåttäckt brandmur avskiljer fastigheten söderut.



*Gårdsbyggnaden från Drottninggatan. Gårdsgatan är ca 3 meter bred.*

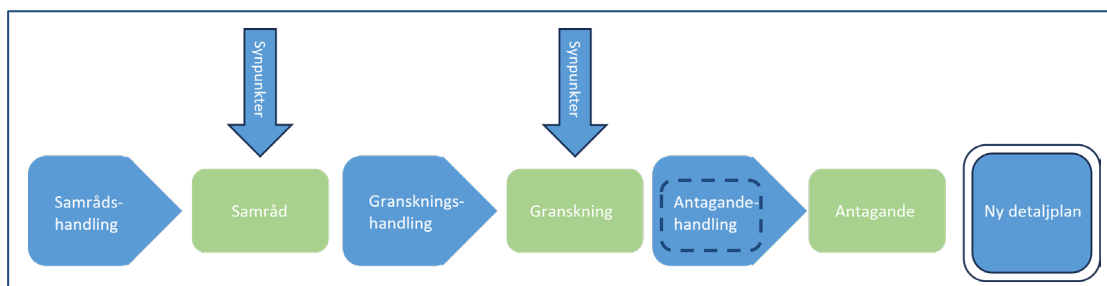


*Detaljer på gårdsbyggnad. Breda portar mot Drottninggatan. Plåtklädd brandmur mot angränsande fastighet i söder.*

## 2.6 Ärendeinformation

- Kommunens namn: Lysekils kommun
- Detaljplanens namn: Detaljplan för Gamlestan 1:16
- Detaljplanens diarienummer: SBN B-2024-832
- Beslut om planbesked: 2023-10-24 §175
- Start av planarbete: 2024-11-26
- Beslut om samråd (delegation): 2025-05-09
- Beslut om granskning: SBN 2025-09-25 § 186
- Beslut om antagande i SBN: -
- Detaljplanens datum för laga kraft: -

Planarbetet handläggs med standard planförfarande i enlighet med 5 kap 6 §, Plan- och bygglagen (2010:900), då förslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan, ÖP 23. Planförslaget bedöms inte vara av särskild principiell beskaffenhet eller av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av större vikt. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 §, Plan- och bygglagen. Antagandebeslut kan därför tas av samhällsbyggnadsnämnden i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsordning för detaljplaner och i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 27 §. Efter samråd kan planförfarande vid behov växlas till ett utökat förfarande, vilket innebär att beslut om antagande fattas av kommunfullmäktige.



*Bild över planprocessen. Just nu är planen i granskningsskedet.*

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Det förutsätter att ingen har överklagat beslutet under den tiden eller att länsstyrelsen inte har beslutat att pröva planen utifrån sina ingripandegrunder.

### Revidering efter samråd

Detaljplanen har varit utsänt på samråd från 2025-05-12 till 2025-06-09. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, kommunala instanser, politiska partier samt till sakägare enligt särskild sändlista. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse, daterad 2025-09-01. Inför granskning har plankarta och planbeskrivning uppdateras enligt följande ställningstaganden i redogörelsen:

- Miljöteknisk bedömning har kompletterats i enlighet med yttrande från Länsstyrelsen avseende hälsa och säkerhet.
- Planbestämmelser avseende skydd av kulturvärden har uppdaterats i enlighet med yttrande från Länsstyrelsen och Bohusläns Museum.
- Planbestämmelse om krav på vegetationstak och tagits bort efter beslut i SBN 2025-09-25 §186.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beräkning/beskrivning av trafikbuller utifrån Boverkets matris "Hur mycket bullrar vägtrafiken".

### Revidering efter granskning

Detaljplanen har varit utsänt på granskning från 2025-10-03 till 2025-10-24. Planförslaget skickades till Länsstyrelsen, kommunala instanser, politiska partier samt till sakägare enligt särskild sändlista. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i ett granskningsutlåtande, daterad 2025-11-04. Det har i granskningsskedet inte inkommit några synpunkter som har medfört någon justering av planförslaget, och Länsstyrelsen meddelar i sitt granskningsyttrande från 2025-10-24 att de vid ett antagande av detaljplanen inte kommer överpröva antagandebeslutet.

I övrigt har det inte under varken samrådsskede och granskningsskede inkommit några yttranden från sakägare.

Föreslagna justeringar är av redaktionell karaktär, och planförslagets innehåll och slutsatser påverkas inte vid jämförelse med planens utformning under granskningsskedet.

Inför antagande har planbeskrivning uppdaterats enligt följande ställningstaganden i granskningsutlåtandet:

- Planbeskrivningen ska ses över avseende hänvisningar till borttagen planbestämmelse om vegetationstak på gårdsbyggnad.

### 3. Motiv till detaljplanens regleringar

#### 3.1 Motiv till regleringar

##### 3.1.1 Kvartersmark

###### K Kontor

Hela huvudbyggnadens samtliga plan föreslås planläggas som kontor.

Användningsbestämmelsen, tillsammans med bostadsändamålet, skapar långsiktig flexibilitet för fastigheten och möjliggör planens syfte.

###### (B<sub>1</sub>) Bostad endast i övre plan

Användningen för bostad har preciserats för att endast tillåta bostäder i huvudbyggnadens övre plan. Preciseringsen är i enlighet med områdesrekommendationen i ÖP23 för området, och syftar till att stärka och bibehålla ett kommersiellt stråk i markplan i centrumbebyggelsen som löper från Södra hamnen till Norra hamnen, genom Gamlestan. Preciseringsen bidrar också med att olägenheter, som insyn och buller, inte skapas för boendeändamålet, då detta förläggs i ett annat plan än markplan.

###### B Bostäder

Tillbyggd nyare del av huvudbyggnad på bakgård föreslås planläggas för bostäder, som tillsammans med kontorsändamålet skapar långsiktig flexibilitet för fastigheten och möjliggör planens syfte.

##### 3.1.3 Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

###### Begränsning av markens utnyttjande.

*Marken får inte förses med byggnad* - Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader inom fastigheten och för att säkerställa angöring, samt säkerställa rättigheter/servitut som belastar fastigheten.

*Marken får endast förses med komplementbyggnad* – Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa byggrätten för befintligt gårdshus i den sydöstra delen av planområdet.

###### Höjd på byggnadsverk

$h_1$  - Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är +11,5 meter över angivet nollplan.

Bygganden har en nockhöjd på +11,5 meter över angivet nollplan idag och befintlig utformning ska tillåtas.

$h_2$  - Högsta nockhöjd för tillbyggnad på innergård är +6,0 meter över angivet nollplan.

Bygganden har en nockhöjd på +6 meter över angivet nollplan idag och befintlig utformning ska tillåtas. Vid utförande av vegetationstak kan det krävas kraftigare takstolar för en starkare takkonstruktion, och planbestämmelsen syftar till att möjliggöra detta utan att göra anspråk på invändig våningshöjd.

###### Skydda av kulturvärden

$q_1$  – Byggnadens yttre, särskilt avseende takutformning, fasadmaterial, fasadkulör och fönstersättning, får inte förvanskas. Byggnad som förstörs av våda får ersättas av ny byggnad av samma storlek och utförande som befintlig byggnad, och med ett utförande som i övrigt ska anpassas till omgivningens kulturmiljö.

Syftet med planbestämmelsen är att ge möjlighet till att långsiktigt bevara och förvalta byggnader inom fastigheten och bebyggelsestruktur i kvarteret i enlighet med riksintresset för kulturmiljövården, samt de ställningstaganden som finns i kommunens kulturmiljöprogram. Framtagen bygglovshandledning "Råd och riktlinjer för byggnadslovsprövning i Gamlestan" ska tillämpas vid bygglovsprövning, så länge det dokumentet kan anses vara relevant.

Värdebärande delar som inte får förvanskas består främst av den ljusa fasadkulören, den stående träpanelen med läkt, takutformningen samt fönstersättningen på huvudbyggnaden med spröjsade tvåluftsfönster med 6 rutor samt fönsterbågar och karm i trä.

### Utformning

*f<sub>1</sub>*- Tak ska vara av pannor med tegelröd kulör.

Bebyggelsen i Gamlestan ingår i Riksintresse för kulturmiljövård där det matta rödorangea takteglet är en del av värdebeskrivningen för kulturmiljön. Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa enhetlig taktäckning i området.

*r<sub>1</sub>* – Byggnad får inte rivas.

Gårdsbyggnaderna i de äldre delarna av Lysekils tätort är ett viktigt inslag i kulturmiljön som berättar om dåtidens levnadsvillkor och sociala förhållanden, i synnerhet från en tid utan indraget vatten och avlopp. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa bevarandet av dessa särpräglade och kulturhistoriskt viktiga byggnader i Lysekils tätort och i Gamlestan.

## 4. Genomförandefrågor

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

### 4.1 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

#### 4.1.1 Förändringar i fastighetsindelning

##### Förutsättningar

Inga förändringar i fastighetsindelning eller liknande åtgärder planeras.

##### Konsekvenser

Planförslaget medför inga fastighetsmässiga konsekvenser.

#### 4.2.3 Rättigheter

##### Förutsättningar

Avtalsservitut 14-IM.84/5512.1 för område till förmån för Gamlestan 1:15 belastar Gamlestan 1:16. Servitutet avser markområde för del av förrådsbyggnad att användas till nuvarande ändamål eller garage- och parkeringsplats.

Avtalsservitut 14-IM.84/5513.1 för väg till förmån för Gamlestan 1:15 belastar Gamlestan 1:16. Servitutet ger rättighet att över Gamlestan 1:16 nå förmånsfastigheten.

För båda servituten är ägaren till förmånsfastigheten i nuläget också ägare till belastad fastighet.

##### Konsekvenser

Servitut 14-IM.84/5512.1 för område bör vid försäljning, eller av annan orsak som leder till att ägare till förmånsfastighet och belastad fastighet inte längre är den samma, upphävas då rättigheten tar ianspråk en för belastad fastighet ej oväsentlig del av bebyggd mark.

Rättighetsområdet kan idag inte användas för garage- eller parkeringsändamål och nyttigheten för förmånsfastigheten är därför inte uppenbar.

Enhetlig rådighet över byggnaderna inom belastad fastighet bedöms anses vara av överordnad betydelse om nyprövning av väsentlighetsvillkor skulle göras. Servitutet kan upphävas genom lantmäteriförrättning om servitutet anses onyttigt.

Servitut 14-IM.84/5513.1 för väg föreslås kvarstå oförändrat.

## 4.3 Tekniska frågor och konsekvenser

### 4.3.1 Tekniska förutsättningar och åtgärder

#### Förutsättningar

LEVA Vatten AB är VA-huvudman i Lysekils kommun. Gamlestan 1:16 ingår i verksamhetsområde för vatten, dagvatten och avlopp.

Gamlestan 1:16 är ansluten till elnät, fiber, fjärrvärme samt kommunalt vatten, dagvattennät och avlopp.

Leva i Lysekil AB är nätägare i området. Eventuell flytt/förändring av befintliga anläggningar utförs av nätägaren och bekostas av fastighetsägaren.

#### Konsekvenser

Då planområdet redan är utbyggt och kopplat till ovan nämnd infrastruktur bedöms ett genomförande av planen inte medföra några tekniska åtgärder eller konsekvenser.

### 4.3.2 Ansvar för genomförande av olika anläggningar inom kvartersmark

För anläggningar inom kvartersmark är fastighetsägaren ansvarig för ev. flytt och anläggande, samt för drift och underhåll av dessa. Åtgärder för befintliga anläggningar kan behöva utföras av nätägare och bekostas då av fastighetsägaren.

### 4.3.3 Vatten och avlopp

Planförslaget innebär inga förändringar i VA-nätet. Eventuellt flytt eller förändring av befintliga VA-ledningar ska utföras av LEVA Vatten AB på fastighetsägarens bekostnad.

## 4.4 Ekonomiska frågor och konsekvenser

### 4.4.1 Planekonomisk bedömning

Enligt 2 kap. 9 § BFS 2020:8 ska planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas.

#### Ekonomiska åtgärder och konsekvenser för exploatören

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra några ekonomiska åtgärder för exploatören.

Exploatören står för kostnader för planarbetet, inklusive kostnader för kommunens handläggning enligt plankostnadsavtal.

Exploatören får fördelen av ett ökat markvärde och kan räkna med inkomster genom hyresintäkter från bostäder och/eller kontor/verksamheter.

#### Ekonomiska åtgärder och konsekvenser för Lysekils kommun

Planförslaget bedöms inte medföra några ekonomiska åtgärder eller konsekvenser för Lysekils kommun.

#### Ekonomiska åtgärder och konsekvenser för LEVA i Lysekil AB

Planförslaget bedöms inte medföra några ekonomiska åtgärder eller konsekvenser för LEVA i Lysekil AB.

### 4.4.2 Planavgift

Vid bygglovsprövning kommer inte planavgift att tas ut.

## 4.5 Organisatoriska frågor och konsekvenser

### 4.5.1 Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan exploatören och Lysekils kommun.

### 4.5.1 Exploateringsavtal

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några särskilda åtgärder, eller annars vara av sådan art, att ett genomförandeavtal behöver upprättas.

### 4.5.2 Kulturvärden

#### Bevarandekrav

Bestämmelser om skydd av kulturvärden ska på kvartersmark tillämpas för att reglera hur befintliga byggnader, bygglovspliktiga anläggningar, bebyggelseområden och tomter som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas.

Planbestämmelse om skydd av kulturvärden förslås införas för ursprunglig huvudbyggnad, samt för fristående gårdsbyggnad inom fastigheten. Rivningsförbud införs även för gårdsbyggnaden. Åtgärder som kräver bygglov ska hanteras enligt gällande lagstiftning, och i enlighet med framtagna bygglovshandledning *”Råd och riktlinjer för byggnadslovsprövning i Gamlestan”*, så länge det dokumentet kan anses vara relevant.

Bestämmelsen innebär inte någon skillnad i hur bygglov hanteras för byggnaden idag då byggnaderna inom fastigheten utgör del av kulturmiljön i Gamlestan och omfattas av riksintresse för kulturmiljövården 3 kap. MB, och ingår i kommunens kulturmiljöprogram. Någon skada eller inskränkning på hur fastigheten kan användas efter ett antagande av detaljplanen bedöms därmed inte ske. Någon ersättning enligt 14 kap. 10§ PBL är därför inte aktuellt.

## 4.6 Prövning enligt annan lagstiftning

Om kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt annan lagstiftning ska kommunen redovisa detta i planbeskrivningen enligt 2 kap. 12 § BFS 2020:8.

Onyttiga servitut kan upphävas genom lantmäteriförrättning i enlighet med Fastighetsbildninglagen (1970:988).

## 5. Planeringsunderlag

### 5.1 Kommunala underlag

#### 5.1.1 Detaljplan

Inom planområdet berörs följande plan: 1484-P86/8.

#### 5.1.2 Översiktsplan

Översiktsplan ÖP 2023 för Lysekils kommun antogs av kommunfullmäktige 2023-06-21.

#### 5.1.3 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkartan är upprättad genom sammanställning av kommunens primärkarta och är utfört av kommunen måt enhet. Fastighetsförteckning är sammanställd av Lantmäterimyndigheten och uppdaterad av kommunens mät- och GIS enhet. Fastighetsredovisning och kartinnehåll är aktuellt i september 2025.

Fastighetsgränser är kontrollerade av kommunens mätingenjör och utgår ifrån analys och tolkning av berörda lantmäteriakter. Mät enheten gör tolkning av lantmäteriakter 1484-89, 14-LYS-369 och 1484K-4/1937 att gränsmarkeringar mot Gamlestan 9:3, Gamlestan 9:4 och Kronberget 1:82 består av dåvarande fasadliv (brandmur) och hushörn, men inga övriga gränsmarkeringar har hittats då dessa är gamla och sannolikt överbyggda eller förstörda.

Nuvarande fasader är inmätta med totalstation, vilket visar att huvudbyggnad inom Gamlestan 1:16 överlappar befintligt fastighetsgräns mot Kronberget 1:82 med sammanlagt ca 2 m<sub>2</sub> längs fasadlivet. Överlappningen beror sannolikt på att byggnaden har tilläggsisolerats efter en brand på 1990-talet. I gräns mot Gamlestan 9:4 har ingen överlappning påträffats då fastighetsgräns bedöms ligga i befintlig och oförändrad brandmur.

Plangräns mot Kronberget 1:82 har i och med detta lagts i nuvarande fasadliv och kommunen gör bedömningen att plangränsens placering inte kommer medföra några negativa konsekvenser för pågående markanvändning utanför planområdet då överlappande yta är storleksmässigt försumbar samt helt ianspråktagen av huvudbyggnaden. Planen medför dock möjlighet för fastighetsreglering om behov av det uppstår.

Något behov av fastighetsbestämning bedöms därför inte föreligga för ett genomförande av detaljplanen.

#### 5.1.4 Andra kommunala planeringsunderlag

Följande andra kommunala handlingar har använts som planeringsunderlag:

- *Vision 2030*  
”Lysekil är en hållbar och attraktiv kommun året runt som kännetecknas av kreativitet och framtidstro. Lysekil är en självklar mötesplats och ledande inom maritima näringar.”  
Visionen Lysekil 2030, antagen i Kommunfullmäktige 2019-10-17, visar åt vilket håll kommunen vill utvecklas.
- *Strategi för klimatanpassning*  
Kommunen använder SSP5-8,5 som utgångscenario för skyfall, översvämning och vattenflöden i fysisk planering när det kommer till att bedöma risken för extrema väderhändelser i ett framtida klimat. Vid planläggning ska kommunen ta hänsyn till risken för översvämning av ny sammanhållen bebyggelse till följd av skyfall samt till risken för översvämning vid hav.
- *Riktlinjer för dagvattenhantering*  
Riktlinjer för dagvattenhantering i Lysekil, antagen av KF 2011-06-22, ska tillämpas.

- *Bostadsförsörjningsprogram*

Bostadsförsörjningsprogrammets mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i Lysekils kommun är att:

- Bostadsbyggandet ska genomsyras av Agenda 2030
- Bostadsbyggandet ska bidra till att skapa ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle.
- Lysekils kommun ska vara en attraktiv boendekommun året runt genom att kunna erbjuda en god tillgång på ett varierat och attraktivt utbud av bostäder för alla i alla delar av kommunen.

Planförslaget bedöms överensstämma väl med målen för utveckling av bostadsbeståndet då det bygger vidare på redan existerande infrastruktur och kompletterar det befintliga bostadsbeståndet med fler bostäder och kontorslokaler centralt i staden.

### 5.1.5 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen för att identifiera de omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan. Förvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas i samband med planläggningen.

Länsstyrelsen har givits tillfälle att yttra sig över undersökningen och kommunens förslag till ställningstagande. Länsstyrelsen har i sitt yttrande över samrådshandling, 2025-06-05, skriftligen meddelat att de delar kommunens uppfattning att planförslaget inte kan förväntas innebära betydande miljöpåverkan. Planförslaget behöver därmed inte miljöbedömas

## 5.2 Utredningar

### 5.2.1 Geotekniskt utlåtande

Sakkunnigt geotekniskt utlåtande är framtagen av GEOS AB, 2025-02-11.

### 5.2.2 Översiktligt miljöbedömning

Miljöbedömning är framtagen av PE Teknik & Arkitektur (genom GEOS AB), 2025-03-12. Kompletterad 2025-08-21.

## 6. Planeringsförutsättningar & konsekvenser

### 6.1 Kommunala förutsättningar & konsekvenser

#### 6.1.2 Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan 1484-P86/8.

Om detta förslag till detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

#### 6.1.3 Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden har i beslut 2023-10-24 §175 lämnat planbesked för att upprätta detaljplan för rubricerat område.

#### 6.1.4 Översiktsplan

I Lysekil kommuns översiktsplan, ÖP 23, omfattas planområdet av områdesrekommendation C1 - Stadskärnan med Norra och Södra hamnen. Rekommendationen anger att utveckling av centrum- och/eller servicefunktioner genom komplettering, förtätning, utbyggnad av befintligt centrumområde är lämpligt att pröva i detaljplan, och att det är ett omvandlingsområde för centrumfunktioner och bostäder, som en del av stadskärnans utveckling fram till havet. Inga bostäder bör tillåtas på bottenplan.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### 6.2 Riksintressen

#### 6.2.1 Riksintressen för kulturmiljövården, 3 kap. 6 § MB

##### Förutsättningar

Miljöbalkens (MB) 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för.

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6§ MB.

Riksintresset utgörs av en stadsmiljö vars delområden speglar de olika utvecklingsstegen från fångstbaserad säsongsbosättning till tätbebyggt fiskeläge, och som under 1800-talet utvecklas till badort och industri- och handelscentrum. Uttryck för riksintresset är bland annat den täta fiskelägesbebyggelsen i Gamlestan, med oregelbundet planmönster och småskalig bebyggelse, samt stadens siluett med den dominerande nygotiska granitkyrkan.

##### Konsekvenser

Planförslagets reglering av byggrätter och planbestämmelser om bevarande medför möjlighet att bevara och förvalta byggnader och bebyggelsestruktur i enlighet med riksintresseanspråket och de ställningstaganden som finns i kommunens kulturmiljöprogram. Riksintresset bedöms därmed inte påverkas negativt av planförslaget.

#### 6.2.2 Riksintressen för högexploaterad kust, 4 kap 4 § MB

##### Förutsättningar

Inom områden som i sin helhet är av riksintresse får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 4 kap 2 - 8 §§ MB och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret (4 kap 1§).

##### Konsekvenser

Planförslagets syfte bedöms inte innebära någon avvikelse från 4 kap. 4§ MB.

## 6.3 Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB

### 6.3.1 Miljökvalitetsnormer för vatten

#### Förutsättningar

Huvudrecipient för dagvatten från planområdet är Saltö Fjord. Klassificerat område är ca 23 km<sup>2</sup> stort. Ekologisk status i recipienten är klassad som "Måttlig". Kemisk status klassas som "Uppnår ej god".

Enligt beslutad miljökvalitetsnorm är kvalitetskravet för recipient "god ekologisk status" år 2027 samt "god kemisk ytvattenstatus", med undantag för mindre stränga krav för PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Fram till dess får den nuvarande statusen inte försämrats.

#### Konsekvenser

MKN för ekologisk status med avseende på näringsämnen bedöms inte kunna uppnås på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Ett förslag till åtgärd som är möjlig att genomföra eller skulle behöva genomföras för att nå god vattenstatus är utvecklad dagvattenhantering i Norra hamnens industri- och småbåtshamnsområde.

Åtgärdsförslaget bedöms dock inte vara relevant eller möjligt att implementera inom ramen för detta detaljplanearbete i och med planområdets mycket begränsade avgränsning.

Då markanvändningen inom planområdet endast ytterst marginellt ändras bedöms inte genomförandet av detaljplanen ha en negativ påverkan på möjligheten att uppnå MKN för vatten.

### 6.3.2 Miljökvalitetsnormer för Fisk- och musselvatten

#### Förutsättningar

Saltö fjord skyddas enligt förordningen (SFS 2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

#### Konsekvenser

Då markanvändningen inom planområdet endast ytterst marginellt ändras bedöms inte genomförandet av detaljplanen ha en negativ påverkan på möjligheten att uppnå MKN för fisk- och musselvatten.

## 6.4 Miljö

### 6.4.1 Miljömål

#### Förutsättningar

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Miljömålen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Planläggning utgår utifrån nationella miljömål, men även globala miljömål för hållbar utveckling och Agenda 2030. Nedan anges för de miljömål som är relevanta för detaljplanen:

- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- God bebyggd miljö

#### Konsekvenser

*Hav i balans samt levande kust och skärgård*

Detaljplanen ge möjlighet till att bevara och förvalta byggnader inom fastigheten och bebyggelsestruktur i kvarteret i enlighet med riksintresset för kulturmiljövården, samt de ställningstaganden som finns i kommunens kulturmiljöprogram.

### *God bebyggd miljö*

Planförslaget innebär hushållning med mark då en befintlig byggnad kan användas på ett varierat sätt, beroende på hur behovet ser ut. Förslaget bygger på att utnyttja befintlig bebyggelse- och infrastruktur som omfattar både väg och VA. Förslaget bedöms bidra till att miljömålet kan uppfyllas.

#### 6.4.2 Strandskydd enligt 7 kap. 13§ MB

##### Förutsättningar

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

#### 6.4.3 Natura 2000 enligt 7 kap. 8§ MB

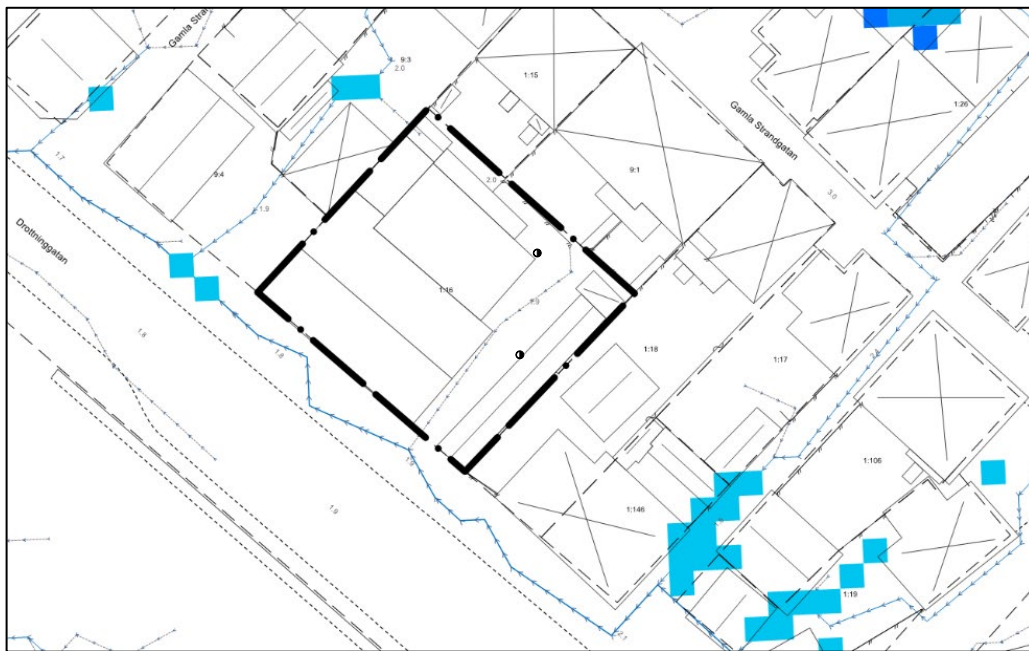
##### Förutsättningar

Planområdet ligger inte inom avrinningsområde till Natura 2000-området Gullmarsfjorden.

#### 6.4.3 Dagvatten

##### Förutsättningar

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. LEVA Vatten AB är VA-huvudman. Fastigheten är ansluten till kommunalt dagvattennät. Takvatten avvattnas dels genom utkastare, dels direkt till dagvattenledning eller till spillvattenledning. Inom planområdet finns två intagsbrunnar/spygatter. Den norra är kopplad till dagvattenledning och spygatt vid den friliggande gårdsbyggnaden är placerad vid utkastare och takvattnet avleds till spillvattenledning. Fastigheten är i princip helt hårdgjord med mycket begränsad infiltrationsförmåga. Befintliga marknivåer medför att markvatten leds från norr till syd och ut mot Drottninggatan.



*Bilden visar Länsstyrelsens lågpunktskartering med ytavrinning. Befintlig marklutning leder ytvatten från innergård mot Drottninggatan. ● - Symbolen visar placering av fastighetens spygatter.*

#### Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några särskilda konsekvenser för planrådets dagvattenhantering. Befintliga lösningar bedöms tillgodose möjligheten för och behovet av lokalt omhändertagande av dagvatten, även med tillägg av klimatfaktor. Marklutning och ytavrinningsstråk inom fastigheten medför att det inte kan samlas några större vattenmängder

som kan skada byggnaderna.

Tak på vidbyggd gårdsbyggnad skulle med fördel kunna uppföras med sedumtyp, eller likvärdigt vegetationstak, för att kunna bidra med viss fördröjning och rening av dagvatten innan det når det allmänna dagvattennätet. Takytan på gårdsbyggnaden är ca 80 m<sup>2</sup>, och kan avvattna ytterligare ca 110 m<sup>2</sup> från anslutande tak.

Det dagvatten som idag går i spillvattenledning bedöms kunna anslutas till dagvattenledning vid Drottninggatan. Detta ska vid behov göras i samråd med LEVA Vatten AB.

## 6.5 Hälsa och säkerhet

### 6.5.1 Omgivningsbuller

#### Förutsättningar – Trafikbuller

Planområdet ligger i direkt anslutning till Drottninggatan, som är en huvudsaklig matarled genom staden. Vid planområdet är hastighetsbegränsningen 30 km/h och gatan är belagd med smågatsten, knott. Gatan är utanför fastigheten ca 10 meter bred med angörningsficka för buss. Avstånd från fastighetsgräns till vägmitt är ca 9,5 meter.

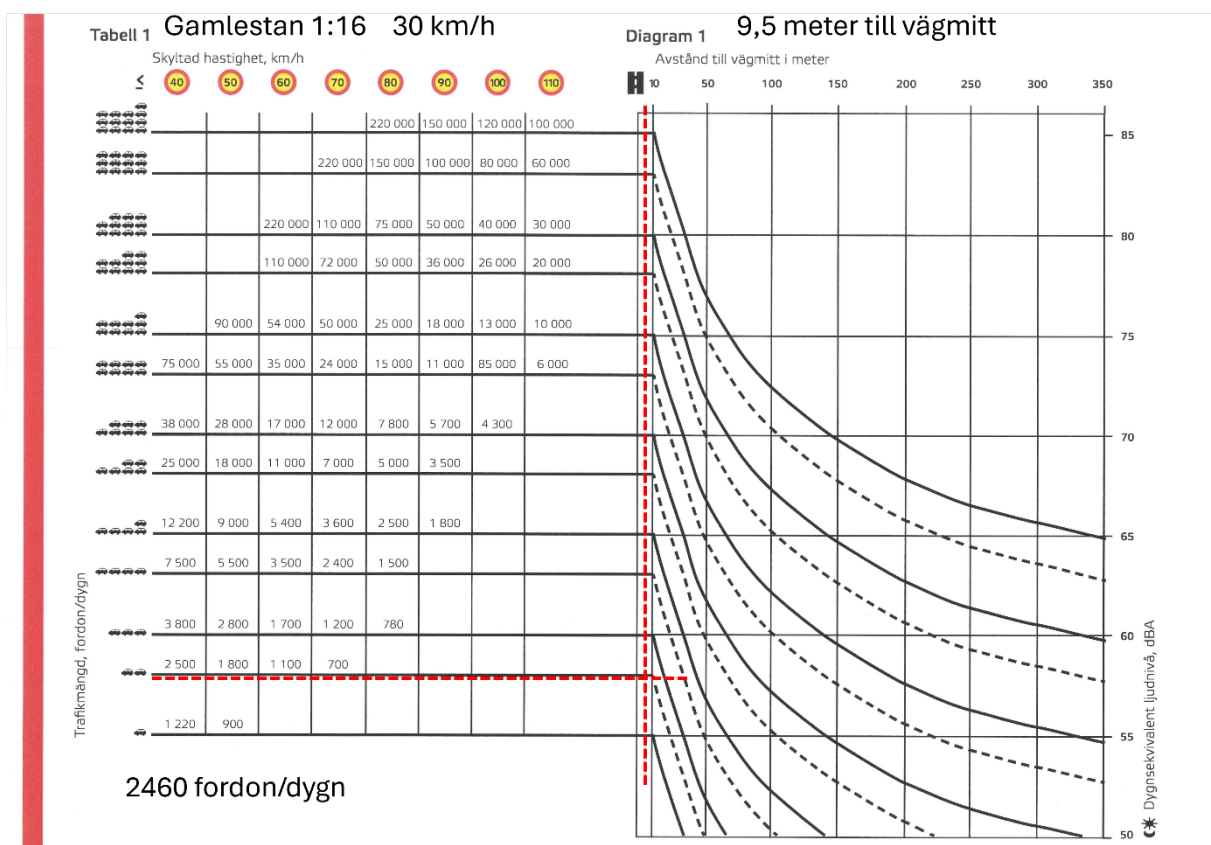
Gatan smalnar av något nordväst om fastigheten där det finns en fartreducerande refug och övergångsställe för gång- och cykeltrafik.

Drottninggatan är relativt hårt trafikerad och flertalet busslinjer angör närliggande hållplats Gamlestan, belägen ca 25 meter ifrån planområdet. Vägtrafikuppgifter är lämnade av kommunens trafikingenjör och trafikingenjör och från 2024 anger årsdygnstrafik (ÅDT) till 2460 fordon/dygn, varav 6 % tung trafik. Trafikverkets uppräkningsstatistik för Västra Götaland med prognosår 2040 innebär en ÅDT om 3000 fordon/dygn, varav 7 % tung trafik.

#### Konsekvenser - Trafikbuller

Vid beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad har Boverkets beräkningsmatris i "Hur mycket bullrar vägtrafiken" tabell 1 använts. Beräkningsdata utgörs av ÅTD för Drottninggatan, skyltad hastighet, samt avstånd från planområde till vägmitt. I tabelluppställningen är gatan skyltad till 30 km/h, det passerar 2460 fordon/dygn och avståndet till vägmitt är 9,5 meter.

Vid beräkning överskrider inte dygnsekvivalent ljudnivå enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader om 60 dBA vid fasad. Ljudnivån överskrider inte heller om uppräkningsstatistik för ÅDT görs utifrån Trafikverkets prognosår 2040. Någon trafikbullerutredning har därför inte tagits fram och den planerade exploateringen bedöms kunna genomföras utan att åtgärder avseende trafikbuller behöver övervägas. Se beräkning på nästa sida.



Boverkets beräkningsmatris "Hur mycket bullrar vägtrafiken" tabell 1. Kommunens tabelluppställning i röd streckad linje. I tabelluppställningen är gatan skyltad till 30 km/h, det passerar 2460 fordon/dygn och avståndet till vägmitt är 9,5 meter. Gränsvärdena överskrids inte heller vid uppräknig av ÅDT utifrån Trafikverkets prognosår 2040 om 3000 fordon/dygn, varav 7 % tung trafik.

## 6.5.2 Radon

### Förutsättningar

Marken inom planområdet klassas enligt gällande översiktsplan som högriskmark med avseende på radon.

### Konsekvenser

För områden där tidigare mätningar eller markundersökningar visar på en förhöjd risk för radon, rekommenderas en radonsäker byggnadsteknik för nya byggnader. Planområdet ligger inom ett område som enligt kommunens översiktsplan klassificeras som högriskområde. För att minimera risken för höga radonhalter i inomhusluften bör byggnader uppföras med åtgärder som säkerställer täthet mot markradon samt tillräcklig ventilation. Riktlinjer i översiktsplanen gällande byggnation och kontroll ska följas.

### 6.5.3 Risk för översvämning - Stigande vatten och skyfall

#### Förutsättningar – Stigande vatten

Norra Hamnen och en stor del av den äldre bebyggelsen i Gamlestan ligger under +2,0 meter och riskerar påverkas av framtida stigande vatten. Medelmarknivån vid planområdet är ca +1,9 meter. För att skydda bebyggelse och infrastruktur i Norra Hamnen och i Gamlestan från skadliga konsekvenser av stigande vatten behöver omfattande klimatanpassningsåtgärder genomföras. Bebyggelsen i Gamlestan är av högt kulturhistoriskt värde och är av riksintresse för kulturmiljövården, vilket gör att det är av stort allmänt intresse att klimatanpassningsåtgärder genomförs. I kommunens strategi för klimatanpassning anges att det är kommunen som ansvarar för att initiera och samordna arbetet med klimatanpassningsåtgärder där det finns särskilt påtagliga klimatrisker och stora allmänna intressen. Omfattningen av åtgärderna för att klimatsäkra bebyggelsen i Gamlestan bedöms som stora och vara av stort allmänt intresse, varför övergripande åtgärder därmed inte kan åläggas enskilda fastighetsägare.

I pågående planarbete för Norra Hamnstranden görs förstudier för hur klimatanpassningsåtgärder kan utformas och vilka konsekvenser de får för området. Åtgärdsförslaget utgår bl.a. från att ett högvattenskydd anläggs från Rinkenäs i öst och vidare längs hela Norra Hamnen norrut mot Ålevik.

#### Konsekvenser– Stigande vatten

Planbestämmelse om bostad enbart i övre plan för huvudbyggnaden säkerställer lämplig markanvändning på kort sikt. Åtgärder för att långsiktigt skydda fastigheten från stigande vatten bedöms dock inte vara möjligt att implementera inom ramen för detta detaljplanearbete då det är helt beroende av ett externt klimatskydd, och där kommunen har det övergripande samordningsansvaret.

#### Förutsättningar – Skyfall

Planområdet har ingen historik av påverkan vid kraftiga regn eller skyfall. Befintliga marknivåer inom planområdet medför att markvatten leds från norr till syd och ut mot Drottninggatan. Drottninggatan lutar i sin tur svagt åt nordost och trottoaren är försedd med en öppen dagvattenränna som avleds till dagvattenbrunn. Vid kraftiga regn kan dagvattenledningen brädda och vatten samlas då vid en lågpunkt ca 50 meter norr om planområdet, se bild.

#### Konsekvenser– Skyfall

Någon risk för att instängda områden skapas har inte identifierats och påverkan vid skyfall bedöms som mycket små. Fastighetens marklutning och ytavrinningsstråk medför att det inte kan samlas några större vattenmängder som kan skada byggnaderna inom planområdet.



### 6.5.4 Risk för ras, skred och erosion

#### Förutsättningar

Ett geotekniskt utlåtande för fastigheten har tagits fram som bedömer att planförslaget inte medför någon risk för sättningar i mark eller i byggnad.

Huvudbyggnad inom fastigheten bedöms vara uppförd på postglacial sand med grundläggning av opålade grundmurar. Inom närområdet varierar jorrdjupen till berg mellan ca 3,5 och 20 m. Generellt är jorrdjupen större mot Norra Hamnstranden och havet.

#### Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några risker avseende ras, skred eller erosion.

### 6.5.5 Brandsäkerhet

#### Förutsättningar

Sammanbyggd huskropp mellan Gamlestan 1:16 och Gamlestan 9:3 är avskild av brandmur.

Närmsta brandpost finns vid Drottninggatan, ca 50 meter norr om planområdet. Tillgång till släckvatten bedöms som tillräcklig.

#### Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser eller risker avseende brandsäkerhet.

### 6.5.6 Markföroreningar

#### Förutsättningar

Eftersom fastigheten inhyst metallverkstad under en lång tid har en översiktlig markmiljöundersökning genomförts.

Mätning av klorerade alifater i luft har genomförts då dessa var vanliga för avfettning av metall inom verkstadsindustri. Även närheten till Skandiaverkets gjuteri har tagits med för bedömning om eventuella markmiljöåtgärder.

Genomförd provtagning och bedömning av miljöstatusen i området visar på låga risker för etablering av bostäder på fastigheten Gamlestan 1:16.

Bedömningen är att påträffade markföroreningar i närområdet generellt är låga och har en huvudsaklig spridningsriktning bort från Gamlestan 1:16 ner mot hamnplan och havet. Områdets geologi har också en utformning som generellt lutar mot hamnområdet.

Bristen på markundersökningar på fastigheten Gamlestan 1:16 är ett problem då det förekommit verksamhet på platsen under lång tid. Bedömningen är dock att det handlat om lättare verkstadsindustri och åtminstone de senaste 50 åren endast plåtverkstad. Efter branden på 1990-talet har byggnaden renoverats och sanerats varvid även ett nytt golv gjutits i bottenplan. Detta minskar risken för inträngning av eventuella föroreningar som kan finnas kvar i marken.

Provtagningen av inomhusluft har kompletterats inför granskningsskedet, och har genomförts under sommaren, då det fanns bättre förutsättningar för ostörda mätningar i plåtslageriets verksamhetsutrymmen. Den tidigare provtagningen av inomhusluft visar att det förekommer låga halter av tetraklormetan (koltetraklorid) i luften men halterna är långt under de gränsvärden som finns för bostäder och stadigvarig vistelse. Kompletterande mätning i verkstadslokalen visar inga halter över laboratoriets rapporteringsgräns vilket inte heller var att förvänta då inga kemikalier av den typen används och det finns inga genomföringar av rör genom bottenplattan i huset.

Slutsatsen av utredningen är att markmiljön och de låga halter som uppmäts i inomhusluften inte utgör något problem att omvandla verksamhetslokalerna till bostadsändamål.

Inga höga föroreningshalter har uppmätts i marken i de delar av tidigare Skandiaverken som angränsar till Gamlestan 1:16 och med en generell grundvattenströmning i riktning mot hamnområdet och havet bedöms spridningsriktningen vara bort från fastigheten.

Uppmätta halter av tetraklormetan i inomhusluft är med god marginal under de riktvärden för bostäder som finns och utgör ingen risk för boende. Bedömningen är även att halterna kommer att klinga av efter att plåtverkstaden avslutat sin verksamhet.

Inga ytterligare undersökningar rekommenderas på fastigheten eller i byggnaden.

### Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser eller risker avseende markmiljö eller markföroreningar.

## 6.6 Geotekniska förhållanden

### 6.6.1 Geoteknik

#### Förutsättningar

Ett geotekniskt sakkunnigt utlåtande har tagits fram. Geoteknisk undersökning i samband med en ledningsomläggning vid Gamla Strandgatan ingår som underlag till utlåtandet.

Borrpunkter från utredningen visar på jorddjup ca 3,5 och 6,5 m. Överst består jorden av fyllning (grus, silt, sand) till ett djup om ca 1,5 m under markytan. Därunder följer grusig sandig silt/siltig sand till ca 2,5 m djup under markytan. Därefter följer lera som via friktionsjord vilar på berg.

Friktionsjordslagrets mäktighet är ej uppmätt men sonderingar har stoppat på ca 3,5 – 6,5 m djup där de understa 0,1 – 0,2 metrarna bedöms vara friktionsjord. Odränerad skjuvhållfasthet i leran bedöms variera mellan ca 10 och 15 kPa där 10 kPa uppmätts på ca 2-3 m djup och hållfastheten därefter ökar mot djupet.

Baserat på data från Sättningskartan.se bedöms byggnaden idag inte sätta sig nämnvärt. Byggnadstekniska åtgärder som medför permanent grundvattensänkning skall ej utföras. Detta är viktigt inte enbart för befintlig byggnad utan även för närliggande mark och anläggningar som kan utsättas för sättningar. Tillförda laster på markyta eller inom befintlig byggnad kan medföra att sättningar utbildas.

Fastigheten är relativt plan med flackare lutning än 1:10 och några stabilitetsproblem bedöms ej föreligga i dagsläget. Eftersom ingen byggnation skall utföras inom fastigheten och inga schakter eller fyllnader planeras bedöms ej några stabilitetsproblem kunna uppstå.

### Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några åtgärder eller konsekvenser avseende geoteknik.

## 6.7 Kulturmiljö

### 6.7.1 Beskrivning av områdets kulturmiljö

#### Förutsättningar

Lysekils stad påbörjade sin utveckling i stadsdelen Gamlestan där bebyggelsen var knuten till fiskenäringen. Bebyggelsen i Gamlestan kan spåras till 1500-talet men de flesta hus som finns där idag har nästan alla byggts efter 1800.

Stadsplanemönstret kan liknas vid en medeltida planlösning med tätt placerade hus på långsmala tomtplatser samt med gavlarna vända mot vattnet och ut mot gatan. Bostadshusen utgörs framför allt av enkelstugor och dubbelhus. Husen är ofta klädda med stående och/eller liggande locklistpanel. Även några tegelfasader förekommer. Bebyggelsens färgsättning är relativt enhetlig och utgörs till största delen av ljusa och vita kulörer. Det vanligaste taktäckningsmaterialet utgörs av en- och tvåkupigt lertegel.

Rummen mellan de tätt placerade husen utgörs framför allt av gatstensklädda gångstigar, mindre grönytor och trappor.

I Gamlestan startade senare den hantverksmässiga fiskeförädling vilket med tiden gjorde Lysekil till en betydande konservindustristad. Tillsammans med de större industribyggnaderna randades Gamlestan av mindre industri- och verksamhetslokaler, framför allt längs Drottninggatan, vilket byggnaderna inom planområdet är ett exempel på.

Den täta fiskelägesbebyggelsen i Gamlestan är av riksintresse för kulturmiljövården, och utgör del av värdebeskrivningen för kulturmiljön i Lysekils stad (O 23). Planområdet omfattas också av kommunens kulturmiljöprogram.

### Konsekvenser

Befintliga byggnader inom fastigheten föreslås ges samma skydd och förutsättningar för bevarande som övrig bebyggelse i kvarteret. Planförslaget medför att det ur allmän synpunkt är möjligt att på lång sikt bevara och förvalta byggnader och bebyggelsestruktur i enlighet med riksintresseanspråket och de ställningstaganden som finns i kulturmiljöprogrammet.

Planbestämmelse om förvanskingsförbud och skydd av kulturvärden föreslås införas för ursprunglig huvudbyggnad, samt för fristående gårdsbyggnad inom fastigheten.

Planbestämmelse om förvanskingsförbud bedöms som tillräcklig för att på långs sikt säkerställa de äldre byggnadernas särprägel och bevarande i kulturmiljön, även vid ödeläggelse eller våda.

Åtgärder som kräver bygglov ska hanteras enligt gällande lagstiftning, och i enlighet med framtagna bygglovshandledning *”Råd och riktlinjer för byggnadslovsprövning i Gamlestan”*, så länge det dokumentet kan anses vara relevant.

Värdebärande delar som inte får förvanskas på huvudbyggnaden består främst av den ljusa fasadkulören, den stående träpanelen med läkt, takutformningen samt fönstersättningen med spröjsade tvåluftsfönster med 6 rutor och fönsterbåge och karm i trä.

Värdebärande delar som inte får förvanskas på gårdsbyggnaden består främst av den ljusa fasadkulören, den stående träpanelen med läkt, takutformningen samt taktäckningen med orangeröda tvåkupiga pannor.

## 6.7.2 Arkeologi

### Förutsättningar

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom området.

## 6.8 Fysisk miljö

### 6.8.1 Mark och vegetation

#### Förutsättningar

Fastigheten är i princip helt exploaterad och hårdgjord. De ytor som inte är bebyggda består av sten- eller asfaltsbeläggning. I nuläget finns inte ytor för någon trädgårdsanlagd förgårdsmark. x

### Konsekvenser

Tak på vidbyggd gårdsbyggnad bedöms konstruktionsmässigt kunna uppföras med sedumtyp, eller likvärdigt vegetationstak. Ett vegetationstak kan både bidra till att skapa en trivsam boendemiljö och samtidigt skapa förutsättningar för nya ekosystemtjänster som inte finns på platsen idag. Fram för allt kan den bidra med fördröjning och rening av dagvatten, men också förbättra livsmiljöer för pollinerare och andra nyttoinsekter.

## 6.10 Trafik och mobilitet

### 6.10.1 Gator och angöring

#### Förutsättningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till Drottninggatan, som är en huvudsaklig matarled genom staden. Drottninggatan är vid planområdet stenbelagd och har en vägbredd om ca 10 meter. Hastigheten är 30 km/h. Gatan smalnar av något nordväst om fastigheten där det finns en fartreducerande refug och övergångsställe för gång- och cykeltrafik.

Mellan Drottninggatan och huvudbyggnaden går en upphöjd gång- och cykelbana som är ca 5 meter bred. För att angöra fastigheten behöver man korsa gång och cykelbanan. In- och utfart från fastigheten är inte lämplig i och med detta. Vid leveranser och vid transporter till/från verksamheten tas gång- och cykelbanan i anspråk, vilket påverkar framkomlighet och tillgänglighet negativt.

#### Konsekvenser

Inga förändringar avseende gator och angöring föreslås. Att användningen ändras från verksamhet till kontor och bostäder bedöms medföra en förbättring av trafiksituationen längs gång- och cykelstråket.

### 6.10.2 Parkering

#### Förutsättningar

Gamlestans bebyggelse är mycket tät med små fastigheter och det finns mycket begränsade ytor för parkering inom den egna fastigheten. Majoriteten av verksamheter och boende i området är hänvisade till allmän parkering.

Parkering för verksamheten inom planområdet är idag löst genom parkeringssköp på allmän parkeringsplats mitt emot planområdet. Arbete med ny kommunal parkeringsstrategi pågår. Nu gällande parkeringslösning bedöms inte vara förenlig med de förslag som ställs i ny strategi, och alternativ lösning behöver därför hittas.

#### Konsekvenser

Det bedöms inte föreligga tillräckliga förutsättningar för att kunna lösa parkering inom den egna fastigheten. P-talet för fastigheten föreslås därför sättas till noll, vilket innebär att parkeringsbehovet för boende och de verksamheter som planen tillåter ska lösas genom nyttjande av allmän parkering. Denna parkeringsprincip gäller idag för majoriteten av boende i Gamlestan. Närmsta allmänna parkering ligger mitt emot planområdet och parkeringsanläggningen omfattar ca 110 p-platser.

### 6.10.3 Gång- och cykelväg

#### Förutsättningar

Mellan Drottninggatan och huvudbyggnaden går en upphöjd gång- och cykelbana som är ca 5 meter bred. Gång- och cykelstråket löper hela vägen från Södra hamnen och norrut längs Drottninggatan, Norra Hamngatan och vidare mot Gymnasievägen.

Vid leveranser och vid transporter till/från verksamheten tas gång- och cykelbanan i anspråk, vilket påverkar framkomlighet och tillgänglighet negativt.

#### Konsekvenser

Inga förändringar avseende gång- och cykelväg föreslås. Att användningen ändras från verksamhet till kontor och bostäder bedöms medföra en förbättring av trafiksituationen längs gång- och cykelstråket.

#### 6.10.4 Kollektivtrafik

##### Förutsättningar

Närmsta hållplats är Gamlestan, belägen ca 25 meter ifrån planområdet. Hållplatsen trafikeras av flertalet lokalbussar men också bussar i linjetrafik.

##### Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra några förändringar eller konsekvenser avseende kollektivtrafiken. Bostadsändamålet är i begränsad omfattning och medför ingen nämnvärd ökning av reseunderlaget. Att användningen ändras från verksamhet till kontor och bostäder bedöms medföra en förbättring av trafiksituationen vid hållplatsen.

### 6.11 Omgivningar och service

#### 6.11.1 Kommersiell och kulturell service

##### Förutsättningar

Kungsgatan är beläget ca 200 meter ost om planområdet och ytterligare ca 100 meter bort ligger Kungstorget. Längs Kungsgatan och vid Kungstorget finns flertalet mat- och servicebutiker samt bibliotek, biograf och ett Folkets Hus. Nedanför Gamlestan, längs Drottninggatan och längs vattnet vid Norra Hamngatan finns ett flertal mindre verksamheter, caféer och restauranger.

##### Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra några förändringar eller nämnvärda konsekvenser avseende kommersiell eller kulturell service.

#### 6.11.2 Lek och rekreationsområden

##### Förutsättningar

Inom planområdet finns inga ytor för rekreation. Stadsparken ligger ca 200 meter österut och naturreservatet Stångehuvud är beläget ca 500 meter västerut. Ca 200 meter norrut, längs den nyligen iordningställda strandpromenaden, nås närliggande naturområden och badplatser vid Ålevik och Långevik, som nyttjas av både närboende och allmänhet för rekreation och friluftsliv. På Badhusberget, ca 400 meter från planområdet, bor många barnfamiljer och förutom befintliga lekplatser används friytor mellan bostäder för lek och rekreation av de boende. Här finns också en mindre skateboardpark.

##### Konsekvenser

Möjligheten för lek och rekreationsområden bedöms som tillgodosedda.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra några förändringar eller nämnvärda konsekvenser avseende lek och rekreationsområden.

#### 6.11.3 Avfallshantering

##### Förutsättningar

Avfallshantering sker idag via Drottninggatan. Sopkärl är placerade på innergård och dragväg är ca 20 meter på asfalterat underlag.

##### Konsekvenser

Dragväg i enlighet med riktlinjer från renhållningsbolaget kan uppnås inom fastigheten. Inga förändringar avseende avfallshantering föreslås.

## 7. Medverkande

- Fredrik Jonasson, planhandläggare
- Markus Ekstorm, mark- och exploateringsingenjör
- Magnus Eriksson, trafikingenjör

STADSBYGGGNADSAVDELNINGEN

Fredrik Jonasson  
Planhandläggare



**LYSEKILS  
KOMMUN**