

LYSEKILS KOMMUN

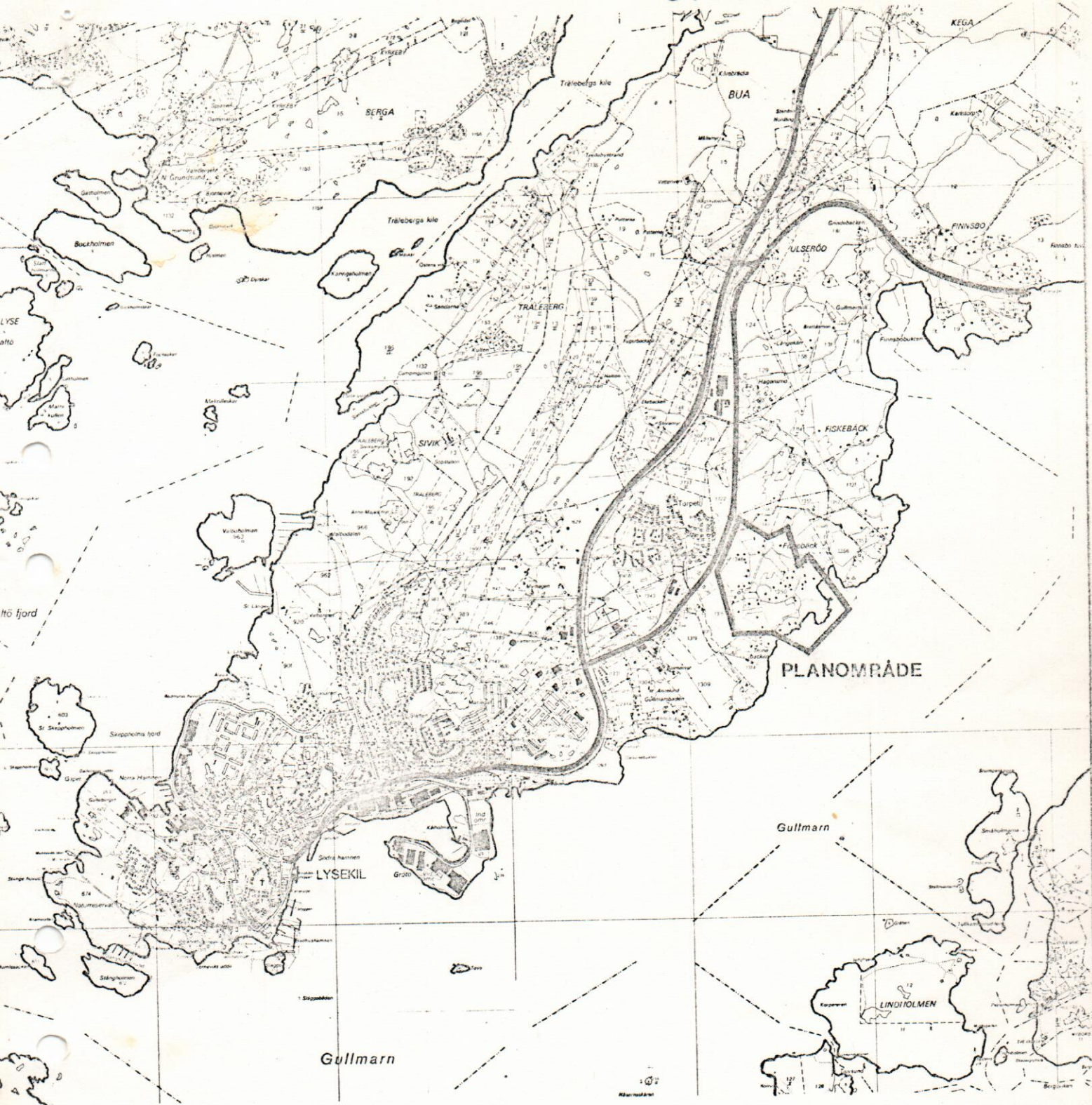


FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR DEL AV  
**FISKEBÄCK** I LYSEKILS KOMMUN

WHITE ARKITEKTER AB

SAMRÅDSMATERIAL 1982-06-07

# ÖVERSIKTSKARTA



# BESKRIVNING

över förslag till byggnadsplan för del av FISKEBÄCK i Lysekils kommun, Göteborgs och Bohus län, upprättat den 7 juni 1982.

---

Planförslaget är avfattat på:

byggnadsplanekarta i skala 1:1000 och i byggnadsplanebestämmelser

samt åtföljs av bilagor:

illustrationskarta i skala 1:1000 och beskrivning till byggnadsplaneförslaget

## BEFINTLIGA FORHÅLLANDEN

### OMFATTNING OCH LÄGE

Planområdet är beläget vid Gullmarn nordost om Lysekils tätort. Avståndet till centrum är ca 3 km. I väster utgör den gamla infartsvägen till Lysekil gräns, i öster gränsar planområdet till Gullmarn. Totalt omfattar området en yta på ca 30 ha.

### ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Två tomter är i enskild privat ägo. Resten av marken ägs av Uddevallavarvet AB i Uddevalla. Varvet arrenderar ut åkermarken till jordbrukare och tomtplatser till stugägare i området. Se vidare karta 1.

### FORMLÄMNINGAR

Inga kända formlämningar finns inom området.

## BEFINTLIG BEBYGGELSE

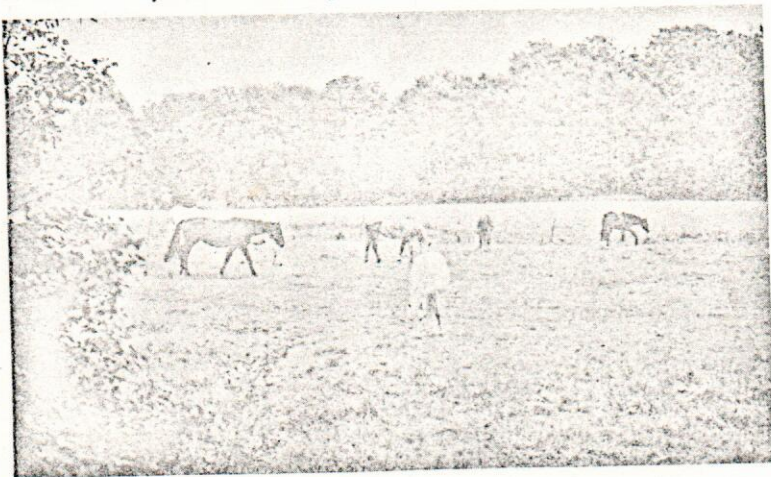
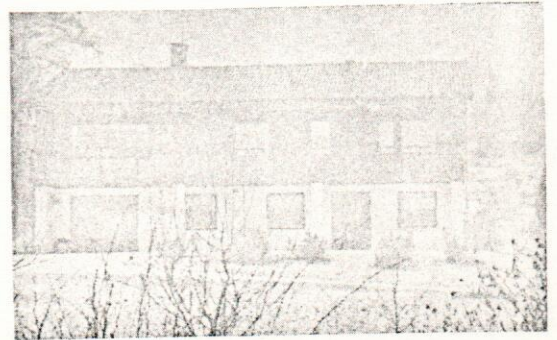
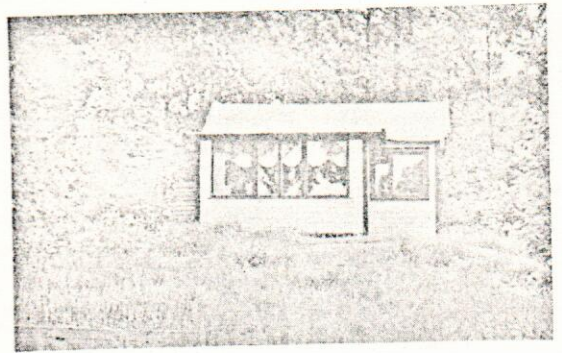
Fram till mitten av 1950-talet var Fiskebäcksområdet bebyggt med några bondgårdar, växthus och en handfull sommarstugor. Sedan markägaren Uddevallavarvet hade skrinlagt sina planer på ett skeppsvarv i Lysekil bebyggdes området under 1950-och 1960-talen med enkla fritidshus eller byschor. Marken uppläts genom arrendeavtal. Området fick en karaktär av glest kolonistugeområde. Idag finns drygt 50 hus i området. De flesta är fortfarande små, men några hus har byggts till och är betydligt större eller mer påkostade.

Inom planområdet finns dessutom ett helårshus på en friköpt tomt. Se vidare karta 2.

## TOPOGRAFI OCH VÄXTLIGHET

Planområdet utgör en del av ett större grönområde utmed Gullmarn från tätorten till Finnsbovägen. Klimatet är mjukare och växtligheten rikligare än inom andra områden nära tätorten.

Planområdet är kuperat och omväxlande med öppna fält, skogsbryn och upp till 30 m höga bergknallar. I gränzonen mellan åker och berg är växtligheten riklig. Den består främst av tall och ek. På vissa dåligt hävdade marker har buskar och lövskog fått rotfäste. En landskapsinventering redovisas på karta 3.



## PLANFÖRHÅLLANDEN

Inga detaljplaner berör planområdet. För området närmast Gullmarn gäller strandskyddslagen (15 paragrafen NVL, naturvårdslagen).

Gullmarns marina miljö har i arbetet med den fysiska riksplanen bedömts som riksintressant för den vetenskapliga och kulturella naturvården. För att säkerställa denna värdering genomförs den sk Gullmarsplaneringen. Med detta planarbete avser man att kartlägga vilka föroreningar som belastar fjorden, samt att bilda ett naturvårdsområde i enlighet med 19 paragrafen NVL, naturvårdslagen. Naturvårdsförordnandet kommer enbart att beröra vattnet utanför planområdet.

Enligt kommunöversikten ingår planområdet i O-området kring Lysekils tätort. Inom detta avses en områdesplan upprättas. Ett förslag till områdesplan har utarbetats i februari 1982 och är föremål för remissbehandling. Förslaget anvisar Fiskebäcksområdet som det viktigaste rekreationsområdet för Lysekils tätort.

Stugorna i området används som fritidshus. Områdets läge nära Lysekils tätort innebär dock en risk för framtida helårsanvändning av husen. Hittills har detta icke skett, framför allt därför att stugorna står på ofri grund. Ägarna har inte investerat i husen bl a mot bakgrund av den osäkerhet för framtiden som arrendeavtalen har inneburit.

Kommunen vill av flera skäl undvika helårsanvändning av husen. Området är i huvudsak ett strövområde för tätorten. Förslaget till områdesplan visar därför en servicestruktur (skolor, butik osv) och en bostadsutbyggnad som inte innefattar Fiskebäcksområdet.

En helårsanvändning av fritidshusen innebär också en risk för ökade utsläpp av förorenat vatten till Gullmarn. Detta får inte ske med hänsyn till naturvårdsintressena. En utbyggnad av kommunala avloppsledningar inom området skulle ställa sig orimligt dyrt.

## GRUNDFÖRHÅLLANDEN

En översiktlig grundundersökning har gjorts omedelbart öster om planområdet. Marken mellan bergen består av lera, sand och silt. Djupet till fast botten varierar ner till ca 10 m.

## TRAFIK

Området förbinds med den gamla infartsvägen till Lysekil via två vägar. Stugbebyggelsen har vuxit oplanerat, vilket har lett till ett rikt förgrenat vägnät. För en besökare är det svåröverskådligt. Eftersom stugorna endast används sommartid är vägarna smala och har låg standard.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Elektricitet finns inom hela området.

En sommarvattenledning av bristfällig kvalitet försörjer stugbebyggelsen. Avloppsvatten (disk- och tvättvatten) tas omhand i enskilda anläggningar. Latrinavfallet hämtas av kommunen. Se vidare karta 4.

## PLANFÖRSLAGET

Inom området finns flera konkurrerande intressen, som skall balanseras i planförslaget.

De befintliga stugorna inom området behålles. Därutöver föreslås 9 nya tomter. De har tillkommit i lägen där de på ett naturligt sätt kompletterar den befintliga bebyggelsen och där de inte försvårar områdets användning som rekreationsområde för hela tätorten.

På norra sidan av den udde som utgör den viktigaste delen av badplatsen finns en enkel brygga för småbåtar. Bryggan föreslås ligga kvar och ha nuvarande omfattning.

Som tidigare nämnts är planområdet attraktivt som rekreationsområde, för sin vackra och omväxlande natur och för de fina badmöjligheterna. Ett sammanhängande promenad- och cykelstråk planeras genom området. Stråket kan i framtiden förbinda tätorten med Fjälla fritidsområde norr om Finnsbo. En första etapp mellan Gullmarnsbadens badplats och Fiskebäcks badplats är projekterad och beräknas byggas 1982.

För att ge Fiskebäcksområdet ett varierat innehåll som rekreationsområde föreslås ca 48 st kolonistuguetomter i områdets centrala del. Tomterna är högst 200 m<sup>2</sup> stora och avses arrenderas ut av kommunen. Kolonistugor på högst 6 m<sup>2</sup> får uppföras på tomterna.

Placeringen av ett nytt havsforskningslaboratorium norr om planområdet har utretts av Byggnadsstyrelsen. Frågan om lokaliserings är dock för närvarande oklar. Under planarbetets tidigare skede har planområdet även innefattat havsforskningslaboratoriet. I det nu föreliggande planförslaget redovisas på illustrationskartan istället dessa ytor som reservområde för olika allmänna institutioner.

## TRAFIK OCH PARKERING

Området trafikmatas via en huvudväg i öst-västlig riktning längs områdets norra gräns. Denna väg utgör också en trafikmatning till framtida institutioner eller rekreatiansanläggningar norr och nordost om planområdet. I planförslaget slutar vägen i en parkeringsplats för ca 50 bilar avsedd för besökande till badet.

Stugområdet nås i två punkter från huvudvägen. Inom stugområdet utnyttjas det befintliga vägnätet med smärre kompletteringar. Vissa hus är så belägna att tomterna inte kan nås med bil. I sådana fall föreslås små p-platser så nära tomterna som möjligt.

Trafiken till och från kolonistugeområdet sker i områdets utkant och bedöms inte bli störande för den befintliga bebyggelsen. I anslutning till kolonistugeområdet föreslås en parkeringsplats med ca 20 platser.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

En förutsättning för planområdets utnyttjande är att Gullmarns vattenområde inte utsätts för nya förorenande utsläpp. Gullmarnplaneringen som omnämns tidigare ger dessa ramar.

Vattenledningssystemet inom stugområdet är bristfälligt och måste till större delen ersättas med ett nytt. Det skall utformas endast för sommaranvändning. Inom kolonistugeområdet iordningställs några gemensamma tappställen för vatten.

Inom stugområdet skall spillvattnet från dusch och tvätt tas omhand i enskilda anläggningar med trekammarbrunn och resorbktion. Resorbktion innebär att vattnet återförs till vegetationen. Endast torr-klossetter får användas. Utsläppen från stugbebyggelsen bedöms därmed bli i stort sett oförändrade jämfört med nuvarande förhållanden.

Inom kolonistugeområdet uppförs några gemensamma hus som innehåller toalett och soprum. Latrinavfall och sopor hämtas av kommunen.



## GENOMFÖRANDE

Efter fastighetsbildning i enlighet med planförslaget skall tomterna kring fritidshusen kunna friköpas. I köpehandlingen bör klart framgå att området är avsett för fritidshus och att kommunens serviceåtagande begränsas till denna användning. Parkmarken omkring stugtomterna skall tillsammans med vägarna i stugområdet utgöra en samfällighet. Marken bör överlämnas till vägförening för området enligt reglerna i paragraf 113 BL. En skötselplan bör upprättas för området så att landskapets värden tas till vara.

Strandzonen och området utanför stugområdet betecknas i planförslaget som ett specialområde för rekreation och bad. Detta område skall skötas av kommunen på ett sådant sätt att dess karaktär bibehålles.

## SAMRÅD

Samråd har skett med länsstyrelsens planenhet och naturvårdsenhet. Markägaren, Uddevallavarvet och byggnadsstyrelsen har haft inblick i arbetet. Vidare har företrädare för stugägarna inom området haft tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Lysekil den 7 juni 1982

Jan-Olof Jarlöv  
Stadsbyggnadschef

Göran Berg  
White arkitekter AB