



**Göteborg-Bohus**

**Uddevalla kn**

**Akt nr:**

**1485**

**91**

**P18**

|                                                         |                            |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| Upprättade år<br>1990-1991                              | Dnr<br>2023-10681-91 F 569 |
| Ärende<br><br>Detaljplan för VILLA SJÖTORP,<br>LYCKORNA |                            |
| Registerområde<br>-                                     |                            |
| Kommun<br>Uddevalla                                     | Län<br>Göteborgs och Bohus |

**Aktas  
noga!**

*Kartor och handlingar är  
ömtåliga. Vid användningen  
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,  
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som  
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten  
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... / ..... band

..... 57 ..... numrerade sidor

..... — ..... inneliggande karta

..... 2 ..... annan karta

1485-P91/18

2 ps

1991/864

UDDEVALLA KOMMUN

Utdrag

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Sida

Kommunfullmäktige

1991-04-09

91. 03.

1991/864  
1485-P 9/78

Kommunfullmäktige har alltså beslutat

att uppdra åt tekniska nämnden att för kommunen träffa avtal om exploatering och marköverlåtelse avseende Sjötorp, Lyckorna, i enlighet med i ärendet framlagd förslag till exploateringsavtal samt

att anta detaljplan för Villa Sjötorp, Lyckorna upprättad 1990-10-30, reviderad 1991-01-14.

Mot beslutet reserverar sig Marit Haugen, Per Leonardsson, Ann Margret Mossberg, Lena Larsson och Ole Borch.

Som ovan

Vid protokollet  
Kurt Gullberg

Justerat:  
Uddevalla den 19 april 1991  
Ingemar Samuelsson  
Katie Borg  
Åke Hägg

Justeringen vederbörligen tillkännagiven den 22 april 1991 betygar: Kahrina Bloom

1991-07-05

Länsstyrelsen, rättsenheten  
LAGAKRAFTBEVIS

Länsstyrelsen har beslutat att inte pröva detta beslut enligt bestämmelserna i 12 kap plan- och bygglagen. Sedan planbeslutet överklagats och överklagandet därefter återkallats, har länsstyrelsen den 19 juni 1991 avskrivit ärendet från vidare handläggning. Planbeslutet har till följd härav vunnit laga kraft den 19 juni 1991.

*Margareta Koch*  
Margareta Koch

*Elsa Franker*  
Elsa Franker

Kopia till

fastighetsregistermyndigheten (lantm)  
fastighetsbildningsmyndigheten i Bohusläns norra lantmäteri-  
distrikt, Uddevalla kontoret  
kommunfullmäktige i Uddevalla kommun  
byggnadsnämnden i Uddevalla kommun

vgv

*Ulf H. H. H.*

planenheten 2023-10681-91 F 569  
pärmen

1991-10-10

Handläggning, utvärdering  
och sammanfattning

Utgången av denna del av arbetet har varit att  
genomföra en undersökning av de olika  
- och i vissa fall även av de olika  
- och i vissa fall även av de olika  
- och i vissa fall även av de olika

Handläggning, utvärdering

och sammanfattning

1991-10-10

Handläggning, utvärdering  
och sammanfattning  
Handläggning, utvärdering  
och sammanfattning



LÄNSSTYRELSEN  
Göteborgs och Bohus län  
Juridiska enheten  
Lass B Hasselberg  
Tel: 031-60 57 68

BESLUT

1991-06-19

2024-12240-91

1

MLP 5

Klagande

Erik Andersson  
Flaggbergsvägen 3  
459 33 LJUNGSKILE

Delg.kv

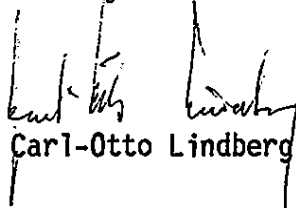
91. 06. 28.

Besvär över kommunfullmäktiges i Uddevalla kommun beslut  
att anta detaljplan för Villa Sjötorp, Lyckorna

Kommunfullmäktige i Uddevalla kommun beslöt den 9 april  
1991 att anta ovan angivna detaljplan.

Sedan Erik Andersson överklagat kommunfullmäktiges beslut  
har han i en skrivelse som kom in till länsstyrelsen den  
18 juni 1991 återkallat överklagandet.

Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning.

  
Carl-Otto Lindberg

  
Bengt Hasselberg

Kopia till:

Anders Ligner, Eneliden 4, 433 64 Partille  
kommunfullmäktige i Uddevalla kommun  
byggnadsnämnden i Uddevalla kommun  
fastighetsbildningsmyndigheten i Bohusläns norra  
lantmäteridistrikt  
fastighetsregistermyndigheten  
planenheten  
pärmen  
överex

RECEIVED

1964

# UDDEVALLA KOMMUN

LJ 105<sup>7</sup>

UDDEVALLA KOMMUNSTYRELSEN  
Göteborgs och Bohus län

Ink 91. 08. 03.

1991/864  
1485-P 91/18



## ANTAGANDEHANDLING DETALJPLAN FÖR **SJÖTORP** LYCKORNA LJUNGSKILE

1990-10-30

REV. 1991-01-14

**BBK** ARKITEKTER & INGENJÖRER

S O 00

Planen är antagen av KF 1991-04-09, § 51

Detta beslut vann laga kraft 1991-06-19

Detaljplan för

**SJÖTORP**

Lyckorna, Ljungskile

Uddevalla kommun

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- illustrationskarta i skala 1:1000
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsägareförteckning
- utlåtande
- skötselplan för Villa Sjötorp avseende hus och tomt

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att inom området genom tomtindelning och ianspråktagande av obebyggda fastigheter bereda plats för en förtätad villabebyggelse och att för boende inom detaljplanens närområde tillgodose behovet av bad- och båtplatser.

### PLANDATA

#### Läge

Området ligger i södra delen av Lyckornaområdet, Ljungs socken. Från väg E6 leder allmänna vägen 671 fram till områdets södra del. Området sträcker sig från och med Villa Sjötorp i söder till och med Lyckornas varv i norr.

#### Areal

Planområdets totala areal är ca 5,3 ha varav drygt 0,9 ha utgör vattenområde.

#### Markägare

Fastigheterna kring Villa Sjötorp-Lyckornas varv är i samlad privat ägo. Övriga fastigheter har enskilda privata ägare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Områdesplan** Den av kommunen 1983 antagna områdesplanen för Ljungkile omfattar det aktuella detaljplaneområdet. I områdesplanen föreslogs en förtätning av befintlig bebyggelse. Dock poängterades att stor hänsyn måste tas till den värdefulla miljön. Vidare föreslogs att varvsområdet får ligga kvar som en lokal småbåtshamn med möjlighet till vinteruppläggning av småbåtar och att badplatsområdet söder därom iordningställs. Områdesplanen föreslog också att en parkeringsplats ordnas vid varvsvägens anslutning till väg 671.
- Dispositionsplan** Inom ramen för Ljungkile områdesplan upprättades 1979 en mer detaljerad dispositionsplan för Lyckornaområdet. Dispositionsplanen har beskrivits som ett komplement till områdesplanen där möjliga och önskvärda lösningar av de speciella Lyckornaproblemen har penetrerats noggrannare och illustrerats inför det detaljplanearbete som då planerades.
- För huvuddelen av Lyckornaområdet förordade dispositionsplanen av hänsyn till de kulturhistoriska värdena en mycket försiktig förtätning.
- Områdesbestämmelser** För hela Lyckornaområdet har upprättats områdesbestämmelser enligt PBL. För några delområden, bl a det här aktuella området, har en detaljplanläggning bedömts som nödvändig innan en exploatering kan ske. När detaljplanen är klar, ersätter den då eventuellt gällande områdesbestämmelser.
- Strandskydd** Gräns för strandskyddet går i plangränsen och redovisas på planillustrationen.
- Naturvårdsområde** Inom området finns inget gällande naturvårdsförordnande.
- Oetaljplan** För varvsområdet och området söder därom finns en gällande men ej aktuell detaljplan fastställd 1955. Området norr därom har ej tidigare detaljplanlagts. I sydost ansluter området till ett utbyggt detaljplaneområde (fastställd 1980-03-14) för småhusbebyggelse (Svinhuskullen).

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Natur** Planrådet sluttar relativt starkt från det s k Flaggberget i öster ned mot Åkers kile i väster. Marken består huvudsakligen av morän och berg i dagen. Några tiotal meter från strandkanten börjar en gles trädvegetation. En viss avverkning har skett på sluttningen ner mot den befintliga bad-

platsen. Detaljplanen redovisar strandområdet som naturmark. Kommunens engagemang i ägande och förvaltning garanterar områdets tillgänglighet för allmänheten. Vattenområdet utanför är markerat som öppet vattenområde. Detaljplanen föreslår ett kommunalt övertagande av NATUR-marken.

#### Geoteknik

Geoteknisk utredning utförd av Bohusgeo, arb.nr 8590:191, rapport 1990-10-10, PM 1990-10-15.

#### Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av en sydost - nordvästlig skogs- och slybevuxen slänt, ner mot havet i väster. Inom de högst belägna delarna i söder planar markytan ut och bildar en mindre platå, med nivåer kring +30.

#### Geotekniska förhållanden

##### Jordlager

Slänten ner mot havet utgörs av fastmark av sand och silt vilande på fast lagrad friktionsjord, troligen morän. Sonderingarna har trängt ner mellan 3 och 6 m och stoppat i den fast lagrade friktionsjorden.

Inom platån i områdets södra del finns lera ner till som mest 6 á 8 m. Leran tål viss belastning utan att långtids-sättningar utbildas. Det fastare ytskiktet av sand, silt och torrskorpelera har 2 á 2.5 m tjocklek.

Inom vattenområdet och landområdet vid båtvarvet i planområdets nordligaste del finns lösa jordlager av gyttja och lera, med upp till 4 á 6 m mäktighet. Inom landområdet förekommer de lösa jordlagren under en fyllning av i huvudsak sprängsten med 2 á 4 m tjocklek. De lösa jordlagren har påträffats från kajkanten och upp till 20 á 30 m österut. Vattendjupen intill båtvarvets kaj är i regel 2 á 4 m och ökar till ca 8 m, 40 á 50 m från land.

##### Grundläggning

Av de 8 illustrerade enfamiljsbyggnaderna kan 6 grundläggas på fastmark och två på lermark. Samtliga byggnader bedöms dock kunna grundläggas på de ytliga jordlagren. För de två enfamiljsbyggnaderna som planeras inom lerområdet, måste dock uppfyllningarna begränsas, troligen till maximalt 0.5 m, för att en yttlig grundläggning skall vara möjlig.

##### Grundvatten, dränering och infiltration

Grundvattennivån i friktionsjorden under leran har vid ett tillfälle (sept 1990) uppmätts ca 4 m under markytan.

För att ej orsaka en grundvattensänkning inom det angränsande detaljplaneområdet Korpemyren bör djupt förlagda ledningar undvikas inom planområdets södra del. I ledningsschakterna erfordras eventuellt strömningsavskärande fyllningar.

Behov av att infiltrera vatten bedöms ej erforderligt.

**Stabilitet**

Släntstabiliteten inom och i anslutning till planområdet bedöms vara tillfredställande. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra, att stabiliteten blir otillfredställande.

Den lokala stabiliteten vid båtvarvets kajer är dock till vissa delar troligen dålig, beroende på att kajkonstruktionen är bristfällig eller i dåligt skick. En utglidning bedöms dock endast kunna påverka kajkonstruktionen och möjligen orsaka skador upp till 20 å 30 m från kajkanten.

**Radon**

Markradonmätningarna tyder på att marken kan klassificeras som lågradonmark inom de delar som avses att bebyggas.

**Fornlämningar**

Inom området finns enligt den 1975 av riksantikvarieämbetet genomförda fornminnesinventeringen två kända fyndplatser, båda inom tilltänkta exploateringsområden.

Sydväst om Villa Sjötorp har en stenåldersboplats redovisats, där två nya hus planeras. Nordost om Villa Sjötorp, där en parkeringsplats planeras, redovisas en fyndplats för slagen flinta. En förundersökning har utförts av Riksantikvarieämbetet UV-VÄST. Denna visar att det inom det område som berörs av detaljplanen inte finns några lämningar som föranleder särskilt hänsynstagande.

**Kulturhistorisk bebyggelseutredning och skötselplan**

Bohusläns museum har 1988 utfört en utredning vars rekommendationer säkerställs genom skyddsbestämmelser i detaljplanen (q<sub>1</sub> och q<sub>2</sub>). Bestämmelserna godkänns av berörda fastighetsägare i exploateringsavtal. För Villa Sjötorp, byggnad och tomt, har en särskild skötselplan upprättats, dat 1990-04-05 med tillägg 1990-08-22. Skötselplanen är knuten till planen med en särskild planbestämmelse. Lovplikten är höjd i enlighet med områdesbestämmelserna för Lyckorna.

**Bebyggelseområden**

Området är bebyggt, förutom av Villa Sjötorp med 5 småhus.

Detaljplanen ger möjlighet till att genom förtätning av befintlig bebyggelse och nyexploatering uppföra nya villor inom Anfasteröd 1:51 och 1:102 (Villa Sjötorpfastigheten). Planen förordar, att stor hänsyn tas till den befintliga miljön vid utformning och placering på tomt av ny-, om- och tillbyggnader. Detta gäller i särskilt hög grad tillkommande bebyggelse runt Villa Sjötorp. Söder om Villa Sjötorp har en byggrätt för garage och uthus markerats i planen som komplement till villan. Illustrationen anger 8 nya villatomter, men plankartan och bestämmelserna reglerar inte antalet tomter och deras storlek.

På del av fastigheten Anfasteröd 1:102 och Lyckorna 2:224 finns byggnader och anläggningar för Lyckornas småbåts-varv. Här bedrivs idag en blandad verksamhet med inslag av mekaniskt verkstadsarbete, ved- och kokshantering m m.

Detaljplanen medger att området får nyttjas och utvecklas som småbåtshamn och för vinteruppläggning av småbåtar.

#### Service

Avståndet från planområdet till Ljungkile centrum är ca 2,5 km. Här finns distriktsläkarstation, tandläkare, låg- och mellanstadieskola, folkhögskola, barnomsorg, banker, post, järnvägsstation, dagligvarubutiker, servicebutiker, viss fackhandel, restauranger m m.

För rekreation och fritidsverksamhet finns bl a tennishall och fotbollsplan öster om Ljungkile centrum. Samlingslokaler finns i Ljungkilegården, Folkets Hus och skolorna belägna i och i anslutning till samhällscentrum. I Ljungkile finns också ett varmbadhus, där verksamheten fortfarande pågår.

#### Lek och rekreation

Strandområdet är tillgängligt för lek och rekreation. Eventuella lekanordningar skall inplaceras varsamt med hänsyn till miljö- och naturvärdena. Större ingrepp i naturmarken skall undvikas.

#### Vattenområden

Inom planområdet finns idag vid Lyckornas varv ett begränsat antal bryggplatser för småbåtar. Detaljplanen redovisar en oförändrad användning av området som lokal småbåtshamn, där mindre båtar kan vinteruppläggas på området öster om befintliga bryggor och på den planerade parkeringsplatsen.

Vattenområdet söder om varvet redovisas som öppet vattenområde där bojfortöjning inte är tillåten.

#### Trafik Parkering

Körtrafik i området planeras ske genom omläggning och förbättring av befintlig väg till Lyckornas varv. Erforderliga diken och slänter förläggs delvis inom kvartersmark.

Besökare till strandområdet hänvisas till parkeringsplatsen vid infarten till området. Parkeringen vid infarten till området skall avskärmas med ett plank mot tomten söder därom.

Parkeringsplatsen inom varvsområdet är avsedd för det parkeringsbehov som alstras av hamnverksamheten. Vintertid kan den användas för båtuppläggning.

**Gångtrafik**

Mellan Villa Sjötorp och nordost därom planerad ny villatomt har i planen utlagts utrymme för gångväg. Sydväst om fastigheten Lyckorna 2:226 finns inom Natur-område utrymme för en gångstig som går mellan Flaggbergsvägen och Sjötorpsvägen. Utmed planområdets sydöstra gräns finns utrymme för en framtida gång- och cykelväg mellan tomtorna i planen och den befintliga stenmuren.

Utmed strandområdet genom NATUR-området har gångmöjlighet illustrerats. Genom parkeringsplatsen vid varvet har på plankartan markerats ett X-område som föreskriver, att marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Detta skall säkras genom servitut.

**Kollektivtrafik**

Skolbuss går från Lyckorna och in till Ljungskile. Från Ljungskile finns både buss- och tågförbindelse till Uddevalla och Göteborg.

**Störningar**

I planen finns bestämmelse om bullerdämpning mot Dirhuvudsvägen och en ljudisolering i fasad om 35 dB i enlighet med miljö- och hälsoskyddskontorets under samrådet framförda synpunkter.

Mellan parkeringen vid infarten till området och den föreslagna villan i öster skall ett avskärmande plank uppföras till en höjd av 1.8 m.

Grässlänten öster om varvet har utlagts som en skyddszon på kvartersmark och skall bestå som naturmark.

**Teknisk försörjning**Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet, som innesluter 6 befintliga och 8 nya bostadsfastigheter samt ett småbåtsvarv avses anslutas till kommunens VA-system. Den tekniska lösningen framgår av ett principförslag upprättat 1990-08-17, rev. 1990-10-15. Den sydligast belägna pumpstationen skall anläggas utan överbyggnad så att gångpassage medges.

Vägar

Lokalvägen istandsättes enligt ovan angivna principförslag. Vägen erhåller asfaltbeläggning samt belysning.

Gångväg anlägges nordost om Villa Sjötorp.

**El**

Elanslutning sker till befintligt elnät.

**Värme**

Vattenburen elvärme och/eller någon form av återvinningssystem kan komma att bli aktuellt för de nya villorna.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är tio (10) år räknat från den dag planantagandet vinner laga kraft.

## Övrigt

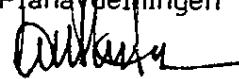
Utöver de kompletteringar och justeringar som gjorts enligt samrådsredogörelsen 1990-06-05 har ett tillägg, dat. 1990-08-22, gjorts till samrådsredogörelsen och skötselplanen för Villa Sjötorp. Med hänsyn till solljus och inomhusmiljön måste möjlighet att beskära eller ta bort bokarna finnas.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

I planarbetet har följande medverkat

- handläggare inom kommunen, Mats Windmark, Stadsarkitektkontoret, Bengt Glanfors, Gatukontoret och Johnny Karlsson, Fastighetskontoret
- BBK, Jan Florstam och Bengt Gustafsson, detaljplan
- BBK, Bertil Johnsson och Karin Bjelkenäs, skötselplan för Villa Sjötorp
- Bohusgeo, Per-Gunnar Larsson, geoteknik
- BBK, Stellan Hermansson, Genomförandebeskrivning

Uddevalla 1990-10-30  
BBK Arkitekter & Ingenjörer  
Planavdelningen

  
Jan Florstam

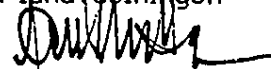
  
Bengt Gustafsson

## REVIDERING

Efter utställningen har planen reviderats i enlighet med Stadsarkitektkontorets utlåtande 1991-01-14.

- Hamn- och varvsområdet har minskats med ca 7 meter, vilket ger en bättre anpassning till befintliga förhållanden.
- Parkeringsområdet nere vid varvet har tagits bort.
- En smärre justering har gjorts av gångvägen öster om Villa Sjötorp. Bredden har minskats till tre meter och avståndet till den gamla uthusbyggnaden har ökat till ca fem meter.
- Illustrationen har justerats beträffande läget för det nordligaste föreslagna huset.
- Läget av fornlämningarna R 71 och R 131 har markerats på planillustrationen.

Uddevalla 1991-01-14  
BBK Arkitekter & Ingenjörer  
Planavdelningen

  
Jan Florstam

  
Bengt Gustafsson

Planen är antagen av KF 1991-04-09, § 51  
Detta beslut vann laga kraft 1991-06-19

Detaljplan för

**SJÖTORP**

Lyckorna, Ljungskile

Uddevalla kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

- |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tidplan</b>           | Kommunfullmäktige beräknas kunna antaga planen under hösten 1990.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Genomförandetid</b>   | Planens genomförandetid är 10 år räknat från den dag planantagandet vunnit laga kraft. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetiden kan dock planen ändras utan att genom planen tillkomna rättigheter behöver beaktas.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Huvudmannaskap</b>    | <p>Kommunen är inte huvudman för planområdets allmänna platser som består av lokalväg, gångväg och naturmark.</p> <p>Planområdet ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA, vilket innebär att kommunen är huvudman för VA-anläggningarna.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ansvarsfördelning</b> | <p>Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna gemensamt ansvarar för utbyggnad/istandsättning och underhåll av lokalvägen, gångvägen och naturområdena. Kommunen deltar i den samfällighetsförening, som bildas för förvaltningen i egenskap av fastighetsägare. Kommunen erhåller äganderätten till områdets strandnära naturmark genom exploateringsavtal, varigenom kommunen erhåller en andel i förvaltningen av lokalväg, gångväg och naturområde, som motsvarar allmänhetens utnyttjande.</p> <p>Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:</p> |

| Anläggning                  | Genomförande-<br>ansvarig     | Drifts-<br>ansvarig           |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Lokalväg, gångväg,<br>natur | Samf.förening <sup>1)</sup>   | Samf.förening                 |
| VA-anläggningar             | Kommunen <sup>2)</sup>        | Kommunen                      |
| Kvartersmark (B och V)      | Fastighetsägare               | Fastighetsägare               |
| Kvartersmark (P)            | Fastighetsägare<br>(Kommunen) | Fastighetsägare<br>(Kommunen) |
| EI                          | Energiverket                  | Energiverket                  |
| Tele                        | Televerket                    | Televerket                    |

- 1) Utförandesansvaret regleras i exploateringsavtalet. Kostnadsfördelningen regleras i lantmäteriförrättning, se nedan.
- 2) Utförandeansvaret regleras i exploateringsavtalet. Angående kostnadsansvar, se nedan.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Lokalväg, gångväg

I planen föreslås att lokalvägen får en bredd av 4.0 meter samt mötesplatser och vändplan. Gångvägens bredd blir 2.0 meter. Belysning föreslås med ett stolpavstånd av cirka 30 meter. Standard är närmare preciserad i utfört principförslag, BBK 1990-08-17, rev. 1990-10-15. Standardnivån avgörs slutligt genom anläggningsbeslut vid kommande lantmäteriförrättning. Fastighetsägarna kan sannolikt välja en lägre standard än vad den nu gjorda projekteringen anger, se vidare under kapitlet Ekonomiska frågor.

### Naturmark

Naturmarken ställs i ordning enligt detaljplanens intentioner.

### Vatten och avlopp

Utbyggnaden av VA-ledningarna sker enligt utförd projektering.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Samhällsföreningens rätt att kostnadsfritt få disponera markutrymme för vägar och naturområden.

Samhällsföreningen äger rätt att disponera de delar av Anfasteröd 1:51 och 1:102 som enligt detaljplanen skall användas för allmänna platser. Med hänsyn till den nytta ägarna till 1:51 och 1:102 kan förväntas få av planen kan föreningen erhålla dispositionsrätt till berörd mark utan att betala ersättning (6 kap 18 § PBL). Dispositionsrätten avses lösas i exploateringsavtalet och vid lantmäteriförrättningen.

### Väggkostnader

Kostnaderna för utbyggnad och förbättring av lokalväg/gångväg inkl belysning och anslutning till Dirhuvudvägen beräknas uppgå till 935.000 kronor om vägarna asfalteras. Dessa kostnader skall fördelas mellan de 6 befintliga och 8 nya bostadsfastigheterna samt småbåtsvarvet. Fördelningen sker vid lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen.

Vid anläggningsförrättning gäller villkor till skydd för enskilda intressen. Anläggningslagens väsentlighetsvillkor (5 §), båtadvillkor (6 §) och opinionsvillkor (7 §) skall beaktas. Dessa skyddsregler innebär, att ägarna till befintliga villafastigheter ej skall påföras oskäligen kostnader.

Vägarnas standard och kostnadsfördelningen avgörs slutligt vid lantmäteriförrättningen. I enstaka fall kan därvid vägarnas standard (t ex ytbeläggning) ändras för att tillgodose de ovan angivna skyddsvillkoren för enskilda intressen. Som lägsta standard krävs dock att framkomlighet finns för sopbil och snöplog. Om grusbeläggning väljs blir anläggningskostnaden lägre men det framtida underhållet blir då mer omfattande.

### Kostnader för parkeringsplats i anslutning till Dirhuvudvägen

Genom exploateringsavtalet avses kommunen bli ägare till parkeringsområdet. Utbyggnaden av parkeringen är kostnadsberäknad till 135.000 kronor.

### Kostnader för naturmarkens iordningställande

Kostnaderna fördelas mellan fastighetsägarna i området. En särskild kostnadsandel påföres den fastighet som innesluter den strandnära naturmarken. Denna andel skall motsvara allmänhetens utnyttjande av strandzonen.

### VA-kostnader

Kostnaderna för utbyggnad av VA beräknas uppgå till 2.0 milj. kronor. Anslutningsavgifter kan erhållas från 6 äldre villafastigheter, de nya bostadstomterna och båtvarvet. Anslutningsavgifternas sammanlagda storlek är enligt 1990 års taxa ca 900.000:- kronor exkl moms räknat på 8 nya tomter.

För befintliga fastigheter krävs inte inkoppling på kommunalt renvattendnät. En fastighet har tillfredsställande löst spillvattenfrågan genom pumpning till kommunens nät.

Kommunen avser erhålla full kostnadstäckning för VA-utbyggnaden genom exploateringsavtal.

### Exploateringsavtal

Exploateringsfastigheterna Anfasteröd 1:51 och 1:102 samägs av 8 personer (exploatörerna). Kommunen avser träffa

avtal med exploatörerna, där dessa förbinder sig att gentemot kommunen utföra de kommunaltekniska anläggningarna i området (bl a väg, gångväg, naturmark, VA-anläggningar). Ansvar för förvaltningen av väg, gångväg och naturmark övertas av en nybildad samfällighetsförening efter färdigställandet. VA-anläggningen överlämnas till kommunen.

Exploateringsavtalet avses innesluta avtal om marköverlåtelse, varigenom exploatörerna vederlagsfritt överläter parkeringsområdet P, strandzonens naturområde och vattenområdet W<sub>1</sub> till kommunen. Även servitut för x-området regleras i avtalet.

Detaljplanen anger skyddsbestämmelser för Villa Sjötorp. Berörda fastighetsägare (exploatörerna) skall i exploateringsavtalet godkänna att skyddsbestämmelserna för den kulturhistoriska byggnaden får meddelas i detaljplanen. Vidare skall exploatörerna förbinda sig att ej föra talan mot kommunen om ersättning vid fastighetsdomstol (15 kap, 4 §, 1 st, PBL) med anledning av de antagna bestämmelserna.

Exploateringsavtalet skall ge som resultat att kommunens reella kostnadsansvar för exploateringen begränsas till utförandet av parkeringsplatsen som är belägen vid planområdets anslutning till Dirhuvudsvägen. Kommunen har ej bestämt vilket år parkeringen utbyggs.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Gemensamhetsanläggning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning (anläggningsförrättning) hos fastighetsbildningsmyndigheten (FBM) i Uddevalla kommun för bildande av en anläggningsamfällighet för vägar och naturmark. Denna anläggningsamfällighet skall förvaltas av en samfällighetsförening, i vilken alla fastigheterna i planområdet skall delta.

### Fastighetsbildning

Separata bostadsfastigheter kan bildas för de nya bostadshusen.

Nybildning av servitut för x-området genomförs som fastighetsreglering i samband med övrig fastighetsbildning.

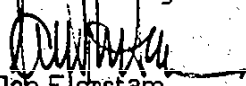
Planen medför att de befintliga villafastigheternas gränser kan anpassas till lokaivägen och naturmarken. Detta innebär i flera fall en anpassning till hävd. Gränsjusteringarna sker vid en lantmäteriförrättning som genomförs på initiativ av berörda fastighetsägare eller kommunen efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Gränsjusteringarna avgörs slutligt vid lantmäteriförrättningen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande medverkat

- handläggare inom kommunen, Mats Windmark, Stadsarkitektkontoret, Bengt Glanfors, Gatukontoret och Johnny Karlsson, Fastighetskontoret
- BBK, Jan Florstam och Bengt Gustafsson, detaljplan
- BBK, Bertil Johnsson och Karin Bjelkenäs, skötselplan för Villa Sjötorp
- Bohusgeo, Per-Gunnar Larsson, geoteknik
- BBK, Stellan Hermansson, Genomförandebeskrivning

Uddevalla 1990-10-30

BBK Arkitekter & Ingenjörer  
Planavdelningen  
Jan Florstam  
Bengt Gustafsson

## REVIDERING

Efter utställningen har planen reviderats i enlighet med Stadsarkitektkontorets utlåtande 1991-01-14.

- Hamn- och varvsområdet har minskats med ca 7 meter, vilket ger en bättre anpassning till befintliga förhållanden.
- Parkeringsområdet nere vid varvet har tagits bort.
- En smärre justering har gjorts av gångvägen öster om Villa Sjötorp. Bredden har minskats till tre meter och avståndet till den gamla uthusbyggnaden har ökats till ca fem meter.
- Illustrationen har justerats beträffande läget för det nordligaste föreslagna huset.
- Läget av fornlämningarna R 71 och R 131 har markerats på planillustrationen.

Uddevalla 1991-01-14

BBK Arkitekter & Ingenjörer  
Planavdelningen  
Jan Florstam  
Bengt Gustafsson

Detaljplan för  
**SJÖTORP**  
Lyckorna, Ljungskile  
Uddevalla kommun

---

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

---

Samrådshandlingarna är daterade 1990-03-22.

### **HUR SAMRÅDET BEDRIVITS**

Länsstyrelsen, övriga myndigheter, kommunala nämnder m fl har genom underrättelse per brev med bifogade planhandlingar givits möjlighet till yttrande (bil. 1). Berörda sakägare har genom underrättelse per brev kallats till information och samrådsmöte som hölls den 7 maj 1990.

### **INKOMNA SYNPUNKTER**

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen 1990-05-14:

Tillämpningen av 2-3 kap PBL

Uppskattar särskilt skötselplanen för Villa Sjötorp.

Sjötorps relation till samhällsfunktionerna bör ytterligare beskrivas.

Strandskyddslinje saknas på plankartan

Läget av mötesplatserna bör ytterligare studeras.

Energiförsörjningen bör beskrivas.

Bedömning enligt 12:1 PBL.

Det måste visas att stabiliteten i sluttningsområdena är tillfredsställande för planerad och befintlig bebyggelse.

Radonförekomst är inte undersökt. Planen måste beskriva hur dagvatten och avfall från varvsområdet skall tas om hand.

**Kommentar:** Planbeskrivningen skall kompletteras med uppgifter om service, kommunikationer m m.

Strandskyddsgränsen skall markeras på plankartan.

Mötesplatsernas lägen bedöms tillfredställande ur siktsynpunkt.

Energiförsörjningen kommer att ske med el.

Vattenburen elvärme och/eller någon form av återvinningssystem kan komma att bli aktuellt för de nya villorna.

Stabiliteten i området och eventuell radonförekomst kommer att vara undersökt och klarlagd innan planen antas.

Eventuellt oljespill eller andra föroreningar kommer att omhändertas med slam- och fettavskiljare.

För övrigt kommer dagvattnet att ledas ut i saltsjön.

**Televerket 1990-04-12:** Ingen erinran mot planen. Dock påpekas att det inom området finns befintlig teleanläggning. Innan markarbetena påbörjas skall anmälan göras till televerket för utsättning och eventuell flyttning av anläggningen.

**Kommentar:** Skall beaktas vid genomförandet av planen innan markarbetena påbörjas.

**Bohusläns museum 1990-04-09:** Hänvisar till tidigare yttrande 1989-12-06. För övrigt ingen erinran.

**Kommentar:** Förundersökning av de två stenåldersboplatser som finns inom planområdet kommer att utföras under sommaren -90.

Kommunala  
nämnder

**Fritidsnämnden 1990-05-09:** Ingen erinran.

**Bostadsförmedlings- och Konsumentnämnden 1990-04-25:** Anser att de två nordligaste tomterna närmast varvet skall tas bort ur förslaget. I övrigt tillstyrkes detaljplanen.

**Kommentar:** Genom ett släpp mellan den nordligaste föreslagna tomten och varvet, ca 15 meter brett, har behovet av kommunikationsyta till bad och naturområdet tillgodosetts. Ett borttagande av de två tomterna medför en minskning av antalet kostnadsbärare för exploateringen som ej kan accepteras. Badet är ej så frekventerat att tillkomsten av de två nordligaste tomterna inverkar negativt på badverksamheten.

Fritidsnämnden har tillstyrkt planen.

**Tekniska nämnden 1990-05-14:** Huvudman för allmänplatsmarken skall vara en samfällighetsförening. Samtliga gatu- och VA-anläggningar inom området förutsätts utföras av exploatören sedan exploateringsavtal slutits med kommunen.

En helst två av de nya byggrätterna närmast varvet måste utgå.

En lekplats skall finnas inom planområdet. Denna kan anläggas inom naturområdet.

Rätt till allmänhetens passage genom området för småbåtshamn måste anges i planen. Denna skall sedan säkras genom avtal eller genom fastighetsförrättning.

Önskvärda gångvägsförbindelser inom området. Dessa visas i skiss, bilaga 1, och bör inarbetas i förslaget.

De i planförslaget redovisade parkeringsytorna har sannolikt för låg kapacitet. Parkeringsplatserna vid båthamnen måste planmässigt säkras även för besökare till naturområdet.

Parkeringsplatserna föreslås ingå i samfällighetsföreningens driftansvar.

Projektering av VA-ledningar skall ske i enlighet med kommunens önskemål. VA-anläggningen skall besiktigas och godkännas innan kommunen övertar driftansvaret.

Exploatören skall upprätta en exploateringskalkyl för planens genomförande.

Exploateringsavtalet bör föregås av ett ramavtal med exploateringskalkyl inför planens utställande.

Kostnaderna för genomförandet av detaljplanen skall bäras av exploateringen.

Sammanfattningsvis konstateras att badplatsen är livligt frekventerad och att det i de tidigare framtagna områdes- och dispositionsplanerna har redovisats åtgärder för att utveckla badplatsen.

Helt avgörande för planen är det framtida värdet av badplatsen med tillgängligheten för en större allmänhet.

**Kommentar:** En samfällighetsförening skall vara huvudman för allmän platsmark inom planen. Plan och genomförandebeskrivning kompletteras.

Ett borttagande av en eller två tomter närmast varvet medför en minskning av antalet kostnadsbärare för exploateringen som ej kan accepteras. Med den utformning detaljplanen har tillgodoser den behovet av kommunikationsyta mellan vägen och strandområdet och möjligheten att använda naturområdet för bad och rekreation påverkas inte av de två tomterna närmast varvet.

En lekplats kommer att illustreras inom naturområdet.

Det är tveksamt att lägga ut ett gångstråk för allmänt tillträde genom ett verksamhetsområde. Om detta slutligen krävs av kommunen är det viktigt att säkerhets och ansvarsfrågor har diskuterats och ev reglerats.

För övriga föreslagna gångvägssträckningar inom planområdet kan konstateras att de ligger inom allmän platsmark och ej ytterligare behöver regleras. Lämpligen kan gångmöjligheten illustreras som gångstig på planillustrationen.

Parkeringsplatsen vid Örhuvudvägen är avsedd för besökare till bl a bad och naturområdet vid sjön. De flesta som nyttjar badplatsen torde komma från närliggande områden till fots eller med cykel. Att dimensionera parkeringsytorna så att de helt och fullt täcker behovet under högsäsong i juli är ej realistiskt. Det skulle innebära att stora p-ytor låg oanvända under övrig tid av året och detta skulle medföra en icke önskvärd miljö.

Parkeringsplatsen vid båthamnen är avsedd för det behov som alstras av verksamheten inom hamnområdet och ej för besökare till badet. Detta stämmer väl med den uppfattning som framfördes vid markägarsamrådet av flera närboende. Planbeskrivning och illustration kompletteras.

Parkeringsplatsen inom hamnområdet bör vara knuten till båt- och hamnverksamheten och ej ingå i samfälligheters ansvarsområde.

Projektering av VA-anläggning skall utföras enligt kommunens önskemål. Efter godkännande överläts anläggningen till kommunen som tar över driftansvaret.

Exploateringskalkyl kommer att upprättas för plangenomförandet och fogas till planhandlingarna.

Förslag till ramavtal tas fram av kommunens Fastighetskontor.

Tillgängligheten till bad och naturområdet påverkas ej negativt med den utformning som samrådshandlingarna till detaljplan visar.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden 1990-05-16:** Förutsätter att en radonundersökning görs för planområdet.

Kräver bättre ljudisolering än 35 dB hos fönster i fasad belägna närmare Lyckornavägen än 50 meter som skydd mot buller från enstaka fordon. Undantag får göras för Villa Sjötorp om sådana fönster ej kan passas in utan att husets kulturvärde förstörs.

Konflikten badplats-båtplats-vinteruppläggning är inte tillfredställande löst. Förbudet mot bojfortöjning är bra men en ordenlig frizon mellan badet och småbåtsbryggorna bör ordnas. Viss uppläggning av småbåtar kan tänkas men åtgärder bör vidtas så att uppläggningsen blir så liten som möjligt. En minskning av antalet båtplatser till hälften borde lösa problemen.

I övrigt tillstyrkes förslaget.

**Kommentar:** Radonundersökning och geoteknisk undersökning skall utföras.

I planen har införts en bestämmelse om ljudisolering med 35 dB för de fyra nya byggrätterna närmast Dirhuvudvägen. Villa Sjötorp ligger ca 45 meter från vägen och detta bedöms tillräckligt för att få en acceptabel ljudnivå både inom och utomhus.

Hamnen har ca 35 platser. Någon reducering av detta antal är ej möjlig med tanke på att det fordras ett visst antal för att verksamheten skall kunna drivas. Genom förbudet mot bojfortöjning erhålles en betydlig förbättring av miljön i vattenområdet jämfört med hittillsvarande förhållande.

Någon frizon mot vattenområdet synes ej nödvändig då detta område i planen är avsatt som öppet vattenområde och ej markerats som friluftsbad. Strandområdet är markerat NATUR (allmän platsmark och ej friluftsbad).

**Markägare**

Lyckorna 2:237, Lars Johansson och Siv Bärlund-Johansson, 1990-05-17:

Anser att p-platsen inom varvsområdet endast skall vara tillåten förbåtagare med båtplats i den planerade småbåts-hamnen.

Besökare till badplatsen bör hänvisas till parkeringsplatsen vid infarten till området.

Trafiken till båthamnen/båtvarvet bör så långt som möjligt begränsas.

Den i planen redovisade pumpstationen bör få ett annat läge. Om den måste ligga inom varvsområdet så bör den placeras i områdets sydvästra hörn.

Kommer fastigheter utanför det detaljplanerade Sjötorpsområdet att erbjudas möjlighet till anslutning av det kommunala VA-nätet och till vilka kostnader?

**Kommentar:** Parkeringsplatsen inom hamnområdet skall betjäna de som har båtplats och de som är verksamma inom hamnområdet.

Besökare till badplatsen skall nyttja parkeringen vid Dirhuvudsvägen.

Det i området redovisade läget bör bibehållas då det är det bästa ur VA-teknisk synpunkt. Risken för störningar, lukt och buller torde vara minimal.

Beträffande eventuell anslutning till VA-nätet av fastigheter utanför planområdet så får detta tas upp med kommunen och exploatören i en separat diskussion. Detta berör ej planutformningen.

Kjell Lyckehage, Ing-Britt Lundskog, 1990-05-18.

Synpunkter och kommentarer se föregående skrivelse.

**Markägarsamråd**

Markägarsamråd ägde rum den 7 maj 1990 i Ljungskile-skolan.

Vid mötet deltog:

Uddevalla kommun  
Stadsarkitektkontoret, Mats Windemark  
Gatukontoret, Sten-Ove Dahllöf  
Fastighetskontoret, Jonny Karlsson  
BBK, planförfattare Bengt Gustafsson  
BBK, arkitekt Jan Florstam

Vid mötet deltog ca 20 fastighetsägare, däribland representerer för detaljplanens intressenter.

Vid mötet framfördes bl a följande frågor och synpunkter:  
Vem skall betala anläggning av gatu och VA-nät m m?  
Ansvars och skötselfrågor är viktiga.

Viktigt att badplatsen och stranden sköts, toaletter m m.  
Orimligt att vägföreningen skall göra detta.

Ägaren till Lyckorna 1:99 påpekar att han har infart till fastigheten och servitut för brunn som påverkas av föreslagna vägsträckning. Föreslår att två i planen föreslagna grönområden införlivas med Lyckorna 1:99 resp Lyckorna 2:139.

Kan hjälp med underhållskostnader för Villa Sjötorp fås från länsantikvarieämbetet?

Pumpstationens läge bör ändras.  
Avloppslösningen är ej bra.

Planbestämmelserna bör skilja på gamla och nya hus.

Servitut finns för bojplatser.

Olämpligt att badgäster leds ned till varvet med sina bilar.

Parkeringen vid Dirhuvudsvägen bör bort.  
Status och huvudmannaskap för parkeringen diskuteras.

Fel att ändra väganslutningen till allmänna vägen.

#### SAMMANFATTNING / STÄLLNINGSTAGANDE

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras enligt denna samrådsredogörelse.

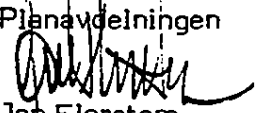
Pumpstationen ges en bygg rätt i det läge samrådshandlingen redovisar.

Markområde sydost om 1:99 resp sydväst om 2:139 ändras till kvartersmark och införlivas med resp fastighet.

Väganslutningen av Sjötorpsvägen mot Flaggbergsvägen ändras så att brunn tillhörig 1:99 förblir oskadad.

Bestämmelse om skydd mot trafikbuller ändras i enlighet med Miljö- och hälsoskyddsnämndens krav på en ljudisoleringsring med 35 dB.

Uddevalla 1990-06-05  
B&K Arkitekter & Ingenjörer  
Planavdelningen

  
Jan Florstam

  
Bengt Gustafsson

## TILLÄGG I

## Blodbokarna

Under samrådet har synpunkter framförts från ägarna till Villa Sjötorp på den skrivning om blodbokarna som finns i skötselplanen.

Man anser, att det inte bör finnas någon föreskrift om blodbokarna, då dessa hindrar solljuset från att tränga fram till huset, vilket gör att framförallt rum 101 blir mörkt och kallt.

Om det framdeles visar sig, att blodbokarna påverkar inomhusmiljön på ett negativt sätt, bör med hänsyn till detta möjlighet till utglesning eller borttagande av bokarna ej hindras av detaljplan, skötselplan eller avtal.

Uddevalla 1990-08-22

BBK Arkitekter & Ingenjörer

Planavdelningen

  
Bengt Gustafsson

## TILLÄGG II

Vid granskning av utställningshandlingar har kommunen genom planarkitekt Mats Windmark, efter byggnadsnämndens utställningsbeslut, dels krävt och dels föreslagit förändringar i planhandlingarna.

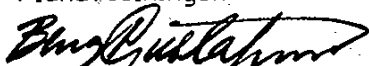
Följande ändringar har gjorts i planen:

- P-område har utlagts vid varvet för södra halvan av parkeringen. Under sommartid skall denna del av parkeringen vara tillgänglig för allmänheten som besöker strandområdet. Under övrig tid skall den kunna användas för båtuppläggning och parkering för varvets behov.
- Genom detta p-område och varvsområdet har ett X-område utlagts i syfte att marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.
- Marken öster om varvet (grässlätten) har utlagts som kvartersmark V<sub>1</sub> (Småbåtshamn, båtuppläggning, parkering) med föreskrift att naturmarken skall bevaras som skyddszon mot villafastigheterna i öster.
- På Villa Sjötorps tomt har en byggrätt för uthus och garage markerats i söder mot Dirhuvudsvägen.
- Mindre ändringar har gjorts av: byggrätten för den nordvästligaste nya tomten ned mot sjön, omfattningen av den norra mötesplatsen och planavgränsningen i öster.
- Plan- och genomförandebeskrivningen samt illustrationen har anpassats till utförda ändringar i detaljplanen.

Uddevalla 1990-10-30

BBK Arkitekter & Ingenjörer

Planavdelningen

  
Bengt Gustafsson

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Bohusläns Norra lantmäteridistrikt  
UDDEVALLAKONTORET

FASTIGHETSFÖRTECKNING

DNR 90465

1990-11-09

SID 1(9)

Fastighetsförteckning tillhörande ett 1990-10-30 upprättat  
förslag till detaljplan för **S J Ö T O R P LYCKORNA,**  
**LJUNGSKILE** i Uddevalla kommun Göteborgs och Bohus län.

Avdelning A Fastigheter

| Beteckning på grundkartan | Fastighetsägare, adress                                      | Anm.        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------|
| 1 Inom planområdet        |                                                              |             |
| Anfasteröd 1:51           | Kerstin Carlberg<br>Granliden 7<br>183 52 Täby               | Andel: 1/6  |
|                           | Anders Ligner<br>Eneliden 4<br>433 64 Partille               | Andel: 1/6  |
|                           | Jan Hedberg<br>Tranbärsvägen 5<br>459 32 Ljungskile          | Andel: 1/12 |
|                           | Annika Hedberg-Persson<br>Vickavägen 34<br>439 00 Onsala     | Andel: 1/12 |
|                           | Carina Mogenfelt<br>Sofiagatan 59<br>416 72 Göteborg         | Andel: 1/8  |
|                           | Magnus Mogenfelt<br>Vallgatan 4 II<br>411 16 Göteborg        | Andel: 1/8  |
|                           | Marie Mogenfelt<br>Sveagatan 24 / Åkesson<br>413 14 Göteborg | Andel: 1/8  |
|                           | Ellika Mogenfelt<br>Vardavägen H.:197<br>223 71 Lund         | Andel: 1/8  |
| Anfasteröd 1:99           | Björn Isaksson<br>Viktor Rydbergsgatan 15<br>411 32 Göteborg |             |
| Anfasteröd 1:100          | Birgitta Käck<br>Sundsgatan 18<br>462 33 Vänersborg          |             |

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Bohusläns Norra lantmäteridistrikt  
UDDEVALLAKONTORET

FASTIGHETSFÖRTECKNING  
1990-11-09

DNR 90465  
SID 2(9)

| Beteckning på grundkartan | Fastighetsägare, adress                                            | Anm.       |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|
| Anfasteröd 1:102          | Se Anfasteröd 1:51                                                 |            |
| Anfasteröd 1:103          | Se Anfasteröd 1:51                                                 |            |
| Anfasteröd 1:113          | Kerstin Carlberg<br>Se Anfasteröd 1:51                             | Andel: 1/3 |
|                           | Ann-Mari Hedberg<br>Skillnadsgatan 60A<br>412 73 Göteborg          | Andel: 1/3 |
|                           | Anders Ligner<br>Se Anfasteröd 1:51                                | Andel: 1/3 |
| Anfasteröd 1:114          | Kerstin Carlberg<br>Se Anfasteröd 1:51                             | Andel: 1/9 |
|                           | Ann-Mari Hedberg<br>Se Anfasteröd 1:113                            | Andel: 1/9 |
|                           | Anders Ligner<br>Se Anfasteröd 1:51                                | Andel: 1/9 |
|                           | Bern Hedberg<br>Rissäters Herrgård 610<br>683 03 Råda              | Andel: 1/3 |
|                           | Magnus Mogenfelt<br>Se Anfasteröd 1:51                             | Andel: 1/3 |
| Anfasteröd 1:118          | Erik Andersson<br>Flaggbergsvägen 3<br>459 33 Ljungskile           |            |
| Lyckorna 2:51             | H A Bygg Entreprenad AB<br>Gyllenstensvägen 7<br>459 00 Ljungskile |            |
| Lyckorna 2:214            | Se Anfasteröd 1:51                                                 |            |
| Lyckorna 2:224            | Se Anfasteröd 1:51                                                 |            |
| Lyckorna 2:225            | Kjell Lyckehag<br>Flaggbergsvägen 7<br>459 33 Ljungskile           | Andel: 1/2 |
|                           | Ing-Britt Lundskog<br>Flaggbergsvägen 7<br>459 33 Ljungskile       | Andel: 1/2 |

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Bohusläns Norra lantmäteridistrikt  
UDDEVALLAKONTORET

FASTIGHETSFÖRTECKNING  
1990-11-09

DNR 90465  
SID 3(9)

| Beteckning på grundkartan | Fastighetsägare, adress | Anm. |
|---------------------------|-------------------------|------|
|---------------------------|-------------------------|------|

|                |                                                    |  |
|----------------|----------------------------------------------------|--|
| Lyckorna 2:226 | Anita Mogenfelt<br>Apelgången 6<br>412 66 Göteborg |  |
|----------------|----------------------------------------------------|--|

## 2 Utanför planområdet

|                 |                                                     |  |
|-----------------|-----------------------------------------------------|--|
| Anfasteröd 1:50 | Lars Haeger<br>Föreningsgatan 33<br>411 27 Göteborg |  |
|-----------------|-----------------------------------------------------|--|

|                 |                                                                 |  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------|--|
| Anfasteröd 1:96 | Anna Eva Ing-Marie Kreutz<br>Rydegatan 6, Tråvad<br>534 00 Vara |  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------|--|

|                  |                                      |  |
|------------------|--------------------------------------|--|
| Anfasteröd 1:104 | Uddevalla kommun<br>451 81 Uddevalla |  |
|------------------|--------------------------------------|--|

|                  |                                          |  |
|------------------|------------------------------------------|--|
| Anfasteröd 1:110 | Ann-Marie Hedberg<br>Se Anfasteröd 1:113 |  |
|------------------|------------------------------------------|--|

|                  |                                        |            |
|------------------|----------------------------------------|------------|
| Anfasteröd 1:111 | Kerstin Carlberg<br>Se Anfasteröd 1:51 | Andel: 1/3 |
|------------------|----------------------------------------|------------|

|  |                                          |            |
|--|------------------------------------------|------------|
|  | Ann-Marie Hedberg<br>Se Anfasteröd 1:113 | Andel: 1/3 |
|--|------------------------------------------|------------|

|  |                                     |            |
|--|-------------------------------------|------------|
|  | Anders Ligner<br>Se Anfasteröd 1:51 | Andel: 1/3 |
|--|-------------------------------------|------------|

|                  |                                        |  |
|------------------|----------------------------------------|--|
| Anfasteröd 1:112 | Kerstin Carlberg<br>Se Anfasteröd 1:51 |  |
|------------------|----------------------------------------|--|

|                  |                                     |  |
|------------------|-------------------------------------|--|
| Anfasteröd 1:119 | Anders Ligner<br>Se Anfasteröd 1:51 |  |
|------------------|-------------------------------------|--|

|                |                                                       |            |
|----------------|-------------------------------------------------------|------------|
| Anfasteröd 5:1 | Gun Lindblom<br>Dirhuvudsvägen 5<br>459 00 Ljungskile | Andel: 1/3 |
|----------------|-------------------------------------------------------|------------|

|  |                                                         |            |
|--|---------------------------------------------------------|------------|
|  | Britt Åberg<br>Östra Olskroksgatan 7<br>416 67 Göteborg | Andel: 1/3 |
|--|---------------------------------------------------------|------------|

|  |                                                 |            |
|--|-------------------------------------------------|------------|
|  | Bo Lindblom<br>Linnégatan 22<br>413 04 Göteborg | Andel: 1/3 |
|--|-------------------------------------------------|------------|

|                |                                                          |  |
|----------------|----------------------------------------------------------|--|
| Anfasteröd 5:2 | Vera Rylander<br>Tallskogsvägen 12<br>461 53 Trollhättan |  |
|----------------|----------------------------------------------------------|--|

34  
FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Bohusläns Norra lantmäteridistrikt  
UDDEVALLAKONTORET

FASTIGHETSFÖRTECKNING  
1990-11-09

DNR 90465  
SID 4(9)

| Beteckning på grundkartan | Fastighetsägare, adress                                            | Anm.       |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|
| Lyckorna 2:7              | Joh C Lembkes dödsbo<br>Källesjö gård / Lembke<br>271 00 Ystad     |            |
| Lyckorna 2:35             | Margareta Ericsson<br>Flaggbergsvägen 12<br>459 33 Ljungskile      |            |
| Lyckorna 2:60             | Hans Olle Nylén<br>Trumpetaregränd 18<br>412 67 Göteborg           | Andel: 1/2 |
|                           | Birgitta Nylén<br>Trumpetaregränd 18<br>412 67 Göteborg            | Andel: 1/2 |
| Lyckorna 2:84             | Hans Abrahamsson<br>Box 95<br>Flaggbergsvägen<br>459 22 Ljungskile |            |
| Lyckorna 2:139            | Tage Rylander<br>Österlånggatan 70 A<br>461 34 Trollhättan         |            |
| Lyckorna 2:176            | Olle Palmgren<br>Flaggbergsvägen 6<br>459 33 Ljungskile            | Andel: 1/2 |
|                           | Elisabeth Palmgren<br>Flaggbergsvägen 6<br>459 33 Ljungskile       | Andel: 1/2 |
| Lyckorna 2:180            | Rune Johansson<br>Hasselvägen 9<br>523 00 Ulricehamn               |            |
| Lyckorna 2:186            | Se Lyckorna 2:176                                                  |            |
| Lyckorna 2:198            | Se Lyckorna 2:35                                                   |            |
| Lyckorna 2:237            | Siv Bärlund<br>Flaggbergsvägen 9<br>459 33 Ljungskile              | Andel: 1/2 |
|                           | Lars Johansson<br>Flaggbergsvägen 9<br>459 33 Ljungskile           | Andel: 1/2 |

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Bohusläns Norra lantmäteridistrikt  
UDDEVALLAKONTORET

FASTIGHETSFÖRTECKNING

DNR 90465

1990-11-09

SID 5(9)

Avdelning B Samfälligheter

Beteckning på  
grundkartan

Deläggande  
fastigheter

Fastighetsägare, adress

Anfasteröd s:1

Anfasteröd 1:29

Arvid Birger Kärrsten, andel 1/3  
Kabelgatan 37A  
414 57 Göteborg

Einar Olof Kärrstens dödsbo, andel 1/3  
Klaralidsvägen 3  
417 29 Göteborg

Birgitta Kärrsten-Rundström 1/3  
Ryttaregatan 4B  
415 03 Göteborg

Anfasteröd 1:30

Lars Dagberg, andel 1/2  
Stamkullevägen 195  
461 42 Trollhättan

Maud Dagberg, andel 1/2  
Stamkullevägen 195  
461 42 Trollhättan

Anfasteröd 2:1

Anders Erik Tagesson Söderlund  
andel 1/2  
Pl 22501 Anfasteröd  
459 00 Ljungskile

Mona Gunborg Söderlund, andel 1/2  
Pl 22501 Anfasteröd  
459 00 Ljungskile

Branseröd 1:65

Stig Lennart Ljungqvist, andel 1/2  
Pl 23572 Brandseröd  
459 00 Ljungskile

Birgit Margareta Johansson, andel 1/2  
Pl 23572 Brandseröd  
45 900 Ljungskile

Grinneröds-  
Lissleröd 1:14

Jan Eskil Westdahl  
Lissleröd 9666  
444 06 Svenshögen, 1/2

Annica Pauline Westdahl  
Lissleröd 9666  
444 06 Svenshögen, 1/2

34  
FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Bohusläns Norra lantmäteridistrikt  
UDDEVALLAKONTORET

FASTIGHETSFÖRTECKNING

DNR 90465

1990-11-09

SID 6(9)

Beteckning på  
grundkartan

Deläggande  
fastigheter

Fastighetsägare, adress

Anfasteröd s:1  
forts.

Korsviken 1:1

Ingela Ringmark  
Pl 23323 Korsvikens Säteri  
459 00 Ljungskile, 1/2

Bertil Ringmark  
Pl 23323 Korsvikens Säteri  
459 00 Ljungskile, 1/2

Ljungs-Skogen 1:4

Per Daniel Abrahamsson  
Pl 23542 Brandseröd  
459 00 Ljungskile

fs 37-2

Korsviken 1:1

Se ovan

Ljungs-Skogen 1:4

Se ovan

Anfasteröd 1:50

Se avd A

Anfasteröd 1:51

Se avd A

Anfasteröd 2:1

Se ovan

Branseröd 1:65

Se ovan

Grinneröds-  
Lissleröd 1:14

Se ovan

#### Avdelning D Servitut och andra särskilda rättigheter

Beteckning på  
grundkartan

Tjänande fastighet

Rättsägare, servitut eller rättighet

#### Jorddelningsservitut

Sv 118

Lyckorna 2:198

Lyckorna 2:214, rätt att begagna den i köpet undantagna vägen till utfartsvägen, rätt till andel i den stamfastigheten tillförsäkrade rätten till utfartsväg såväl norr till Lyckorna som söderut till landsvägen, samt tillträde till befintliga, naturliga källor.

| Beteckning på grundkartan | Tjänande fastighet | Rättsägare, servitut eller rättighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sv 118                    | Lyckorna 2:214     | Lyckorna 2:198, rätt att inom 2:214 hålla avloppsledning med grop för slaskvatten från köket i stamfastighetens manbyggnad, rätt till förtöjningsplats för segel- eller motorbåt, tillhörig ägaren av stamfastigheten å av ägaren till det avstyckade området anvisad plats inom det strand- och vattenområde, som tillhör lägenheten Granlid eller Lyckorna 2:198. |
| Sv 234                    | Lyckorna 2:226     | Lyckorna 2:224, 2:225, rätt att fritt begagna vägar, naturliga källor och ångbåtsbrygga å Lyckorna.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sv 234                    | Lyckorna 2:226     | Lyckorna 2:224, med området följer den styckningsfastigheten tillkommande strandrättigheten, samt rätt att begagna väg utmed gränsen mot Anfasteröd.                                                                                                                                                                                                                |
| Sv 234                    | Lyckorna 2:224     | Lyckorna 2:226, rätt att hämta vatten från området, över området taga väg till sjön och där erhålla plats för båt samt därest det utan olägenhet för varvsdriften kan ske, därstädes erhålla båtplats och plats för mindre brygga.                                                                                                                                  |
| Sv 646, ej lok            | Anfasteröd 1:51    | Anfasteröd 1:99, rätt att begagna å byggnadsplanen angivna vägar, rätt att hämta vatten från styckningsfastighetens vattetäkt samt rätt att draga och underhålla nedlagd vattenledning.                                                                                                                                                                             |
| Sv 654, ej lok            | Anfasteröd 1:102   | Anfasteröd 1:102, med fastigheten följer vatten och grund i saltsjön utanför områdets strand jämlikt 12:4 jordabalken samt rätt att begagna den området i nordost angränsande , enl byggnadsplan utlagda vägen.                                                                                                                                                     |
| Sv 657, ej lok            | Anfasteröd 1:51    | Anfasteröd 1:103, med fastigheten följer vatten och grund i saltsjön utanför områdets strand jämlikt 12:4 jordabalken, samt rätt att begagna å byggnadsplanen angivna vägar.                                                                                                                                                                                        |

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Bohusläns Norra lantmäteridistrikt  
UDDEVALLAKONTORET

FASTIGHETSFÖRTECKNING

DNR 90465

1990-11-09

SID 8(9)

| Beteckning på grundkartan | Tjänande fastighet | Rättsägare, servitut eller rättighet                                                                                                                                                           |
|---------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sv 690, ej lok            | Anfasteröd 1:50    | Anfasteröd 1:110, 1:111, med fastigheterna följer vatten och grund i saltsjön utanför områdets strand jämlikt 12:4 jordabalken.                                                                |
| Sv 699, ej lok            | Anfasteröd 1:51    | Anfasteröd 1:118, rätt att begagna å byggnadsplanen angivna vägar, rätt att hämta vatten från stamfastighetens vattentäkt att draga och underhålla vattenledning.                              |
| Sv 747, ej lok            | Anfasteröd 1:51    | Anfasteröd 1:100, rätt att för utfart begagna den området angränsande, å byggnadsplanen angivna vägen, ävensom rätt att i mån av tillgång hämta vatten från styckningsfastighetens vattentäkt. |
|                           | Lyckorna 2:51      | Lyckorna ga:1, utrymme för gemensamhetsanläggning.                                                                                                                                             |

#### Inskrivna servitut och andra särskilda rättigheter

| Tjänande fastighet                                                                                                 | Rättsägare, servitut eller annan särskild rättighet                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anfasteröd 1:51<br>Anfasteröd 1:99<br>Anfasteröd 1:100<br>Anfasteröd 1:102<br>Anfasteröd 1:103<br>Anfasteröd 1:118 | Lyckorna 2:226, servitut till säkerhet för badplats mm                                           |
| Anfasteröd 1:51<br>Anfasteröd 1:118                                                                                | Anfasteröd 1:99, servitut till säkerhet för vattentäkt mm                                        |
| Lyckorna 2:51                                                                                                      | Ljungs-Kärr 1:110, Uddevalla kommun, 451 81 Uddevalla, servitut till säkerhet för vattenledning. |
| Lyckorna 2:214                                                                                                     | Lyckorna 2:198, servitut till säkerhet för avloppsledning.                                       |
| Lyckorna 2:224<br>Lyckorna 2:225                                                                                   | Lyckorna 2:226, servitut till säkerhet för villa.                                                |

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN  
Bohusläns Norra lantmäteridistrikt  
UDDEVALLAKONTORET

FASTIGHETSFÖRTECKNING

1990-11-09

DNR 90465

SID 9(9)

Gemensamhetsanläggning

Dirhuvud ga:3

Förvaltning: Sjötorp-Dirhuvud vägsamfällighet, c/o Arnold  
Johansson Dirhuvud, 459 00 Ljungskile.

Lyckorna ga:1

Ändamål: vattenledning, avloppsledning mm. Delägande  
fastigheter: Lyckorna 2:84 och 2:176, ägare, adress se avd  
A.

Uddevalla den 9 november 1990

*Ingrid Ahnstedt*

Ingrid Ahnstedt  
Karttekniker

*Peter Holmström*  
Peter Holmström  
Lantmätare

1991-01-14

## ANTAGANDEHANDLING

Stadsarkitektkontorets  
UTLÅTANDE över  
detaljplan för

SJÖTORP, LYCKORNA

Upprättad av BBK 1990-10-30

## HANDLÄGGNING AV UTSTÄLLNINGEN

Detaljplanen har varit utställd för granskning på byggnadsnämndens expedition och på Ljungskile bibliotek under tiden 16 november -17 december 1990.

Kungörelse om utställningen infördes i Bohusläningen och Uddevallaposten samt anslags på kommunens anslagstavla 1990-11-15. Kopia av kungörelsen skickades 1990-11-14 till sakägarna enligt fastighetsförteckningen.

## INKOMNA SKRIVELSER VID UTSTÄLLNINGEN SAMT STADSARKITEKT-KONTORETS KOMMENTARER.

Nedanstående referat av inkomna synpunkter är mycket kortfattade och kan inte återge alla nyanser. Därför hänvisas även till respektive yttrande.

1. Televerket 1990-11-28

Ingen erinran.

2. Bohusläns museum 1990-12-03

Ingen erinran ur antikvarisk synpunkt.

3. Gatukontoret 1990-12-14

Den föreslagna lokalvägen är ritad 4,0 meter bred. Detta mått borde utökas till 5,0 eller 6,0. (Den senare bestående av gångbana 2,0 och körbana 4,0).

- K Stadsarkitektkontoret tolkar planen så att lokalvägen är 5,0 meter bred. Bredden ska fördelas på 4 meter körbana och 1 meter avmål原因gangfält (Förutsätter givetvis att vägen blir belagd). Se även kommentar 4c nedan där kontoret föreslår att den "allmänna parkeringen" vid varvet tas bort.
- 4 Birgitta Rohlin-Jönsson samt 22 andra Lyckornabor enligt namnlista, 1990-12-16
- 4a Motsätter sig planförslaget på det bestämdaste, se nedan.
- 4b Badplatsen och dess landsida får inte minskas genom att de fyra nya tomterna och husen tillkommer. Lyckorna behöver sina gröna ytor och badplatser. Området troddes vara naturskyddat där ingen bebyggelse får läggas närmare stranden än 300 meter. Kommunen borde köpa loss den aktuella marken.
- K Kontoret bedömer att badplatsen räcker till, men anser att varvsområdet på plankartan ska minskas med ca 7 meter och badet utökas i motsvarande mån. Planen innebär att badstrandens längd, jämfört med gällande byggnadsplan, utökas från ca 95 meter till ca 135 meter på varvets "bekostnad". Dessutom ändras i planen varvsområdets ändamål från småindustri till småbåtshamn, båtuppläggning. I gengäld minskas landsidan av badet så som klagandena påpekar. I Lyckorna gäller inte strandskydd på landsidan av stranden. Kommunen har ingen ekonomisk möjlighet att förvärva marken för att bevara den obebyggd. Ett ytterligare skäl för att medge de nya tomterna är att kommunen som "motprestation" kräver ett bevarande av Villa Sjötorp.
- 4c Antalet parkeringsplatser för badet är alltför stort. Det räcker med 20-25 platser.
- K Kontoret instämmer och anser att badande endast bör få nyttja p-platsen uppe vid Dirhuvudsvägen. Sjötorpsvägen blir då endast tillåten för trafik till fastigheterna och till varvet. Därmed blir miljön nere vid badet/varvet lugnare genom att man slipper söktrafiken till p-platserna. Dessutom kan varvets verksamhet fungera mer ostört. Däremot måste allmänhetens passagemöjlighet (x-området) behållas. Planen revideras således så att P-området nere vid varvet överförs till v1-område.
- 4d Man önskar ett stormöte under våren där politiker, ordsbor och tjänstemän från stadsarkitektkontoret och museet medverkar.
- K Kontoret anser att planen med angivna revideringar knappast kan bearbetas mera, varför ett stormöte inte skulle ha någon mening.

40

3

( Givetvis kan den som har klagat vid utställningen och inte blivit tillgodosedd överklaga planen om fullmäktige antager den.)

- 5 Kjell Lyckehag och Ing-Britt Lundskog, Lyckorna  
2:225, 1990-12-16

- 5a Den tilltänkta bebyggelsen är olämplig eftersom den kommer alldeles för nära stranden.

K Se kommentar 4b.

- 5b Fästigheten kan inte utökas mot Sjötorpsvägen eftersom det redan finns ett servitnitsavtal om utfart dit.

K Kontoret tolkar det så att fastighetsägaren inte vill köpa till mark. Kontoret anser dock att planens utformning bör bibehållas och genomförande ske så att tomten får kontakt med Sjötorpsvägen.

- 6 Ing-Marie och Odd Kreutz, Anfasteröd 1:96, 1990-12-14

- 6a De två husen närmast badstranden bör ej få byggas.

K Se kommentar 4b.

- 6b Parkeringsplatsen närmast Dirhuvudsvägen är olyckligt placerad ur trafiksäkerhetssynpunkt. Köer till infarten kan orsaka olyckor. Parkeringen borde ligga kvar vid det s k stallet.

K Kontoret bedömer inte att olycksrisken skulle förändras om parkeringen skulle flyttas.

- 6c 1:96 har redan fått vidkänna stora olägenheter. Det är därför ett bestämt krav att de nya husen placeras så att havsutsikten från 1:96 inte beskäres.

K När en tätort eller en bygd utvecklas är det ibland svårt att undvika förändringar i utsikten från befintliga hus, i synnerhet när huset ligger så långt från stranden som i detta fall. (I tidigare rättsfall har den prövande myndigheten bedömt att en försämrad utsikt inte är skäl nog att upphäva en plan eller ett bygglov).

- 7 Biörn Isaksson, Anfasteröd 1:99, 1990-12-13

- 7a Kostnaderna för planens genomförande måste till alla delar bäras av kommunen och exploatören. Om detta tillgodoses motsätter han sig inte exploateringen.

K Kostnaderna för planens genomförande kommer att belasta exploatören och regleras i exploateringsavtalet.

- 4/4  
7b Driftskostnaderna måste till huvudsaklig del belasta huvudintressenterna, d v s kommunen, varvsägaren och de nya villorna.

K Kostnadsfördelningen regleras vid lantmåteriförrättning.

- 7c Delar synpunkterna i övrigt i yttrande 8.

K Se kommentar 8.

- 7d Det är "onödigt" att anlägga parkering för badande nere vid varvet.

K Se kommentar 4c.

- 7e Sjötorpsvägen är dragen alltför nära den brunn som 1:99 har servitut att nyttja.

K Planens vägsträckning följer i stort sett den nuvarande vägen och kontoret bedömer inte att det finns tillräckligt starka skäl för att flytta vägen.

- 8 Lars Johansson och Siv Bärlund-Johansson, Lyckorna 2:237, Erik Andersson, 1:118, Kjell Lyckehag och Ing-Britt Lundskog, 2:225, Margareta Eriksson, Per Santén, Helena Hultgren, Lars Eriksson, 2:9, 2:35 och 2:198, gemensam skrivelse 1990-12-10

- 8a Byggnaderna är för många och har placerats för nära stranden.

K Se kommentar 4b.

- 8b Avloppsanläggningen är olämpligt placerad intill badhus och strand.

K Placeringen av pumpstationen har skett i samråd med gatukontoret som vidhåller att den måste placeras just där. Den aktuella fastigheten har en lång strand varför solbad inte absolut måste ske direkt intill pumpstationen.

- 8c Exploatören och kommunen måste själv stå för såväl anläggnings- som driftskostnader för vägar, parkeringsplatser mm.

K Se kommentarerna 7a och 7b.

- 9 Gösta Bränholm, ombud för Birgitta Käck, enligt fullmakt, Anfasteröd 1:100, 1990-12-19

- 9a Kostnaderna för upprustning av vägar, gångvägar och badplatsen måste fördelas mellan kommunen och exploatören. Det finns ingen anledning för 1:100 att bidra till dessa kostnader.

K Se kommentar 7a.

471 5  
9b Kan bidra med viss andel till vägens underhåll om inga anläggningskostnader påföres fastigheten.

9c Det är olämpligt att göra parkering för badande nere vid varvsområdet.

K Yrkandet tillgodoses, Se kommentar 4c.

9d Motsätter sig inte förtätningen om ovanstående beaktas. Planen blir ändå betungande med tanke på bl a va-anslutningskostnader.

10 Nils Mogenfelt och Anders Ligner samt genom fullmakt: Carina, Magnus, Marie och Ellika Mogenfelt. Anfasteröd 1:51 och 1:102. 1990-12-11.

Hemställer att planen ändras så att parkeringen nere vid varvet endast ska vara tillgänglig för varvet och båtägarna. Fyra skäl anföras.

K Yrkandet tillgodoses, se kommentar 4c.

11 Anita Mogenfelt, Anfasteröd 2:226, 1990-12-10

Protesterar kraftigt mot att parkeringen nere vid varvet även upplåts för besökare till badet.

K Yrkandet tillgodoses, se kommentar 4c.

12 Länsstyrelsen, bitr länsantikvarien, 1990-10-31

Fornlämningarna Raä nr 71 och 131 är belägna i planområdets omedelbara närhet, men berörs inte av planförslaget. De bör dock utmärkas och skyddas under planens utbyggnad.

K Noteras och vidarebefordras till exploatören.

13 Planförfattaren

Planförfattaren meddelar att gångvägen omedelbart norr om villa Sjötorp ska smalnas av från 5 till ca 3 meter.

K Stadsarkitektkontoret instämmer. Planen revideras.

#### SAMMANFATTNING

Många kritiska synpunkter gäller att landsidan av badet minskas genom att de nya husen och tomterna tillkommer. Kontoret gör den bedömningen att badet får en tillräckligt stor omfattning även när planen är exploaterad. Se även kommentar 4b. Planen revideras dock genom att varvet på plankartan minskas med ca 7 meter så att gränsen stämmer med de verkliga förhållandena.

Kritik riktas även mot parkeringen för besökare till badet som är angiven nere vid varvet. Planen revideras genom att den parkeringen tas bort.

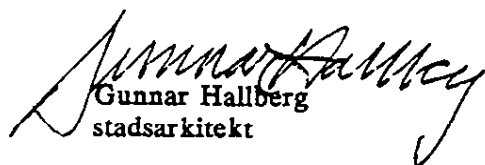
Närboende vill inte vara med och finansiera upprustning av vägar, gångvägar och badplats. Enligt exploateringsavtal ska detta dock bekostas av exploatören. Några vill inte heller delta i driftskostnaderna. Kontoret anser dock att alla berörda ska delta i driften efter en fördelning som slutligen bestäms i en lantmäteriförrättning.

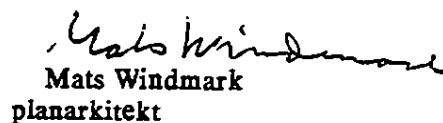
Kontoret bedömer att revideringarna ovan inte behöver föranleda ny utställning eller godkännande från sakägare.

#### FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att inkomna synpunkter ska föranleda ändringar enligt stadsarkitektkontorets yttrande,
- att i övrigt godkänna det utställda planförslaget, samt
- att överlämna planförslaget till kommunfullmäktige för antagande när exploateringsavtal föreligger.

  
Gunnar Hallberg  
stadsarkitekt

  
Mats Windmark  
planarkitekt

D nr 5385:188

UTSÄNDNINGSLISTA

Detaljplan för SJÖTORP, Lyckorna, Ljungskile, Uddevalla kommun  
Samrådshandling dat. 1990-03-22

Handlingar utsända till

✓ Televerket

Vattenfall Västsverige

Fastighetsbildningsmyndigheten

Stadsingenjörskontoret

✓ Länsstyrelsen, Planenheten

Fiskenämnden

✓ Bohusläns museum

Byggnadsnämnden

✓ Tekniska nämnden

3 ex

Energiverkstyrelsen

✓ Miljö- och hälsoskyddsnämnden

✓ Fritidsnämnden

Räddningsnämnden

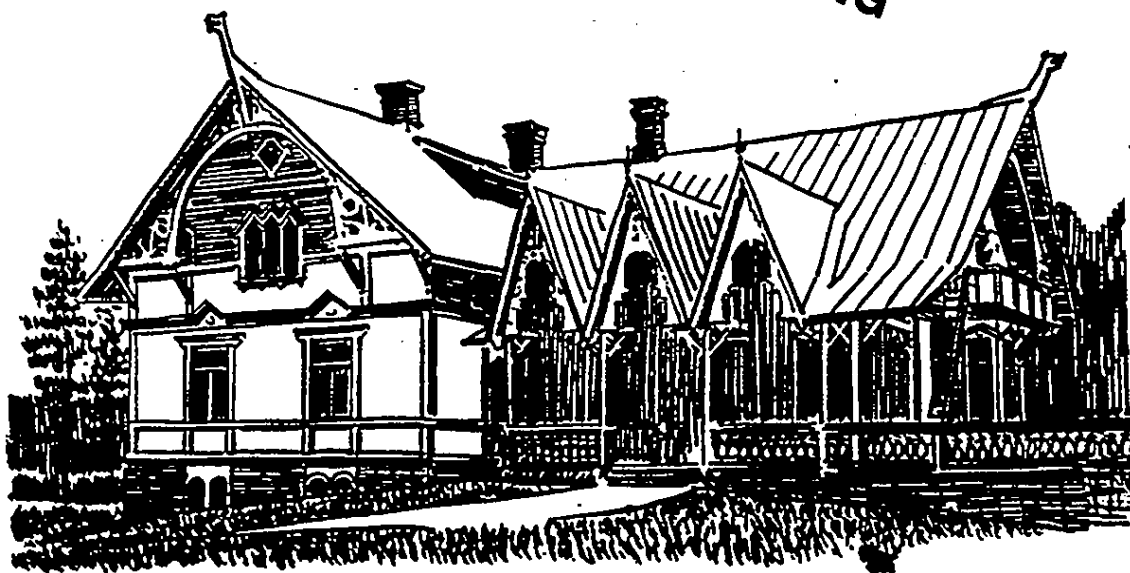
Kulturnämnden

✓ Bostadsförmedlingen/Konsumentnämnden

Vägföreningen

# SKÖTSELPLAN VILLA SJÖTORP

ANTAGANDEHANDLING



## ANFASTERÖD 1:102

1990-04-05

Tillägg 1990-08-22

46

**Skötselplan för Villa Sjötorp**  
**Fastigheten Anfasteröd 1:102, Ljungskile**

---

**1. Skötselplanens syfte:**

Att säkerställa bevarandevärda kvalitéer i byggnadens exteriör och interiör ( vissa rum).

**2. Bakgrund**

Byggnaderna uppfördes omkring år 1900 i avancerad träarkitektur med varierade paneltyper och snickerier samt med komplicerad takform, utsvängd och uppbruten över veranda mot väster.

Byggnaderna har i kulturhistorisk utredning, utförd av Bohusläns museum 1988, betecknats som mycket värdefulla.

I förslag till detaljplan för Sjötorp, Lyckorna, Ljungskile har fastigheten åsatts en skyddsbestämmelse för byggnad (q1) och tomt (q2). Till denna plan skall fogas en skötselplan.

**3. Bevarandevärda kvalitéer**

Byggnadens exteriör: Taktäckning, fasadpanel, snickerier, fönster och balustrad.

Byggnadens interiör: Rum 101, 108, 112 och 201 i sin helhet samt tak- och fotlister, takrosetter och kakelugnar i övriga rum

**4. Beskrivning och åtgärdsförslag**

**4.1 Tak**

Taket är täckt med enkelfalsad galvaniserad slätplåt på papp och träpanel med ståndrännor vid takfot. Rännalar är infogade med ståndfalsar mot takfallets plåtar.

Taktäckning vid ståndrännor och ståndrännor är allvarligt rostskadade och bör omgående utbytas. Utbyte bör ske med galvaniserad plåt så att samma målningsbehandling kan ske över hela takytan.

Vid rännal mot SV har läckage i taktäckning medfört att takpanel, takbalk och del av anslutande vägg avrötats. Läckageställena bör omgående lokaliseras och åtgärdas. Ståndfalsarna vid rännalarna bör därvid nedbockas för att förhindra att vatten ansamlas i vinkeln mellan rännalarnas och takfallets falsar med uppfrysning och läckage som följd. Hakfalsarnas kondition bör samtidigt kontrolleras. Rotskadat virke borttages intill friskt virke och ersätts.

42

Mindre läckage i takfall ochnock noterade. Dessa bör omgående åtgärdas.

Hela takytan målas. Halksäker färg bör användas (även om den äldre behandlingen med blymönja och linoljefärg ger ett bättre resultat).

Råd beträffande takplåt kan hämtas i skriften Järnplåt från Riksantikvarieämbetet.

#### 4.2 Fasader

Fasadytorna är i huvudsak beklädda med liggande fasspontad panel och spån (s k pärt) avdelad med listverk.

Panelen bedömes vara i gott skick med undantag av rötskador vid balkong (räckesinfästningen) i SO.

Ytskiktet består av oljefärg övermålad med akrylat som släppt från underlaget över relativt stora ytor. Ommålning bör ske efter skrapning och nedtvättning av akrylatskiktet.

Blästring och högtryckstvätt avrådes från. Blästring ger skador på panelens ytstruktur som ommålning ej kan täcka. Högtryckstvätt kan medföra fiberresning och vatteninträngning i väggen.

Vid ommålning bör återgång till ursprunglig färgtyp ske, dvs linoljefärg.

Råd beträffande färg kan hämtas i skriften "Traditionella färgtyper från Riksantikvarieämbetet".

#### 4.3 Fönster och dörrar

Huvuddelen av fönstren är enkla tvålufts T-formade. Till ett antal finns oglasade innanfönster.

Bågar och karmar är i gott skick med undantag av enstaka understycken mot SV och SO vilka bör utbytas. Omkittning och målning (linoljefärg) bör ske.

Entrédörr mot SO har betydande skador och bör renoveras eller bytas mot nyttillverkad identisk dörr.

#### 4.4 Grund

Grunden är utförd i granit och tegel. Den är oskadad med undantag och två genomspruckna tegelpelare i kök. Sprickorna ilagas med KC-bruk (rent cementbruk bör ej användas).

Balustraden har partiellt raserats. Pelare finns varför återställande enkelt kan ske.

#### 4.5 Interiör

Rum 101: Temperamålning i tak och väggar har övermålat med vit latexfärg. Det

bedömes inte rimligt att återgå till ursprunglig färgtyp. Vid ommålning bör brytning ske (grön umbra) och matt färg (glans 7) användas (i tak ev glans 2).

Listverk, takrosett och kakelugnar intakta.

Golv är omlagt för ca 15 år sedan och försett med spånskivor och plastmattor. Golvet är oisolerat.

Rum 109-112: Takbård, tak- och fotlister bör bevaras. Temperamålning bör bättras försiktigt och ev skyddas med matt klarlack, som kan "lyfta fram" ursprunglig kulör. Kakelugnar bevaras (rengöring och ingnidning med kritlösning döljer ytsprickor).

Rum 201: Taket är utfört med synliga brädklädda takbjälkar och oisolerad målad takpanel (pärlspont).

Rötskador (se åtgärder beträffande tak) åtgärdas.

Rummet och trappan bör bevaras i sin helhet. Färgsättningen bör bibehållas.

Övriga rum: Listverk och takrosetter bör bevaras.

Generellt: Färgsättning på takrosetter bör bevaras.

## 5. Varsamhet vid ombyggnad

Köket är idag beläget i källaren. Ett modernt kök bör kunna inredas i rum 104. Takgenomföringen för imkanal (köksfläkt) och avloppsluftare bör endera ske i små huvor i takfall mot SV, eller i gemensam huv med skiljevägg i taknock och då utförd identisk med övriga skorstenar.

Principen ovan bör gälla vid inredning av badrum i bottenvåningen.

Skall byggnaden nyttjas som helårsbostad bör användningen av rum 210 noga övervägas då en uppvärmning direkt medför risk för kondensskador i det oisolerade taket. I första hand bör rummet avskiljas från den uppvärmda delen då en uppvärmning och därmed ofrånkomlig takisoleing innebär såväl tekniska som estetiska problem, som kräver särskild utredning (kontakta länsmuséet!)

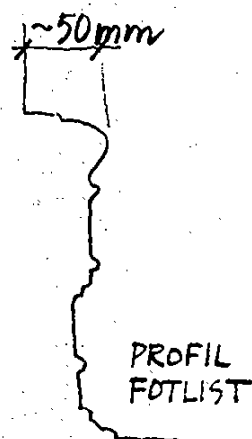
Tilläggsisolering i träväggar kan ske i befintligt regelverk, ca 2 1/2", genom insprutning av t ex lösa cellplastkulor. Insprutning i regelverket ger ett K-värde i storleksordning 0,35 W/m<sup>2</sup>, °C

Tilläggsisolering på insidan kan ske ovan fotlist, som kragar ut ca 50 mm, om den avslutas med bröstningslist på lämpligt avstånd från taklist. Tjockleken begränsas dock till 30-35 mm isolering samt beklädnadsskiva. Anslutning till fönsterfoder måste ägnas särskild omsorg.

Fönster kan kompletteras med innanfönster som görs öppningsbara, -någon ruta i varje rum. Lösningen ger god ljud- och värmeisolering om noggrann tätning sker.

Alternativt kan befintliga bågar kompletteras till tvåglas.

Helt fönsterbyte bör undvikas om inte kopplade 2-glasfönster väljes. Isolerglas



medför att virkesdimensionen i båge ökar väsentligt.

S k insticksskärm förändrar utseendet genom att glasytan minskar och extra täcklister  
erfordras mot befintlig karm.

Vid ombyggnad skall länsmuséet kontaktas innan projektering påbörjas.

Uddevalla 1990-04-05

BBK Arkitekter och Ingenjörer

Byggadministrativa avdelningen

  
Bertil Jonsson

## VILLA SJÖTORP - SKÖTSELPLAN FÖR TOMTMARK

### Bakgrund

Villa Sjötorp är en av de mest påkostade och fina villorna på Lyckorna. I samband med pågående planläggning av Lyckorna har museet i en kulturhistorisk utredning bedömt, att Villa Sjötorp i framtiden kan komma ifråga som byggnadsminne och att kommunen vid detaljplanläggningen bör föreskriva skyddsbestämmelser för byggnad och tomt. Som en del i detta säkerställande har denna skötselplan för tomten tagits fram.

### Allmän beskrivning

Huset är byggt på en ursprungligen väl tilltagen strandtomt som i sin västra del sluttar brant ner mot Åkers kile. Den del av tomten, där huset ligger är relativt plan och höjden över havet är ca 30 m. Gamla foton visar, att tomten i början på seklet var bevuxen med höga furor tätt in på huset. Idag är karaktären förändrad. Ytorna närmast huset är relativt öppna och domineras av två stora blodbokar som står ca 15 m nordväst om huset. Sydväst om huset finns ytterligare en pampig bok.

Området mellan huset och Dirhuvudsvägen är gräsbevuxet och utmed kanterna bevuxet med högre vegetation av tall, björk, sälg, ek och gran. Sly av framför allt björk har börjat vandra in över den före detta vändslingen som numera är igenvuxen med gräs.

Tomten avgränsas mot Dirhuvudsvägen med en kraftig stenmur. Innanför stenmuren är som nämnts ovan vegetationen av sälg, björk, gran och tall relativt tät och ger en fin avgränsning mot vägen.

Ca 30 m nordväst om villan, i riktning mot havet, finns en påtaglig gräns i terrängen, där den relativt flacka gräsbevuxna tomtmarken övergår i en brant, svårframkomlig sluttning. Berget går på södra delen i dagen och vegetationen, som på denna del är relativt gles, består av ek, en, gran och fågelbär. Den nordligaste delen av slänten utgörs av rasbranter bevuxna med sälg, björk, ek och smågranar.

Inslaget av trädgårdsväxter är begränsat och inskränker sig till ett mindre antal syrenbuskar runt huset, en gles buxbomshäck utmed södra hussidan samt klätterväxter på balustraden utmed tre av husets sidor.

### Framtida förändringar

Genomförandet av den pågående detaljplanläggningen påverkar gränserna för Villa Sjötorps tomtmark. För att inte värdena i miljön ska gå förlorade krävs förutom en anpassning av tillkommande bebyggelse också varsamhet vid ingrepp i mark och vegetation. För att bevara miljön närmast Villa Sjötorp, trots att tomtens gränser förändras i samband med avstyckningar och byggande av gång- och cykelvägar, bör följande beaktas.

- o För att undvika en alltför abrupt och stel övergång mot de nya avstyckade tomterna bör man undvika plantering av traditionell trädgårdshäck eller villastaket i gränslinjen. Mot tomterna söder

om huset bör på Villa Sjötorp-sidan den nuvarande typen av vegetation med tall, gran och björk vara kvar och ev tillåtas breda ut sig utmed den nya gränsen för att behålla den mjuka inramning som tomten har idag.

- o Den planerade gångvägen utmed Dirhuvudsvägen bör läggas på insidan av stenmuren, så att denna kan bevaras. Vegetationen på insidan av muren bör tillåtas breda ut sig så mycket, att man, då gångvägen anläggs, ändå har kvar en vegetationsskärm mellan tomt och gångväg.
- o Den planerade gångvägen mellan Dirhuvudsvägen och Sjötorpsvägen bör anpassas så att den befintliga vegetationsridån kan behållas söder om gångvägen. Trädridån ger en naturlig avgränsning av tomten, åtminstone på en del av sträckan och kan utan större justering av planbilden behållas.

#### Anvisningar för skötsel och underhåll

##### o Gräsytor

Gräsyterna runt Villa Sjötorp bör behålla sin lite vildvuxna karaktär, dvs "paradgräsmattor" ska inte eftersträvas. På ojämna och tunnslitna delar påföres jord och gräsväxten kan förbättras genom insädd av någon gräsfröblandning för mer extensiva ytor, typ Weibulls Sol/Tallbacke.

Gräset slås lämpligen en gång/år, lämpligen under fruntimmersveckan, och gräset samlas ihop.

##### o Naturmarkspartierna

Yterna med högre vegetation av tall, sälg, björk, ek m m kräver inga årliga skötselinsatser men eventuell gallring någon gång, där självföryngringen är riklig. I annat fall får trädplantorna ingen möjlighet att utveckla kronor och blir långa och rangliga.

Några ungplantor av bok bör tillåtas växa upp för att man på sikt ska ha ersättare till de gamla bokarna. Även ekar bör gynnas vid gallring.

##### o "Trädgårdsväxterna"

Syrenbuskarna föryngras kontinuerligt. Kompletteringsplantering med nya buskar av gammaldags syren eller schersmin kan med fördel göras.

Buxbomshäcken bör antingen kompletteras för att få en sammanhängande häck eller helt tas bort. Rabatter för gammaldags anueller och perenner kan lämpligen anläggas vid entrén och utmed verandan i söder. Troligen har det även tidigare funnits rabatter här.

Grönsaksland bör, om intresse finns, kunna anläggas på entrésidan av huset, eftersom bokarna på andra sidan troligen ger alltför djup skugga för att tillåta odling.

o Blodbokarna

Blodbokarna är ovanligt vackra exemplar och inte särskilt vanliga i trakten. De har uppnått en imponerande storlek och bör tillåtas utvecklas fritt i fortsättningen. Ingen grengallring behövs utöver borttagning av större döda grenar som hotar falla ner.

o Gång- och körytor

Infarten till tomten från Dirhuvudsvägen kan eventuellt komma att flyttas längre söderut. Den nuvarande infartsvägen bör då lämpligen tas bort eller göras smalare för att inte denna del av tomten ska komma att domineras av körytor.

En grusad gång från huvudentrén runt huset utmed sydsidan har ursprungligen funnits men är igenvuxen med gräs. Denna bör lämpligen återställas som grusgång.

Uddevalla 1990-04-05  
BBK Arkitekter & Ingenjörer  
Planavdelningen

*Karin Bjelkenäs*  
Karin Bjelkenäs

TILLÄGG

Blodbokarna

Under samrådet har synpunkter framförts från ägarna till Villa Sjötorp på den skrivning om blodbokarna som finns i skötselplanen.

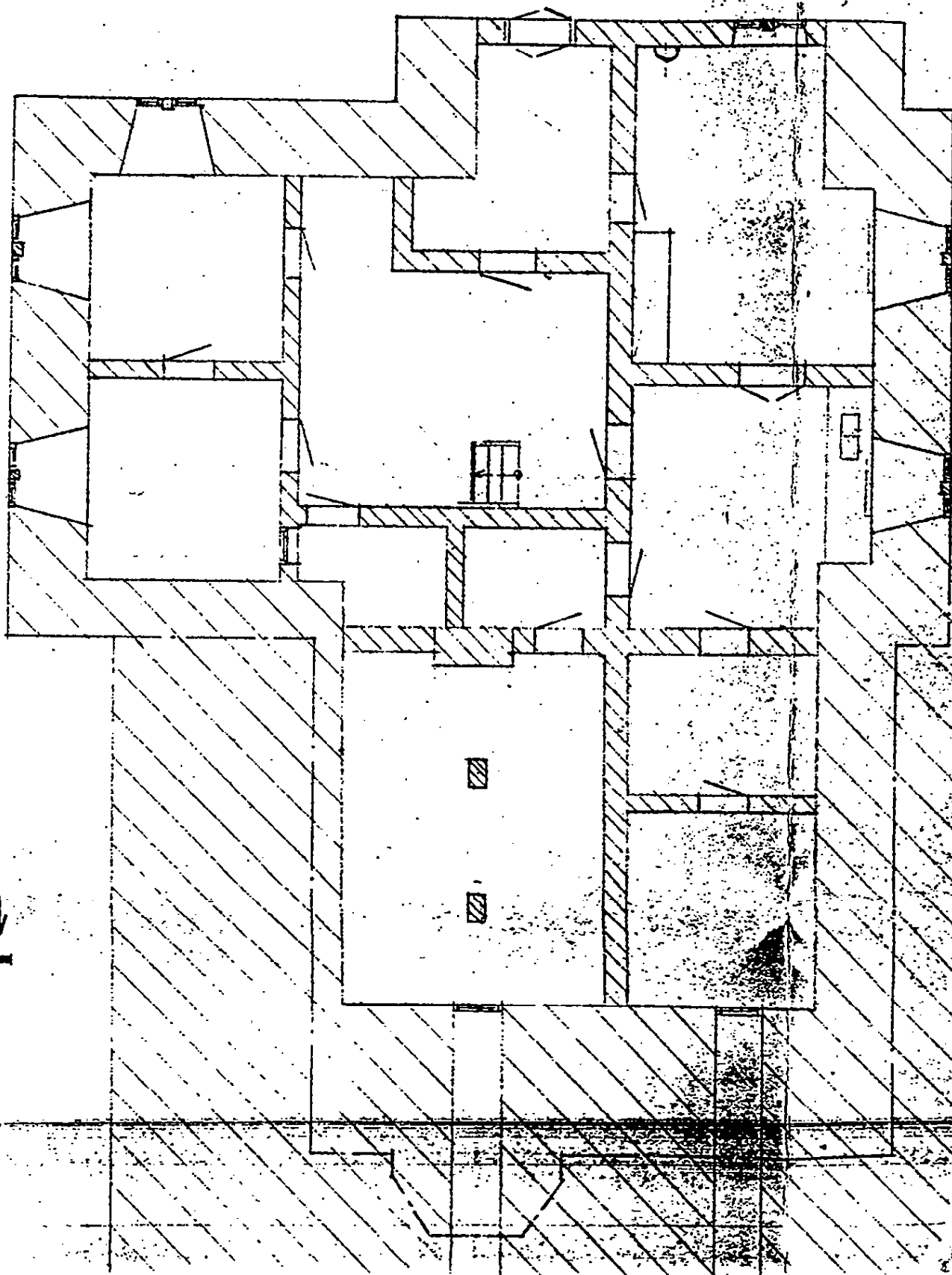
Man anser, att det inte bör finnas någon föreskrift om blodbokarna, då dessa hindrar solljuset från att tränga fram till huset, vilket gör att framförallt rum 101 blir mörkt och kallt.

Om det framdeles visar sig, att blodbokarna påverkar inomhusmiljön på ett negativt sätt, bör med hänsyn till detta möjlighet till utglesning eller borttagande av bokarna ej hindras av detaljplan, skötselplan eller avtal.

Uddevalla 1990-08-22  
BBK Arkitekter & Ingenjörer  
Planavdelningen

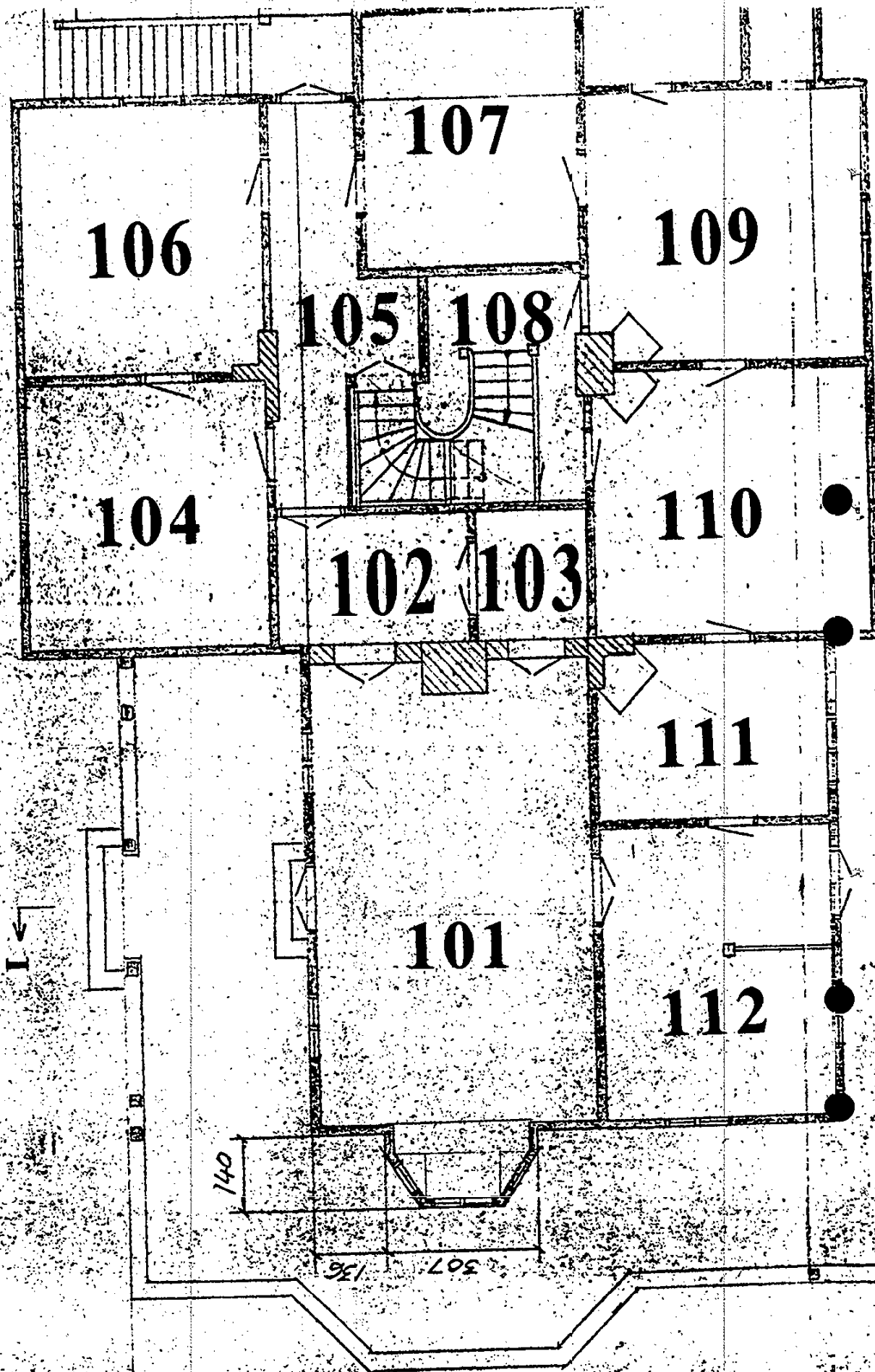
*Bengt Gustafsson*  
Bengt Gustafsson

# KÄLLARE



1340

Bottenvåring



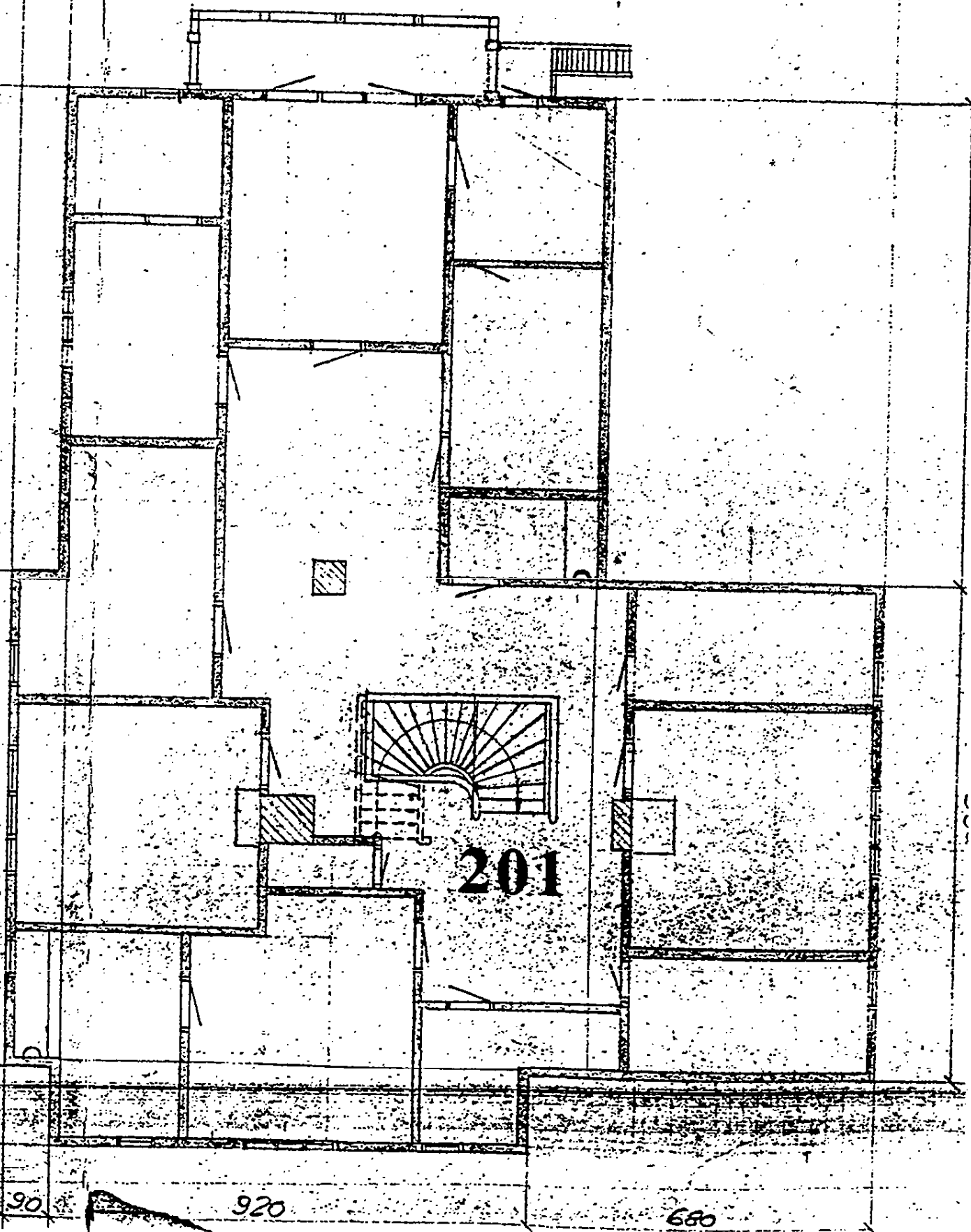
BOTTENVÅRING

# ÖVERVÅNING

90

1050

550



201

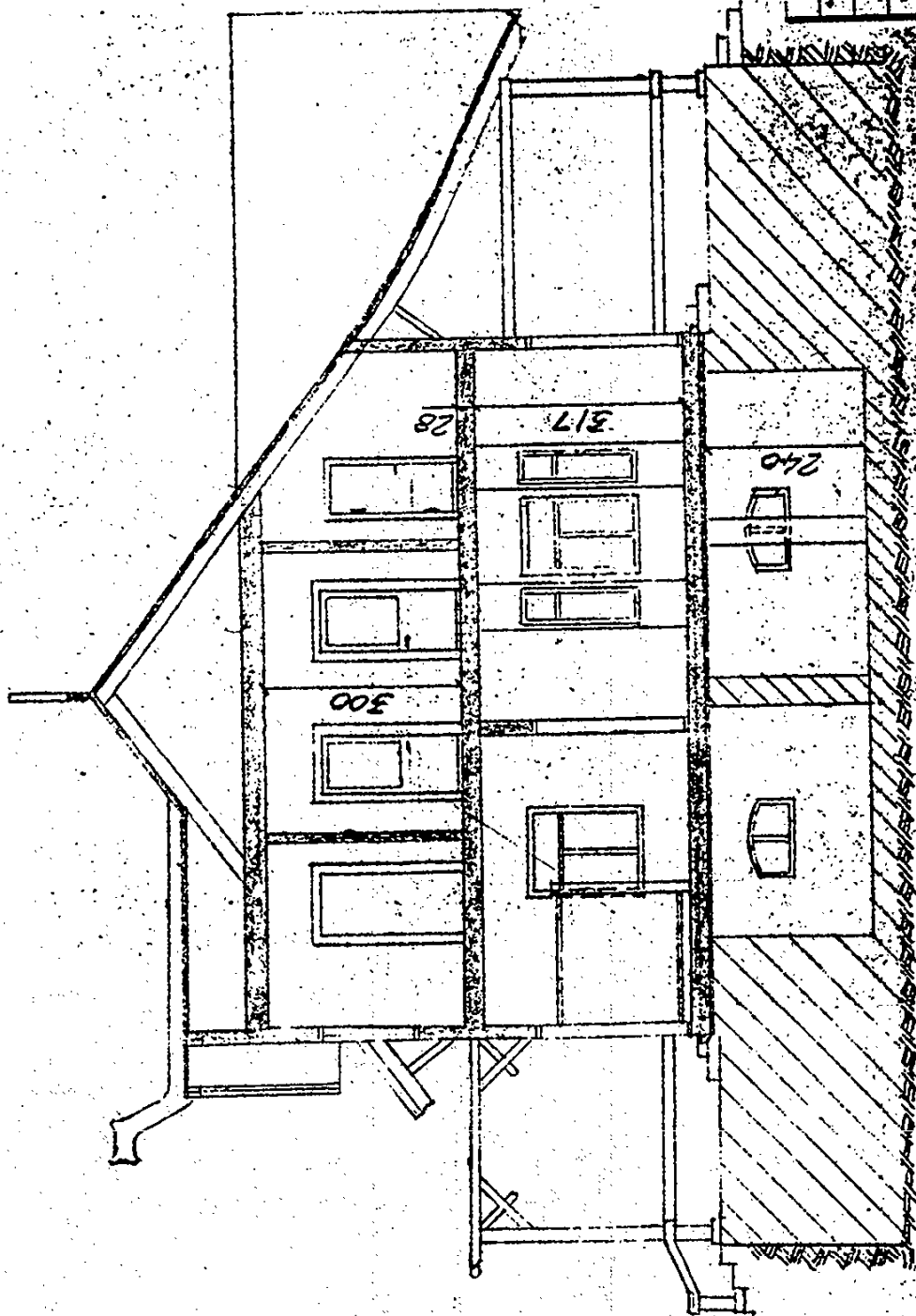
90

920

680

922

950



Sektion I-I

| Ant. |  | Benämning      |  | Det.  | Material |       |
|------|--|----------------|--|-------|----------|-------|
|      |  |                |  | Stads | Stads    | 1:110 |
|      |  |                |  | Ribb  | Ribb     | 24/58 |
|      |  |                |  | Kont. | Kont.    |       |
|      |  | Villa Sjötorp. |  |       |          |       |
|      |  | Sjötorp.       |  |       |          |       |
|      |  | Uppmätning     |  |       |          |       |

