

ANTAGANDE HANDLING

LYCKKORNA

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 1990-11-13, § 235
LAGA KRAFT 1990-12-17



FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

**BESKRIVNING OCH PROGRAM
SOM UNDERLAG FÖR OMRÅDESBESTÄMMELSER
FÖR HANTERING AV BEBYGGELSEFRÅGOR
INOM DEL AV LYCKKORNAOMRÅDET,
UDDEVALLA KOMMUN.**

1990-03-08 REV. 1990-09-20
BBK Arkitekter & Ingenjörer

Exp
Akten
Byggnadsn

§ 235

1990/559.31

Byggnadsnämnden: antagande av fördjupad översiktsplan för Lyckorna.

Med bifall till byggnadsnämndens av kommunstyrelsen tillstyrkta förslag (handling 138/1990) och efter yttrande av ledamoten Per Leonardsson (Mp) beslutar kommunfullmäktige utan omröstning

att anta fördjupad översiktsplan över Lyckorna upprättad 1990-03-08, reviderad 1990-09-20.

Som ovan

Vid protokollet:
Kurt Gullberg

Justerat:

Uddevalla den 23 november 1990

Ingemar Samuelsson

Carina Samuelsson

Carl-Axel Magnusson

Justeringen vederbörligen tillkännagiven den
26 november 1990 betygar: Merja Ihalainen



Intresset för att inom Lyckornaområdet få bygga nytt och bygga om är stort. Samtidigt motiverar områdets värdefulla bebyggelsemiljö att en sådan förändring sker under stort hänsynstagande till dessa bevarandeintressen.

För att hindra olämpliga förändringar och för att i ett tidigt skede kunna klargöra var och hur en exploatering kan ske har kommunen beslutat upprätta områdesbestämmelser för hantering av bebyggelsefrågor inom del av Lyckornaområdet.

Handlingarna åtskiljs i en underlagsdel och en antagandedel

- underlagsdelen utgörs av "Fördjupad översiktsplan, för del av Lyckornaområdet; Beskrivning och program som underlag för områdesbestämmelser för hantering av bebyggelsefrågor inom del av Lyckornaområdet" samt en till denna textdel hörande illustrationskarta, skala 1:2000
- antagandedelen utgörs av "Områdesbestämmelser för del av Lyckornaområdet" jämte en samrådsredogörelse samt tillhörande bestämmelsekarta, skala 1:2000.

INNEHÅLL

Sid.

BESKRIVNING OCH PROGRAM

OMRÅDESBESTÄMMELSERNAS INNEBÖRD OCH SYFTE 1

Områdesbestämmelsernas innebörd 1

Områdesbestämmelsernas syfte 1

OMRÅDESBESTÄMMELSERNAS OMFATTNING 2

Beskrivning av Lyckornaområdet 2

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer inom Lyckornaområdet 2

Exploateringsområden inom Lyckornaområdet 3

Problemmässig avgränsning för områdesbestämmelserna 3

Geografisk avgränsning för områdesbestämmelserna 4

Areal 4

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 4

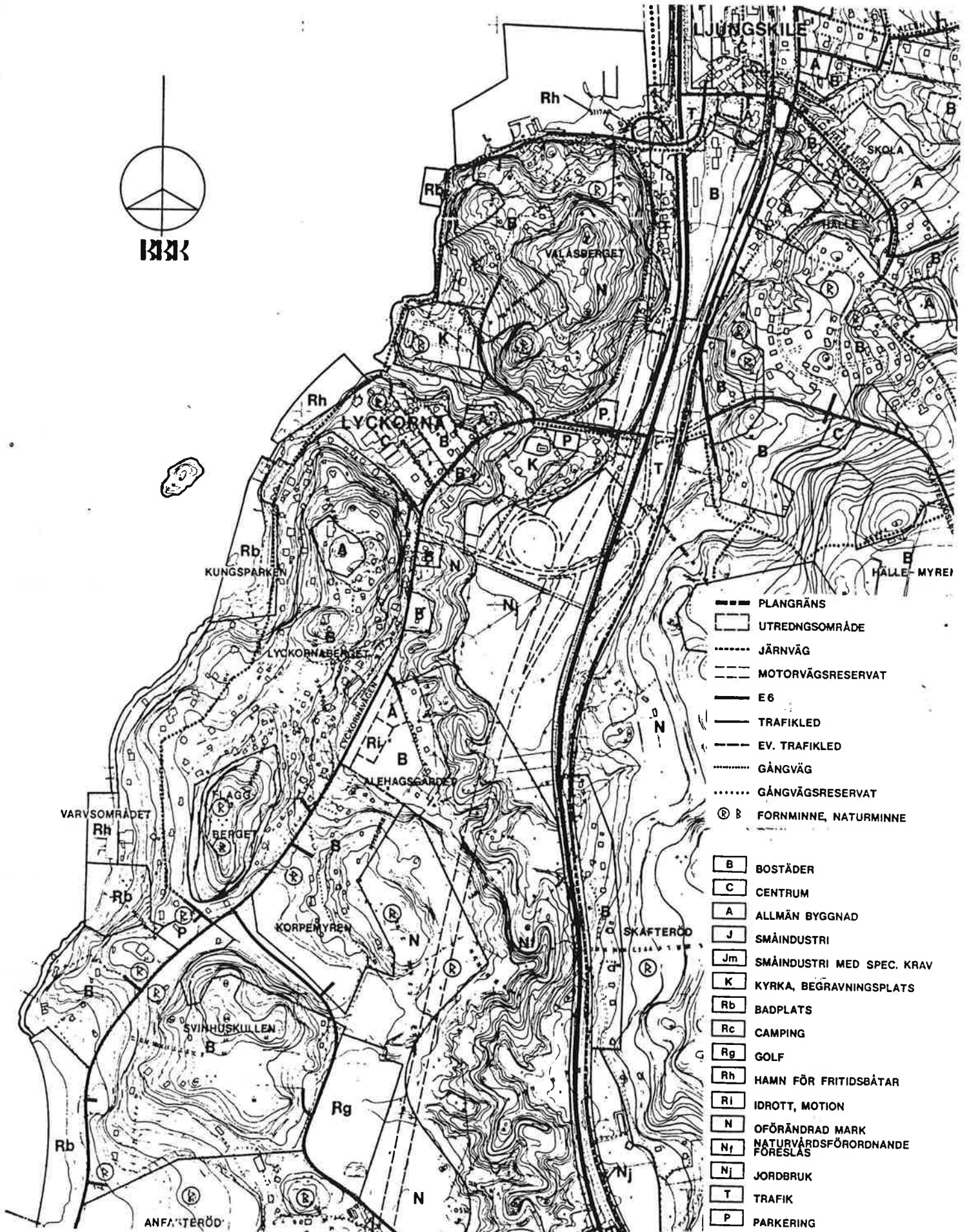
Områdesplan 4

Dispositionsplan 4

Detaljplan 5

	Sid.
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Befintlig reglering	5
Markägoförhållanden	5
Kultur	6
Natur	6
Geoteknik	6
Fornlämningar	7
Bebyggelse	7
- Bostäder	7
- Lyckornas centrum	7
- Området Villa Sjötorp - pensionat Särila	8
Friytor	8
Vattenområde	9
Trafik	9
- Biltrafik	9
- Körbara gångvägar	9
- Moped- och cykelvägar	10
- Gångvägar och gångstigar	10
Parkering	10
Teknisk försörjning	10
- Vatten och avlopp	10
- El	11
- Tele	11

	Sid.
REKOMMENDATIONER FÖR BYGGLOVPRÖVNING M M	12
Utformning av allmän plats	12
Placering och utförande av byggnad	12
Utformning av nya byggnader	12
Om- och tillbyggnad	13
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	13
Förändrad lovplikt	13
MEDVERKANDE I BESKRIVNINGS- OCH PROGRAMARBETET	13
KULTURHISTORISK BESKRIVNING OCH BEDÖMNING (BILAGA)	
Allmänt	1
Centrumområdet	1
Utmed Kungsparken	2
Sydvästra delen av Lyckornaberget	3
Utmed Lyckornavägen	4
Utmed Treklövervägen	5
Medverkande i rapportskrivningen	6



- PLANGRÄNS
- UTREDNINGSOMRÅDE
- JÄRNVÄG
- MOTORVÄGSRESERVAT
- E6
- TRAFIKLED
- EV. TRAFIKLED
- GÅNGVÄG
- GÅNGVÄGSRESERVAT
- ⊙ B FORNMINNE, NATURMINNE

- B BOSTÄDER
- C CENTRUM
- A ALLMÄN BYGGNAD
- J SMÅINDUSTRI
- Jm SMÅINDUSTRI MED SPEC. KRAV
- K KYRKA, BEGRAVNINGSPLOTS
- Rb BADPLATS
- Rc CAMPING
- Rg GOLF
- Rh HAMN FÖR FRITIDSBÅTAR
- Ri IDROTT, MOTION
- N OFÖRÄNDRAD MARK
- Ni NATURVÅRDSFÖRORDNANDE FÖRESLÅS
- Nj JORDBRUK
- T TRAFIK
- P PARKERING



UTDRAG UR

UDDEVALLA KOMMUN

OMRÅDESPLAN LJUNGSKILE JUNI 1982

"FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

beskrivning och program som underlag
för områdesbestämmelser för hantering
av bebyggelsefrågor inom del av
Lyckornaområdet,
Uddevalla kommun"

OMRÅDESBESTÄMMELSERNAS INNEBÖRD OCH SYFTE

Områdesbestäm- melseernas innebörd

I 5 kap 16 § PBL anges vilka frågor som kan regleras genom områdesbestämmelser.

Bland annat får grundragen i mark- och vattenområdenas användning för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder m m regleras. Ny bebyggelse, som strider mot områdesbestämmelserna, skall således vägras.

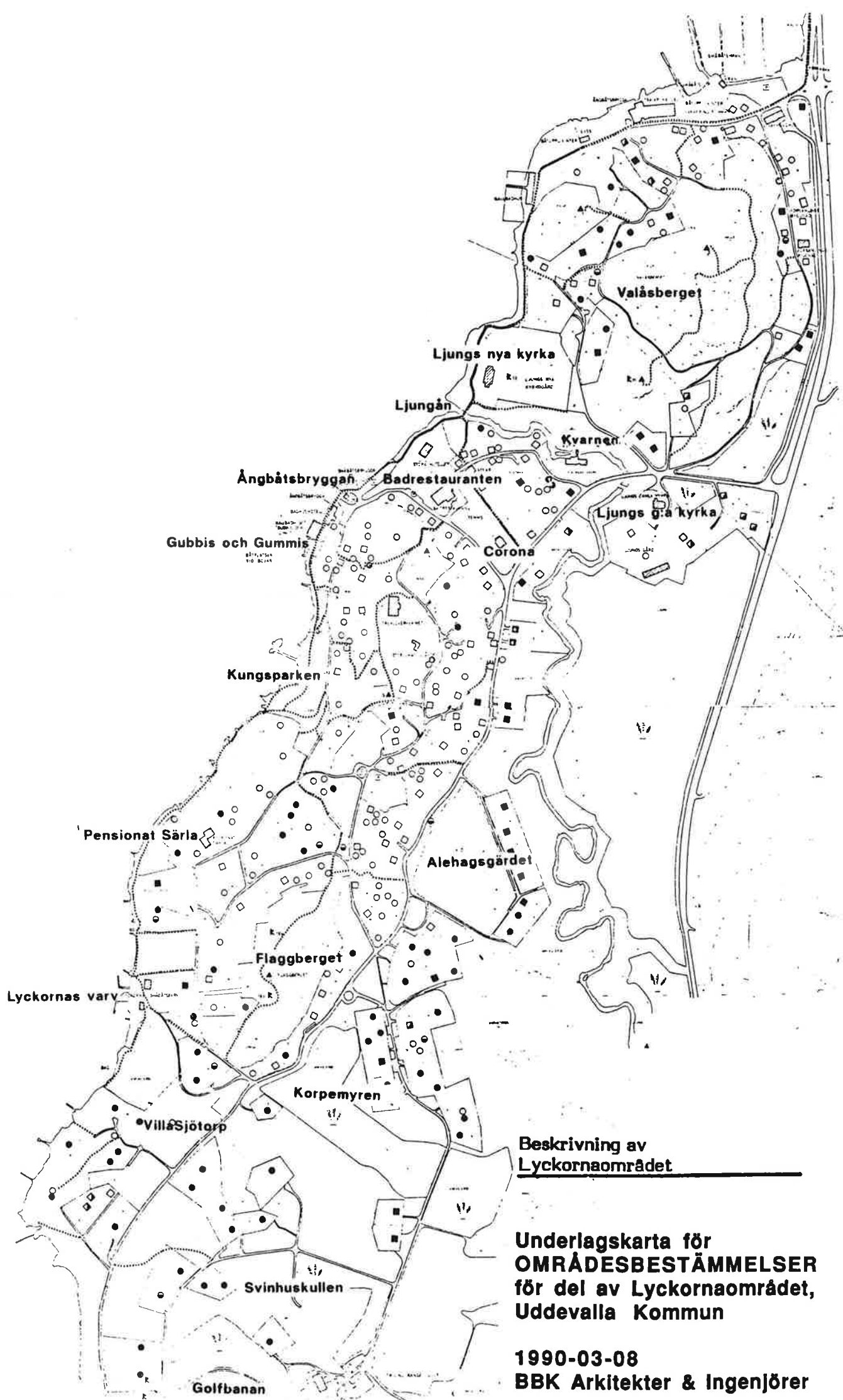
Vidare kan bygglovplikten utökas att utöver placering, utformning och utförande av byggnader i områden med värdefull bebyggelse också gälla rivning, ändring av fasader, mindre tillbyggnader, schaktning, trädfällning m m.

Genom att PBL nu trätt i kraft bör därigenom gällande men inaktuella planer upphävas. Områdesbestämmelser är då ett användbart och tillräckligt instrument för att dels säkerställa markanvändningen och skydda den värdefulla bebyggelsemiljön inom Lyckornaområdet, dels förbereda en exploatering där en sådan bedöms lämplig.

Områdesbestäm- melseernas syfte

1979 upprättades en områdesplan för Ljungskile. I detta arbete ingick som en särskild, mer detaljerad del "Dispositionsplan för Lyckorna" dat 1979-06-15, med tillhörande illustrationskarta.

1983 antog fullmäktige en 1982 reviderad upplaga av områdesplanen för Ljungskile. De revideringar, som där gjorts, berörde endast marginellt Dispositionsplanen för Lyckorna, varför denna kan utgöra ett bra underlag och program för upprättandet av områdesbestämmelser för del av Lyckornaområdet.



**Beskrivning av
Lyckornaområdet**

**Underlagskarta för
OMRÅDESBESTÄMMELSER
för del av Lyckornaområdet,
Uddevalla Kommun**

**1990-03-08
BBK Arkitekter & Ingenjörer**



Områdesbestämmelsernas syfte är att fullfölja och fördjupa dispositionsplanens intentioner om hur utveckling av området inom ramen för en bevarandeariktad bebyggelse- och sereglering kan ske. På den till områdesbestämmelserna hörande kartan (Bestämmelsekartan) skall också anges områden där en ökad exploatering kan medges sedan detaljplan upprättats.

OMRÅDESBESTÄMMELSERNAS OMFATTNING

Beskrivning av Lyckornaområdet Lyckorna utgör en del av Ljungs socken inom Uddevalla kommun och är beläget 2 mil söder om kommunens centralort, Uddevalla.

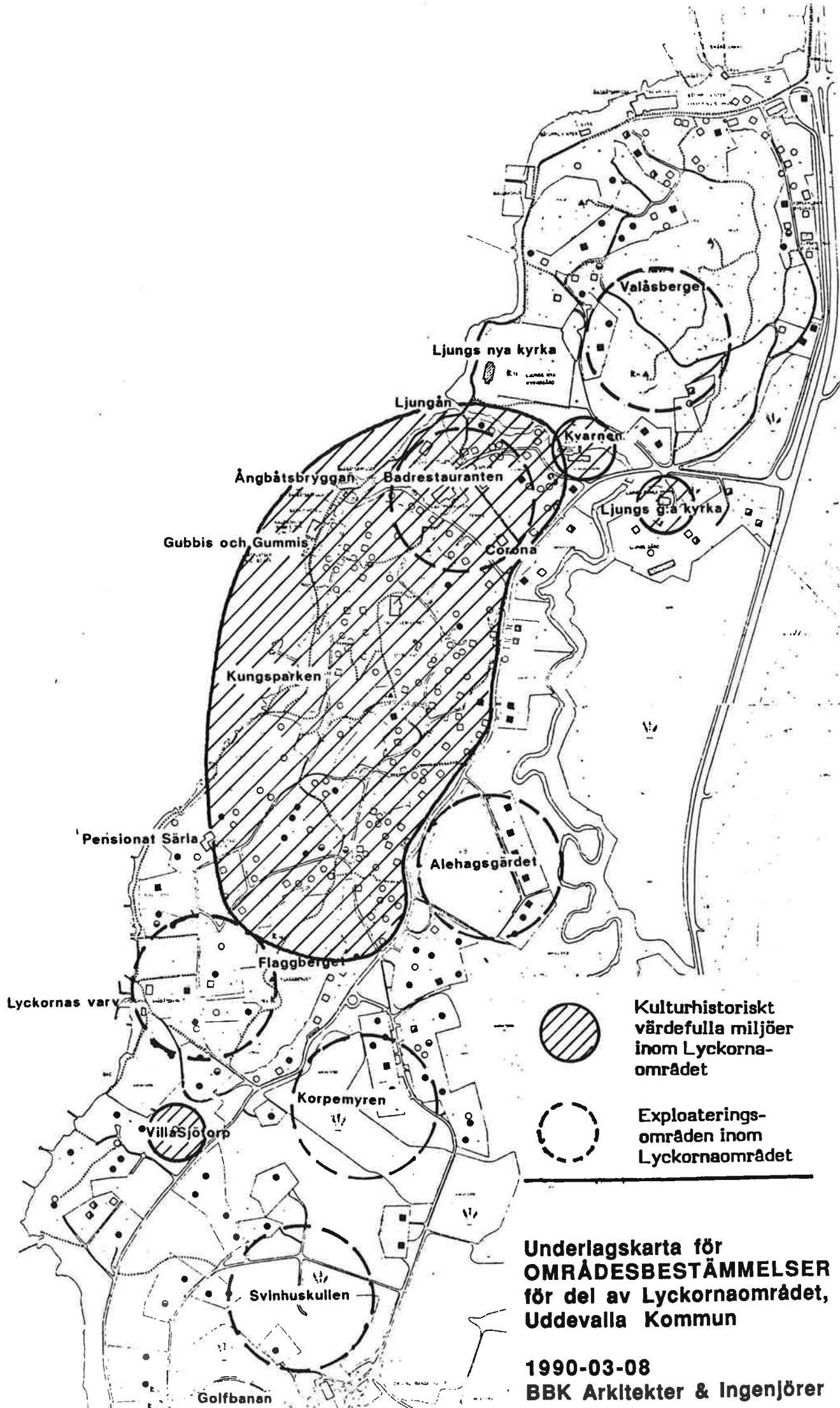
Området ingår i Ljungskile tätort, som är en förhållandevis självständig enhet inom kommunen med fungerande kommunal och kommersiell service.

Lyckornaområdets omfattning kan definieras genom följande gränser. Den beslutade motorvägen (väg E6) utgör gräns åt öster, golfbanan söder om det detaljplanelagda bostadsområdet Svinhuskullen utgör gräns åt söder och vattenområdet (Åker och Ljungs kile) utgör gräns åt väster respektive åt norr.

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer inom Lyckornaområdet

I "Kulturminnesvårdsprogram för Uddevalla kommun" finns Lyckorna/Anfasteröd upptaget som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Den avgränsning som görs i detta program inbegriper större delen av Lyckornaområdet. Då programmet är antaget av kommunfullmäktige, så gällde fram till PBL:s ikraftträdande byggnadsstadgans § 38 om varsamhet om kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer. I och med PBL:s ikraftträdande gäller PBL §3:10 för de områden som redovisas i kulturminnesvårdsprogrammet.

De ur kulturhistorisk och miljösynpunkt intressantaste och mest skyddsvärda områdena finns mellan Ljungån i norr och Flaggberget i söder, väster om Lyckornavägen. Inom denna del av Lyckorna finns enligt de bedömningar, som gjorts av Bohusläns museum under dess inventeringsarbete 1987, den miljö som är direkt kopplad till framväxten av badorten Lyckorna och som historiskt utgör det riktiga Lyckorna. Här finns dels den bebyggelse som kan knytas till badortslivet såsom badhus, restaurang och societetshus, hotell m m men även den bitvis mycket täta permanentbostads- och sommarvillabebyggelse från i första hand tiden 1877-1910, som växte upp i anslutning till badorten och som i många fall uppfördes för att hyras ut till sommargäster. Området är geografiskt och miljömässigt väl avgränsat genom vägar samt Ljungåns dalgång. Området är kulturhistoriskt intressant dels genom sin unika tillkomsthistoria och sin tradition som badort, dels genom områdets utformning med vägar, tomtindelningar och dess välbevarade och bitvis mycket täta bebyggelsemiljöer och dessas samspel med topografien.




 Kulturhistoriskt värdefulla miljöer inom Lyckornaområdet


 Exploateringsområden inom Lyckornaområdet

Underlagskarta för OMRÅDESBESTÄMMELSER för del av Lyckornaområdet, Uddevalla Kommun

1990-03-08
 BBK Arkitekter & Ingenjörer

Villa Sjötorp i den sydligaste delen av Lyckorna, kvarnmiljön med kvarn och mjölnarbostad samt Ljungs gamla kyrka och Ljungs gård, varav de senare två områdena till största delen är präglade av tiden innan badortsepoken utgör också kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Inom de ovan angivna värdefulla miljöerna har Bohusläns museum angett några solitära byggnader och några delområden som särskilt värdefulla.

Till de angivna enstaka byggnaderna hör Ljungs gamla kyrka, Lyckorna kvarn och hembygdsmuseet, Villa Ljungby (Lyckorna 2:15), Lyckorna havsbadsrestaurang (Societetshuset), Villa Fjällstugan (Lyckorna 2:3), Villa Skogstorp (Lyckorna 2:4), Villa Bergsbo (Lyckorna 2:221) och Villa Sjötorp (Anfasteröd 1:102).

Exploateringsområden inom Lyckornaområdet

I dispositionsplanen har tidigare utpekats några större exploateringsområden; sydvästslutningen av Valåsberget, Alehagsgården, västra Korpemyren och Svinhuskullen.

Till dessa nyexploateringsområden kan läggas några större sammanhängande förtättningsområden som norra delen av Valåsberget, östra Korpemyren samt området söder om pensionat Särila på bägge sidor om Flaggbergsvägen.

Även Lyckornas centrum kan enligt tidigare ställningstaganden betraktas som ett speciellt exploateringsområde. Här har i dispositionsplanen ett antal bostadsbyggnader (tidigare avsedda för fritidslägenheter) skisserats.

Av dessa tilltänkta exploateringsområden har Svinhuskullen detaljplanelagts och är idag i stort ianspråktaget.

Alehagsgården har vid närmare undersökningar visat sig ha så dåliga geotekniska förutsättningar att en exploatering här ej längre är aktuell.

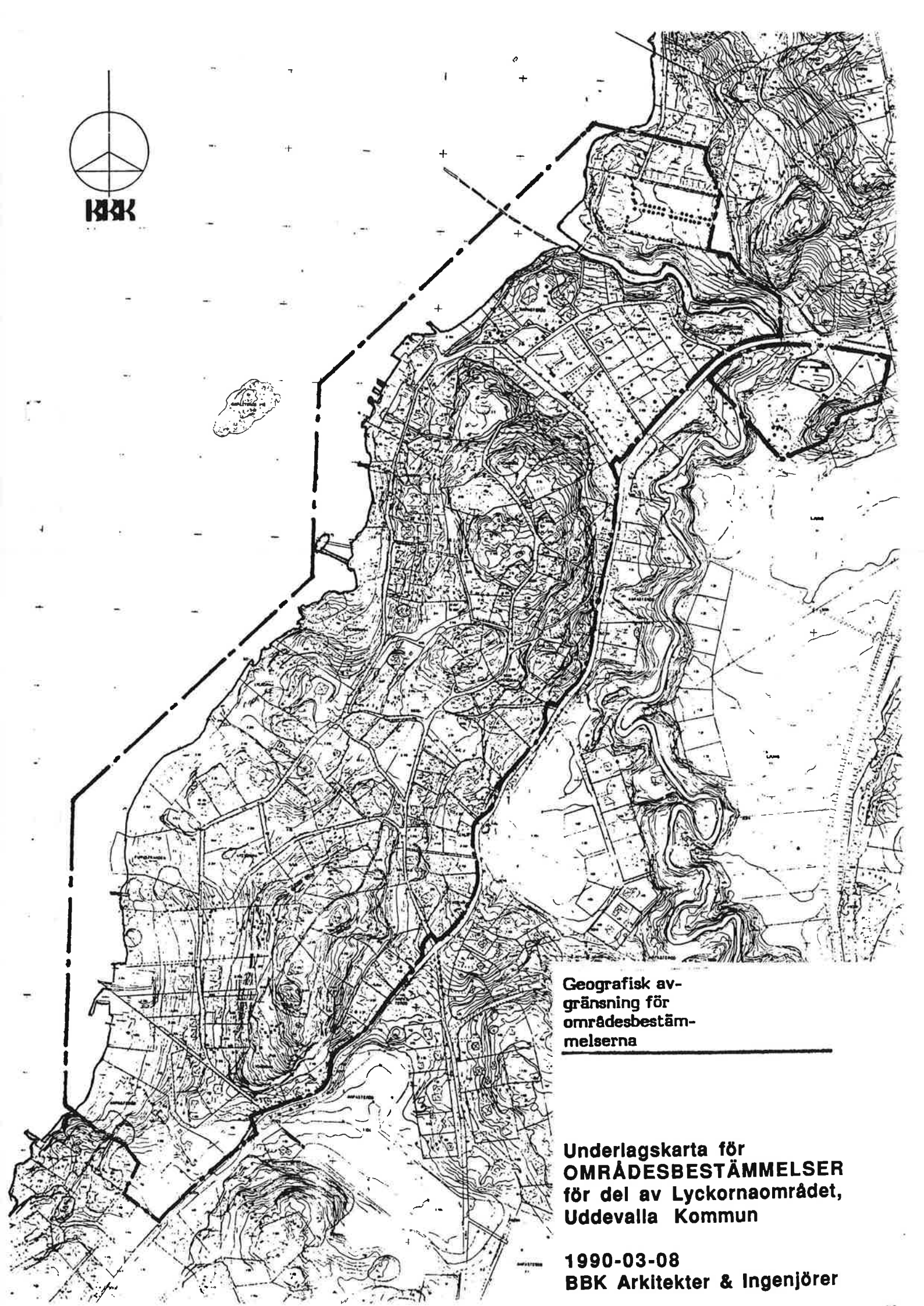
För Korpemyren finns inga starka motiv för en särskild anpassning till den befintliga miljön. Här är en detaljplanläggning utan särskild förberedelse genom t ex områdesbestämmelser således tillfyllest.

Området öster om Lyckornavägen är med undantag för Korpemyren ej av större intresse vare sig ur bevarandesynpunkt eller för nyexploatering.

Samma förhållanden råder för förtättningsområdena söder om Villa Sjötorpsområdet respektive större delen av Valåsberget och för nybyggnadsområdet på Valåsbergets sydvästslutning.

Problemmässig avgränsning för områdesbestämmelserna

För återstående befintliga bebyggelseområden, där bevarandebestämmelserna ej är lika starka som i de utpekade kulturhistoriskt intressanta miljöerna och för återstående obebyggda områden, där en nyexploatering i dispositionsplanen



Geografisk avgränsning för områdesbestämningarna

Underlagskarta för OMRÅDESBESTÄMMELSER för del av Lyckornaområdet, Uddevalla Kommun

**1990-03-08
BBK Arkitekter & Ingenjörer**

bedömts olämplig, borde PBL:s generella regler vara tillräckliga. För det mer bevarandevärda området väster om vägen behöver reglerna byggas ut med riktlinjer för hur om- och tillbyggnader samt eventuell nyexploatering bör anpassas till den befintliga miljön.

För dessa delar av Lyckorna, där det ur främst bevarandepunkt finns motiv för att på ett enkelt men effektivt sätt säkerställa miljövärdena och förbereda en detaljplanläggning, bör därför områdesbestämmelser införas.

Geografisk avgränsning för områdesbestämmelserna

Områdesbestämmelserna föreslås därför omfatta följande del av Lyckorna: Ljungs nya kyrka, medeltidskyrkan och Ljungs gård, Lyckorna centrum och hela området söder därom väster om Lyckornavägen ner till och med Villa Sjötorpsområdet.

Areal

Den areal, som föreslås omfattas av områdesbestämmelser för del av Lyckorna, är ca 65 ha varav ca 5 ha utgörs av vattenområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

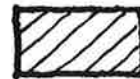
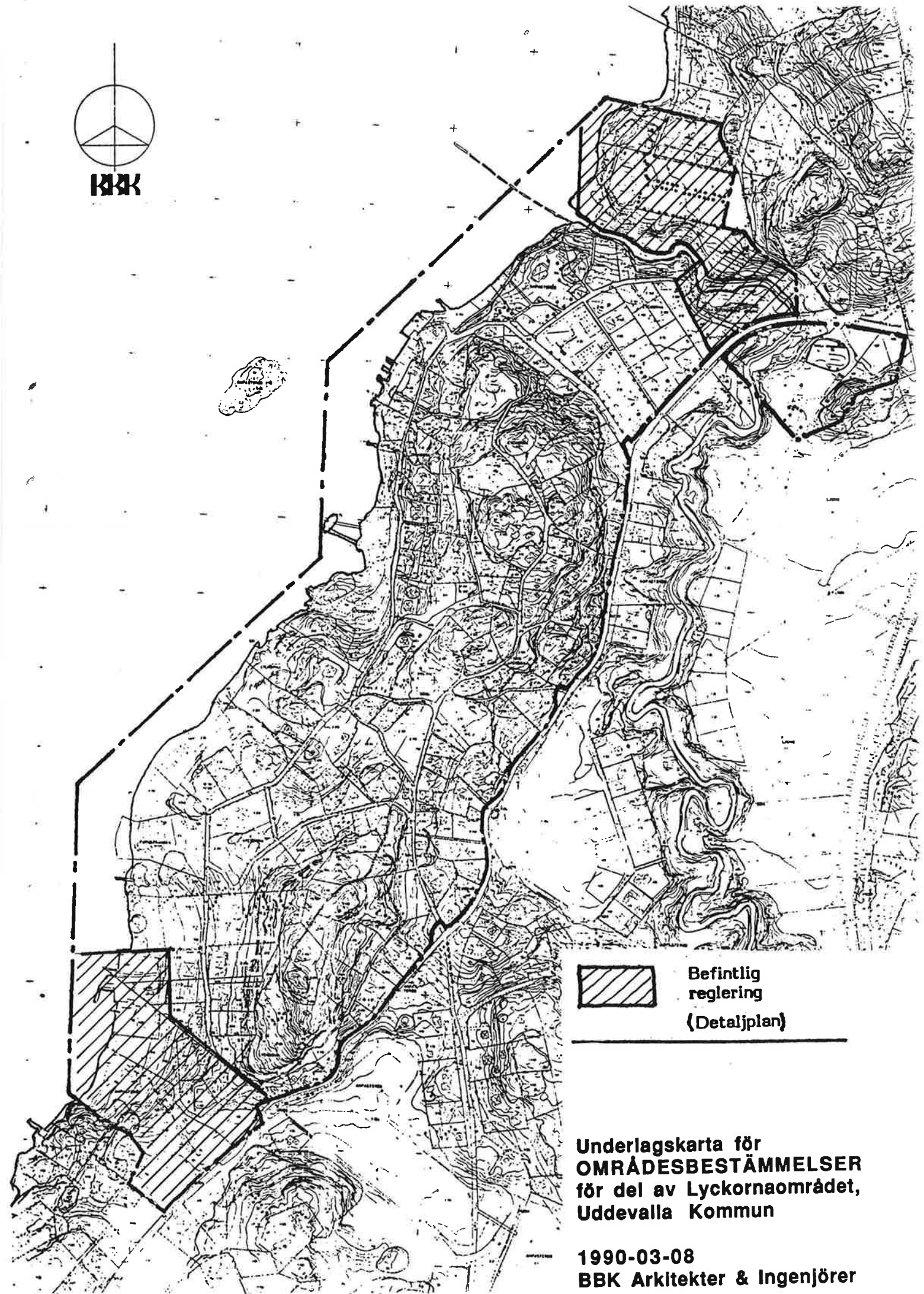
Områdesplan

Den av kommunen 1983 antagna områdesplanen för Ljungskile omfattar också hela Lyckornaområdet. I områdesplanen redovisas huvuddelen av området som område för bostäder. Dessutom redovisades där ett "centrumområde" inom vilket en utbyggnad av hotellverksamheten föreslogs, områden för allmänna byggnader vid Treklöverhemmet och Lyckornas kvarn, mark för befintliga kyrkor och utökade begravningsplatser, områden för badplatser vid Kungsparken och söder om Lyckornas varv, hamnar för fritidsbåtar vid Lyckorna centrum och Lyckornas varv samt mark för en parkering vid nedfarten till Lyckornas varv. Vidare redovisades en förbättrad sträckning av Lyckornavägen (väg 671). Övrig mark (huvudsakligen naturmark) föreslogs få oförändrad användning.

Dispositionsplan

Inom ramen för det pågående arbetet med Ljungskile områdesplan upprättades 1979 en mer detaljerad dispositionsplan för Lyckorna som tillsammans med då upprättat förslag till områdesplan ställdes ut för allmänheten.

Dispositionsplanen redovisades som en mer detaljerad illustration av Lyckornaområdets utveckling inom ramen för den formella områdesplanen. Anledningen härtill var att områdesplanen bedömdes som ett alltför grovt planeringsunderlag för de speciella Lyckornaproblemen. Det kulturhistoriskt värdefulla området var utsatt för ett starkt förändringstryck genom övergången till helårsboende, sanering och utbyggnad av vatten- och avloppssystem, vägbyggnadsprojekt och diskussioner kring centrumområdets framtida användning och utformning.



Befintlig
reglering
(Detailplan)

Underlagskarta för
OMRÅDESBESTÄMMELSER
för del av Lyckornaområdet,
Uddevalla Kommun

1990-03-08
BBK Arkitekter & Ingenjörer

Dispositionsplanen avsåg i första hand att ge riktlinjer, råd och anvisningar för hur dessa relativt detaljerat genomgångna konflikter skulle lösas samt pekade på behovet av detaljpaneläggning och bevarandeåtgärder.

För huvuddelen av Lyckornaområdet förordade dispositionsplanen av hänsyn till de starka miljövärdena en mycket försiktig förtätning där man tog ställning till varje enskild fastighet. För några sammanhängande delområden accepterades en nyexploatering. Inom det nu aktuella planområdet gäller detta dels centrumområdet, dels området mellan pensionat Särila och Villa Sjötorp i södra delen.

Detaljplan

Gamla, ej aktuella, detaljplaner från 1930-talet finns dels för norra delen (Ljungs nya kyrka, Lyckornas kvarn), dels för södra delen (Lyckornas varv - Villa Sjötorp).

Parallellt med upprättandet av dessa områdesbestämmelser för del av Lyckorna har arbetet påbörjats med att upprätta detaljplaneförslag för dels det södra området från Villa Sjötorp till pensionat Särila, dels Lyckorna centrum. Byggnadsnämnden kan dock senare komma att ställa detaljplanekrav även för andra förtättnings/exploateringsdelområden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig reglering

Efter den nya Plan- och bygglagens (PBL) införande 1 juli 1987 gäller nu för delar av området de ovan omnämnda gamla detaljplanerna. Dessa planer skall upphävas samtidigt som områdesbestämmelserna antages. Upphävandet utgör en särskild handling och redovisas därför som ett eget ärende. Nybyggnadsförbudet, som gällt för hela området, är genom PBL:s införande upphävt.

Området väster om Lyckornavägen mellan Ljungån och Lyckornas varv/Villa Sjötorp saknar helt gällande plan. Här finns gamla avstyckningsplaner som dock aldrig antagits och därmed ej vunnit laga kraft.

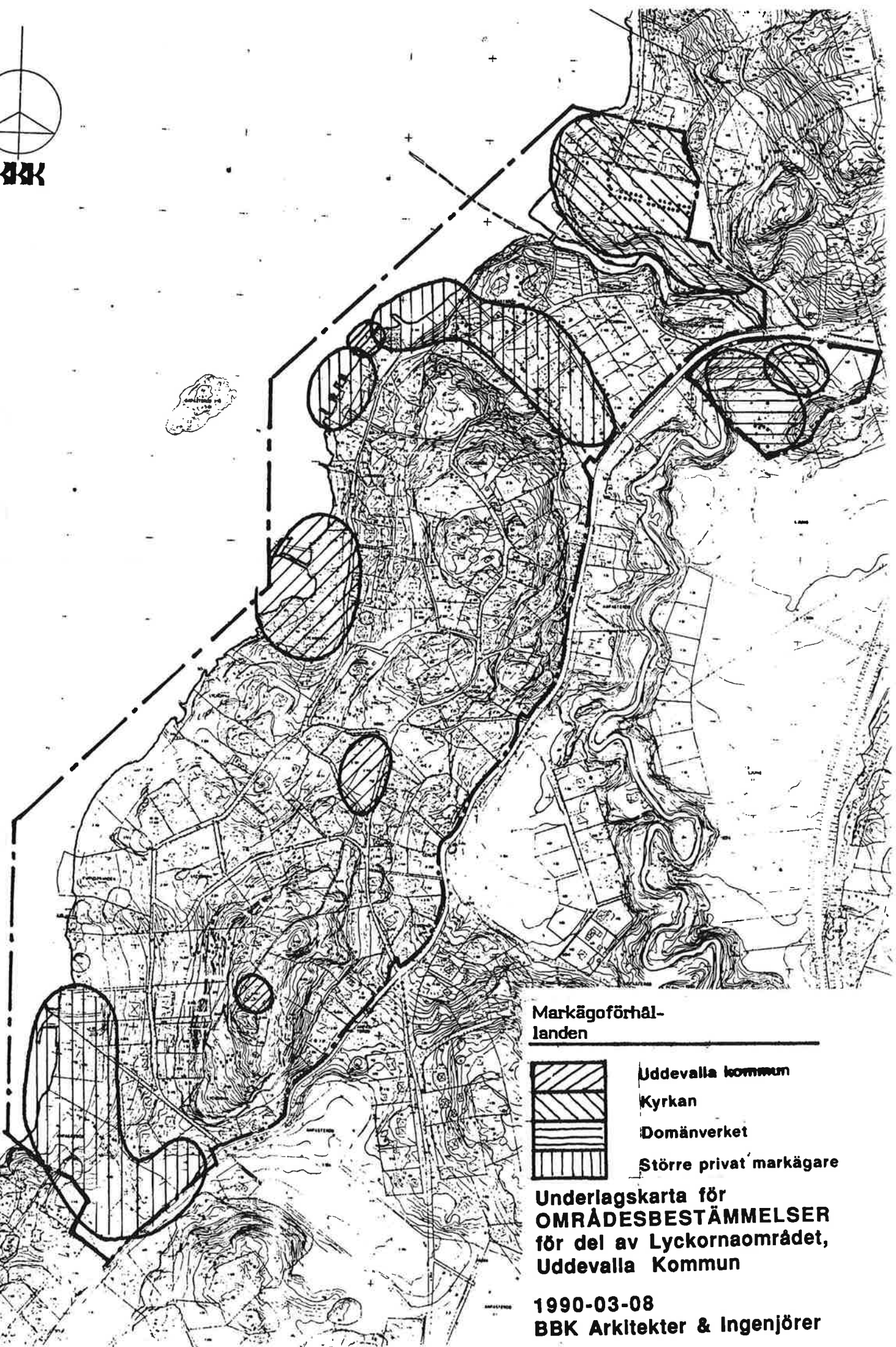
Markägoförhållanden

Kommunens större fastighetsinnehav begränsas till tre områden; badplatsen (Kungsparken), höjdpartiet på Flaggberget (Lyckorna 2:179 och 2:51) samt ett markområde mellan Flaggbergsvägen och Treklövervägen (Lyckorna 2:113).



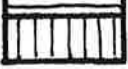

Lyckornas centrum med Villa Corona, tennisbanor, restaurangbyggnad samt Victoriaparken och kallbadhus är i privat ägo. I områdets södra del är området Villa Sjötorp - Lyckornas varv i privat ägo.

Kyrkan äger Ljungs gamla respektive nya kyrka samt begravningsplatsen vid respektive kyrka.

Domänverket äger Ljungs gård.



Markägoförhållanden

-  **Uddevalla kommun**
-  **Kyrkan**
-  **Domänverket**
-  **Större privat markägare**

**Underlagskarta för
OMRÅDESBESTÄMMELSER
för del av Lyckornaområdet,
Uddevalla Kommun**

**1990-03-08
BBK Arkitekter & Ingenjörer**

Övriga fastigheter är i enskild privat ägo.

Kultur

Området har som helhet stora miljövärden och präglas av en mycket speciell och påtaglig "Lyckorna-karaktär". Inom området finns såväl enstaka objekt som hela miljöer av stort kulturhistoriskt intresse, inledningsvis beskrivna i kapitlet "Kulturhistoriskt värdefulla miljöer", men mer utförligt redovisade i den till förslaget hörande "KULTURHISTORISK BILAGA".

Detta motiverar en restriktiv inställning till förändringar inom området, såväl vad gäller nybebyggelse och om/tillbyggnad av befintlig bebyggelse som förändringar av helhetsmiljön. De smala vägarna, vegetationsbilden, häckar, murar, staket m m är viktiga inslag i denna helhetsmiljö. Redan i den översiktliga planeringen har man tagit hänsyn till detta, vilket har illustrerats i det detaljstuderade dispositionsplaneförslaget. Det anslag, som där angavs, skall gälla även fortsättningsvis och utgör därmed riktlinjer för områdesbestämmelserna och för det detaljplanearbete som är aktuellt för centrumområdet och området Villa Sjötorp - pensionat Särila.

Natur

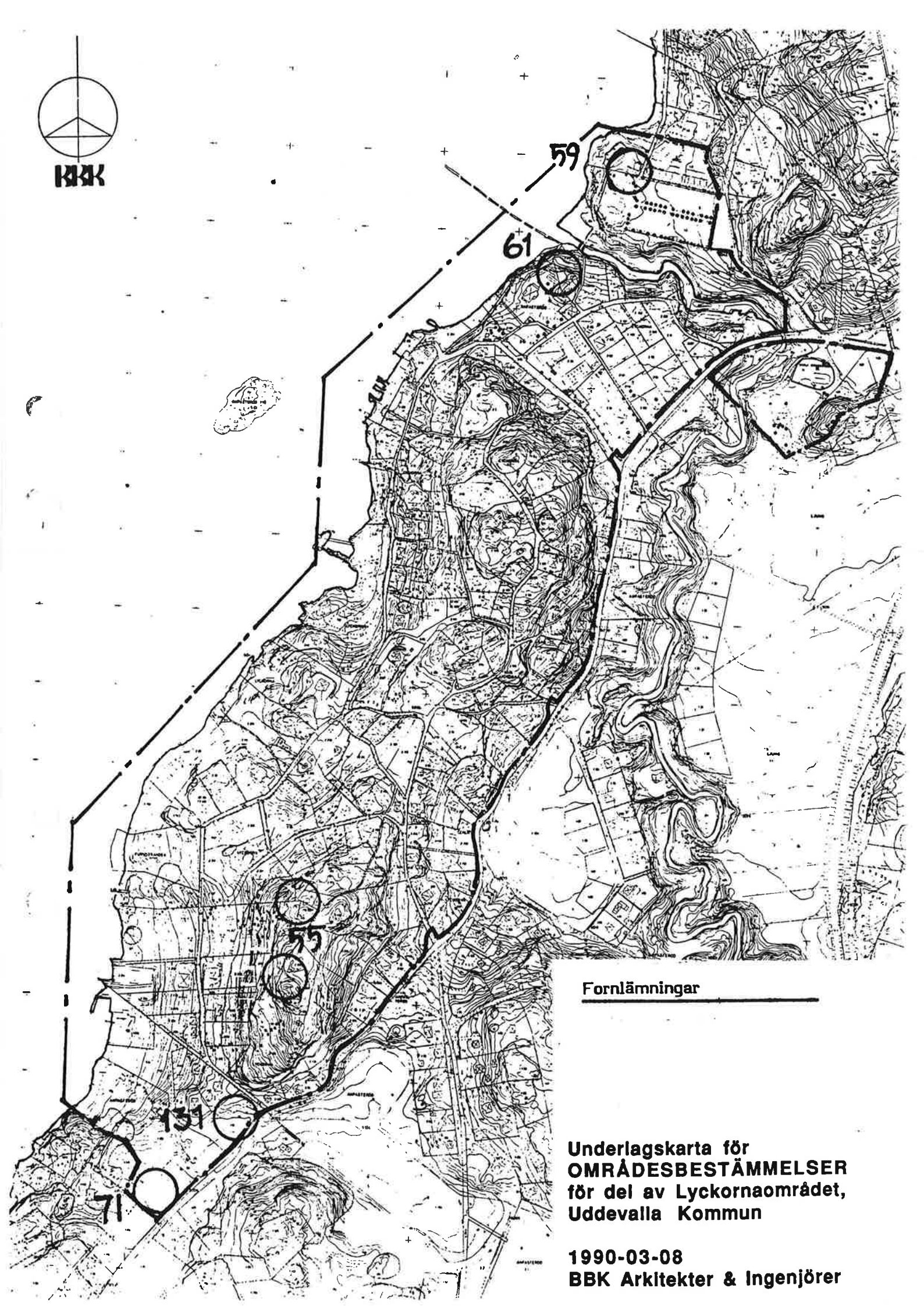
Området är mycket naturskönt och ligger vid ett innerfjordsystem med Orust som ett naturligt skydd mot yttre vindar och med Bredfjällsområdet bakom sig. Denna blandning av kust och skog ger Lyckorna de klimatologiska förutsättningarna som i gångna tider bidrog till omdömet att vara en kurort av värde.

Den nu aktuella delen av Lyckornaområdet utgörs dels av ett skogklätt höjdparti som sträcker sig parallellt med fjorden i nord-sydlig riktning, dels av den norra delen, som utgörs av området kring Ljungs nya kyrka och det flacka centrumområdet som avgränsas till Ljungåns utflöde i Ljungs kile. Förutom gällande strandskydd finns inga gällande naturvårdsförordnanden inom området. Bratteforsåns dalgång, som gränsar till planområdets östra del, utgör ett område av riksintresse för naturvård.

Da den befintliga vegetationsbilden är väsentlig för områdets karaktär och miljövärden, föreslås att en skötselplan upprättas och fogas som en senare delhandling till underlagsmaterialet för områdesbestämmelserna.

Geoteknik

Inom den nu aktuella delen av Lyckornaområdet har ej gjorts några grundundersökningar med avseende på delområdets eller fastigheters lämplighet för bostads- respektive vägbyggnation. Inom ramen för Ljungskile områdesplan har dock en översiktlig geologisk-geoteknisk kartering skett och en geokarta upprättats 1982 av Hagconsult AB och Bohusgeo.



Fornlämningar

Underlagskarta för
OMRÅDESBESTÄMMELSER
för del av Lyckornaområdet,
Uddevalla Kommun

1990-03-08
BBK Arkitekter & Ingenjörer

Av denna framgår att berg och morän dominerar i stora delar av området men också var randzoner med svallmaterial finns, där speciella undersökningar bör göras, när man planerar grundläggning av nybyggnation. Materialet finns tillgängligt hos byggnadsnämnden.

Fornlämningar

Riksantikvarieämbetet genomförde 1975 en fornminnesinventering, varvid ett antal tidigare okända fornlämningar upptäcktes. Inom det nu aktuella området finns fem idag kända fornlämningar enligt nedanstående utdrag ur riksantikvarieämbetets (Raä) register.

<u>Nr enl Raä</u>	<u>Beskrivning</u>	<u>Lokal</u>
55	Röse, 12 m i diameter	Flaggberget
59	6 st resta stenar	Vid Ljungs nya kyrka
61	2 st stensättningar, 5-7 m i diameter	Söder om Ljungsåns mynning
71	Stenåldersboplats, ca 100x100 m	Söder om Villa Sjö- torp
131	Fyndplats för slagen flinta	Nordost om Villa Sjötorp

Fornlämningar nr 55, 59 och 61 bibehålls. För lämningar 71 och 131 skall provundersökning ske, innan en exploatering här godtages. Resultatet av denna undersökning avgör om en utgrävning skall ske.

Bebyggelse

Bostäder

Inom området finns idag ca 150 fastigheter bebyggda med bostadshus - huvudsakligen enfamiljshus av skiftande ålder, storlek och användningssätt. Området utvecklas mot en allt större andel helårsboende. Efterfrågan på ytterligare bostäder inom området är samtidigt stor.

Förslaget till områdesbestämmelser innebär ej någon restriktion mot att en övergång sker till helårsboende. Fastigheter, som av kulturhistoriska skäl ej tål en till- eller ombyggnad och som i befintligt skick är olämpliga som helårshus, kan dock i detta avseende bli ett undantag där en övergång till helårsboende blir svår genomförbar.

På illustrationskartan tillhörande fördjupningsplaner och bestämmelsekartan tillhörande områdesbestämmelserna anges vilka enstaka fastigheter och vilka delområden som bedömts tåla en nybebyggelse.

De enskilda fastigheter, där byggnadslov skulle kunna medges efter en restriktiv prövning vad gäller anpassning till den omgivande bebyggelse- och naturmiljön, är Lyckorna 2:54, del av 2:67, del av 2:86, 2:113, 2:124, 2:135, 2:136, 2:34, 2:82, 2:58, 2:159 och 2:166 samt ev inom 2:32. Totalt skulle här kunna rymmas ca 15 enfamiljshus.

Strandpromenad (mot Ljungskile)



Hamn- och parkområde:
-Småbåtshamn
-Victorlaparken
-Ev musikpaviljong
-Rekreation

Ångbåtsbryggan, kiosk

Bebyggelseområde:
-Restaurantbyggnaden
-Nya bostäder i parkmiljö
-Tennisbanor
-Ev ny livsmedelsaffär

Kallbadhuset "Gubbis o Gummis"



Entré till centrumområde

Strandpromenad (mot Kungsparken, bad)

Lyckorna centrum

Pensionat Särila

Förtättningsområde för villor

Väg till pensionat Särila

Förtättningsområde för villor

Villa Sjötorp

Förtättningsområde för villor

Området Villa Sjötorp - pensionat Särila

Bebyggelse

Område där detaljplan bör upprättas innan en exploatering sker

Underlagskarta för OMRÅDESBESTÄMMELSER för del av Lyckornaområdet, Uddevalla Kommun

1990-03-08
BBK Arkitekter & Ingenjörer

De delområden, där en nyexploatering skulle kunna medges efter det att detaljplan upprättats och antagits, är dels Lyckornas centrum, dels området mellan Villa Sjötorp och pensionat Särila. Även för övriga mindre förtättningsområden t ex 2:32, 2:166 kan byggnadsnämnden finna anledning kräva detaljplan innan en exploatering tillåts.

Lyckorna centrum I dispositionsplanen för Lyckorna hade ett nytt centrumområde skisserats, där man norr och öster om tennisbanan redovisade tvåvånings bostadsbebyggelse. Avsikten då var att här inrymma andelslägenheter för fritidsboende. Byggnaderna var i sin utformning anpassade till den omgivande sekelskiftesmiljön och till badrestauranten.

Dessa riktlinjer för tillkommande bebyggelses placering och utformning bör i stort kunna gälla. Dock är intresset för fritidsandelslägenheter idag litet. Efterfrågan på lägenheter är stor och ett flertal intressenter finns för att uppföra permanentbostäder här. Det är därför en mer realistisk och lika acceptabel lösning att nu föreslå bostadsbebyggelse här.

Byggnaderna skall utformas som tvåvåningshus, rika på detaljer och utsprång och skall i materialval och volym ansluta till den omgivande badortsmiljön med stora sekelskiftesvillor.

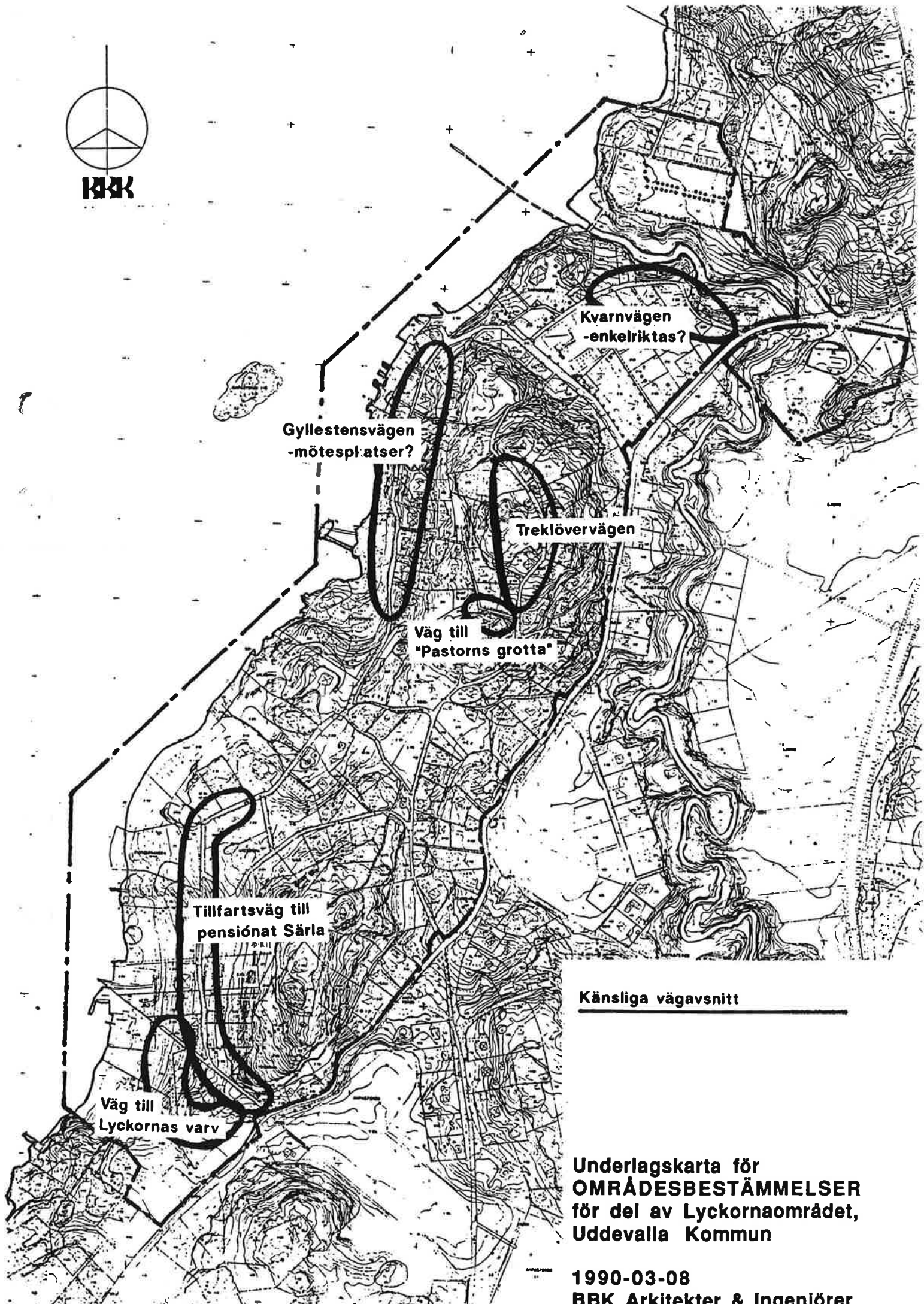
Detta innebär inte nödvändigtvis en pastischliknande arkitektur. Även en modern men Lyckornaanpassad trähusutformning kan klara denna målsättning.

En viss omdaning, där Lyckornas speciella kvaliteer dock tas tillvara, kan underlätta ett bevarande av de för centrumområdet viktiga funktionerna som restaurantverksamhet, tennis och badhus. En projektering skall dock föregås av en detaljplanläggning som skall omfatta hela centrumområdet samt ångbåtsbryggan, klocktornet, f d varmbadhuset och kallbadhuset "Gubbis och Gummis" (Hösten 1989 ersatt av en nyuppförd kallbadhusbyggnad).

Området Villa Sjötorp - pensionat Särila I dispositionsplanen för Lyckorna har en förtätning av området redovisats. Senare har i detaljplaneskisser ytterligare förtättningsstudier gjorts kring Villa Sjötorp. Samråd har skett med Bohusläns museum som accepterat de redovisade förslagen. Samtidigt har frågan om tillfart till pensionat Särila aktualiserats.

Det är av vikt att planbestämmelserna här utformas så att husens läge och utformning anpassas väl till den specifika miljön, särskilt då kring Villa Sjötorp. De två enfamiljshus, som uppförts under våren 1988 (Lyckorna 2:84 och 2:176), är exempel på hur man på ett bra sätt kan inpassa nybebyggelse i den befintliga miljön. Totalt ryms här ytterligare ett 15-tal enfamiljshus.

De verksamheter som finns inom delområdet, dvs pensionat Särila och småbåtsverksamheten vid Lyckornas varv, kan enligt planförslaget bestå.



Känsliga vägavsnitt

**Underlagskarta för
OMRÅDESBESTÄMMELSER
för del av Lyckornaområdet,
Uddevalla Kommun**

**1990-03-08
BBK Arkitekter & Ingenjörer**

Friytor

Inom området finns några större sammanhängande friytor som Viktoriaparken vid centrumområdet, strandpromenaden, Kungsparken (badplats), Flaggberget och strandområdet vid Lyckorna varv.

Dessa friytor är av stort värde både för upplevelsen av områdets karaktär och ur rekreationssynpunkt och skall enligt förslaget till områdesbestämmelser bestå. Området söder om Lyckornas varv föreslås utvecklas till allmän badplats.

Vattenområde

Inom området finns idag en mindre småbåtshamn samt ångbåtsbryggor vid Lyckorna centrum, småbåtsförtöjning i vattenområdet mellan kallbadhuset Gubbis och Gummis och Kungsparken vid bojar samt småbåtsverksamhet vid bryggor och bojar vid och utanför Lyckornas varv.

En uppsnyggning och mycket begränsad kapacitetsökning för små fritidsbåtar och gästbåtar kan medges vid Lyckornas centrum. Verksamheten med småbåtsförtöjning och vinteruppläggning av småbåtar vid Lyckornas varv kan också bestå. Ångbåtsbryggan utgör ett viktigt inslag och är anöringsplats för bl a regelbundna turer med skärgårdsbåtar.

Trafik

Biltrafik

Vägnätet inom Lyckornaområdet är av låg klass, smalt, slingrande och med bitvis branta lutningar. Samtidigt är det genom sin utformning ett väsentligt inslag i områdets karaktär, varför det vore olyckligt att genomföra en genomgripande sanering av vägnätet.

Häckar, träd, murar och befintliga tomttillfarter begränsar möjligheterna till breddning och förbättring av vägarnas geometriska standard, varför en väsentligt lägre vägstandard än den som normalt föreslås här får accepteras.

Vägen från ångbåtsbryggan till fastigheterna Lyckorna 2:40, 2:54 m fl utmed Kungsparken är endast 3 meter bred. Då detta är det känsligaste miljöavsnittet inom hela Lyckornaområdet får befintlig breddstandard accepteras även framledes. Den förbättring som kan medges är enkla mötesplatser vid fastigheterna Lyckorna 2:105, 2:112 och mitt emot Lyckorna 2:41, där bebyggelse finns endast på östra sidan om vägen.

Samma problem finns utmed vägen Lyckorna kvarn - centrumområdet. Här kan detta lösas genom enkelriktning av biltrafiken mot centrum.

För de bilvägar, där genomkörning ej är möjlig (Gyllenstensvägen, Treklövervägen och anslutande väg till "Pastorns grotta" samt vägen ned till Lyckornas varv), medger förslaget att vändplatser med möjlighet för sop- och snöröjningsfordon att backvända anordnas.



BBK

Parkering för
Kungsparken,
restaurant,
båthamn.

Parkering på egen tomt

Gästparkering och
parkering för kungsparken

Pensionat Särila,
parkering på egen tomt

Parkering för Lyckornas
varv och badplats

Parkering

Underlagskarta för
OMRÅDESBESTÄMMELSER
för del av Lyckornaområdet,
Uddevalla Kommun

1990-03-08
BBK Arkitekter & Ingenjörer

Körbara
gångvägar

I några vägvagnsnitt är den befintliga standarden så dålig att möjligheterna att ordna vändplan är små. Detta gäller tillfarten till fastigheten Lyckorna 2:3 och 2:88 norr om Treklöverhemmet, Lyckorna 2:89, 2:144 norr om "Pastorns grotta", Lyckorna 2:154, 2:28, 2:242, 2:59 och 2:157 öster om Treklövervägen samt liksom öster om samma väg Lyckorna 2:211, 2:178, 2:236, Lyckorna 2:21 väster om Treklövervägen samt Lyckorna 2:221 från Flaggbergsvägen.

Förslaget till områdesbestämmelser medger här att gångvägarna till dessa fastigheter görs körbara för enskild trafik till dessa och att vändning får ske inom tomtmark. Allmän biltrafik tillåts ej här.

Moped- och
cykelvägar

Områdets karaktär med bebyggelse utmed smala vägar medger ej separata cykel- och mopedvägar. Denna trafik får som tidigare hänvisas till bilvägarna.

Gångvägar och
gångstigar

Huvudgångstrafiken får som cykel- och mopedtrafiken i huvudsak samsas med biltrafik på det befintliga vägnätet.

Det stora antalet gångvägar och stigar mellan fastigheterna är typiska inslag för Lyckornamiljön och en förutsättning för att tillgängligheten tvärs bilvägssystem mot badplatser m m säkras. I områdesbestämmelserna föreslås därför att befintliga gångvägar, hävdvunna gångstigar bibehålls och att tillgängligheten till strandzonen ej försvåras genom stängsel eller skyltning.

Parkering

Parkering till bostadsbebyggelsen sker idag i huvudsak på egen tomtmark. Fastigheterna Lyckorna 2:28, 2:212 m fl öster om Treklövervägen kan vintertid ha svårt att parkera på egen tomt, varför en allmänt tillgänglig parkeringsplats redovisats vid Treklövervägen på fastigheten 2:166. Denna kan sommartid nyttjas också som gästparkering.

I detaljplanearbetet för Lyckornas centrum bör möjligheten att öka den ordnade parkeringskapaciteten för livsmedelsaffären, restauranten, tennisbanan, båthamnen och Kungsparken undersökas och samordnas med den eventuellt tillkommande hyreshusbebyggelsens behov av parkering.

Pensionat Särila har sin parkering ordnad på egen tomtmark.

I södra delen av området redovisas två parkeringsytor för småbåtshamn och badplats vid Lyckornas varv.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp Kommunen har genom gatukontoret (1977) utarbetat en principplan för utbyggnad av vatten och avlopp inom området. För stora delar av området har en utbyggnad skett och befintliga fastigheter kunnat anslutas till det kommunala nätet. För all nyexploatering krävs en sådan anslutning.
- Ei Statens vattenfall har ej någon anläggning inom området. Energiverket, som är distributör inom området, har ej några anläggningar som föranleder speciella åtgärder i arbetet med områdesbestämmelserna.
- Tele Televerket har ej någon riks- eller landskabel inom området.

REKOMMENDATIONER FÖR BYGGLOVPRÖVNING M M

Utformning av allmän plats

Trädfällning och plantering bör godtagas om de följer den skötselplan som föreslagits för Lyckornaområdet.

Vid ombyggnad och förbättring av vägar i området skall befintliga murar, häckar, staket m m ej förändras. På de vägar där en breddning ej kan ske med hänsyn till dessa miljöelement bör istället en lägre vägstandard med mötesplatser accepteras.

De vägbredder och det förslag till vägsystem med olika grad av körbarhet (väg, körbar gångväg till enskilda fastigheter, gångvägar och stigar) som redovisats i dispositionsplan för Lyckorna (BBK 1979) bör gälla med undantag för Flaggbergsvägen till pensionat Särila och de lösningar som kan komma fram vid en detaljplanläggning av Lyckorna centrum.

Gatubelysningen inom området skall utgöras av enkla armaturer. Lampor med glödljuskaraktär bör användas.

Placering och utförande av byggnad

För de fastigheter där en exploatering bedömts möjlig utan föregående detaljplanläggning gäller att nya byggnader i volym och placering på sin respektive tomt bör ansluta till områdets tradition och den omgivande bebyggelsen.

För bl a de två områdena "Centrumområdet" resp "Sjötorp-Särila-området" gäller dessutom att en exploatering skall föregås av en detaljplanläggning.

Utformning av nya byggnader

Byggnad bör ges en utformning som är väl anpassad till den omgivande bebyggelsen. Byggnad bör utformas så att den inte verkar dominerande i landskapsbilden. Byggnad bör även placeras så att den på ett naturligt sätt samspelar med den befintliga vegetationen. Schaktning eller fyllning för att plana ut eller på annat sätt förändra tomtmarken (marknivåer) bör i möjligaste mån undvikas.

Huvudbyggnad bör uppföras i 1½-plan med förhöjd takfot och låg grund.

Byggnad bör antingen ges en rektangulär eller en vinkelställd planform.

För slutningstomter godtas souterränghus.

Byggnad bör förses med sadeltak. Takvinkeln bör anpassas till husets bredd så att proportionerna överensstämmer med vad som är vanligt förekommande inom Lyckornaområdet.

Takmaterial bör utgöras av rött lertegel eller av falsad röd-, grön- eller svartmålad plåt.

Fasadmaterial bör vara av trä och täckmålas. Fasadpanel bör vara stående, liggande eller kombinerad. Panel bör vara av typ locklistpanel eller fasspontpanel och bräderna bör vara hyvlade.

Fönster bör placeras i liv med omgivande vägg. Formen bör vara stående rektangulär. Fönstren bör vara av tvåluftstyp alternativt treluftstyp.

Ytterdörr utförs i trä och täckmålas.

Verandautbyggnad eller frontespis bör i allmänhet tillåtas.

Om- och tillbyggnad

Allmänt gäller för hela området en ökad bygglovplikt enligt de administrativa bestämmelserna i antagandedelen (områdesbestämmelser). För de kulturhistoriskt mest värdefulla miljöerna har bygglovplikten höjts ytterligare en nivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Förändrad lovplikt

De administrativa bestämmelserna redovisas som framgått av förordet i en särskild antagandedel "OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR DEL AV LYCKORNAOMRÅDET" med tillhörande bestämmelsekarta, skala 1:2000.

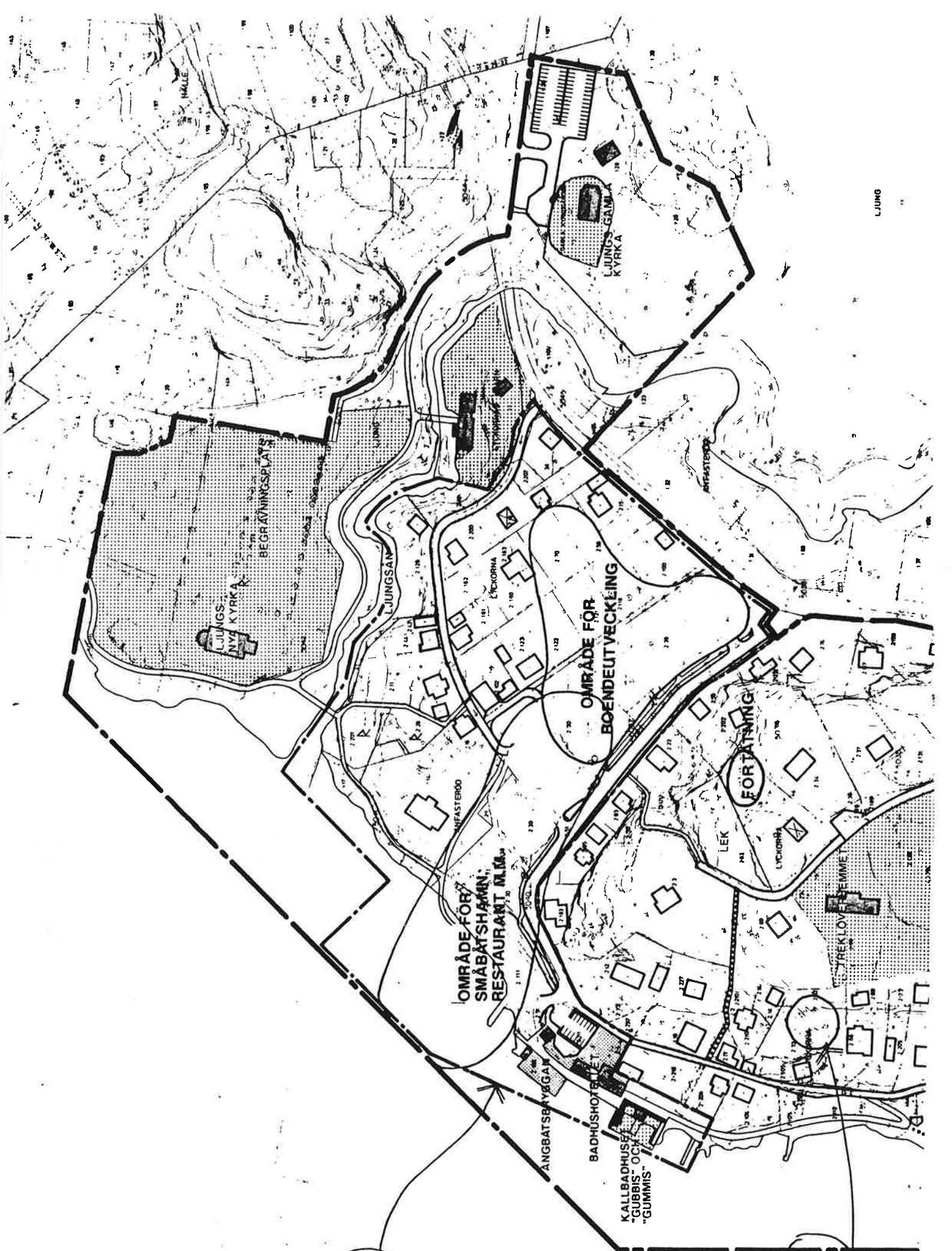
MEDVERKANDE I BESKRIVINGS- OCH PROGRAMARBETET

I arbetet har följande medverkat

- handläggare inom kommunen, Sören Larsson och Mats Windmark, stadsarkitektkontoret
- konsult, Jan Florstam, BBK

Uddevalla 1990-03-08 Reviderad 1990-09-20
BBK Arkitekter & Ingenjörer
Planavdelningen


Jan Florstam



LJUNG

FÖREGÅ
TATS,
SSA

PROVAS
ANESTUDIE



OMSOMRÅDET ÄR
 SOM FÖR ÖVRIGA
 CHEMATISK.
 OVAS I DETALJPLAN,
 (GGLOVHANTERING

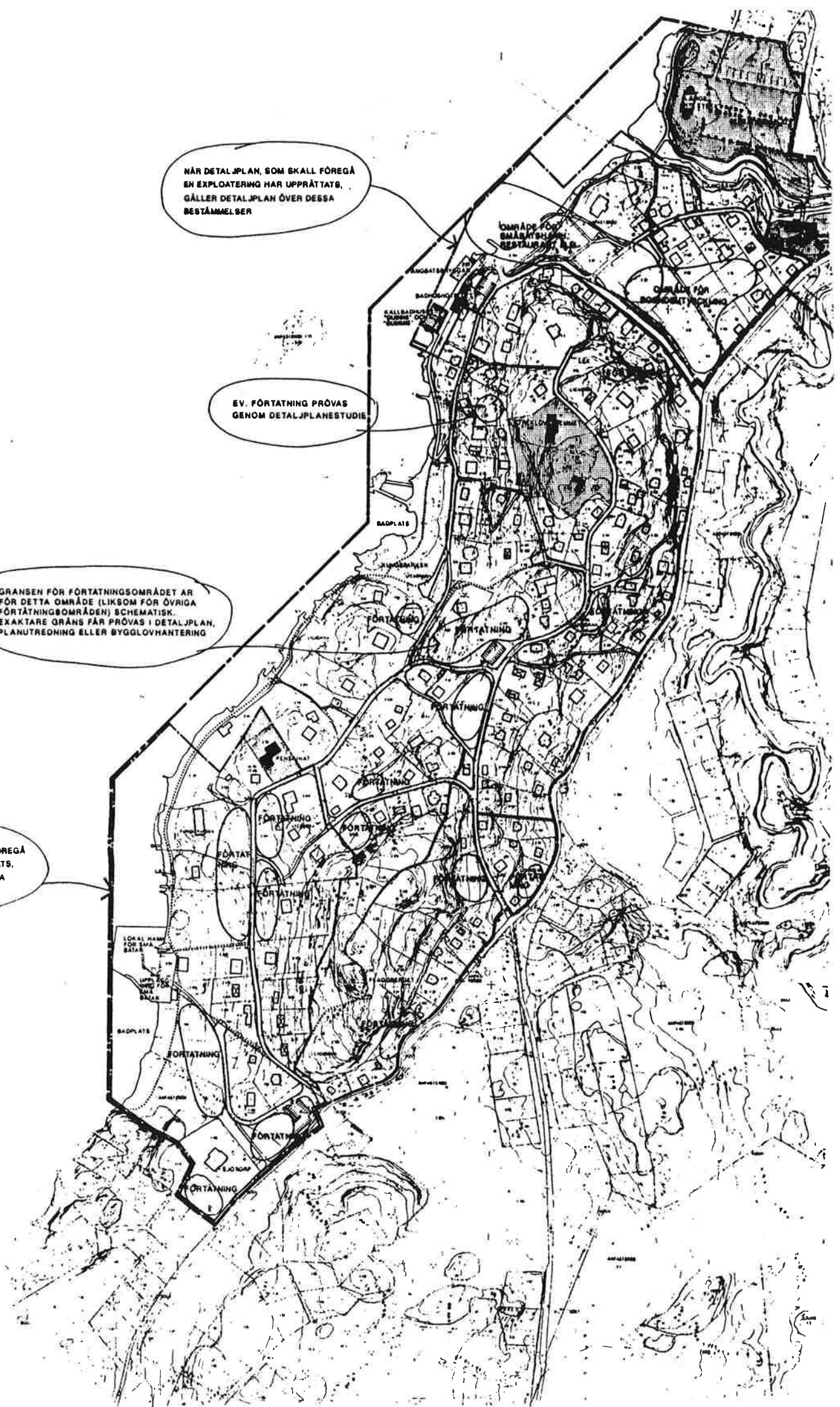
LOKAL HAMN
 FÖR SMA
 BÅTAR

NÄR DETALJPLAN, SOM SKALL FÖREGÅ EN EXPLOATERING HAR UPPRÄTTATS, GÄLLER DETALJPLAN ÖVER DESSA BESTÄMMELSER
















EV. FÖRTÄTNING PROVAS GENOM DETALJPLANESTUDIE

GRANSEN FÖR FÖRTÄTNINGSOMRÅDET ÄR FÖR DETTA OMRÅDE (LIKSOM FÖR ÖVRIGA FÖRTÄTNINGSOMRÅDEN) SCHEMATISK. EXAKTARE GRÄNS FÅR PROVAS I DETALJPLAN, PLANUTREDNING ELLER BYGGLOVHANTERING

NÄR DETALJPLAN, SOM SKALL FÖREGÅ EN EXPLOATERING HAR UPPRÄTTATS, GÄLLER DETALJPLAN ÖVER DESSA BESTÄMMELSER



ILLUSTRATIONSKARTAN

-  Gräns för övergångsbestämrelser
-  Delområde där detaljplan skall upprättas innan exploatering
-  Tomtmark, bestämmandeområde
-  Tomtmark, anläggningar
-  Tomtmark, allmänna ändamål
-  Parkområde, naturmark
-  Rekreativområde, småbilsändamål
-  Rekreativområde, bost., lek
-  Bof. byggnad
-  Färdplan byggnad
-  Servicebyggnad institution o.s.v.
-  Biväg
-  Gång- och cykelväg, utöver för viss bils trafik
-  Gång- och/eller cykelväg
-  Gångstig



REKOMMENDATIONER FÖR BYGGLÖSPLÄNING I H

- Utformning av allmän plats**
Trädplanering och plantering bör göras om de (b) är den skiljelinjen som föreligger för Lyckornaområdet.
Vid anläggning och förbättring av vägar i området skall befintliga mark, häckor, staket m.m. förändras. På de vägar där en breddning ej kan ske med hänsyn till den miljökvalitet som krävs skall en lägre vägstandard med utökade axelavstånd användas.
De väginnehållare och det förhållande till vägsystem med olika grad av hållbarhet (våg, häckor, gångväg till anslutna fastigheter, gångvägar och staket) som redovisats i dispositionen för Lyckorna (BBK 1977) bör gälla med undantag för Flaggbergsvägen till parkområdet Sdrö och de förändringar som kan komma fram vid en detaljplanläggning av Lyckorna området.
Gatubelysningen inom området skall utgå från en serie av materialer. Lampor med glödlampor bör användas.
- Planering och utformning av byggnad**
För de fastigheter där en exploatering eventuellt möjlig ut en framtida detaljplanläggning gäller att nya byggnader i valens och placering på sin respektive tomt bör anpassas till områdets karaktär och den omgivande bebyggelsen.
För de två områdena "Centralområde" resp "Tjörp-Sdrö-området" gäller dessutom att en exploatering skall ske enligt en detaljplanläggning.
- Utformning av nya byggnader**
Byggnad bör ges en utformning som är väl anpassad till den omgivande bebyggelsen. Byggnad bör utformas så att den inte verkar dominerande i landskapet. Byggnad bör även placeras så att den på ett naturligt sätt samspelar med den befintliga vegetationen. Schaktning eller ytning för att placera ut staket på området skall förändras i samband med (marknivå) till möjligaste mån undvikas.
Huvudbyggnad bör uppföras i lj-plan med förhöjd tak och hög grund.
Byggnad bör anläggas på en rektangulär eller en vinkelrekt planform.
För utställningsområden gäller särskilda bestämmelser.
Byggnad bör förses med smaltak. Takvinkeln bör anpassas till husets höjd så att proportionerna överensstämmer med vad som är vanligt för områdena inom Lyckornaområdet.
Takmaterial bör utgå från röd tegel eller av inlåd röd-, grön- eller svartmålad plåt.
Fasadmaterial bör vara av trä och läskämle. Fasadpanel bör vara stående, liggande eller kombinerad. Panel bör vara av typ locklistpanel eller fästmanspanel och bräderna bör vara hyvade.
Fönster bör placeras i linje med omgivande vägg. Fönster bör vara stående rektangulära. Fönstret bör vara av tvåfälttyp alternativt trefälttyp.
Ytterväg utgå från trä och läskämle.
Vardagsbyggnad eller framtida bör i allmänhet utgå från.
- Om- och tillbyggnad**
Allmänt gäller för hela området en ökad bygglösplan enligt de administrativa bestämmelserna i utställningsområdet (övergångsbestämrelser). För de kulturhistoriskt mest värdefulla delarna har bygglösplanen höjts ytterligare en nivå.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN BESKRIVNING OCH PROGRAM SOM UNDERLAG FÖR OMRÅDES- BESTÄMMELSER FÖR HANTERING AV BEBYGGELSEFRAGOR INOM DEL AV LYCKORNAOMRADET, UDDEVALLA KOMMUN

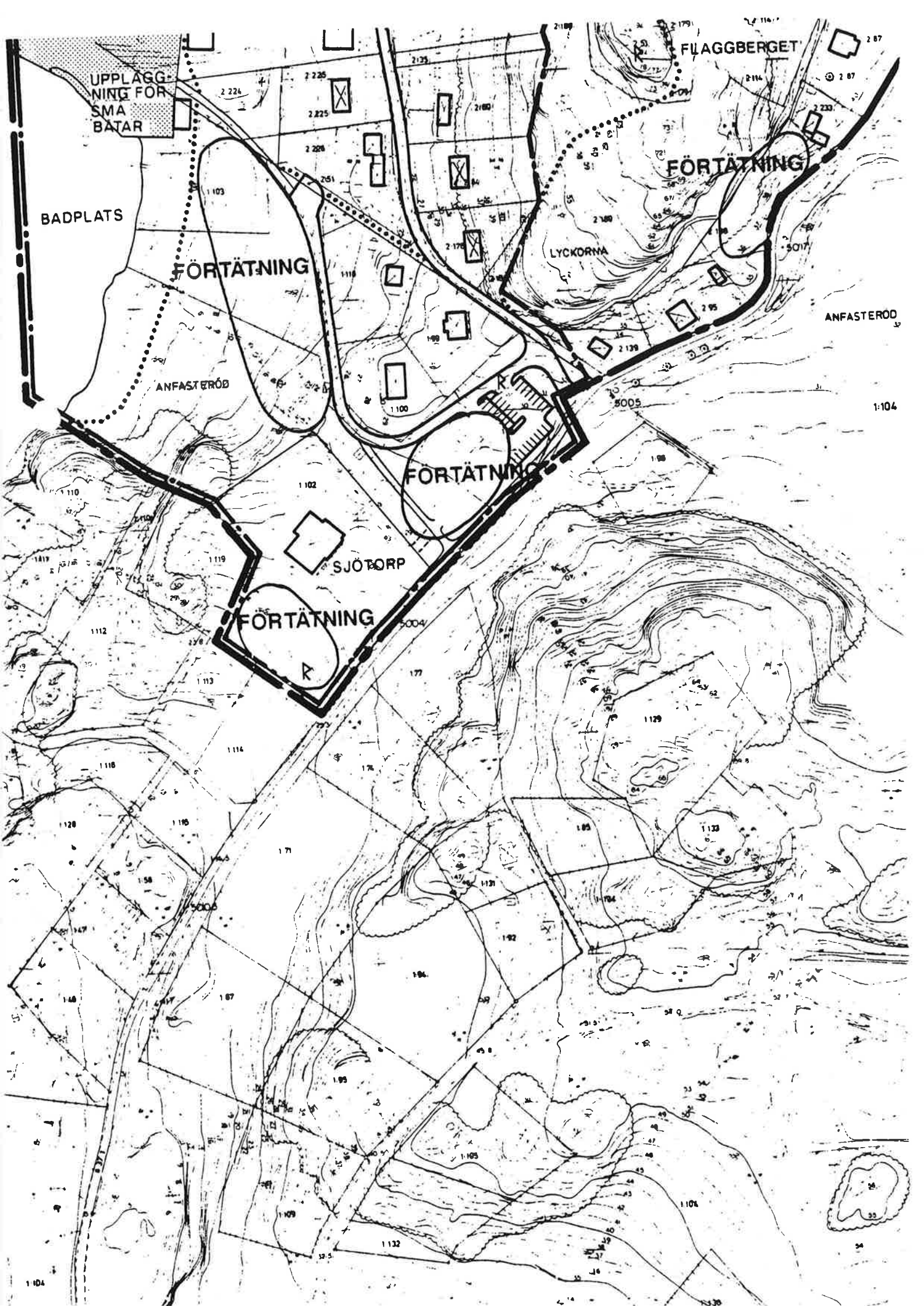
UPPRÄTTAD AV
BBK ARKITEKTER & INGENJÖRER

UDDEVALLA 1990-03-08 REV. 1990-09-20

JAN FLORSTAM

SKALA 1:2000

DNR 5385:186



BETECKNINGAR

ILLUSTRATIONSKARTAN

	Grän för områdebestämmelser
	Område där detaljplan skall upprättas innan exploatering
	Tjänstmark, beståndsbekrämt
	Tjänstmark, utläggstyp
	Tjänstmark, äldre bestånd
	Parkeeringsmark, naturmark
	Rekulturationsområde, småbåtshamn
	Rekulturationsområde, bost. lät.
	Bost. byggnad
	Förskolan byggnad
	Servicebyggnad institution o.dyl.
	Bilväg
	Gång- och cykelväg, tillåten för viss biltrafik
	Gång- och/eller cykelväg
	Gångstig

REKOMMENDATIONER FÖR BYGGLOVPRÖVNING M M

Utförande av äldre plan Trädplanering och planering bör geslagas om de fyller den intention som föreskrivs för Lyckornasområdet.

Vid ombyggnad och förbättring av vägar i området skall befintliga mark, hästar, staket m m ej förändras. På de vägar där en breddning ej kan ske med hänsyn till dess måttbestämning bör istället en lägre vägstandard med rekulturationsmarkeras.

De vägvägar och det fästing till väggarna med olika grad av hållbarhet (väg, hållbar gångväg till småskaliga fastigheter, gångvägar och stigar) som redovisats i detaljplanen för Lyckorna (Önr. 1777) bör gälla med undantag för Flögbergsvägen till parkområdet Sörre och de stigar som kan komma fram vid en detaljplanläggning av Lyckorna centrum.

Gränsbestämningen inom området skall utgå från de äldre bestämmelser. Längder med gränsbestämning bör omvända.

Planering och utförande av byggnad

För de fastigheter där en exploatering bestäms möjlig utan föregående detaljplanläggning gäller ett nya byggnader i väsent och placering på en respektive tomt bör anpassa till områdets tradition och den omgivande bebyggelsen.

För de två områdena "Centrumområdet" resp "Sjöörs-Sörre-området" gäller områden ett en exploatering skall föregås av en detaljplanläggning.

Utförande av nya byggnader

Byggnad bör ges en utförande som är väl anpassad till den omgivande bebyggelsen. Byggnad bör utformas så att den inte verkar dominerande i landskapet. Byggnad bör även placeras så att den på ett naturligt sätt samspelar med den befintliga vegetationen. Schaktning eller fräsning för att placera ut eller på annat sätt förändra konturmarkering (markeringar) bör i möjligaste mån undvikas.

Huvudbyggnad bör uppföras i 1½-plan med förhöjd taket och låg grund.

Byggnad bör antingen ges en rektangulär eller en vinkelställd planform.

För skulpturaliteter gäller naturvårdslagen.

Byggnad bör färgas med naturliga. Takvirket bör anpassas till husets bredd så att proportionerna överensstämmer med vad som är vanligt för bestämmande inom Lyckornasområdet.

Takmaterial bör utgå från av rått lertegel eller av färdigt röd-, grön- eller svartmålad plåt.

Fasadmaterial bör vara av trä och träslättnad. Fasadmaterial bör vara slät, liggande eller vertikalt. Panel bör vara av typ lamellpanel eller färgpanel och färgerna bör vara naturliga.

Färnar bör placeras i linje med omgivande vägar. Färgerna bör vara av träslättnad eller träslättnad.

Ytterväggar utifrån i trä och träslättnad.

Vardagsbyggnad eller frontopia bör i allmänhet släpas.

Övr. och tillbyggnad

Allmänna gäller för hela området en liknande bygglovsbestämning enligt de administrativa bestämmelserna i detaljplanen (områdesbestämmelser). För de kulturhistoriska samt värdefulla delarna har bygglovsbestämningarna ytterligare en nivå.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN BESKRIVNING OCH PROGRAM SOM UNDERLAG FÖR OMRÅDES- BESTÄMMELSER FÖR HANTERING AV BEBYGGELSEFRAGOR INOM DEL AV LYCKORNAOMRADET, UDDEVALLA KOMMUN

UPPRÄTTAD AV
BBK ARKITEKTER & INGENJÖRER

UDDEVALLA 1990-03-08 REV. 1990-09-20

JAN FLORSTAM

SKALA 1:2000 DNR 5385:188

Bilaga till

BESKRIVNING OCH PROGRAM

som underlag för områdesbestämmelser

för hantering av bebyggelsefrågor

inom del av **Lyckornaområdet,**

Uddevalla kommun

KULTURHISTORISK BESKRIVNING OCH BEDÖMNING

Allmänt

Resultatet av detta arbete redovisas i en särskild rapport från Bohusläns museum där dels helhetsmiljöer, dels varje enskilt byggnadsobjekt beskrivs och ges en kulturhistorisk bedömning. Rapporten innehåller också en allmän historik över Lyckornaområdet och en analys där karaktäristiska drag i bebyggelsen och omgivande miljöelement (vegetationsbild, vägar m m) redovisas.

Rapporten skall finnas tillgänglig hos Byggnadsnämnden och skall tjäna som vägledning för allmänhet och tjänstemän vid byggnadslovsansökningar och för byggnadsnämnden vid dess prövning av dessa ansökningar.

Bohusläns museum har i sin redovisning valt att beskriva och kommentera de olika delmiljöerna så som de visuellt kan avgränsas och upplevas enligt nedanstående text. Parallellt har museet i samråd med planförfattaren gjort en bedömning av vilka sammanhängande miljöer som har ett kulturhistoriskt värde utöver den grundnivå som gäller för hela området. (Jfr sid 2-3 i beskrivningsdelen). Det är denna indelning som ligger till grund för områdesbestämmelsernas utformning för olika delområden och enskilda objekt.

Centrumområdet

Området avgränsas av Ljungsån i norr, av Lyckornavägen i öster samt av Lyckornaberget i söder. Marken är plan och relativt glest bebyggt. Vegetationen utgörs huvudsakligen av kultiverad sådan med bl a häckar och buskar vilket ger området en bitvis mer tät karaktär. Två vägar går genom området, Gyllenstensvägen och Kvarnstigen.

Funktion

I området ligger olika inrättningar som kan knytas till badortslivet såsom Restaurang - och socitytslokal, hotell, badinrättningar samt kamrerarkontor. Även serviceinrätt-

ningar såsom affärer och postkontor har uteslutande varit förlagda hit. I området finns idag alltjämt en livsmedelsaffär.

Tillkomst och utbyggnad

Den äldsta bebyggelsen på Lyckorna, Lyckornas kvarn och Lyckornas torp, är belägna i den östligaste delen av området. Här ligger också några av de äldsta husen som tillkom under badortsepoken, däribland Styrnäs (senare Stora badhotellet), Sjövik, Ljungsvik samt badläkarbostaden Mariedal, samtliga belägna utmed Kvarnstigen i den norra och västliga delen av området samt i stort sett samtliga byggnader belägna söder om Gyllenstenvägen. Den centrala delen är förhållandevis sent bebyggd och på kartan från 1891 redovisas i området mellan Kvarnstigen och Lyckornavägen såsom enda bebyggelse Villa Corona samt Villa Ljungby, båda belägna utmed Lyckornavägen. Kring sekelskiftet gjordes tomtmätningarna för områdets centrala delar. Styckningarna här gjordes i rektangulära lotter till skillnad från övriga Lyckorna och flertalet blev inte bebyggda förrän under 1910-20-talen. Än idag finns fyra obebyggda tomter i denna del.

Bedömning

Området är och har tradition som Lyckornas centrum. Societetshuset, Villa Corona och Stora Badhotellet är tre byggnader som genom sin storlek markerar områdets betydelse. Andra mycket värdefulla byggnader i miljön är bebyggelsen utmed Lyckornaberget från och med Lineberg och västerut vilka samtliga är mycket välbevarade. Mycket värdefulla byggnader är även Villa Ljungby samt Villa Orion utmed Lyckornavägen. Lyckornas Torp och kvarn i den norra delen utgör även de värdefulla inslag i miljön.

Få större förändringar och ombyggnader har genomförts på byggnader i denna del av Lyckorna och helhetsintrycket är därmed att det är en av de mer välbevarade delarna av Lyckorna.

Utmed Kungsparken

Området utgörs av den nordvästra sluttningen av Lyckornaberget mellan villa Sommarro och Villa Säter. Området är tätt bebyggt utmed Gyllenstenvägen och som allra tätast i den norra delen där bebyggelse kantar båda sidor av denna väg. Söder härom ligger Kungsparken, tidigare ett trädbevuxet flanörområde men som under senare tid omgestaltats till badplats. Vegetationen består både av naturlig skogsvegetation och kultiverad trädgårdsvegetation.

Tillkomst och utbyggnad

På kartan från 1891 framgår att området redan vid denna tid erhållit mycket av sin tätbebyggda karaktär i området öster om Gyllenstenvägen. Den äldsta bebyggelsen, från 1880-talet, har i stor utsträckning en tämligen enkel utformning. Under 1890-talet sker dock på flera av dessa hus en förändring mot en mer påkostad fasadutformning, vilket kan förklaras med att flera tomter vid denna tid inköpts av sommargäster. Exempel som illustrerar denna förändring är Villa Siesta som uppförs med en mycket praktfull

fasadutformning vid denna tid samt Haga och Villa Säter som byggs om och till och ges en mer påkostad utformning vid denna tid.

Efter sekelskiftet sker en mer påfallande förändring i samband med uppförandet av tre stora villor, nämligen Villa Björkås, vars föregångare på samma plats flyttades högre upp på berget och erhöll namnet Missola, samt de båda villorna Havsvik och Lyckeberg vilka båda ersatte mindre föregångare på samma plats. Genomgående för dessa villor är att de är mycket stora samt att de stilmässigt är präglade av jugend och nationalromantik.

Senare tillskott till miljön utgörs näst intill uteslutande av mindre annex, uthus och garage vilka till övervägande del är diskret placerade i miljön.

Bedömning

Området kring kungsparken är Lyckornas tätast bebyggda område. I denna del finns många av de finare sommarvillorna på Lyckorna. Bebyggelsen som huvudsakligen uppförts under tidsperioden 1880-1920 och redovisar genom sin utformning tidsperiodernas skiftande stilideal samt förändringen från att ha varit ett område med bebyggelse som avsetts för uthyrning till sommargäster till att från och med 1890-talet successivt förändras mot ett mer markant inslag av rena sommarvillor ägda av sommargästerna själva. Att bebyggelsen till skillnad från en stor del av övriga Lyckorna i liten utsträckning byggts om eller förändrats genom utvändigt tilläggsisolering gör att helhetsintrycket av området är att hela denna del är mycket värdefull ur kulturhistorisk synvinkel.

Sydvästra delen av Lyckornaberget

Området utgörs av bebyggelsen belägen väster om Lyckornabergets krön mellan Villa Skogstorp och Villa Sjötorp. Till skillnad från exempelvis Kungsparken kan området inte ses som en miljömässig helhet dels på grund av den kuperade terrängen och dels genom den bitvis mycket täta trädvegetationen. Rent visuellt, med hänsyn tagen till topografi och vegetation kan området istället snarast indelas i fem mindre områden (se karta). Området är bitvis relativt glest bebyggt. Trädvegetationen utgörs huvudsakligen av gran, tall och björk. Även i denna del finns det stora olikheter mellan de olika tomterna vad gäller vegetations- typ, med vissa tomter med ren skogsvegetation och andra med kultiverade växter och välklippta gräsmattor.

Tillkomst och utbyggnad

På kartan från 1891 redovisas endast sju hus i detta område, dels Villa Skogstorp, Lyckhem, Skogsdal samt Granhem i den norra delen, dels Fiskartorpet, enligt beläget invid Ljungkileviken nedanför ett mycket brant parti av Lyckornaberget. Slutligen redovisas i söder Gustavsvik och Granlid utmed Flaggbergets västsluttning. Av dessa är fyra uppförda som rena sommarvillor, nämligen Villa Skogstorp, Granhem, Gustavsvik, samt Granlid. Till samtliga dessa sommarvillor hörde stora tomter och enligt

uppgift så avsåg Robert Macfie att försälja tomtområden i denna del av Lyckorna till mer välbärgade sommargäster. Under de följande sjutton åren tillkom endast tio nya bebyggda tomter, nämligen Henningsborg med annexet Henninge i den östligaste delen. Breidablick i den centrala delen samt de angränsande fyra bebyggda tomterna Skogshyddan, Särta, Tomtebo, Skogsvillan, Bergsbo, Lyckebo samt Sirisdal längst i söder. Under 1890-talet uppfördes även Villa Sjötorp, en sommarvilla som egentligen är belägen utanför det egentliga Lyckorna.

Senare bebyggelse utgörs av Borgaro, uppfört under 1920-talet, samt fyra mindre fritidshus uppförda under 1940-50-talen och belägna invid den s k Källhagen, ett markområde som tidigare utgjort park och som hörde till Villa Skogstorp. I den västligaste delen av området finns slutligen villabebyggelse från 1950-talet och framåt.

Bedömning

Mot bakgrund av att området är glest bebyggt och uppdelat genom terräng och vegetation, det faktum att några av byggnaderna i sen tid genomgått stora exteriöra förändringar samt den relativt sent tillkomna förtätningen framförallt i den västra delen samt vid Källhagen ger området ett mycket splittrat helhetsintryck. Det är istället här mer befogat att redovisa vissa delmiljöer eller solitära byggnader.

Villa Skogstorp och Villa Sjötorp utgör utan tvekan två av de absolut finaste exemplen på sommarvillor från 1880-1890-talen med mycket påkostnad utformning och båda är mycket välbevarade. Även Gustavsvik, Granhem och Granlid har till stor del fått behålla sin ursprungliga utformning från samma tid. Villa Bergsbo utgör å sin sida ett av de förnämligaste exemplen på sekelskiftets nationalromantiska arkitektur och är dessutom mycket välbevarad från denna tid.

Tomtebo, uppförd ungefär vid samma tid kan också ses som relativt väl bevarad. Den från Skogstorp avstyckade tomtten Lyckorna 2:228, med byggnader med anknytning till Villa Skogstorp är värdefull framförallt som del i miljön kring Villa Skogstorp. Lyckhem och Fiskartorpet är även värdefulla och i första hand som miljöskapare.

Utmed Lyckornavägen

Det långsmala området sträcker sig från Villa Fortid i söder till Lyckus i söder och avgränsas i öster av Lyckornavägen och i väster av Lyckornabergets sluttnings. I den norra delen ligger bebyggelsen relativt ihoptryckt på små tomter mellan vägen och den branta bergssluttningen. Ett fåtal hus är belägna på små terrasser ovanför dessa. Längre söderut är sluttningen flackare och tomterna större. Vegetationen utgörs både av naturlig trädvegetation och kultiverad sådan med buskar, fruktträd och gräsmattor.

Tillkomst och utbyggnad

Sammanlagt låg här 1891, enligt badortsprospektet från samma år, tio hus. Huvuddelen av dessa var belägna i den

övre halvan av vägavsnittet. Längst i norr redovisas Västana, vilken 1905 flyttades till en ny tomt uppe på berget, och därefter låg i nämnd ordning Sunnanå, Lugnet, Stjernevik, Grantorp, Gransäter med annex, Solhem samt Grankullen. Vid avfarten till nuvarande Treklövervägen redovisas Gretelund, sedermera omdöpt till Skottorp, samt Lyckus längst i söder. Samtliga hus som uppfördes under 1880-talet i denna del är dubbelhus eller enkelhus. På kartan från 1908 har följande hus tillkommit redovisade från norr till söder, Villa Forntid, Björkeberg, beläget ovanför Grantorp, Utsikten, Arla, Theresedal varav samtliga är belägna mellan Grankullen och Skottorp. Söder om Skottorp hade vid samma tid tillkommit följande byggnader: Idun med annex, Skogaryd, Breared vilken senare gavs namnet Grottstugan. Senare tillägg till miljön är Steninge, uppförd 1912, Björktuna uppförd mellan 1910-20-talet, Ulricedal samt de två hus som är belägna nedanför Grankullen. Rena fritidshus av senare datum är Edshäll och Vännäs, båda från 1950-talet.

Bedömning

Bebyggelsen utmed Lyckornavägen har till skillnad från bebyggelsen utmed Kungsparken fått behålla sin relativt enkla utformning, förmodligen ett resultat av att tomterna här inte köptes upp av sommargäster i samma utsträckning som på den västra sidan av berget utan bibehölls som kombinerade uthyrnings- och permanentbostäder. Flera av husen har snickerier vilka dock är av enklare slag och diskret utformade. Samtliga hus utmed Lyckornavägen har tillbyggt under ett eller flera tillfällen fram till 1970-talet utan att detta menligt påverkat byggnadernas miljöanpassning. De förändringar som gjorts av byggnaderna därefter och framförallt i samband med utvändigt tilläggsisolering har dock inom delar av området varit förödande för helhetsintrycket.

Utmed Treklövervägen

Treklövervägen leder över den norra delen av Lyckornabergets krön. Från vägen grenar sig mindre vägar och gångstigar. Terrängen är mycket kuperad och vägen är dragen så att den undviker de brantaste höjdpartierna på bergets krön. Bebyggelsen är huvudsakligen placerad och orienterad med utgångspunkt från vägen och flertalet av husen är förlagda med långsidan och huvudfasaden mot denna. Vegetationen utgörs dels av naturlig skogsvegetation med träd, företrädesvis gran och björk, och dels kultiverade trädgårdsväxter och välansade gräsmattor på vissa av tomterna. Variationen mellan dessa två vegetationstyper är dock stor.

Tillkomst och utbyggnad

På kartan från 1891 redovisas endast fyra hus utmed Treklövervägen. Det första som anses ha uppförts på berget är Linthula, vilket tillkom 1886. På kartan redovisas även Ahtola, Linéa och Fjällstugan vilka samtliga uppfördes kring år 1890. Under 1890-talet tillkom ytterligare Hälsan kring 1894, Pardala från 1897, Sveaborg samt Zenith vilka båda troligen uppfördes under 1890-talets mitt. Mellan 1900-1908 var den mest expansiva bebyggelseperioden och då tillkom Hedeberg, Allsé, Almida, Sofie-

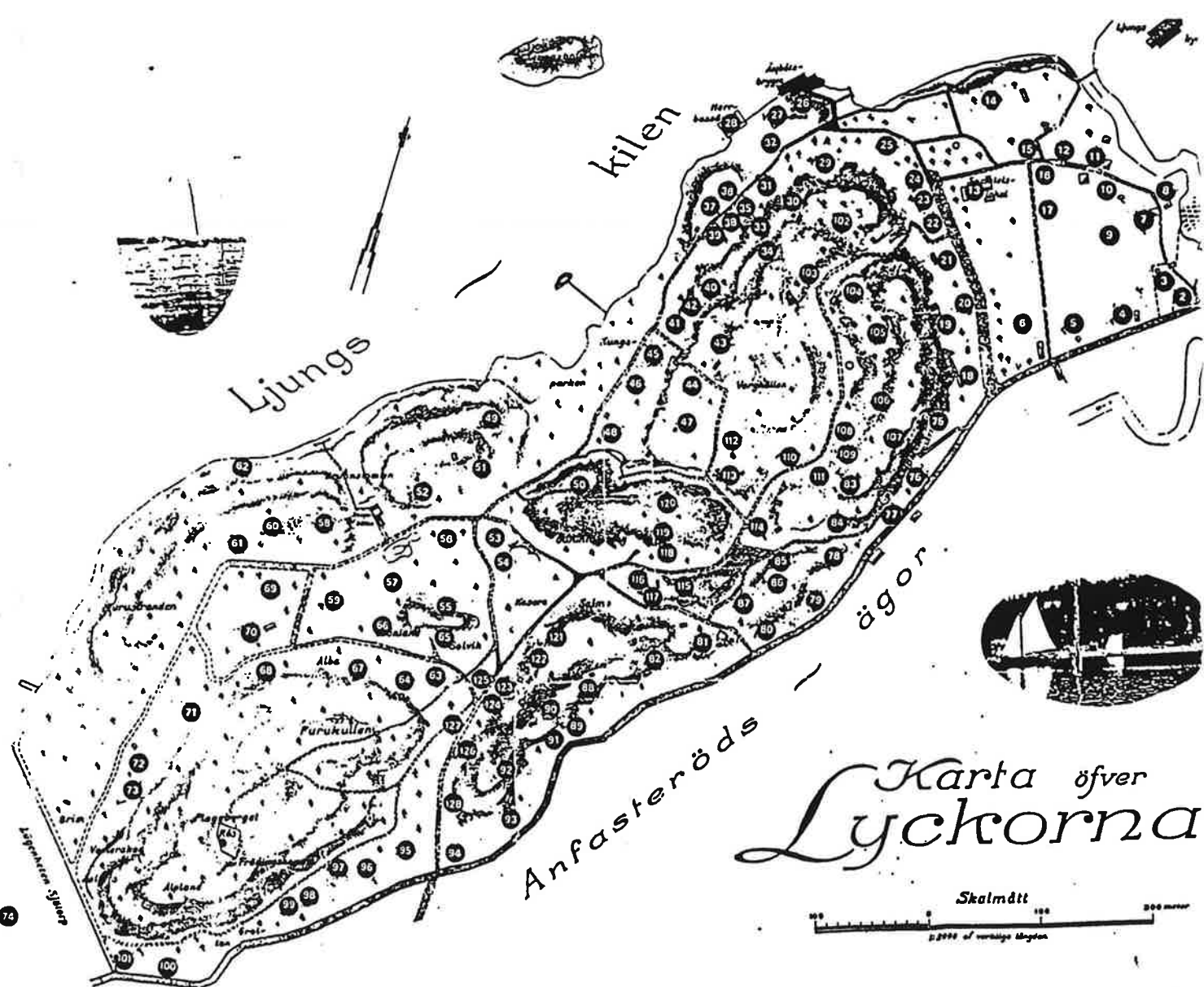
ro, Överås och Björklunda. Omkring 1905 flyttades Vestanå från sitt ursprungliga läge utmed Lyckornavägen invid nuvarande Forntid till sin nuvarande plats uppe på berget. Året efter kom Fjället, en mindre stuga, vilken även den flyttades och återuppfördes utmed Treklövervägen. Mellan 1908-1930 tillkom de båda mindre husen Alster och Solhydan. Senare kompletteringar i miljön är Stensäter, uppfört under 1960-70-talen samt Stella och Saimo 1, 2 och 3 vilka samtliga uppfördes kring 1979.

Bedömning

Miljöerna utmed Treklövervägen är mycket skiftande och omväxlande. I norr utgör Villa Fjällstugan, för övrigt en av de få rena sommarvillorna utmed denna vägsträckning, med dess tomt på en terrass utmed bergets sluttning en avskild och mycket väl bevarad miljö. Längre söderut, mellan Fjället och Pardala, finns också en relativt väl bevarad miljö som i stället kännetecknas av sin tätbebyggda karaktär med bebyggelse utmed båda sidor och den slingrande vägen kantad av häckar. Här finns en berikande spänning mellan Allsé, med fint bearbetade snickerier kring i första hand verandan men även utmed fasaden i övrigt, och Fjället eller Sveaborg, vilka båda mot vägen redovisar en enkel och traditionell utformning. Utmed den södra delen av vägens sträckning blir landskapet öppnare och glesare.

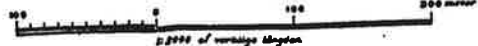
**Medverkande i
rapportskriv-
ningen**

Från Bohusläns museum har Lars Rydbom utfört inventeringsarbetet och sammanställt rapporten.



Karta öfver Lyckorna

Skalmått



© 1906 af verkliga ägaren



ANTAGANDEHANDLING

Stadsarkitektkontorets

UTLÅTANDE över

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN för

LYCKORNA

upprättad av BBK i mars 1990

ALLMÄNT

Det material som i samrådsskedet benämndes "Lyckornas områdesbestämmelser" var i utställningsskedet uppdelat i två delar:

A) "Lyckornas områdesbestämmelser"

B) "Fördjupad översiktsplan för Lyckorna (beskrivning och program som underlag för områdesbestämmelser för hantering av bebyggelsefrågor inom del av Lyckornaområdet) "

Områdesbestämmelserna har rättsverkan i motsats till den fördjupade översiktsplanen som är vägledande för kommunala beslut.

Detta utlåtande berör endast den fördjupade översiktsplanen. För områdesbestämmelserna finns ett separat utlåtande.

HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNINGEN

Den fördjupade översiktsplanen har varit utställd för granskning på byggnadsnämndens expedition och på Ljungskile bibliotek under tiden 18 april - 19 juni 1990.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen, Arbetet och Uddevallaposten samt anslogs på kommunens anslagstavla den 11 april 1990. Kopia av kungörelsen skickades samma dag till länsstyrelsen och vissa andra myndigheter enligt särskild sändlista.

INKOMNA SKRIVELSER VID UTSTÄLLNINGEN SAMT STADSARKI-
TEKTKONTORETS KOMMENTARER ✓1. Televerket 1990-05-15:

a. Tillstyrkan.

2. Kulturnämnden 1990-05-30:

a. Tillstyrkan i princip.

b. Kritik mot detaljplaneringen vid Victoriaparken och Lyckornarestaurangen kvarstår dock.

K. Berör inte översiktsplanen. Se detaljplanen.

3. Bohusläns museum 1990-04-24:

a. Skötselplan för trädfällning och plantering bör upprättas.

K. Instämmer i princip. Kontoret avser att ta upp diskussionen hur vegetationsfrågorna närmare ska behandlas, t ex när en ansökan kommer in. En skötselplan kan vara ett sätt att lösa frågan.

b. Tveksamt att förtäta på 2:159 eftersom tomten är mycket smal invid en relativt brant sluttning åt öster. En byggnad där kan bli mycket dominerande.

K. Det kommer att ställas stora krav på byggnaden och på dess terränganpassning, men stadsarkitektkontoret finner inga skäl att slopa förtätningens möjligheten.

4. Alf Zachariasson, 2:159:

a. Avser att uppföra ett enfamiljshus i "tidstypisk stil", trots att tomten torde inrymma två hus. Vill bygga så snart som planen är klar.

K. Se kommentar 3. Så snart översiktsplanen har vunnit "laga kraft" kan bygglovärenden börja behandlas

5. Christina Centervall, 2:7 och 2:187:

a. Motsätter sig på det bestämdaste alla planer på en allmän strandpromenad längs vattnet, eftersom det igenom fastigheten redan finns en väg "några meter" högre upp tvärs igenom fastigheten.

- K. Kommunen anser att det är ett starkt allmänintresse att människor ska kunna ta sig fram längs stranden. Allemansrätten bedöms redan i dag medge allmänheten denna passagemöjlighet på många av fastigheterna eftersom huvudbyggnaderna ligger långt från stranden och högt över, samt ofta skyddade av en relativt tät vegetation. (Gäller dock inte 2:83, Fiskaretorpet, vars bostadshus är byggt på strandmuren) . Flaggbergsvägen som ligger ca 100 meter från stranden och är mycket kuperad kan inte ersätta en strandpromenad.

Eftersom nuvarande strand delvis är svårframkomlig vill kommunen förbättra möjligheterna att ta sig fram längs stranden. För närvarande är det endast aktuellt att iordningställa en grusbelagd strövstig utan belysning. På berghällar kan det bli aktuellt med betonggjutning i skrevorna. Strövstigens breddmått får avgöras i ett senare skede i samband med projekteringen. Målsättningen är att kommunen på frivillig basis ska nå en överenskommelse med resp fastighetsägare om upplåtelse av marken, genom t ex servitut eller förvärv. Om detta inte skulle lyckas får kommunen överväga andra lösningar, t ex en detaljplan där strandremsan läggs ut som allmän plats. I detaljplanen kan utformningen av strövstigen närmare regleras. Kommunfullmäktige har redan 1979-01-23 uppdragit åt tekniska nämnden att uppta erforderliga förhandlingar för att kunna genomföra ett promenadstråk längs stranden från Ulvesundsvägen fram till och med båtvarvet. Strandpromenaden finns angiven såväl i Dispositionsplanen för Lyckorna från 1979 som i Ljungskile områdesplan, antagen 1983.

Avsikten är att befintliga bryggor, båtplatser, badhus mm ska få vara kvar tills vidare, såvida det är fysiskt möjligt att leda strandpromenaden obruten förbi.

6. Lars-Erik Lund, 2:36, 2:42, 2:132 och 2:143:
- a. Förslaget om väg-promenad längs stranden bör utgå, bl a för att kostnaden för anläggande och drift/underhåll blir för stora.
- K. Se kommentar 5. Kostnaden för drift och underhåll är en budgetfråga som bl a beror av promenadstråkets standard och tidplanen för genomförandet.

7. Harriet Swanberg-Gustafsson och Sven Gustafsson, 2:170 och 2:221:
- a. Protesterar bestämt mot att strandpromenaden anläggs. Marken får enligt det gamla köpeavtalet inte stängas av för förbipasserande öster om badhuset, vilket avser promenad på befintlig mark.
- K. Se kommentar 5.
8. Maud Gillholm, 2:40 och 2:27:
- a. Kan under inga omständigheter acceptera en ny anlagd väg utefter stranden. Nu befintlig väg får användas av var och en.
- K. Se kommentar 5.
9. Nils Johan Sahlström, 2:175:
- a. Redovisad gångväg längs stranden kan definitivt ej godtas eftersom den ingår i hemfridsområdet kring bostaden.
- K. Se kommentar 5.
10. Ingegerd Ekman 2:127:
- a. Stigen på strandremsan får användas även i fortsättningen, men vi vill ha kvar brygga, båtplats och badhus.
- K. Se kommentar 5.
- b. Fastighetsgränserna önskas bevaras oförändrade.
- K. Översiktsplanen förutsätter inga ändringar av gränserna förutom vad som kan följa av kommentar 5.
11. Kajsa Nyberg, 5:1:
- a. Redovisad gångväg längs stranden kan definitivt ej godtas, eftersom stranden ingår i hemfridsområdet kring bostaden.
- K. Se kommentar 5.
- b. Förtätning förutsätts kunna ske med stöd av planutredning utan krav på detaljplan.

- K. Det område som utpekats såsom lämpligt att förtäta är så stort, och kan inrymma så många nya hus, att detaljplan bedöms vara nödvändig för att behålla helhetsgreppet.
- c. Vattenområdet tillhörande 2:1 tycks ha krympt vid en jämförelse mellan olika kartmaterial.
- K. Plankartans redovisning har i detta fall ingen betydelse.
Den verkliga fastighetsbildningen gäller.

12. Agneta Berglöf 2:251:

- a. Den föreslagna nya mötesplatsen på Gyllenstenvägen vid 2:104 och 2:105 är både olämplig och onödig. Vägen är avlyst för allmän trafik.
- K. Vägen har enskilt huvudmannaskap och därför är det upp till de boende själva att anlägga mötesplatsen, under förutsättning att sopfordon, brandfordon m fl har en acceptabel framkomlighet.
- b. Planläggningen av Lyckorna centrum måste ta hänsyn till badplatsens behov av parkeringsplatser.
- K. Behandlas i detaljplanerna för Lyckorna centrum resp Lyckornavägen.
- c. Strandpromenaden är en stor fara p g a eftersatt underhåll.
- K. Vidarebefordras till gatukontoret.

13. Åke Mark, 2:105:

- a. De mycket stora parkeringsproblemen vid Lyckorna centrum måste lösas, vilket översiktsplanen inte gör. Ett tillskott skulle kunna göras vid den nya bron.
- K. Se 12b.
- b. Strandpromenaden måste snarast rustas upp.
K. Se 12c.
- c. Vill ej upplåta mark till mötesplatsen på Gyllenstenvägen.
- K. Se 12a.

14. Victoria Brodefors, Erling, Gabriella, Niclas, Christian och Joakim Cahlin, 2:4:

a. Hemställer om att förslaget om strandväg över tomten återkallas.

K. Se kommentar 5 och 6.

15. Margareta Hjelmberg och Barbro Arbeus, 2:228:

a. Instämmer helt i yttrande 14.

K. Se kommentar 5 och 6.

16. Eva Nirving-Brattwall och Christer Brattwall, 2:34, 2:38 och 2:82.:

a. Vill inte finansiera kommunens grönytor, betecknad "Lek" på plankartan. Ytan är markerad mycket nära befintligt bostadshus.

K. Avgränsningen mellan tomtplatsen och "Lek" bör terränganpassas genom att läggas vid det naturliga stupet ca 15-20 meter från huset. Området nordväst därom kan lämpligen utgöra "allmän plats", med åtföljande ekonomisk kompensation till nuvarande ägare.

b. Vill förtäta med två villor inom den totala arealen av de tre fastigheterna. I en senare skrivelse framförs önskemål om att få uppföra en ny villa i stället för två.

K. Stadsarkitektkontoret bedömer att om nuvarande byggnader behålles kan en ny villa medges under förutsättning att mycket stor omsorg lägges vid utformning, färgsättning, terränganpassning mm.

17. Lars Berglöf, 2:166:

a. Föreslagen parkeringsplats är onödigt stor. Alternativ lösning redovisas.

K. Utformningen bör kunna bearbetas något, se b nedan.

b. Även norra delen av 2:166 borde kunna förtätas.

K. Kartans redovisning torde vara ganska schematisk i detta fall. Detaljplan el dyl får närmare studera hur många hus som kan komma i fråga och hur tomterna ska avgränsas.

18. Gunilla och Göran Aleniusson, 2:58:

- a. Tidigare förslag redovisade en förtätning på 2:58, medan den utställda planen inte angav någon förtättningsmöjlighet. Varför?
Kräver att en ny tomt får avstyckas.
- K. Plankartan redovisar schematiskt en förtättningsmöjlighet på 2:166 och en mindre del av 2:58. Stadsarkitektkontoret anser att en ny tomt och ett nytt hus borde kunna medges på 2:58. Samordning bör ske med den detaljplan el dylikt som förordas på 2:166, se kommentar 17b. Den branta terrängen och det relativt exponerade läget gör att höga krav kommer att ställas på utformning, färgsättning, terränganpassning mm.

19. Magnus Danielsson, 2:32, 2:68 och 2:168:

- a. Motsätter sig mötesplatsen på Gyllenstensvägen.
- K. Se kommentar 12a.
- b. Strandpromenaden borde omedelbart upprustas.
- K. Vidarebefordras till gatukontoret.
- c. Vägarna borde lösas in för uppnående av bättre underhåll och bättre framkomlighet för sopbilar, brandfordon mm.
- K. Tekniska nämnden anser sig inte ha ekonomiska ramar som medger något utökat engagemang i körvägarna.
- d. Fler parkeringsplatser för besökare till badplatsen.
- K. Behandlas i detaljplanerna för Lyckorna centrum resp Lyckornavägen.
- e. Vill att 2:32 anges som en tomt för ett hus i traditionell Lyckornastil. Har tidigare varit bebyggd.
- K. Stadsarkitektkontoret anser att frågan om 2:32 kan bebyggas bör prövas i detaljplan el dylikt. Stor omsorg kommer att krävas på utformning, färg, sättning, terränganpassning mm.

20. Helene och Urban Carlström, 2:123:

- a. Upprustning av strandpromenaden är ett bra förslag.
- b. Planerat antal p-platser understiger vida behovet.
- K. Behandlas i detaljplanerna för Lyckorna centrum och Lyckornavägen.
- c. Kommunen bör ägna samma omsorger åt Victoria-parken, Kungsparken, Ångbåtsbryggan samt vägarna som t ex Gustavsberg, Margretegårdeparken och Stadsparken. Kommunen borde friköpa allmänningarna och vägarna.
- K. Kommunen har f n tyvärr ingen möjlighet att ta på sig ansvaret för alla vägar och allmänningar i Lyckorna utan måste koncentrera sig på vissa större vägar samt stråk och platser utefter vattnet.

21. Ann-Britt Bengtsson, 2:235:

- a. Sprickbildningar och lösa stenar har iakttagits i berget och även i grundmuren på huset.
- K. Om det finns risk för skador bör markägaren åtgärda saken.

22. Länsstyrelsen, 1990-09-12

- a. "Bratteforsåns dalgång som riksintresse för naturvård redovisas inte i planen. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen kompletterar planen innan den förs vidare för antagande i fullmäktige, med en beskrivning av riksintresset och på vilket sätt riksintresset skall tillgodoses".
- K. Planen kompletteras.

SAMMANFATTNING

Många av synpunkterna berör strandpromenaden. Som framgår av kommentarerna till yttrande 5 föreslår inte stadsarkitektkontoret någon ändring av översiktsplanen i detta avseende. Många övriga frågor gäller förtättningsmöjligheterna. Där föreslås vissa ändringar på plankartan enligt kommentarerna till resp yttrande. Ny utställning eller godkännande av revideringarna bedöms inte erforderligt.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att inkomna synpunkter ska föranleda revideringar
enligt ovan

att godkänna det utställda och därefter reviderade
förslaget, samt

att överlämna den fördjupade översiktsplanen till
kommunfullmäktige
för antagande.

STADSARKITEKTKONTORET


Gunnar Hällberg
stadsarkitekt


Mats Windmark
planarkitekt



BETECKNINGAR

BESTÄMMELSEKARTAN

- Gräns för områdesbestämmelser
- Delområde där detaljplan skall upprättas innan exploatering

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Utöver PBL:s generella bestämmelser med särskilda regler för samlad bebyggelse gäller här nedanstående områdesbestämmelser och beteckningar.

Förändrad lovplikt

- För hela bestämmelseområdet krävs bygglov även för
 - byte av fasadmateriäl
 - byte av takmateriäl
 - omfärgning (kulörbyte) av fasad
 - byte, flyttning eller igensättning av fönster och ytterdörrar
 - ändring eller nybyggnad av skorstenar, huvar o dyl
 samt rivningslov för byggnader och marklov för
 - schaktning, fyllning, trädfällning

- För bebyggelseområden markerade med sned skraffering skall även följande åtgärder vara bygglovspliktiga
 - ommålning av fasader och skorstenar
 - ommålning av fasader, tak, ytterdörrar, fönster, luckor och snickerier
 - utbyte av yttre snickerier

- För huvudbyggnader och komplementbyggnader på fastigheterna Anfasteröd 1:102, Lyckorna 2:3, Lyckorna 2:4, Lyckorna 2:15 och Lyckorna 2:221 markerade med q skall även följande åtgärder vara bygglovspliktiga
 - ändring av planlösning
 - ändring av eldstäder
 - ändring av inredningsdetaljer som golvsoclar, taklister, dörr-, dörr- och fönsterfoder, trappor, skåpinredning
 - ändring av golvbälgning, innerväggar och innertak.

ANTAGANDEHANDLING

BESTÄMMELSEKARTA
OMRÅDESBESTÄMMELSER

FÖR DEL AV LYCKORNAOMRÅDET
UDDEVALLA KOMMUN

UPPRÄTTAD AV BBK ARKITEKTER & INGENJÖRER

UDDEVALLA 1990-03-08

JAN FLORSTAM
JAN FLORSTAM

SKALA 1:2000