

**DETALJPLAN FÖR
LYCKORNA 2:214 OCH 2:224
LYCKORNAS BÅTVARV
UDDEVALLA KOMMUN**



ANTAGANDEHANDLING

**Upprättad av Arkitekt Lars Jansson AB
den 22 november 2006
Reviderad den 6 september 2007 samt
den 17 april 2008**

PLANBESKRIVNING tillhörande detaljplan för

LYCKORNAS BÅTVARV

Fastigheterna Lyckorna 2:214 och 2:224
Ljungs socken, Uddevalla kommun

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationer
- Exploateringsavtal
- Programhandlingar
- Samrådsredogörelser
- Utlåtande efter utställning

DETALJPLANENS SYFTE

Den kommersiella varvsverksamheten upphörde i början av 1990-talet. Nu aktuell detaljplan syftar till att medge att marken kan nyttjas både för boende och en lokal hamn samt båtuppläggning för små båtar.

Planen skall också säkerställa allmänhetens möjlighet att passera genom området och att kunna vistas i anslutning till vattenområdet.

PLANDATA

Fastigheterna Lyckorna 2:214 och 2:224 är belägna på Lyckorna, 2 mil sydväst om Uddevalla, med strand mot Ljungs kile och med vattenrätt. Planen omfattar ca 7 400 kvm, varav ca 2 850 kvm utgör vattenområde. All mark inom planområdet är privatägd.

BAKGRUND OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan / riksintressen m.m.

I kommunens översiktsplan (ÖP 90) antagen 1991-05-14 redovisas planområdet såsom ingående i : Befintlig tätort där detaljplan gäller samt : Område av riksintresse där särskilda hushållningsbestämmelser gäller enligt Miljöbalken (MB), 4 kap §§ 1 och 4.

Hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken syftar till att säkerställa natur- och kulturvärdenas nationella betydelse gentemot exploateringsintressen av olika former

Det innebär bland annat att:

- *bebyggelse eller anläggning bör inte placeras så att den inskränker på tillgängligheten till strandområdet, även utanför strandskyddet.*

I Ljungskile Översiktsplan, antagen den 12 december 2007, är planområdet redovisat som område med detaljplan.

Detaljplaner m.m.

Detaljplan Lj 105 (1485-P91/18), antagen 1991-04-09, gäller för planområdet. Genomförandetiden löpte ut den 19 juni 2002. Detaljplanen medger att bryggor och hamn får anordnas. Planområdets markområde har åsatts en tillåten användning för: småbåtshamn, båtuppläggning/parkering.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom detaljplanens W1-område och större delen av W2-området.

Miljö kvalitetsnormer

Planen omfattas av miljö kvalitetsnormer för musselvatten.

Planprogram

Planprogram reviderat 28 augusti 2002 har av Miljö och Stadsbyggnadsnämnden den 17 oktober 2002 beslutats kunna ligga till grund för fortsatt planering och upprättande av detaljplan. Planprogrammet har varit föremål för samråd i sakägarkretsen enl. fastighetsförteckningen.

DETALJPLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Nuvarande detaljplan medger inte att allmänheten äger rätt att vistas på fastigheterna, förutom passage över Lyckorna 2:214 i ett tre meter brett s.k. x-område. I den nu föreslagna detaljplanen har x- området utökats för att medge utökat tillträde även till strandzonen och till delar av den planerade bryggan.

Genomförandet av denna detaljplan bedöms således inte vara i konflikt med gällande riksintressen m.m. utan förenligt med intentionerna i såväl Miljöbalken som den fördjupade översiktsplanen.

DETALJPLANENS INNEHÅLL

Mark och vegetation

Planområdet omfattas av det förutvarande varvsområdet som i huvudsak består av uppfyllda grusplaner mot en kajkant i väster, och som avgränsas österut av ett brant naturmarksområde mot befintlig bebyggelse. En inte obetydlig del av planområdet är vatten.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning från 1990-10-15, gjord i samband med nuvarande detaljplans upprättande, indikerar att lokal stabilitet vid kajerna är otillfredsställande, i första hand beroende på att kajkonstruktionerna är bristfälliga eller i dåligt skick. Plan- och användningsgränser har därför flyttats ut ca 3 meter från nuvarande kajkanter för att möjliggöra att en riktig kajkonstruktion skall kunna byggas, utanför nuvarande stenfyllnader etc, så att pälår och spontning kan slås utan att komma i konflikt med sprängstensfyllnader, sänkta pråmar m.m. Särskilda planbestämmelser om geotekniska frågor finns. Arbete i vatten (vattenverksamhet) torde komma att kräva tillstånd enligt 11 kap Miljöbalken, ”vattendom”.

Radon

Marken kan klassificeras som lågradonmark, varför byggnation kan ske utan särskilda åtgärder i radonavseende.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Saknas inom planområdet, området finns ej upptaget i ”Kulturhistorisk utredning inför planläggning” gjord av Bohusläns museum 1988

Bostäder

Inom fastigheterna som ingår i planområdet får uppföras 1 bostadshus (2:224) respektive 2 bostadshus (2:214). Byggnaderna ges en utformning som ansluter till byggnadstraditionen i Lyckorna. Fasad- och taktäckning, takvinklar ochnockriktning, färger m.m. skall väljas så att de är anpassade till denna tradition. Största tillåtna byggnadsarea för bostäderna är 250 kvm med en tillåten högsta taknockshöjd som ej överstiger +11,00 m resp +12,5 m för 2:214 och +12,5 för 2:224.

Övrig bebyggelse

På fastigheterna får utöver bostadshus uppföras sjöbodnar med en total byggnadsarea om 80 kvm resp 60 kvm, med traditionell utformning, färg och material. Varje nyttjandeenhet i sjöbodarna får inte vara större än 4 kvm BRA. Inom sjöbodarna mm (V-områden) får inte bostadsrum, gäststuga el dyl inredas. Byggnad inom e2 och e4 får inte förses med VA-anslutning. Fastigheten 2:224 och 2:214 får därutöver vardera bebyggas med byggnader för småbåtsverksamheter med total sammanlagd byggnadsarea av 50 kvm och en högsta nockhöjd av +7,5 meter. Byggnaderna skall ges en utformning med form, färg och material som ansluter till områdets maritima prägel och förläggas inom område betecknat V. Användningen får inte ge upphov till störningar av intilliggande bostadsbebyggelse.

Tillgänglighet

Inom de enskilda tomterna är tillgängligheten god då de är i det närmaste plana.

Vattenområde

Vattenområdet är idag ianspråktaget med bojar och någon brygga för båtförtöjning. Avsikten är att ersätta dessa med en eller flera flytbryggor, som kan drivas och förvaltas i privat regi eller i föreningsregi, genom bildande av en bryggförening med ett lokalt upptagningsområde som har sin bas i detaljplanens fastighetsförteckning och de båda vägföreningarna, omfattande Sjötorpsvägen och Flaggbergsvägen. Flytbryggan ansluter till det område som skall vara tillgängligt för gångtrafik. Bryggan eller bryggorna bedöms maximalt kunna rymma ca 20 platser. Upplåtelse av vattenområde för anläggande av brygga regleras i exploateringsavtal mellan markägare och Uddevalla kommun. Exploateringsavtalet medför, att då bryggan skall byggas, erfordras ett följdavtal som reglerar förhållandena mellan ingående parter. Planen innehåller nu en bestämmelse om att allmänheten har tillträde till bryggdelen med sträckning från land och västerut, men inte den del som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Arbete i vatten (vattenverksamhet) torde komma att kräva tillstånd enligt 11 kap Miljöbalken, "vattendom".

Båtuppläggning, upptagning mm

V-områdena är relativt små landområden avsedda för båtuppläggning, småbåtshamn, parkering. Hanteringen av båtar måste bedrivas så att inte miljöstörningar uppstår. Kommunen (eller möjligen Länsstyrelsen) kan eventuellt komma att kräva att rengöring av båtbottnar målade med antifoulingfärg ska ske på en spolplatta varifrån vattnet leds till ett filter som fångar upp alla färgpartiklar. Sådana anordningar bör lämpligen byggas i samband med ombyggnad av kajkant och kajyta. Problematiken finns redan långt före 1991 års detaljplan och Uddevalla kommun torde återkomma i denna fråga. Det bör nämnas att Uddevalla kommun bedriver tillsynsarbete, angående bl a rengöring av båtbottnar, i alla de småbåtshamnar och upptagningsplatser som finns i kommunen.

Gator och trafik

Planområdet nås via Sjötorpsvägen, och bedöms inte ge mer trafik än nuvarande detaljplan medger. Byggnationen av sjöbodrar syftar till att de närboende skall kunna minimera sin bilanvändning, då båttillbehör, bensin, fiskeredskap m.m. inte behöver transporteras mellan bostaden och bryggplatsen.

Teknisk försörjning

Fastigheterna skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Uppvärmning kan komma att ske genom med värmepump, pelletseldning eller alternativt med solvärmeanläggning.

Området omfattas av kommunal sophämtning.

Störningar/miljöpåverkan

Tillåtna användningar av marken medför ingen eller ringa områdespåverkan och är inte heller utsatta för ”störningar” utifrån.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft

REVIDERINGAR

Revideringarna består av följande:

Ytterligare geobestämmelse är införd; a 1 Bygglov/ marklov för byggnader, bodar, upplag etc får inte lämnas innan släntstabiliteten har uppnått en tillfredsställande nivå.

Bestämmelsen om lägsta golvhöjd är förtydligad; Lägsta höjd för färdigt golv (FG) i (bostadsvåning) är + 2,75 meter.

Bestämmelsen V kompletteras med följande: "Inom V får inte bostadsrum, gäststuga el dyl inredas. Byggnad inom e2 och e4 får inte förses med VA-anslutning"

W2- bestämmelsen är kompletterad: När brygga anläggs ska allmän gångtrafik säkerställas till en valfri punkt i den västra delen av W2-området.

Prickmark har införts i den södra delen av Lyckorna 2:224.

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har setts över med anledning av ovanstående samt p g a utställningssynpunkter, se utlåtandet.

Revideringarna, upprättade den 3 april 2008, berör inte negativt några sakägare utanför planområdet.

Inom Lyckorna 2:214 minskas e2 (sjöbodan) från 120 kvm till 80 kvm. Inom Lyckorna 2:114 minskas e4 från 80 kvm till 60 kvm. Respektive fastighetsägarna har den 17 april muntligen godkänt dessa revideringar. Inga övriga berörs negativt.

HANDLÄGGARE, PLANFÖRFATTARE

Planförfattare är

Arkitekt Lars Jansson AB

Hjortvägen 5, 451 54 Uddevalla, tel. 0708-640 521, lars@duab.com

Miljö och Stadsbyggnads handläggare är:

Planarkitekt Mats Windmark

Uddevalla den 17 april 2008

Lars Jansson

Projektansvarig

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande detaljplan för

LYCKORNAS BÅTVARV

Fastigheterna Lyckorna 2:214 och 2:224
Ljungs socken, Uddevalla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om utställning MSN	november 2007
Utställning av detaljplan	november- december 2007
Antagande MSN	april 2008
Laga kraft, tidigast	maj

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i tio (10) år. Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en sakägares vilja. Om planen skulle ändras eller upphävas, vare sig det sker under eller efter genomförandetiden, ger PBL de byggnader som finns vid den tidpunkten ett starkt skydd, (givetvis under förutsättning att de har uppförts i laga ordning).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver den. Kommunen kan dock ändra eller upphäva planen efter genomförandetiden utan att behöva betala ersättning till en fastighetsägare om t ex en outnyttjad byggrätt skulle tas bort eller minskas. I dag kan inte förutses någon orsak till att outnyttjade byggrätter skulle tas bort inom överskådlig tid.

Ansvarsfördelning - Huvudmannaskap

Huvudman för x-områdena kan vara en samfällighetsförening. De blivande villafastigheterna inom nuvarande 2:214 ges genom bestämmelsen ”y” rätt att nyttja x-området som biltillfart till sina fastigheter. Detsamma gäller det norra V-området inom 2:214. Kommunen är huvudman för bef. avloppspumpstation med tillhörande VA-ledningar.

Avtal

Särskilt detaljplaneavtal mellan fastighetsägarna och Miljö- och Stadsbyggnad reglerar detaljplanearbetet samt ekonomiska frågor dem emellan.

Exploateringsavtal som bl a reglerar upplåtande av vatten för brygga har upprättas som ett komplement till denna detaljplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken inom planområdet ägs av de båda fastighetsägarna. Uddevalla kommun äger vattenområdet som gränsar till 2:224. Även förankring av flytbryggorna kan beröra närliggande vatten, varför servitut el dyl kan komma att krävas. Bryggorna kan utgöra en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en bryggförening/ samfällighetsförening. Bef. gällande servitut avseende båtplatser och vattentäkt som idag belastar 2:214 skall ingå i de rättigheter och skyldigheter som bryggföreningen kommer att ha.

Innehållet i Kommunala Lantmäterimyndighetens yttrande daterat 12 december 2007 ska beaktas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär att de enskilda fastighetsägarna inom planområdet svarar för sina kostnader inom den blivande tomtmarken. Se i övrigt exploateringsavtalen.

TEKNISKA FRÅGOR

Fördjupad geoteknisk utredning måste utföras i samband med projektering av kajerna och byggnaderna för val av grundläggning/förstärkningsmetod och ingår i sedvanlig bygglovprövning.

Arbete i vatten (vattenverksamhet), såsom muddring, pålning, utfyllnad, ombyggnad av kajkanter och utläggande av bryggor torde komma att kräva tillstånd enligt 11 kap Miljöbalken, "vattendom".

Uddevalla den 17 april 2008

Lars Jansson
projektansvarig