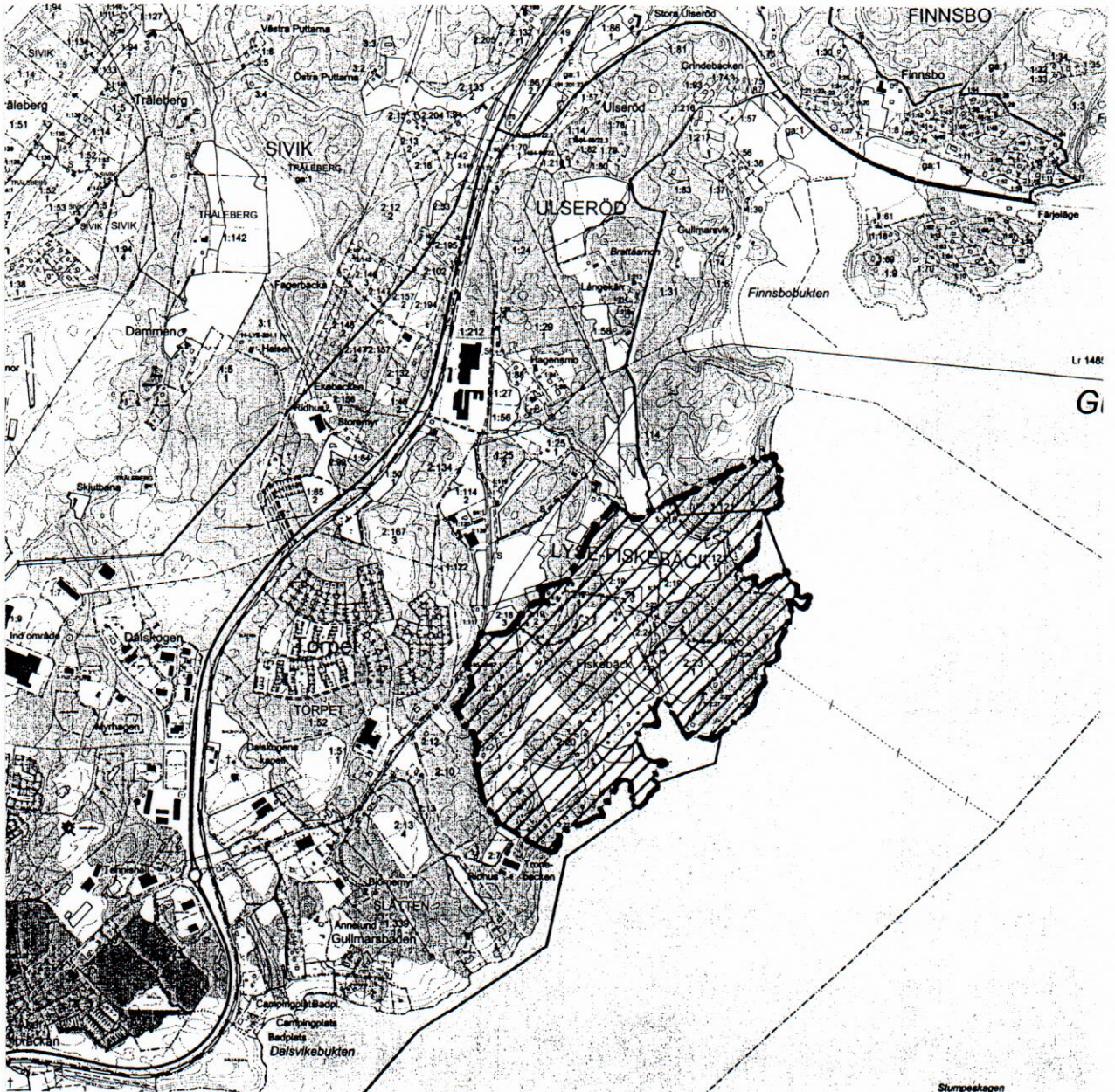




**LYSEKILS  
KOMMUN**

Byggnadsnämnden

Dnr: 01/052/214



Utredning för fastighetsbildning  
**LYSE-FISKEBÄCK 2:20 M FL**  
Lyse, Lysekils kommun

Stadsbyggnadskontoret 2002-04-05



**Utredning för fastighetsbildning  
LYSE-FISKEBÄCK 2:20 M FL  
Lyse, Lysekils kommun**

## **BESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Till planutredningen hör följande handlingar:

- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utredningskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Markägokarta
- Karta riksintressen
- Karta landskapsanalys
- Karta utbyggnadsområden
- Samrådsredogörelse

### **UTREDNINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Prato AB i Göteborg äger ett område bestående av fastigheterna Lyse-Fiskebäck 1:121, 2:18, 2:19, 2:20 och 2:23. Företaget vill nu sälja marken och Lysekils kommun är intresserad av att köpa den, då marken ingår i utbyggnadsområdet för Lysekils tätort enligt ÖP 90. I området finns ett sextiotal arrendetomter för sommarstugor som kommunen inte vill köpa. Syftet med utredningen är att avgränsa tomterna, och pröva vilka tomter som är lämpliga att avstycka, för att sedan säljas till respektive stugägare. Någon detaljplan kommer inte att göras för närvarande då en utredningen räcker som underlag vid avstyckning. Däremot kommer områdesbestämmelser att arbetas fram i omedelbar anknypning till utredningen.

### **DATA**

#### ***Lägesbestämning och areal***

Området är beläget vid Gullmarsfjorden öster om bostadsområdet Torpet, norr om Gullmarsbadens Camping och Tronebackens ridanläggning. Arealen för hela området är ca 67 ha och den del som kommunen kommer att köpa är ca 60 ha.

## **MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Ägare till Lyse-Fiskebäck 1:121, 2:18-20 och 2:23 är Prato AB. Inom området finns också sju privatägda, avstyckade tomter, varav tre för åretruntboende.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### ***Översiktsplan, riksintressen, strandskydd***

Enligt översiktsplanen, ÖP 90, ingår Fiskebäcksområdet i utbyggnadsområdet för Lysekils tätort och det krävs detaljplan för ny bebyggelse.

Norra delen av området ingår i Gullmarns naturvårdsområde och är av riksintresse enligt miljöbalkens 3 kap 6 §.

Området omfattas av strandskydd som finns markerat på kartan.

För området finns ingen antagen detaljplan men ett förslag till detaljplan arbetades fram till samråd 1990. Detta förslag har legat till grund för bedömningen av vilka stugtomter som är lämpliga att avstycka.

### ***Geoteknik***

1980 gjordes en geoteknisk undersökning i norra delen av Fiskebäck inför den då tilltänkta etableringen av ett havsfiskelaboratorium. I övrigt är inga geotekniska undersökningar gjorda.

Enligt den undersökning som utfördes av Statens Geotekniska Institut (SGI) under åren 1979-1983 föreligger en viss risk för spontana skred inom vissa delar av Fiskebäck. Vid framtida nybyggnader och utbyggnader inom dessa områden skall därför geotekniska undersökningar göras. De två ersättningstomter som föreslås skall undersökas ur geoteknisk synpunkt innan försäljning kan ske.

### ***Fornlämningar***

Bohusläns Museum utförde 1990 en arkeologisk utredning i samband med det planarbete som då pågick. För ca 4000-6000 år sedan låg stranden mellan 15-30 m över havet och Fiskebäck bestod av ett antal öar i en skärgård. Det är i denna miljö de flesta stenåldersboplatser kan påträffas. Inom området finns sex fornlämningar varav fem är boplatser från stenåldern och en är ett gravröse från bronsåldern. Dessa finns markerade på utredningskartan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### ***Natur***

Naturen i Fiskebäck är omväxlande med ädellövskog, ängsmark, strandängar och ljungbeklädda berg. Stugägarföreningen hyr in får som håller ängarna öppna och här betar också hästar från Tronebackens ridklubb.

Länsstyrelsen i Göteborgs- och Bohuslän gjorde 1997 en inventering av ädellövskogen i länet. I Fiskebäck finns ett långsträckt område (se kartbilaga) med ädellövblandskog som innehåller ett varierat bestånd av främst alm, ask, ek, klibbal, asp och björk. Här och var finns inslag av lönn, tysklönn och bok. Buskskiktet är glest men innehåller många arter. Hassel och snöbär är vanligast men här finns även en, brakved, slån, nypon, kaprifol, fläder och björnbär.

Fiskebäck har stor betydelse som strövområde för Lysekils invånare. Därför bör man värna speciellt om de gångstigar som finns i området. Inga tomter kommer heller att gå ner till vattnet, utan stranden skall hållas fri och vara tillgänglig för allmänheten. Kommunen kommer att stå för skötseln av naturen, och det är viktigt att också i framtiden bibehålla den ljusa och öppna karaktären.

### **Bebyggelse**

Området innehåller tre bostadshus för åretruntboende, varav ett är nybyggt. Fyra sommarstugor finns på avstyckade tomter. Dessa sju tomter berörs inte av köpet som skall genomföras mellan Prato och Lysekils kommun. De sextiototal stugor som finns på arrendetomter är i varierande skick, men alltfler önskar bygga ut sina stugor som i många fall är mycket små. Ett par av dessa är nybyggda och ytterligare bygglovsansökningar finns för närvarande hos byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden har tidigare tagit ett principbeslut att största bruttoarea skall vara 70 m<sup>2</sup>, men detta kommer att prövas under arbetet med områdesbestämmelserna.

Inom området ligger också en gård som Prato använt för egen del. Denna är i gott skick och kommer att ingå i köpet för Lysekils kommun. En gammal lada, ombyggd till galleri, skall även i fortsättningen arrenderas ut.

Kriterier vid bedömningen av tomtavgränsningarna har varit att stranden skall kunna nås av allmänheten och ingen tomt får sträcka sig ner till vattnet. Tomtstorlekarna varierar, men ingen tomt skall vara så stor att den går att avstycka ytterligare.

### **Strand och vattenområden**

Inom planområdet finns två badplatser. Båda är mycket välfrekventerade, inte bara av stugägarna i området utan också av boende på Torpetområdet såväl som andra lysekilsbor. Det finns en bryggförening som har byggt, och underhåller bryggan vid den södra badplatsen. Den används som badbrygga men innehåller också 16 båtplatser.

### **Trafik och parkering**

Det finns två huvudvägar ner i området, en med sydligare och en med nordligare sträckning. Samtliga vägar i området är smala grusvägar som förstärker det idylliska intrycket och håller nere hastigheten. Dessa grusvägar används också som promenadvägar. Vissa av vägarna bör emellertid få en något ökad standard för att klara belastningen av, och framkomligheten för sophämnings- och slamtömningsbilar. Vändmöjligheterna för dessa fordon bör också förbättras på vissa ställen. För att ingreppen i naturen skall bli så små som möjligt bör endast undantagsvis vändplaner förekomma. Tomterna 21 och 61

har ingen körbar väg fram till tomten och bedöms inte heller i framtiden kunna få detta, då det skulle medföra alltför stora ingrepp i naturen.

Flertalet stugägare har möjlighet att parkera på egen tomt. De som inte har den möjligheten kan få servitut att parkera på kommunens mark. För besökare till badplatsen finns en parkeringsplats i början av den södra huvudvägen. Denna bör utökas med fler platser, för att undvika "vild" parkering nere vid badplatsen.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### ***Vatten och avlopp***

I dagsläget har femtiofem av stugägarna kommunalt sommarvatten och fyra har gemensam brunn. Krav på nya avloppsanläggningar kommer att ställas på stugägarna i samband med att tomterna avstyckas. Miljö- och hälsoskyddskontoret har gjort en vutredning där de konstaterar att idag har tjugotre hus nya godkända BDT-avlopp. I utredningen föreslås också placering av nya va-anläggningar. Om möjligt placeras den inom tomten. Visar det sig lämpligt kan flera fastigheter ha gemensam va-anläggning placerad utanför tomterna med servitut på kommunens mark. Dock görs en bedömning i varje enskilt fall i samråd med fastighetsägaren.

### ***El***

Befintliga jordkablar och friledningar för el kan bibehållas.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Anders Fransson, byråinspektör  
Jenny Andersson, miljö- och hälsoskyddsinspektör  
Tomas Reuterberg, f.d. mark- och exploateringsingenjör  
Patrik Alenklint, mark- och exploateringsingenjör  
Anders Axelsson, stadsträdgårdsmästare  
Märta Grenås, t.f. stadsbyggnadschef  
Karin Lindstedt, lantmätare  
Ylwa Larsson, plantekniker

STADSBYGGNADSKONTORET 2002-04-05



Ylwa Larsson  
plantekniker



**Utredning för fastighetsbildning  
LYSE-FISKEBÄCK 2:20 M FL  
Lyse, Lysekils kommun**

# **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### ***Handläggning av utredningen***

Utredningen kommer inte att följas upp med detaljplan, och kommer endast att föras ut på samråd. Den blir inte antagen och vinner laga kraft som en detaljplan utan tjänar som underlag för avstyckning av tomterna. Utredningen kommer att följas upp med områdesbestämmelser som skall reglera byggnadsytor, höjder mm.

### ***Tidplan***

Samråd	november-december 2001
Godkännande i BN	april 2002

Fastighetsbildningen sker under våren-sommaren 2002. Därefter kan köparna söka lagfart. Arbetet med områdesbestämmelserna kommer att påbörjas så snart utredningen är avslutad.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### ***Fastighetsbildning***

Prato begär avstyckning hos fastighetsbildningsmyndigheten av de tomter som inte skall ingå i kommunens köp. Stugägarna köper tomterna direkt av Prato. Ersättningstomterna säljs av kommunen. Fastighetsbildningskostnaden betalas av respektive stugägare. I samband med avstyckningen skall servitut bildas för de vattenbrunnar och avloppsanläggningar som hamnar utanför tomterna. Dessutom skall servitut bildas för vissa enskilda tillfartsvägar och parkeringar.

### ***Gemensamhetsanläggningar***

För de vägar som ingår i planområdet kommer att bildas en eller två gemensamhetsanläggningar, där kommunen har vissa andelar. Gemensamhetsanläggningarna skall förvaltas av samfällighetsföreningar. Ängen vid badplatsen bör bildas som gemensamhetsanläggning för det södra området, och även där skall kommunen ha andelar.

Befintliga sommarvattenledningar skall bildas som gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningarna bildas i samband med avstyckningen och bekostas av stugägarna.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### ***VA-utredning***

Befintligt sommarvatten ansluter till kommunens ledningsnät vid Torpetområdet, korsningen Torpgatan – Hökvägen.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har gjort en va-utredning som visar vilka tomter som har godkända avloppsanläggningar, tänkbara placeringar av nya avloppsanläggningar samt förslag på vilka fastigheter som kan ha gemensamma anläggningar. Dessa placeringar är förslag som kan ändras vid den bedömning som görs tillsammans med husägaren vid ansökan om avloppstillstånd. De avloppsanläggningar som placeras utanför den egna tomten skall ha servitut för densamma. Detsamma gäller för brunnar som skall borras. Tomterna 21 och 61 har ingen väg fram till tomten och får därför ordna sitt avlopp på annat sätt. Va-utredningen följer med som bilaga i planhandlingarna.

### ***Vägar och parkering***

Viss förbättring av vägarna liksom förbättrade vändmöjligheter krävs för att klara kraven på framkomlighet för slamsugningsfordon. Parkeringen för badplatsen, som bör utökas med flera platser, skall skötas av kommunen.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### ***Planekonomi***

Ett avtal som reglerar kommunens kostnader i samband med planarbetet upprättas mellan stadsbyggnadskontoret och Prato.

Förbättringsarbeten för vägar och vändplatser bekostas av samfällighetsföreningen där kommunen ingår.

### ***Planavgift***

Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Märta Grenås, t.f. stadsbyggnadschef

Karin Lindstedt, lantmätare

Patrik Alenklint, mark- och exploateringsingenjör

Jenny Andersson, miljö- och hälsoskyddsinspektör

Anders Fransson, byrådirektör

Ylwa Larsson, plantekniker