



Områdesbestämmelser för
LYSE-FISKEBÄCK 2:18 M FL
Lysekils kommun

Stadsbyggnadskontoret 2003-03-13

UTSTÄLLNINGSHANDLING



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Områdesbestämmelser för
LYSE-FISKEBÄCK 2:18 M. FL.,
Lysekils kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till områdesbestämmelserna hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

BAKGRUND

Prato AB äger ett område som består av fastigheterna Lyse-Fiskebäck 1:121, 2:18, 2:19, 2:20, 2:23 och 2:24 om ca 60 ha. Företaget har under en längre tid försökt sälja hela markområdet och kommunen har varit intresserad av att köpa det, då marken ingår i utbyggnadsområdet för Lysekils tätort enligt Översiktsplan 90. I området finns ett sextiototal arrendetomter för sommarstugor som kommunen inte vill köpa. Däremot har ägarna till husen på arrendetomterna önskemål om att avstycka och friköpa sina tomter. Området ligger endast ca 3 km från Lysekils centrum och är utsatt för ett hårt bebyggelsestryck. Områdesbestämmelser behövs för att inte framtida lämplig markanvändning skall försvåras.

SYFTE

Områdesbestämmelserna syftar till att säkerställa området för framtida tätortsbebyggelse i enlighet med vad som anges i Översiktsplan 90. Avsikten är dessutom att de strandnära områdena skall bevaras för rekreation och friluftsliv. Syftet är också att motverka olämplig permanentbosättning till dess att markanvändningen klarlagts i detaljplan och att gemensamma frågor såsom va-försörjning utretts i samband med planläggning. Som främsta medel för att uppnå ovannämnda syften föreslås att fritidshusens bruksarea begränsas.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget vid Gullmarsfjorden, öster om bostadsområdet Torpet och norr om Tronebackens ridanläggning. Områdets yta är ca 67 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Lagfaren ägare till Lyse-Fiskebäck 1:121, 2:18-20 och 2:23 är Prato AB. Inom området finns också åtta avstyckade tomter varav fyra för åretruntboende. Dessa finns markerade på bilagd markägokarta, bilaga 1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Ett mindre markområde i norra delen av planområdet ingår i Gullmars naturvårdsområde. Ungefär halva detta område är av riksintresse för det rörliga friluftslivet medan mellersta och nordöstra delen av planområdet är av riksintresse för naturvården enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Se kartbilaga 2.

Strandskydd

En stor del av området omfattas av strandskydd. Strandskyddsgränsen finns redovisad på plankartan. 45 av fritishusen med arrendetomter ligger inom strandskyddat område. När avstyckningen av dessa är genomförd omfattas fastigheterna inte längre av strandskyddet eftersom tomterna blir mindre än 3000 m² och därmed är undantagna enligt länsstyrelsens beslut.

Översiktsplan, detaljplan

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen ÖP-90 för Lysekils kommun ingår planområdet i utbyggnadsområdet för Lysekils tätort, där det krävs detaljplan för ny bebyggelse.

Området saknar detaljplan. Ett förslag till detaljplan arbetades fram till samråd 1990. Därefter lades planarbetet ned på grund av den vikande bostadsmarknaden. Planförslaget innehöll ca 250 nya lägenheter i enbostadshus, gruppbyggda småhus och flerbostadshus samt skola och mindre områden för verksamheter. Detta förslag har legat till grund för vilka stugtomter som är lämpliga att avstycka. De föreslagna bostadskvarteren framgår av bilaga 3.

Utredning för fastighetsbildning

För att möjliggöra försäljning och avstyckning av arrendetomterna har kommunen upprättat en "Utredning för fastighetsbildning" vilken godkändes av byggnadsnämnden 2002-04-18. I utredningen förutsätts att områdesbestämmelser upprättas för området i omedelbar anknytning till utredningen. Enligt utredningen för fastighetsbildning skulle alla bebyggda tomter, utom nr 4, 63 och 69, kunna avstyckas. Alla de 58 avstycknings-

bara tomterna har nu sålts till respektive husägare. Utredningen innehåller även två obebyggda "ersättningstomter". Förhandsbesked om bygglov för fritidshus på de två ersättningstomterna har beviljats av Byggnadsnämnden 2002-12-12. Även dessa två tomter har sålts. Återstoden av marken har sålts till kommunen. Avstyckning av 60 tomter är sökt och fastighetsbildning pågår i enlighet med utredningen om fastighetsbildning.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Naturen i Fiskebäcksområdet är omväxlande med ädellövskog, ängsmark, strandängar och ljungklädda 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 4) 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. 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.

Geoteknik

1980 gjordes en geoteknisk undersökning i norra delen av Fiskebäck inför den då tilltänkta etableringen av ett havsfiskelaboratorium. 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. För de två ersättningstomterna har en geoteknisk utredning utförts under 2002. Denna visade att de två tomterna har goda markförhållanden och att totalstabiliteten är tillfredsställande.

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 plankartan.

Befintlig bebyggelse

Området innehåller fyra bostadshus för åretruntboende, samtliga på avstyckade tomter. Fyra sommarstugor finns på avstyckade tomter. Dessa åtta tomter berörs inte av köpet som håller på att 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. Byggnadsnämnden har tidigare tagit ett principbeslut om att största bruttoarea skall vara 70 m².

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 som avstyckas 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. Tomterna 21 och 61 (husnummer finns redovisade på kartbilaga 5) 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.

FÖRSLAGETS INNEBÖRD

Fiskebäcksområdet utgör ett framtida utbyggnadsområde för Lysekils tätort. För att kunna kontrollera utvecklingen inom området vill kommunen införa regler avseende bebyggelsen.

De fastigheter som har bygglov som helårsbostäder omfattas inte av bestämmelserna. Dessa är de fyra avstyckade permanentbostadsfastigheterna, Lyse-Fiskebäck 1:118, 2:1, 2:21 och 2:28. Däremot omfattas hus för vilka bygglov söks för fritidshus av områdesbestämmelserna även om de bebos åretrunt. Avgörande för om en viss byggnad utgör fritidshus eller inte är det ändamål som har uppgivits i lovet för byggnaden. Detta innebär att övriga bostadstomter betraktas som fritidsfastigheter och omfattas av bestämmel-

serna. Det är Lyse-Fiskebäck 2:22, 2:25, 2:26 och 2:27, blivande 2:29-2:86 (hus 1-3, 5-9, 11-22, 24-50, 52-62) samt arrendetomterna 4, 63 och 69. Områdesbestämmelserna omfattar även de två obebyggda ersättningstomterna, blivande 2:87 och 2:88.

Enligt områdesbestämmelserna kommer storleken på fritidsbebyggelsen att begränsas. Endast en huvudbyggnad per tomt får uppföras. Dess bruksarea får inte överstiga 80 m². Gäststugor och uthus får sammanlagt ha en bruksarea av högst 25 m². Även höjden på byggnaderna och lutning på tak regleras i områdesbestämmelserna. Det finns också bestämmelser om att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och uthus minst 1 meter från gräns.

Ett fåtal av fritidshusen ligger utanför samlad bebyggelse. Här gäller idag att man kan göra mindre tillbyggnader och uppföra komplementbyggnader utan bygglov. För dessa fritidshus införs utökad bygglovplikt för tillbyggnader och komplementbyggnader så att samma regler gäller som för husen inom samlad bebyggelse. Vidare införs utökad bygglovplikt för nya ekonomibygnader samt om- och tillbyggnad av befintliga ekonomibygnader. Den utökade bygglovplikten bedöms nödvändig för att få ett enhetligt regelsystem för hela området samt för att byggnadsnämnden i ett tidigt skede skall kunna styra nybebyggelsen till lämplig storlek, placering och utformning.

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 vattretredning 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.

En befintlig kommunal vattenledning för åretruntbruk finns nedlagd över en av ersättningstomterna. Den kommer att flyttas till ett ledningsområde norr om dessa tomter. Vidare finns en sommarvattenledning nedlagd tvärs över ersättningstomterna. Den behöver flyttas för att tomterna skall kunna bebyggas på ett lämpligt sätt.

EI

Inom området finns befintliga jordkablar och friledningar för el, vilka bedöms kunna finnas kvar förutom en ledning inom ersättningstomterna.

PLANFÖRFARANDE

Områdesbestämmelserna avses handläggas normalt planförfarande. Det innebär att de kommer att ställas ut för allmänheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anders Fransson, byråinspektör
Jenny Andersson, miljö- och hälsoskyddsinspektör
Patrik Alenklint, mark- och exploateringsingenjör
Anders Axelsson, utredningsingenjör
Märta Grenås, planarkitekt
Karin Lindstedt, lantmätare
Ylwa Larsson, plantekniker

STADSBYGGNADSKONTORET 2003-03-13



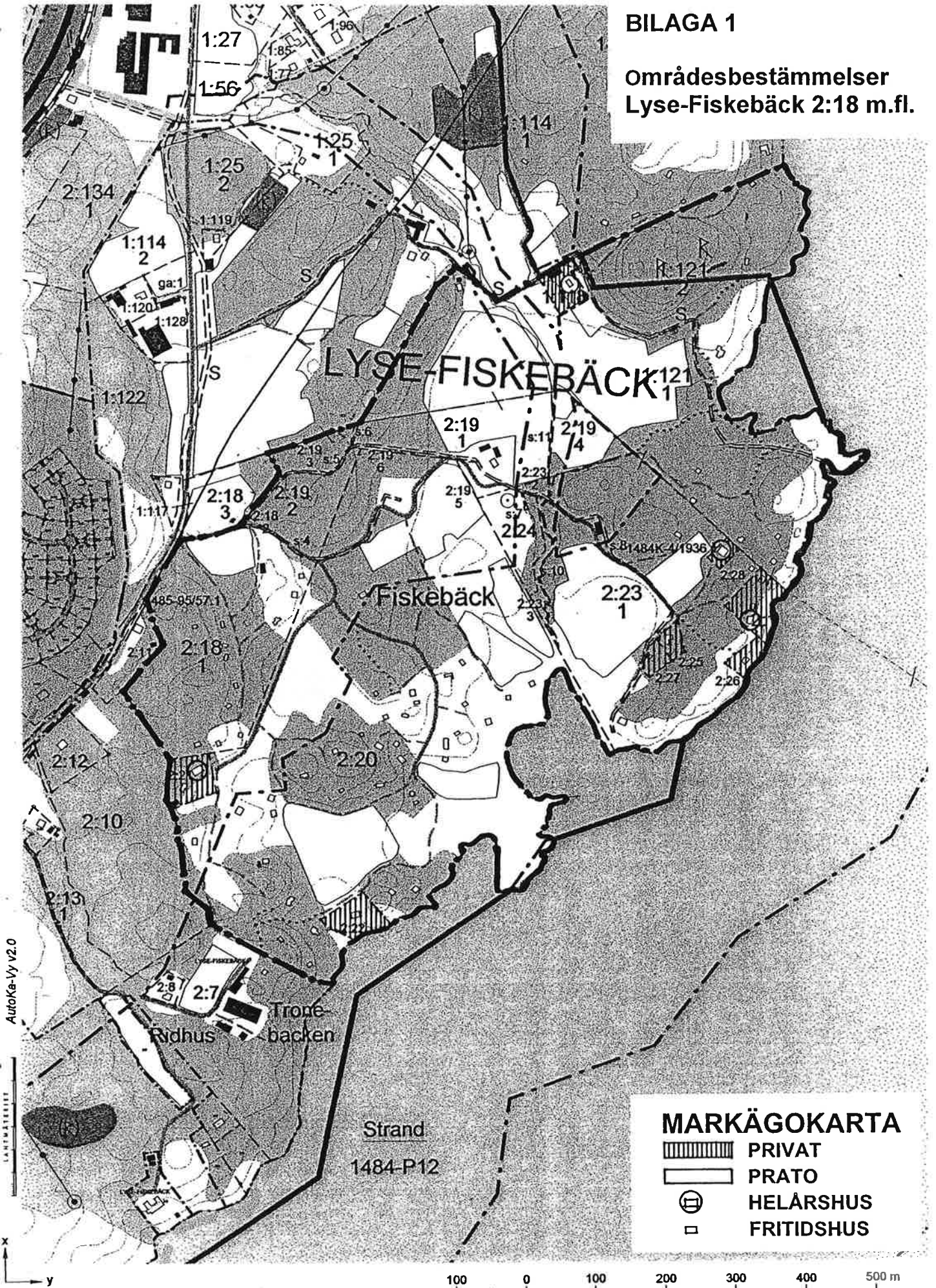
Märta Grenås
planarkitekt



Ylwa Larsson
plantekniker

BILAGA 1

Områdesbestämmelser
Lyse-Fiskebäck 2:18 m.fl.



MARKÄGOKARTA

-  PRIVAT
-  PRATO
-  HELÄRSHUS
-  FRITIDSHUS

100 0 100 200 300 400 500 m

Skala 1:5000

AutoKa-Vy v2.0

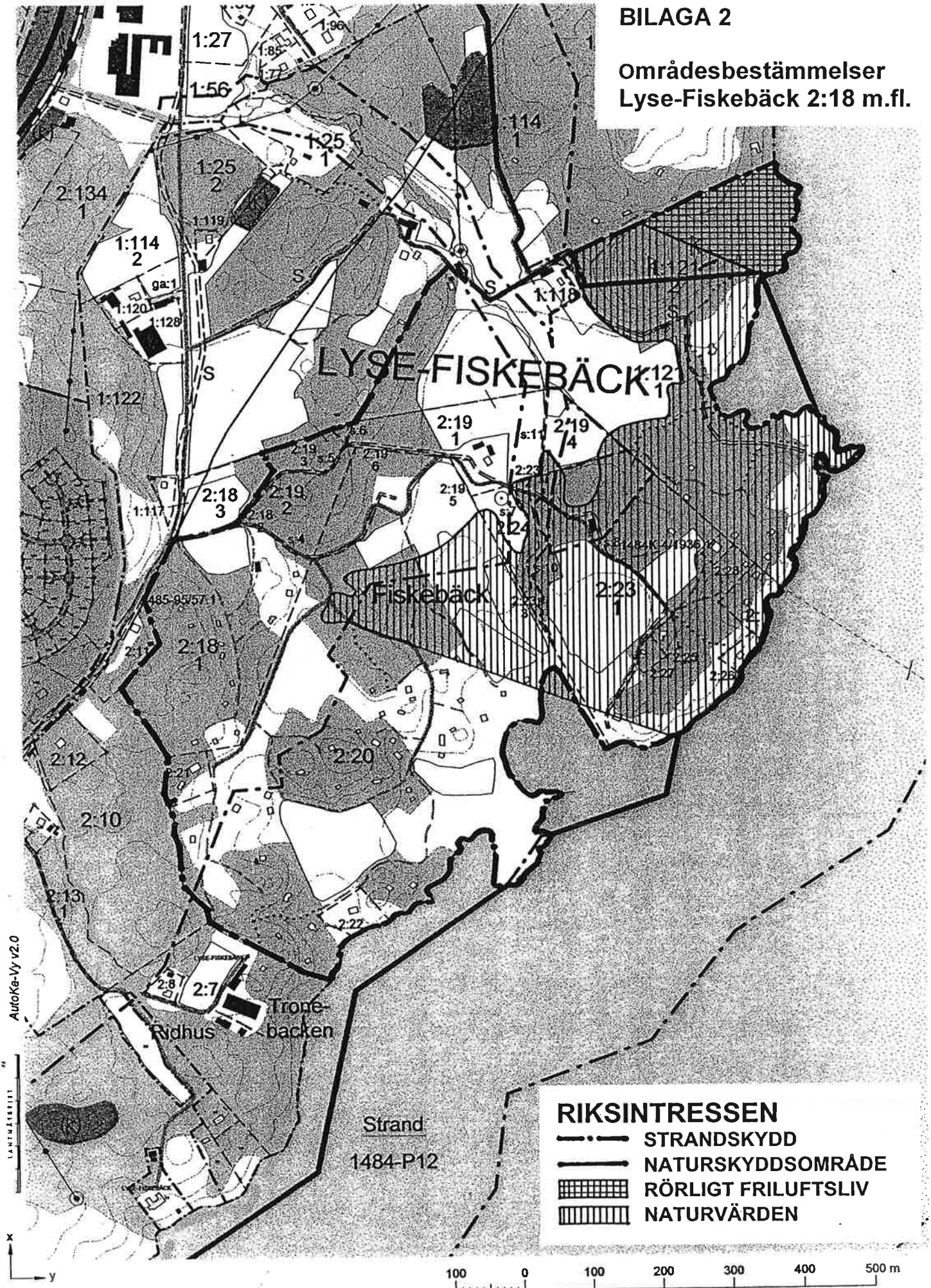
LÄNDEMÄTTEN

x
y

x = 6470071
y = 1246033

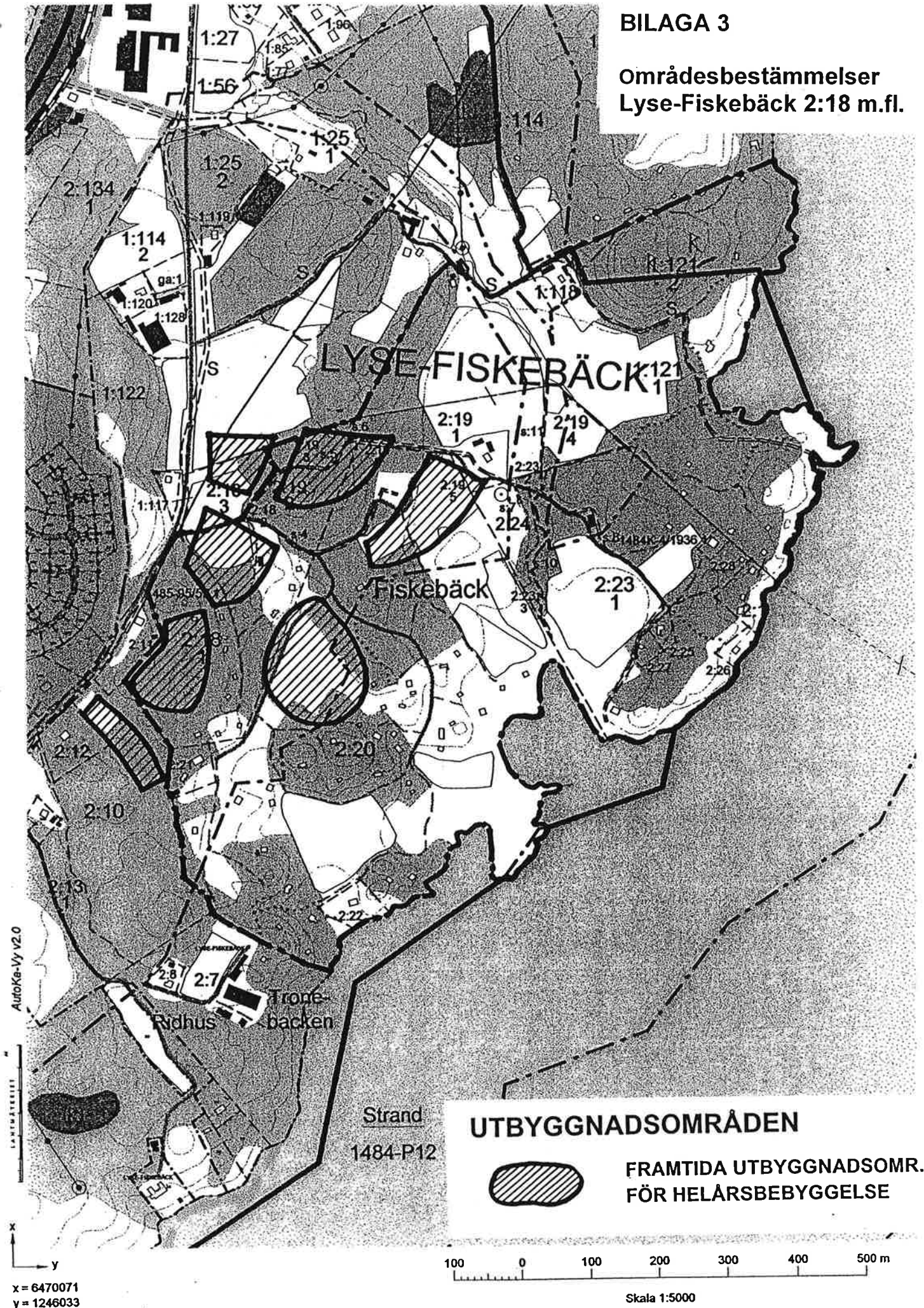
BILAGA 2

Områdesbestämmelser Lyse-Fiskebäck 2:18 m.fl.



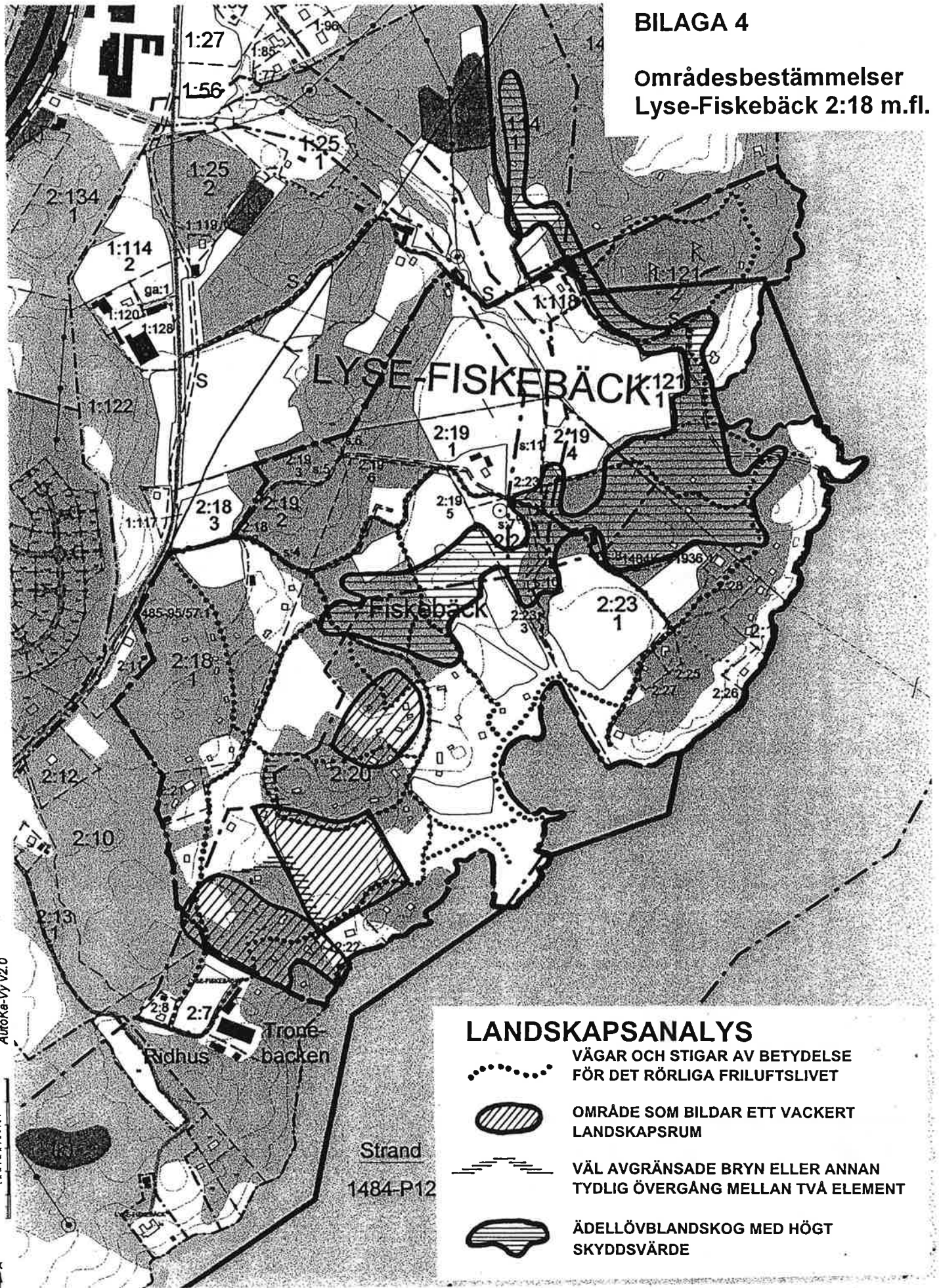
BILAGA 3

Områdesbestämmelser Lyse-Fiskebäck 2:18 m.fl.

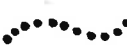

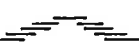



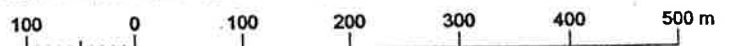
BILAGA 4

Områdesbestämmelser Lyse-Fiskebäck 2:18 m.fl.



LANDSKAPSANALYS

-  VÄGAR OCH STIGAR AV BETYDELSE FÖR DET RÖRLIGA FRILUFTSLIVET
-  OMRÅDE SOM BILDAR ETT VACKERT LANDSKAPSRUM
-  VÄL AVGRÄNSADE BRYN ELLER ANNAN TYDLIG ÖVERGÅNG MELLAN TVÅ ELEMENT
-  ÄDELLÖVBLANDSKOG MED HÖGT SKYDDSVÄRDE



Skala 1:5000

AutoKa-Vy v2.0

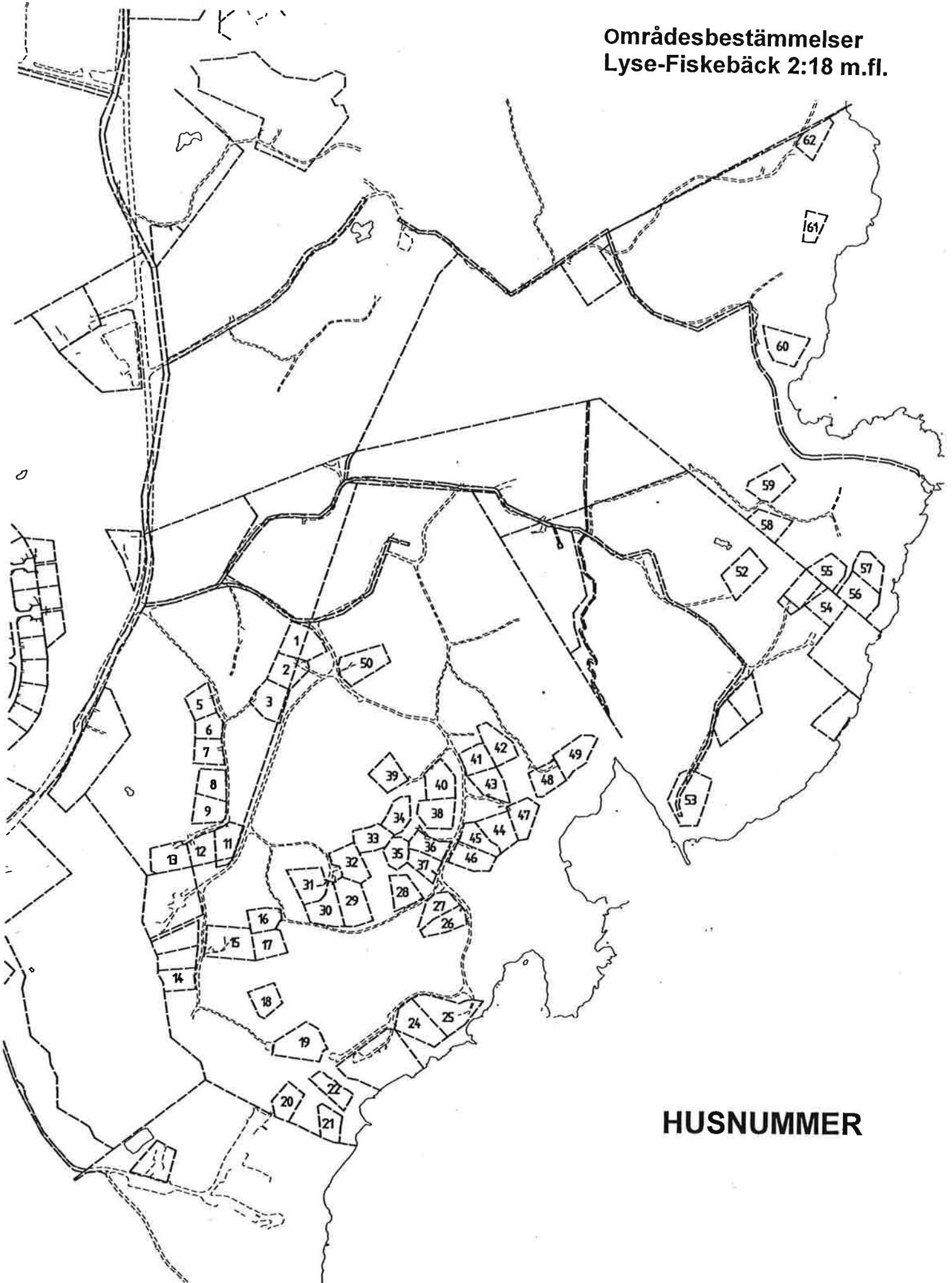
LANTMÄSTARE

x
y

x = 6470071
y = 1246033

BILAGA 5

**Områdesbestämmelser
Lyse-Fiskebäck 2:18 m.fl.**



HUSNUMMER

