



ANTAGANDEHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande
detaljplan för

LYCKORNAS BÅTVARV

Lyckorna 2:214 och 2:224

Uddevalla kommun

Redogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 6 september 2007

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslag upprättat 27 februari 2003 har skickats för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar. Se sändlistan. Innan detta samråd har ett s k programsamråd skett. Se särskild redogörelse.

SAMMANDRAG AV INKOMNA SAMRÅDSSYNPUNKTER samt MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER

1 Länsstyrelsen 13 maj 2003

A De geotekniska frågeställningarna, framför allt vad gäller stabiliteten, är fortfarande inte utredda. Om det plantekniskt är godtagbart att hänskjuta de geotekniska frågorna till utbyggnadsskedet måste det säkerställas med planbestämmelse. Åtgärder kan vara angelägna även om en utbyggnad inte kommer till stånd.

Kommentarer: Planbestämmelse införs.

B Byggnaderna för småbåtsverksamhet får inte innehålla verksamheter som ger upphov till störningar för bostäderna. Detta bör säkerställas genom planbestämmelse.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad menar att nuvarande bestämmelse: **båtuppläggning**, i förening med bl a Miljöbalkens regler, inte medger störande verksamheter. Emellertid är det ingen nackdel med ett förtydligande av planbestämmelsen enligt länsstyrelsens önskemål.

1C Troligen kan det komma att krävas en vattendom för ”byggande i vatten”.

Kommentarer: Planen förtydligas genom att en textinformation om kravet på ”vattendom” anges på plankartan.

D Det bör planeras in en spolplatta för båtar med möjlighet till rening av spolvattnet från bottenfärger, oljor mm.

Kommentarer: Anges i planbeskrivningen.

E Vattenområdet omfattas till stora delar av strandskydd och är av riksintresse för yrkesfisket. Området är dock ianspråktaget så fisket påverkas troligen endast i mindre grad.

Kommentarer: Det bör noteras att vattenområdet redan finns med i gällande detaljplan som antogs 1991. Se även 1 C ovan samt 3 A nedan.

2 Statens Geotekniska Institut, 29 april 2003

Se 1A ovan.

3 Magnus Mogenfelt, Lyckorna 2:224 (södra varvsfastigheten), muntligt samråd 2 juni 2003, skrivelser maj o juni 2003

Skrivelserna är svåra att referera kortfattat. Nedanstående är ett försök att referera skrivelserna och de muntliga synpunkterna sammantagna.

A Vill att hans fastighet, 2:224, på sikt ges byggrätter närmare vattnet, men detta kan behandlas i en framtida detaljplan. Vill därför att åtminstone landdelen av 2:224 utgår ur planen. Planarbetet kanske kan fortsätta på 2:214, ev med två bostadsfastigheter och med en markerad gångväg emellan.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser att hela fastigheten 2:224 ska ingå i planområdet. Den bör på sin ringa areal bara få inrymma en bostadsfastighet.

B Om ägaren till 2:214 vill driva planen vidare får inte allmän plats läggas över någon del av 2:224.

Kommentarer: ”Hamnplanen”, som är ett allmänt stråk från Sjötorpsvägen ner till vattnet och småbåtshamnen, ersätts av ett x-område (område med rätt till allmän gångtrafik). Gångstråket flyttas så att det bara i mindre utsträckning berör 2:224.

C Kan kommunen eller ägaren till 2:214 lägga bryggförankringar på vatten som tillhör 2:224? Är motståndare till det. Brygga utanför planområdet, för att slippa störningar, borde prövas.

Kommentarer: Normalt ska bryggförankringar placeras inom den egna fastigheten. Om sökanden skulle åberopa speciella skäl skulle lantmäteriet kunna pröva att lägga ett sådant servitut på annan fastighet.

3 D Bryggor på 2:214 får inte läggas så att båtarna behöver gå över 2:224.

Kommentarer: Båttrafik till nya bryggor bör inte förutsättas ske så att någon annan markägare hindras att lägga ut bryggor som man annars har rätt till. Ev kan båttrafik till bryggor på 2:214 få gå över 2:224 så länge det inte finns bryggor på 2:224. Det bästa vore givetvis om de båda fastigheternas bryggor kunde samordnas helt och hållet.

E Kommunen måste tydligt visa att allmänhetens intressen säkerställs, bl a vad gäller båtbyggorna.

Kommentarer: Kommunen har tecknat ett exploateringsavtal med ägaren till 2:214. Där säkras att vattenområdet kommer att användas som bryggområde. Vidare säkras tillfart, gångstråk mm. Den mark som inte utgör tomtmark kan utgöras av en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Föreningens syfte skulle vara att uppföra och förvalta bryggor med tillhörande båtplatser. Ev kan även sjöbodas ingå. Det bör även finnas ett exploateringsavtal med ägaren till 2:224. Ett påskrivet exploateringsavtal är ofta en förutsättning för att kommunen ska anta en detaljplan.

Markägarnas nya bostadsfastigheter bör ha rätt till båtplats, antingen vid en egen brygga eller vid föreningens brygga.. Vidare ska de två? bostadsfastigheterna med båtplatsservitut som belastar 2:214 ingå i samfällighetsföreningen.

F Biltrafikfrågan ska lösas upp vid krönet.

Kommentarer: Avsikten redan i 1991 års plan är att gästande bilar i första hand ska parkeras på den p-plats som ligger vid korsningen Sjötorpsvägen- Dirhuvudsvägen. Detta gäller även besökande till det kommunägda strandområdet. Planen medger att båtplatsinnehavare får parkera sin bil inom delar av V-området.

4 Nils Mogenfelt för Carina Mogenfelt, Lyckorna 2:226, 21 maj 2003

A Det vore oekonomiskt att flytta ut plan- och användningsgränser ca 3 meter från nuvarande kajkanter. Förstärkningar bör göras vid den nuvarande kajkanten. Kostnader för förstärkningar får bäras av den framtida bryggföreningen.

Kommentarer: Det är önskvärt att nya kajkonstruktioner läggs så nära de gamla som möjligt, men ibland kan det av arbetstekniska skäl vara nödvändigt att lägga den nya konstruktionen något utanför den gamla. En alternativ lösning skulle kunna vara att göra om den gamla kajkanten till en slänt med en brygga utanför. Vattendom torde krävas vilken lösning som än väljs.

B Sjöbodarnas placering på 2:224 är OK, men på 2:214 skulle de hindra arbetet på slipen. De borde placeras betydligt längre österut.

Kommentarer: Det är inte så troligt att den gamla slipen kan bevaras.

4 C Genomförandetiden borde vara 15 år, eftersom det kommer att ta lång tid för den framtida bryggföreningen att lösa alla problem.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser att 10 år är en lämplig

genomförandetid. Planen gäller ju även därefter, så länge som den inte ändras eller upphävs. (Se 3 E ovan)

5 Lyckornas Båtvarv och Marina, ekonomisk förening, 30 maj 2003

A Det saknas en viljeförklaring från markägarna att rättighet till bryggor kommer att upplåtas till en bryggförening

kommentarer: Se 3E ovan.

B Ogillar att en del av den bästa strandremsan kommer att överlåtas till 2:224.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser att fastigheten 2:224 bör ingå i planen. Ingen mark föreslås nu överföras från kommunens strandfastighet.

C Sjöbodarna avses ligga kvar på privat tomtmark. Vill veta vilka möjligheter en bryggförening har vid en eventuell konflikt med markägarna.

Kommentarer: Jämför kommentar 3 E ovan.

D Hamnplanen är för liten för uppläggning av jollar och kanoter.

Kommentarer: Hamnplanen är i första hand avsett för kommunikation mellan Sjötorpsvägen och bryggområdet/ vattnet och inte för uppläggning av båtar. De farkoster som inte kan landförvaras inom V-områden föreslås placeras hemma på bostadstomterna eller i Ljungskille hamn.

E De befintliga båtplatsservitut som belastar 2:214 skulle belasta det allmänna området utan vederlag.

Kommentarer: De två servitut som har studerats torde innebära att härskande fastighet har rätt att disponera utrymme för båtplats inom 2:214 utan kostnad. Själva bryggplatsen torde de erhålla genom samsällighetsföreningen till den taxa som föreningen beslutar. Se 3 E ovan. Det är knappast rimligt att dessa två fastigheter ska få bygga en egen brygga inom det ganska begränsade vattenområdet på 2:214. Lantmätaren avgör slutligen hur servituten ska tolkas/ tillämpas.

6 Tomas o Helena Sandén, Anfasteröd 1:159; Reino Savolainen, A 1:158; Kjell Lyckehag o Ing-Britt Lundskog, Lyckorna 2:225; Hans o Åsa Widerberg, L 2:198; Benny Andersson, L 1:180; Kai o Helen Engelbrektsson A 1:103; Lars- Olof o Catarina Holm-

berg, A 1:160; Odd Kreutz, A 1:99, 1:161 o 1:162; Lars o Lee Johansson, L 2:237; Olle o Gitta Nylén, L 2:60; Bengt o Britt-Marie Bengtsson, L 2:176 o 2:186; Birgitta Käck, A 1:100; gemensam skrivelse 16 maj 2003

A Välkomnar en förändring på varvsområdet, men har nedanstående synpunkter. Har inget emot att området får mer karaktär av villaområde, men konsekvenserna måste hanteras väl. Dagens förfall är allmänfarligt och bra att få bort. I praktiken har området i dag hög tillgänglighet för allmänheten och närboende. Nya villor och trädgårdar kommer i praktiken att begränsa denna tillgänglighet varför det behövs regleringar som skapar förutsättningar för att uppväga detta.

Kommentarer: Varvsområdet har aldrig varit allmän plats i detaljplan vilket Miljö och Stadsbyggnad tillmäter stor vikt. Området har heller aldrig varit i kommunens ägo. Allemansrätten gäller oftast inte inom verksamhetsområden av denna typ även om verksamheten har en obetydlig omfattning. Planförslaget innebär formellt en betydande förbättring jämfört med gällande plan eftersom ett gångstråk (x-område) ner till vattnet införs. Miljö och Stadsbyggnad anser att planförslaget är en rimlig kompromiss mellan motstående enskilda och allmänna intressen.

B *Byggrätter om totalt 940 kvm på tomterna är en alltför hög exploateringsgrad i ett känsligt område. De två byggrätter om 50 resp 150 kvm för småbåtsverksamhet är oklara och behöver förtydligas vad gäller användning och utformning. Varför avviker de föreslagna reglerna i denna plan mot bestämmelserna i den tidigare planen? De nya tomterna avskärmar allmänheten från ett större strandområde och inkräktar på tillgängligheten. Tillgången till vattenområdet med bryggor o dyl borde regleras i planen. Risker är stora att varken bryggorna eller bryggförening kommer till stånd.*

Storlek och nockhöjd förefaller ej relevant ställt mot den tänkta utformningen. Taknockshöjden på de nya husen bör maximeras i planen, eftersom byggnadshöjd och takvinkel inte är tydligt nog. Takkupor över angiven höjd bör inte tillåtas. För de båda villorna är en begränsning av taknockshöjden till 5,5 meter rimligt. Eventuella sjöbodar behöver knappast ha högre nockhöjd än 3 meter.

Kommentarer: Inom fastigheterna som ingår i planområdet får uppföras 3 bostadshus, varav ett hus på Lyckorna 2:224 och två hus på Lyckorna 2:214. Byggnaderna ges en utformning som ansluter till byggnadstraditionen i Lyckorna. Fasad- och taktäckning, takvinklar denna tradition.

Största tillåtna byggnadsarea för bostäderna är 250 kvm samt därutöver byggrätt för relativt låga uthus/garage. Som jämförelse har några av kommunens nyare villaplaner, bl a Ljungs-Berg 2, en byggrätt om max 250 kvm per tomt. Övriga byggrätter är avsedda för mer eller mindre gemensamt eller allmänt bruk; sjöbodar och båtförvaring. Småbåtsverksamhetens byggrätter är avsedda för att båtar ska kunna förvaras i prydliga byggnader i stället för i mer eller mindre störande presenningsskjul.

För att planens effekter för den bakomliggande bebyggelsen lättare ska kunna bedömas anser Miljö och Stadsbyggnad nu det vara bättre att planen anger högsta +höjd för taknock i stället för att planen anger fasadernas höjd över marken och största taklutning på de större husen. För bostadshusen på 2:214 föreslås nu högsta nockhöjder om +11 meter resp +12,5 meter. För byggnad inom V-området föreslås högsta nockhöjden vara +10 meter. För bostadshuset på 2:224 föreslås högsta nockhöjden vara +12,5 meter och för byggnad inom V-området +7,5 meter. Lägsta golvhöjder är +2,75. Alla +höjder räknas över grundkartan nollplan, vilket ungefär motsvarar havets medelvattennivå. Marken vid de bakomliggande bostadsfastigheterna "husfot" har en höjd av ca +15,5 resp +16,5 varför man från husen och större delen av trädgårdarna får en god sjöutsikt över de nya taknockarna.

6 C *Lyckorna är av riksintresse och två nya villor så nära vattnet kommer och nockriktning, färger m.m. skall väljas så att de är anpassade till att markant förändra bilden av Lyckorna sett från vattnet.*

Kommentarer: Stora delar av Lyckorna har kulturhistoriska värden. Just denna del har dock en helt annan karaktär varför en förändring av stadsbilden/ landskapsbilden inte bedöms bli störande.

D *Yrkar att planen borde reglera även vattenrätten och anläggandet av en brygga som ska utgöra en del av allmänningen. Varvsägarna kan inte rakt av avsäga sig ansvaret för ev servitut som belastar deras fastigheter.*

Kommentarer: Se kommentar 3 E ovan.

E *Den södra varvsfastigheten får inte utökas söderut, eftersom där är parkmark och en frekventerad badplats.*

Kommentarer: Se 5 B ovan.

F *Sjöbodarna är inte intressant för de närboende p g a inbrottsrisken. Det mest effektiva sättet att begränsa trafiken är att inte ha parkeringsplatser i området, varför parkeringsplatser och sjöbodarna borde tas bort.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser att planen åtminstone bör ha byggrätter för sjöbodarna som komplement till bryggplatserna. Varje bryggplats-"hyresgäst" avgör själv om man vill ha en sjöbod. Givetvis får inte sjöbodarna upplåtas till någon som saknar bryggplats i området. Bostäder får inte inredas i dessa sjöbodarna.

7 Lars Johansson o Siv Bärlund- Johansson, Lyckorna 2:237, 26 o 29 maj 2003

A *Det är vitalt att den planerade bebyggelsen läggs så långt från strandlinjen som möjligt och inte närmare än nuvarande varvsbyggnad.*

Kommentarer: Se kommentar 6 D ovan.

B Nockhöjden på de nya husen får inte göras högre än nuvarande magasinsbyggnad och i stället bör en lägre nockhöjd eftersträvas. Skälet är att utsikten från 2:237 inte får försämrats. Motsätter sig den byggrätt om 150 kvm och 5,5 meters nockhöjd som föreslås nedanför 2:237. Höjden bör minskas till 3,5 meter och volymen bör minskas väsentligt.

Kommentarer: Se kommentar 6 B ovan.

D Fastigheten 2:213 belastas av servitut till förmån för 2:237 innebärande rätt till båtplats samt brunn på 2:214.

Kommentarer: Se kommentar 5 E ovan.

8 Hans och Åsa Widerberg, Lyckorna 2:198, 25 maj 2003

A Tidigare synpunkter är inte beaktade varför det viktigaste repeteras:

B Byggrätten på 2:214 bör inte läggas närmare havet än befintlig magasinsbyggnad. I annat fall uppstår en konflikt mellan boende och bad- och strandliv på 2:198 och 2:7.

Kommentarer: Fastigheten 2:198 har en mycket speciell form genom att den här bara utgör ett 3-5 meter brett stråk ner till vattnet. Oavsett hur byggnaden på 2:214 placeras så påverkar själva ”trädgården” på 2:214 grannfastigheten 2:7 i norr en hel del. Miljö och Stadsbyggnad bedömer att byggnadens placering inte är så väsentlig. En lösning skulle vara att placera ett plank i tomtgränsen. Se även kommentar 6 C ovan.

C Taknockshöjden på 2:214 bör inte överstiga befintlig magasinsbyggnads taknockshöjd. I annat fall uppstår en konflikt med bakomliggande fastigheter.

Kommentarer: Se kommentar 6 B ovan.

D Fastigheten 2:214 belastas av servitut till förmån för 2:198 omfattande såväl båtplatser som anläggande av brunnar. Förslaget att föra över dessa servitut till den allmänna platsmarken är givetvis helt oacceptabelt.

Kommentarer: Se kommentar 5 E ovan.

9 Christina Centerwall, Ivar Lembke, Bo Rydelius Lyckorna 2:7 och 2:187, 10 juni 2003

A Det tilltänkta bostadshuset på 2:214 skulle få en synnerligen strandnära placering som avviker från den traditionella placeringen av hus på Lyckorna. Dessutom kommer den att störa utsikten från den tänkta tillkommande bebyggelsen på nedre delen av 2:7. Därför bör nya byggnad inte få placeras närmare strandlinjen än nuvarande

verkstadsbyggnad. Total byggnadshöjd (nockhöjd) får inte överstiga 6 meter.

Kommentarer: Se kommentarerna 6 B och 6 C ovan. Eventuell tillkommande bebyggelse på nedre delen av 2:7 torde få en mycket god sjöutsikt oavsett hur 2:214 bebyggs.

B *Den tilltänkta utfyllnaden i vattnet kommer att utgöra en estetiskt föga tilltalande förändring av strandlinjen.*

Kommentarer: Se även kommentar 4 A ovan. Nuvarande "kajkanter" är starkt förfallna, varför Miljö och Stadsbyggnad bedömer att nya kajkanter enbart kan bli till det bättre.

C *Finns det något som i dagsläget talar för att en samfällighetsförening för småbåtsverksamhet kommer att bildas? Det vore tacknämligt om en interimistisk förening bildades.*

Kommentarer: Det finns en "intresseförening" med en sådan inriktning. Deras yttrande är nr 5 ovan. Se även kommentar 3 E ovan.

10 Lars Rylander, 13 maj 2003

A *Gångvägen parallellt med stranden borde läggas mellan tomterna och stranden. Bostäderna får ändå utsikt över havet och allmänheten får möjlighet att promenera utmed havet.*

Kommentarer: Sådana lösningar har diskuterats under hand tidigare. Ett mycket stort problem skulle vara att kommunen eller en samfällighetsförening i så fall skulle behöva bekosta anläggande och underhåll av nya kajkanter el dyl, vilket i praktiken är näst intill omöjligt.

11 Tekniska kontoret, 17 juli 2003

A *Konstaterar att planen kan medföra minskad tillgång till båtplatser (vid brygga) och framför allt båtuppläggningsplatser. Sådana resurser är redan i dag en bristvara i Ljungskile.*

Kommentarer: Antalet bryggplatser torde inte minska genom detaljplanen. Uppläggningsplatserna blir färre, men området är ändå så litet att minskningen blir måttlig.

B *Ledningsområdet (u-området) måste breddas till minst 5 meter.*

Flyttning av u-område och x-område (allmän gångtrafik) måste regleras i lantmäteriförrättning.

Kommentarer: Ska beaktas.

11 C *Ev bostadshus på 2:224 bör ligga minst 10 meter från tomtgränsen mot allmän plats natur.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad anser att 7 meter är ett tillräckligt avstånd.

D *Ombyggnad/ upprustning av kajkanter förutsätts ske inom befintliga fastighetsgränser. Bristande underhåll får inte kompenseras genom intrång på det allmänna strandområdet. Tekniska kontoret motsätter sig därför att kvartersgränsen på Lyckorna 2:224 flyttas söderut.*

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad instämmer. Se även kommentarerna 3 A, 4 A och 5 B ovan.

E Genomförandefrågorna borde vara bättre belysta.

Kommentarer: Miljö och Stadsbyggnad kan hålla med om att genomförandebeskrivningen bör kompletteras något, förutom de justeringar som följer av denna samrådsredogörelse.

Följande har inget att erinra/ inga synpunkter/ tillstyrker:

12 Uddevalla Energi, 7 maj 2003

13 Skanova, 6 maj 2003

14 Fritid Uddevalla, 14 maj 2003

SAMMANFATTNING/ SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Det finns flera kvarstående synpunkter som framgår ovan. Planärendet har pågått under lång tid och har varit mycket komplicerat. Miljö och Stadsbyggnad anser dock att förslaget, efter bearbetningarna, är en rimlig kompromiss mellan motstående synpunkter.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt