

# PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

## PLANBESTÄMMELSER

Färdiga galler inom områden med redovisade bebyggelser. Där bebyggelse saknas gäller bestämmelsen om hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

## ANVÄNING AV MARK

### Allmänna platser

- HUVUDVÄG Lokaltrafik
- LOKALVÄG Lokaltrafik
- P-PLATS Parkering
- TRYCKBANK Skyddning mot höger stabilt
- NATUR Naturområde med gångvägar
- BAD Friluftsbad

### Kvartermark

- B1 Bostäder
- B2 Föreningshus - minst 12 lägenheter
- B3 Gruppbyggda samlus eller vilaluster - totalt minst 10 hus inom samtliga B3-områden
- B4 Saneringsområde med föråre
- B5 Bostäder
- B6 Ledig plats i närheten av naturvärden
- B7 Föreningshus
- B8 Transformatorstation
- B9 Parkering - ej bilutställning
- B10 Förfärd

### ANVÄNING AV VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WN Allmän friluftsbad
- WE Vattenområde för allmänna ledningar

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Fästevägen högt över nodplanet
- höl Busshållplats
- back Back med kantlinje skall höllas öppen
- Väsmark/damm skall fällas
- gång Gångväg / gångstig Exakta placeringen av gångväg / gångstig bestäms vid projektering
- gcväg Gång- och cykelväg
- gräspån Rekreation och lek
- hender Träskräver som skärker fastigheten på vägen skall fällas
- n Vegetationsområde för gällare men skall till stora delar sparas. Adstråd skall sparas
- p-plats Parkeringsplats skall anordnas
- uf In- och utfart tillrädd endast från angriande bostadsfastigheter och parkering
- Uttart Uttart tillrädd endast från angriande bostadsfastigheter och parkering

### UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELING

- e1,00 Största byggnadsareal i kv. Om huvudbyggnad finns på fastigheten för ny huvudbyggnad endast tillkomma som ersättning för den befintliga ny huvudbyggnad skall till placering. Karaktär och volym överensstämna med den ersatta byggnaden.
- e2 Huvudbyggnad för endast tillkomma som ersättning för befintlig huvudbyggnad. Ny huvudbyggnad skall till placering, karaktär och volym överensstämna med den ersatta byggnaden. Huvudbyggnad och komplementbyggnad utan garage för byggs till med sammanlagt högst 40 kv. byggnadsareal eller allt därutöver enligt. Därutöver för ett garage på högst 30 kv. fälls per fastighet.
- e3 Största Hillina sammanlagda byggnadsareal per fastighet är 20% av tomtytan, dock högst 200 kv. Största byggnadsareal för huvudbyggnad är 140 kv. Av fastighetens totala byggnadshall skall garage utgöra minst 25 och högst 5 kv.
- e4 Största Hillina sammanlagda byggnadsareal per fastighet är 25% av tomtytan.
- e5 Om tomtytan är större än 600 kv. är största Hillina sammanlagda byggnadsareal per fastighet 25% av tomtytan, dock högst 165 kv.
- e6 Om tomtytan är mindre än 600 kv. är största Hillina sammanlagda byggnadsareal per fastighet 25% av tomtytan, dock högst 150 kv.
- e7 Av fastighetens totala byggnadshall skall garage utgöra minst 25 högst 35 kv.
- e8 Största Hillina sammanlagda byggnadsareal per fastighet är 23% av tomtytan.
- e9 Området får inte utgöra egen fastighet
- e10 Området skall utgöra en fastighet

- Enskilda komplementbyggnader får ha största byggnadsareal 40 kv.

### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- g Marken för inte bebyggas
- g Marken för endast bebyggas med komplementbyggnad
- u Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- y Marken skall vara tillgänglig för allmänna gångtrafik. Exakt placering bestäms vid projektering
- z Marken skall vara tillgänglig för utfart från angriande fastigheter

### SKYDD FÖR KULTURMILJÖ

- q Byggnad avsedd för boende är särskilt kulturhistoriskt värdefull och omfattas av 3 kap. 128 PBL. Ursprungliga byggnadsdelar såsom fönster, fasad, sockel och tak skall bevaras och underhållas enligt de riktlinjer som angivits i planbeskrivningen. Byggnad avsedd för boende får inte rivas, med undantag för om den förstörts av röta, svamp, insektsangrepp eller våld. Ny byggnad skall till placering, utseende och volym överensstämna med den ersatta byggnaden.
- Skenåmningar såsom murar och stensockla stigar skall bevaras eller förändras varsamt. De får endast rivas på de sträckor där de hindrar utbyggnad av vägar.

## ANORDNANDE AV MARK OCH VATTENOMRÅDE

- ej garage Vegetationsområde för gällare men skall till stora delar sparas. Adstråd skall sparas
- p-plats Parkeringsplats skall anordnas
- badrygga Badrygga max 2 meter bred och 25 meter lång för anordnas på pålar eller som flyttbygga
- grus Parkeringen skall ha en grusad yta
- spår Spårplatta för anordnas
- ej muddring Muddring eller fördjupning av vattenområdet för ej ske

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering
  - B1 Huvudbyggnad för placeras 2 meter från gräns med granntomt, galler grusbyggnad hus
  - B2 Huvudbyggnad för placeras 2 meter från granntomt i nordost samt 4 meter från granntomt i sydväst
  - B3 Huvudbyggnad skall placeras med kortsidan mot gata likt placering på illustrationsplanen
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från gräns mot granntomt där inget annat anges
- Komplementbyggnad eller garage sammanbyggt med huvudbyggnad skall placeras minst 1,0 meter från gräns med granntomt
- Garage skall placeras så att uppställningsyta med plats för minst en bil möjliggörs inom fastigheten

## Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter skall beräknas från gatunivån medräknat nivå mot tomten
- Högsta höjd i meter över nodplanet
- Största taklutning i grader
- Suterrängshöjd skall anordnas

- Högsta byggnadshöjd för befintlig bebyggelse, eller byggnad som ersätter befintlig bebyggelse, är befintlig höjd där annat ej anges. Taket får dock högst 20 cm vid tilläggssolering
- Inom med B bebyggda områden för kompletteringsbyggnad högst byggnadshöjd 30 meter och största taklutning 27 grader. Bostadshus får ha största taklutning 35 grader där inte annat anges
- Taklapp för anordnas utmed högst en tredjedel av takstens längd utöver angiven byggnadshöjd
- På ettstegiga taklapparna inte anordnas
- Huvudsaklig räckning skall vara parallell med husets längd
- Inom med V bebyggda områden för förfärd högst byggnadshöjd 25 meter och största taklutning 27 grader

## Utseende

- De karaktärsdrag och värden hos den värdefulla bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid utbyggnad
- Fasaderna skall vara av slående färg och tillåtna i brunt vit eller i traditionell ljus färgade färg. Uthus för mörka färgade
- Taket skall utformas som sadeltak och vara av rött tegel. Tak på kompletteringsbyggnader får ha takläggning av papp

- Inom med B bebyggda områden skall fasader vid ny- eller ombyggnad utgöra av puts eller trä, mörka i färg, svart, brunt, vit eller i traditionell ljus färg. Uthus för mörka färg används. Vid ny- eller ombyggnad av befintlig byggnad för även fasaderna och färg lika befintlig fasad används
- Takläggning skall utgöra av takpapper av lera eller betong (alternativt skivskivt/brandfäst på ett tegel eller svart färg tak med mindre lutning än 20 grader samt kompletteringsbyggnader, förhöjd och mindre Hillbyggnader för dessutom ha takläggning av papp
- Bostadbyggnad inom med B bebyggda områden skall ha fasader i trä mörka i brunt vit eller i traditionell ljus färg om tillägg färg används
- Förfärd inom med V bebyggda områden skall ha fasader i trä mörka i färgade färg

## Varsamhet

- De karaktärsdrag och värden hos byggnader, anordningar och markbeläggningar som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring
- Fasaderna skall vara av slående färg och tillåtna i brunt vit eller i traditionell ljus färgade färg. Uthus för mörka färg används
- Taket skall utformas som sadeltak eller brutet tak och vara av rött tegel. Tak på kompletteringsbyggnader får ha takläggning av papp

## Byggnadsteknik

- Nivå, utformning och utförande av tryckbänk skall ske i överensstämmelse med goteborgsk utredning Hillbrande planen
- Lägsa golvhöjd är en meter över höjd för anslutningspunkt för spillväten och dagvatten
- Endast pelletekamm medges som eldstad i nya bostadshus
- Byggnader där människor vistas stadsvarande skall ges ett radningskraft utförande ställvidande kompletterande måttningar visar att verkade utförande kan godtas

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Byggnad för ej ges till fastighet utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp innan fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet eller kan uppvisa annan godtagbar erskild VA-anläggning
- Byggnad för ej ges för byggnad inom frisedningsområde innan en av kommunen godkänd goteborgsk utredning har genomförts
- Byggnad för ej ges för byggnad inom område där risk för ras eller blockadfall föreligger innan området har reviderats från lösa stenar och block
- Byggnad för nybyggnad av bostadshus eller gäststuga för ej ges innan av kommunen godkänd vägar och gångvägar anordnas
- Gemotordorden börjar löpa ett år från den dag planen vinner laga kraft och slutar 10 år från den dag planen vinner laga kraft
- Kommunen är inte bunden för allmän plats

## UPPLYSNINGAR

- Till planen för
  - slankarta med bestämmelser
  - illustrationsplan
  - planbeskrivning med illustrationer
  - genomförandebeskrivning
  - karthäga "Allmänna mark, kvartermark och ledningsnett"
  - grundkarta
  - fastighetsteckning
  - sambandsöversikt, utställningsutlåtande och utförande reviderad planförslag
  - goteborgsk utredning
  - principförslag avseende VA-anläggningar
- Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)

## UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN

- Koordinatsystem: 75 gon V 64-0 region 5
- Måttskala: 1
- Höjsystem: RH 00
- Upprättad genom sammanställning av kommunens primärkartor. Fastighetsredovisning och kartnivå: aktuell i feb 2008

## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns strand
- Trakgräns
- Byggnader, tekens begränsningslinjer redovisade
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Staket
- Höck
- Staket
- Trappa
- Väg
- Vattendrag
- Gångstig
- Aggsgräns
- Äng
- Berg i dagen
- Nivåkurvor
- Strandlinje
- Fornnäm
- Rutningspunkt
- Höjningsanläggning

## ILLUSTRATIONER

- Strandskyddsgrens

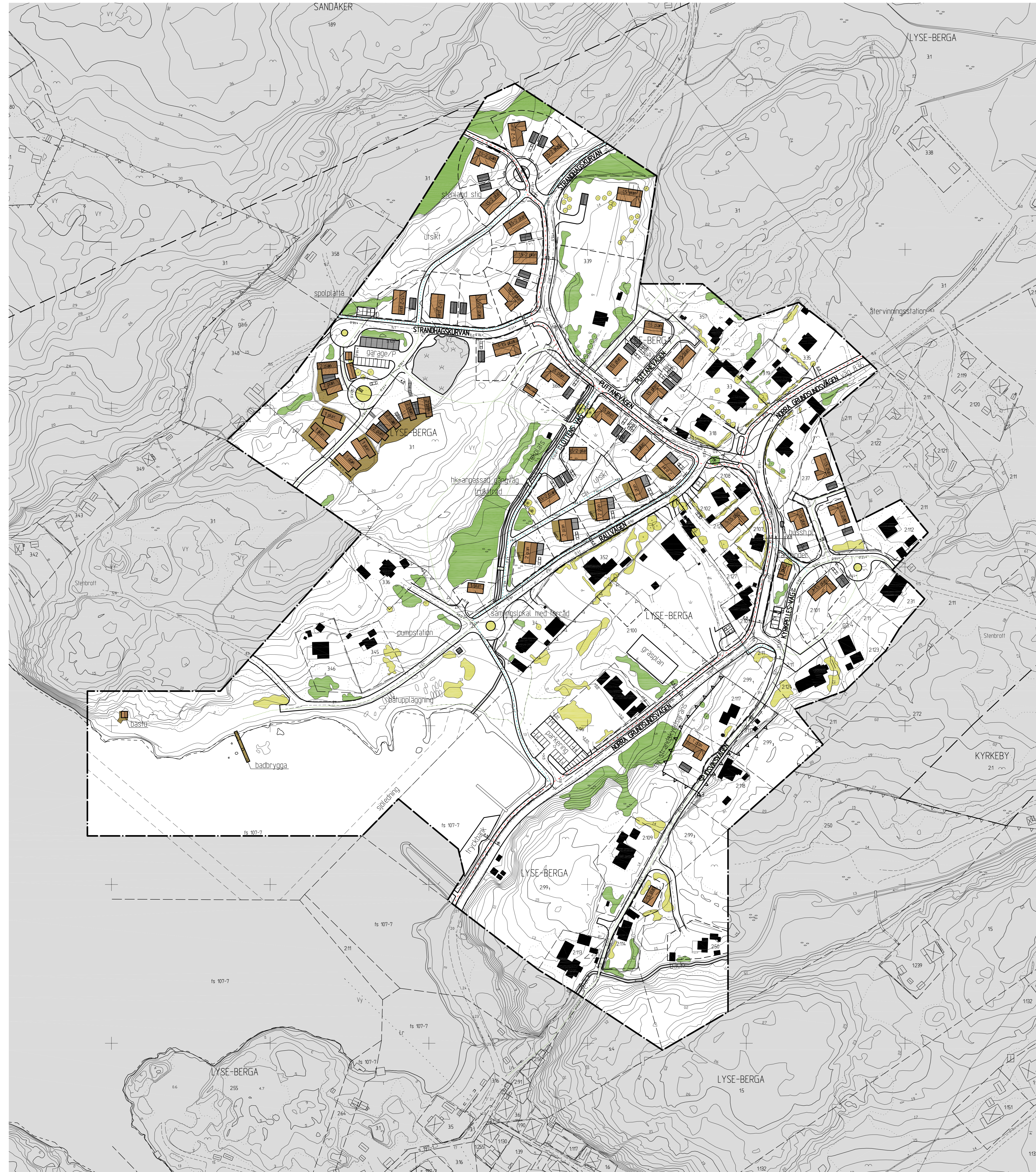
**PLANKARTA  
ANTAGANDEHANDLING  
DETALJPLAN FÖR  
SPJÖSVIK  
LYSE-BERGA 3:1 M FL  
LYSEKILS KOMMUN  
STADSBYGGNADSKONTORET 2008-02-28**

JOSEFIN KALDD  
PLANARKITEKT

MARTHA GRENÄS  
PLANFÖRSTÄ



# ILLUSTRATIONSPLAN SPJÖSVIK



# ALTERNATIV MED GRUPPHUS



**UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN**  
 Koordinatsystem: 75 gon V 640 region 5  
 Måtklass: I  
 Höjdsystem: RH 00  
 Upprättad genom sammanställning av kommunens primärkarta  
 Fastighetsredovisning och kartnätet till: aktuellt i feb 2008.

Morgan Ask  
 ritningsingenjör

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Fastighetsgrän
- Fastighetsgrän strand
- - - - - Traktgrän
- ▭ Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- ▭ Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Stomur
- Trappa
- Vg
- Vattendrag
- Gångstig
- Apptäcksgrän
- Ang
- Berg i dagen
- Värkurer
- Strandlinje
- Förmärke
- Riktspunkt
- Höjdsifferledning

**ILLUSTRATIONER**

- ▭ Illustration för nya hus
- ▭ Illustration för traktant
- ▭ Illustration för garage
- ▭ Befintliga hus
- Gångstrik/naturstig
- Utbyggd gångväg
- Gång- och cykelväg
- Låg vegetation/enslaka träd
- Trädunge
- Förelagen ny markhöjd
- Dimensionering vägar
- Strandskyddsgrän

**ANTAGANDE**  
 PLANEN ÄR ANTAGAN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE  
 I LYSEKIL 2008-05-08, § 54

**LAGA KRAFT**  
 PLANEN HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2010-06-03

**ILLUSTRATIONSPLAN**  
 ANTAGANDEHANDLING  
 DETALJPLAN FÖR  
**SPJÖSVIK**  
 LYSE-BERGA 3:1 M FL  
 LYSEKILS KOMMUN  
 STADSBYGGNADSKONTORET 2008-02-28

JOSSEFIN KALDO  
 PLANARKITEKT

MARTHA GRENÄS  
 PLANÖVERSEER



SKALA 1:1000



**LYSEKILS  
KOMMUN**

Miljö- och byggnadsnämnden

Dnr: 05/112/214

Detaljplan för  
**SPJÖSVIK**  
Lyse-Berga 3:1 m.fl.  
Lysekils kommun

# LAGAKRAFTBEVIS

---

Lagakraftbevis beträffande kommunfullmäktiges i Lysekils kommun beslut att 2008-05-08, § 54 anta rubricerad detaljplan, upprättad 2008-02-28.

Länsstyrelsen har beslutat att inte pröva detta beslut enligt bestämmelserna i 12 kap. plan- och bygglagen.

Sedan planbeslutet överklagats, har regeringen i beslut 2010-06-03 avslagit överklagandena. Planbeslutet har till följd av detta **vunnit laga kraft 2010-06-03**.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2010-06-17

Ylwa Larsson  
Samordnare för planverksamheten

**Kopia till:**

- Fastighetsregistermyndigheten, Lantmäteriet
- Fastighetsbildningsmyndigheten i Bohusläns norra lantmäteridistrikt
- Länsstyrelsen, Samhällsbyggnadsenheten
- Kommunfullmäktige, Lysekils kommun

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Besöksadress: Kungsgatan 44

Postadress: 453 80 LYSEKIL

Telefon: 0523-61 30 00

Telefax: 0523-61 33 47

E-post: [registrator@lysekil.se](mailto:registrator@lysekil.se)

[www.lysekil.se](http://www.lysekil.se)



**LYSEKILS  
KOMMUN**

Miljö- och Byggnadsnämnden

Dnr:05/112/214



Detaljplan för  
**SPJÖSVIK**

Lyse-Berga 3:1 m.fl. Lyse  
Lysekils kommun

Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2008-02-28

---

**ANTAGANDEHANDLING**



BAKGRUND.....	5
MÅL, SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
PLANDATA.....	6
<b>Lägesbestämning</b> .....	6
<b>Areal</b> .....	7
<b>Markägförhållanden</b> .....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
<b>Översiktsplaner</b> .....	8
<b>Detaljplaner</b> .....	9
<b>Program och samråd för planområdet</b> .....	9
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	10
<b>Riksintressen, värdefulla naturområden</b> .....	10
<b>Förordnanden</b> .....	10
<b>Miljö kvalitetsnormer</b> .....	10
HISTORIA.....	12
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	14
<b>Mark och vegetation</b> .....	14
<b>Berghällar och stenlämningar</b> .....	16
<b>Fornlämningar</b> .....	16
<b>Geoteknik</b> .....	18
<b>Skolor, butiker och annan service</b> .....	20
<b>Bebyggelse</b> .....	21
<i>Befintlig bebyggelse</i> .....	21
<i>Värdefull bebyggelsemiljö</i> .....	21
<i>Bebyggelsens särdrag</i> .....	24
<i>Råd och riktlinjer</i> .....	26
<i>Ny bebyggelse</i> .....	28
<b>Vattenområden</b> .....	39
<b>Friluftsliv och rekreation</b> .....	40
<b>Trafik</b> .....	40
<b>Hälsa</b> .....	42
<b>Säkerhet</b> .....	42
<b>Teknisk försörjning</b> .....	43
BEHOVSBEDÖMNING AV MKB.....	45
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	47
FORTSATT PLANARBETE.....	47
MEDVERKANDE I PLANARBETET.....	47

#### HANDLINGAR TILL DETALJPLANEN

**Planbeskrivning**  
**Plankarta med bestämmelser**  
**Illustrationsplan**  
**Grundkarta**  
**Kartbilaga "Allmän platsmark, kvartersmark och ledningsrätt"**  
**Genomförandebeskrivning**  
**Samrådsredogörelse och utställningsutlåtanden**  
**Principförslag avseende VA-anläggningar**  
**Geoteknisk utredning**



Flygvy över Spjösвик med planområdet markerat

## BAKGRUND

Efterfrågan på ett boende nära hav och natur är stor. Därför jobbar Lysekils kommun med att ta fram nya tomter och bostäder i attraktiva lägen.

Bakgrunden till planarbetet med Spjösвик är en fördjupad översiktsplan för Skalhamn och Norra Grundsund som antogs 1992. Planen gjordes för att utreda möjligheterna för en utbyggnad av bl.a. Spjösвик. Samhället ligger på bekvämt pendlingsavstånd till såväl Lysekil som Preemraff och kvaliteterna i området är stora, inte minst genom det havsnära läget. Dessutom skulle nya bostäder i Spjösвик göra det ekonomiskt möjligt att ansluta den befintliga bebyggelsen i området till den sjöförlagda överföringsledningen för vatten och avlopp, (VA) från Lysekil till Norra Grundsund och Skalhamn, som kommunen byggde ut i början av 1990-talet.

Den fördjupade översiktsplanen ledde fram till att ett program för detaljplan för både Spjösвик och Norra Grundsund utarbetades under 1995. För att underlätta det fortsatta arbetet delades området senare upp i två detaljplaner.

Under flera år vilade arbetet med detaljplanen för Spjösвик. Först 2005 återupptogs det genom färdigställandet av en samrådshandling. Efter en bearbetning av samrådsförslaget, utifrån inkomna synpunkter och noggrannare utredningar, har nu denna utställningshandling färdigställts.

## MÅL, SYFTE OCH HUVUDDRAG

I översiktsplanen för 2006 uttrycks ambitionen att nya bostadsområden ska byggas ut i anslutning till befintlig bebyggelse. På så sätt utnyttjas redan utbyggd infrastruktur och service och stora orörda naturområden mellan samhällena sparas. En övergripande målsättning är att på så sätt underlätta och stimulera möjligheter för åretruntboende och därmed skapa en kustmiljö som lever året om. Planen för Spjösвик är ett resultat av den målsättningen.

Planens syfte är att ta fram 40-50 nya bostäder som kan erbjuda ett modernt och attraktivt helårsboende i kustmiljö nära natur, bad och eventuellt en egen båtplats. Genom detaljplanen möjliggörs en utbyggnad av allmänt vatten och avlopp vilket förbättrar situationen för befintlig bebyggelse om 29 hus, varav ca 5 är åretrunthus.

De nya boendeformerna som föreslås varierar mellan friliggande villor, gruppbyggda småhus samt låga flerbostadshus. Bebyggelsen planeras relativt tätt i grupper, antingen i anslutning till befintlig bebyggelse eller på tidigare oexploaterade områden. Detta görs för att nå en hög exploateringsgrad samtidigt som stora delar av naturen kan sparas som en orörd resurs för friluftslivet. Planförslaget innebär även att vägar samt gång- och cykelvägar byggs ut, en lekplats anordnas centralt i området, en gemensam samlingslokal för de boende får byggas och att det befintliga friluftsbadet rustas upp. Detaljplanen skall också säkerställa att hänsyn tas till den kulturhistoriskt intressanta miljön i Spjösвик samt att vissa delar av den äldre bebyggelsen bevaras.

Utbyggnadsområdena är i planbeskrivningen indelade i tre delområden. Delområde ett är beläget i planområdets östra del och omfattar främst befintlig bebyggelse utpekad som värdefull bebyggelsemiljö. Planen föreslår att området förtätas med 6 tomter för småhus. I grässlätten ner mot vattnet ska en gemensam gräsplan för lek och bollspel finnas.

Centralt i planområdet ligger delområde två. Där föreslås en utbyggnad med 14 nya småhus, varav 5 suterränghus. Bäckens och grönområdet i delområdets västra del skall göras i ordning för att bli mer tillgängliga, där ges även en möjlighet för de boende att anlägga en lekplats. I anslutning till grönområdet föreslås en plats för en gemensam samlingslokal med förråd efter önskemål som framkom i samrådet. Friluftsbadet i Spjösвик ska rustas upp. Där ges också en möjlighet för de boende i området att bygga en gemensam badbrygga och bastu.

Det tredje delområdet omfattar den nordvästra delen av planområdet. Mitt i området finns ett våtmarksparti som skall iordningställas för att bättre fungera som dagvattenbuffert och bli ett vackert tillskott till den nya bebyggelsen runtomkring. För den nordvästra delen av delområdet redovisas två alternativ för bebyggelse, villor respektive gruppbyggda småhus. De olika alternativen ger mellan 10-15 nya bostäder. I den sydvästra delen av delområdet föreslås flerbostadshus i en till två våningar med mellan 12-18 nya lägenheter i varierande storlekar. Utöver denna bebyggelse föreslås även två större villatomter i delområdet.



## PLANDATA

### Lägesbestämning

Spjösvik ligger på Lysehalvön drygt en mil norr om Lysekils tätort. I söder växer samhället samman med Norra Grundsund. Nordväst om planområdet ligger samhällena Kolleröd, Ramsvik och Skalhamn.

Planområdet avgränsas i nordväst av dalsänkan Strandhagen med fastigheterna Lyse-Berga 3:48 m.fl. Mot norr och öster följer planområdet de fastigheter som omfattas av möjligheten att ansluta sig till kommunalt VA. Mot norr har även avgränsningen skett med hänsyn till kommande utbyggnadsområden. Mot väster följer planavgränsningen strandskyddslinjen och en naturlig gräns där ett brant bergsparti avslutar naturbadet. Mot söder gränsar planområdet mot stenpiren i viken i Spjösvik och den nya detaljplan för Norra Grundsund som är under arbete.

Stenpiren har uteslutits ur detaljplaneområdet då det finns risk att de geotekniska förhållandena för piren ej är tillfredställande. Att fortsatt ha den med skulle kräva noggrannare geotekniska utredningar vilket inte kan anses ekonomiskt försvarbart att genomföra för kommunen då piren är privatägd. I planområdets nordvästra del har gränsen utvidgats något för att ge möjlighet till bättre tomtindelning samt plats för en vändplan. Väster om Lyse-Berga 2:122 har en del av planområdet tagits bort för att underlätta eventuell framtida fastighetsbildning. Planområdet har vidgats mot sydost vid Lyse-Berga 2:112 för att ge möjlighet att justera fastigheten efter den faktiska användningen av tomten.





## Areal

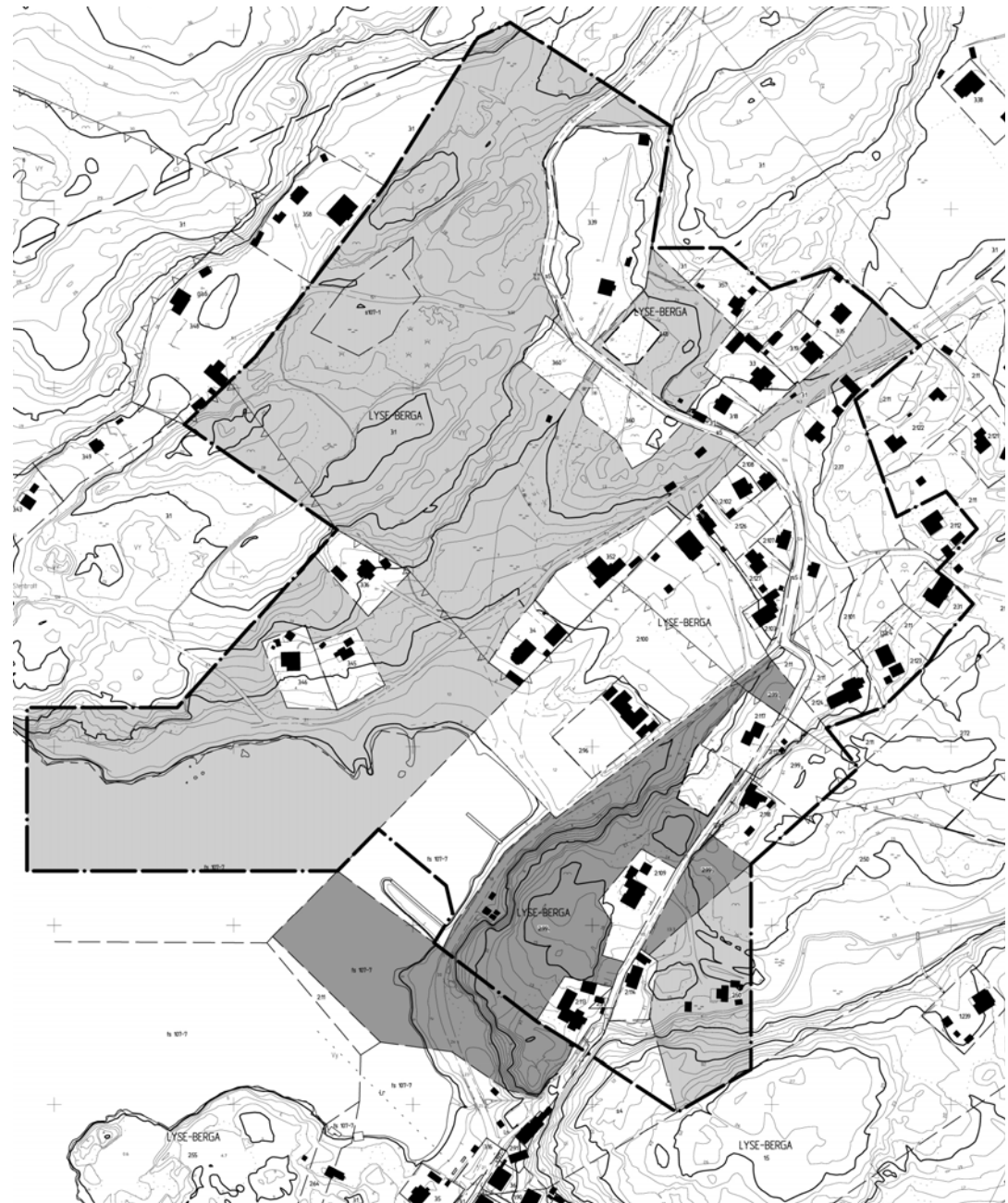
Planområdet omfattar en yta på ca 162 600 m<sup>2</sup>, varav ca 17 300 m<sup>2</sup> är vattenyta. De nya utbyggnadsområdena upptar en yta på ca 35 000 m<sup>2</sup>. Den del av befintlig bebyggelse som kan anslutas till kommunalt VA i en första utbyggnadsetapp är medtagna i planen. Planen omfattar även de nya utbyggnadsområdena samt strand- och vattenområdet.

## Markägförhållanden

Lysekils kommun äger stora delar av mark- och vattenområdena i Spjösвик. För att genomföra en utbyggnad av området har kommunen förvärvat fastigheten Lyse-Berga 3:44, numera benämnd Lyse-Berga 3:1. Kommunen har även träffat avtal om att förvärva Lyse-Berga 2:99. En del av Lyse-Berga 3:40 kommer att ägas privat enligt en överenskommelse som träffats mellan kommunen och de tidigare markägarna.

Den nya detaljplanen innebär att kommunen bör förvärva vissa privata markområden för att möjliggöra en utbyggnad av VA och vägar. De fastigheter som berörs är Lyse-Berga 2:11, 2:37, 2:96, 2:109, 2:100, 2:101, 2:103, 2:112, 2:114, 2:117, 3:39, 3:60. Flera fastighetsägare erbjuds annan tomtmark i anslutning till fastigheten i utbyte. (Se även kartbilaga "Allmän platsmark, kvartersmark och ledningsrätt").

-  Kommunal mark
-  Privat mark som kommunen avtalat om att förvärva



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

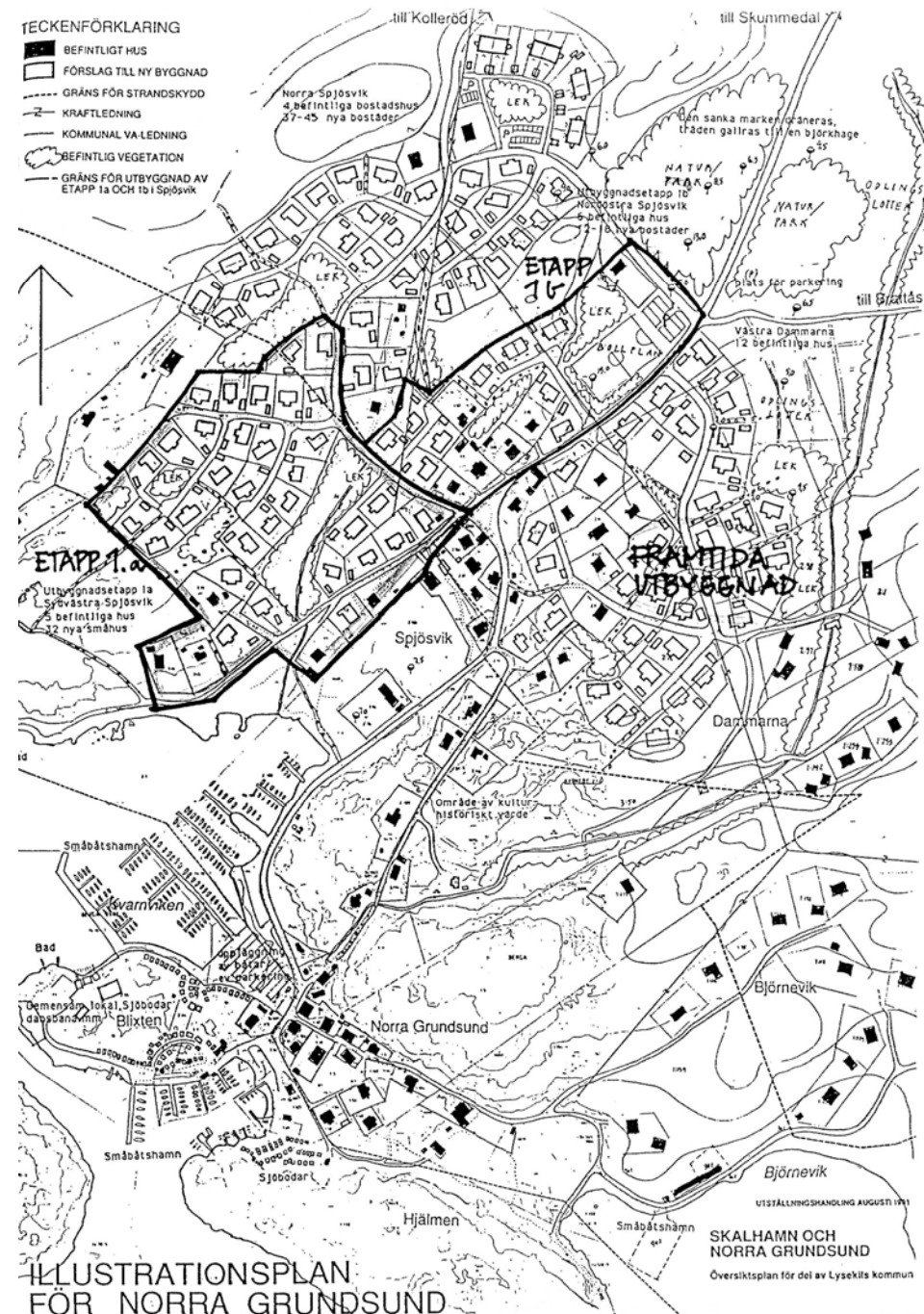
#### Fördjupad översiktsplan

Ett omfattande utredningsarbete gjordes i samband med den fördjupade översiktsplanen för Skalhamn och Norra Grundsund, antagen 1992. Syftet var att ge samhällena ny livskraft genom bostäder i en attraktiv miljö och att tillgodose möjligheter till fritidsverksamhet kopplat till havet för såväl boende som övriga kommuninvånare och turister. Denna fördjupade översiktsplan har legat till grund för detaljplanearbete och för hantering av bygglov och förhandsbesked för nya bostadshus i området. Planen innehåller inventeringar av miljöskydd, hälsa och säkerhet, teknisk försörjning, service, natur- och kulturvård mm. Där redovisas även vilka delar av landskapet som är av betydelse för landskapsbild och friluftsliv. Planen visar också relativt noggrant hur samhällena skulle kunna byggas ut på kortare och längre sikt.

För Spjövik anger den fördjupade översiktsplanen en möjlig utbyggnad med sammanlagt 90-120 nya bostäder. Den första etappen omfattar ett mindre område än vad denna detaljplan föreslår och omfattar ca 30 nya småhus.

Krav ställs på att all ny bebyggelse ska anslutas till den kommunala VA-ledningen. Planen föreskriver även att delar av bebyggelsen i Spjövik bör bevaras av kulturhistoriska skäl.

Illustrationsplan till fördjupad översiktsplan 1992 för Norra Grundsund



## Översiktsplan, ÖP 06

1 juni antogs en ny översiktsplan för Lysekils kommun. Lyse utgör ett av de delområden som studerats närmare. När den nya översiktsplanen träder i kraft slutar den befintliga fördjupade översiktsplanen från 1992 över Skalhamn och Norra Grundsund att gälla. Översiktsplanen följer dock i stort den fördjupade översiktsplanens intentioner och innebär därför inga radikala förändringar för utvecklingen av området.








Den nya översiktsplanen anger Norra Grundsund, Spjösvik samt Skalhamn som de samhällen i Lyseområdet som ska förtätas och växa. Totalt bedöms utbyggnadsområdena inrymma mellan 200 och 300 bostäder beroende på täthet. Området runt Norra Grundsund rör huvudsakligen Spjösvik och området vidare norrut mot Skummedal och Kyrkeby.

De glest bebyggda vidsträckta hållmarkerna mellan samhällena föreslås förbli obebyggda. Det populära strövområdet kring Brattås ska bevaras för närrekreation. Mark avsätts för ett framtida behov av service i korsningen mellan vägarna 835 mot Skalhamn och väg 836 mot Norra Grundsund.







Viken i Spjösvik utgörs av ett grundområde på 0-6 meter. Fram till och med våren 2006 innebar det att området var undantaget möjligheten för större exploatering eftersom det ansågs utgöra ett potentiellt reproduktionsområde för det marina livet som är av riksintresse för yrkesfisket. Trots att riksintresset nu är borttaget skall viken fortsatt skyddas från omfattande exploatering.

## TECKENFÖRKLARING



### Områden med oförändrad mark- och vattenanvändning

-  Allmän väg
-  Övrig väg/gata
-  Bostäder
-  Område för närrekreation
-  Öppen mark/vegetation
-  Anlagd badplats
-  Småbåtshamn > 20 båtplatser

### Områden med förändrad mark- och vattenanvändning

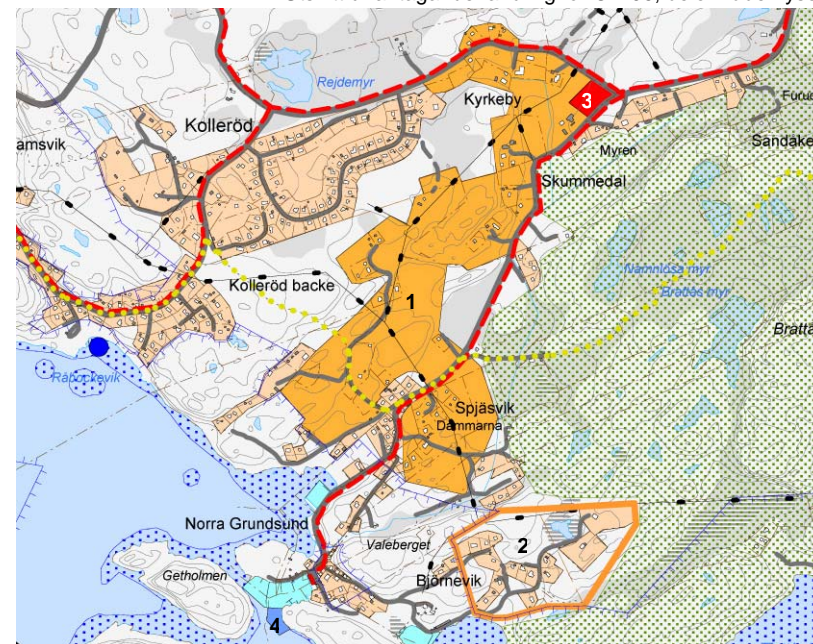
-  GC-väg, huvudstråk
-  Vandringsled, möjlig sträckning
-  1 Planlagd bebyggelse som kompletteras för att underlätta helårsboende
-  2 Planlagd bebyggelse som kompletteras för att underlätta helårsboende
-  3 Allmänt ändamål och centrumbebyggelse
-  4 Vattenområde för utbyggnad av småbåtshamn

### Övrigt

-  Strandskydd
-  Grundområden 0 - 6 m undantaget större exploaterade områden

Den nya översiktsplanen tar upp behovet av trafiksäkerhetsförbättrande åtgärder då nya områden byggs ut. Ett sammanhängande gång- och cykelvägnät (GC) som omfattar en stor del av kommunen, bl. a vägsträckan ut mot Spjösvik och Norra Grundsund samt en förbindelse upp mot Skalhamn, föreslås därför. Översiktsplanen anger även att all ny bebyggelse skall anslutas till kommunala eller andra gemensamma anläggningar för vatten- och avlopp. Dagvatten skall omhändertas lokalt där förhållandena medger detta.

Utsnitt ur antagandehandling för ÖP-06, delområde Lyse



## Detaljplaner

Området är ej tidigare detaljplanlagt.

## Program och samråd för planområdet

Under hösten 1995 utarbetades en programhandling för Spjösvik och Norra Grundsund. För att underlätta det fortsatta arbetet delades detaljplanen efter programskedet upp i två delar. Arbetet med detaljplanen för Norra Grundsund pågår fortfarande. Samrådshandlingen för Spjösvik färdigställdes under december 2005 och kommunen bjöd då in till ett samrådsmöte. Utställningshandlingen har sedan bearbetats utifrån de synpunkter som framfördes under samrådstiden (se bilaga "samrådsredogörelse"). Bl.a. har noggrannare studier gjorts av gator, VA, geoteknik, hushöjder och byggnaders placering.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN Riksintressen, värdefulla naturområden

*”Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden” 3 kap. MB*

Enligt 3 kap. 5 § miljöbalken (MB) så skall vattenområden med betydelse för yrkesfisket skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringarnas bedrivande. Tidigare var alla grundområden mellan 0 och 6 meter av riksintresse för yrkesfisket men denna generella regel har nu tagits bort. Grundområdena skall dock fortsatt betraktas som värdefulla naturområden och därför får viken vid Spjösvik och förutsättningarna för fiskens reproduktion inte skadas. De förändringar som föreslås för grundområdet, med anläggande av en slänt som behövs för att stabilisera och bredda väg 836 med en gång- och cykelbana, en sjöförlagd VA-ledning som spolas ned under havsbotten samt en enkel badbrygga kan inte anses skada det värdefulla naturområdet. Spjösvikbäcken som rinner ut i havet strax norr om Norra Grundsund är av potentiellt fiskeintresse och skall skyddas från exploatering.

Enligt 3 kap. 6 § MB ska mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet, så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

**Naturmiljön:** Planförslaget tar stor hänsyn till befintliga vatten- bergs- och grönområden genom att bebyggelsen placeras tätt med små tomter för att ta så lite orörd natur i anspråk som möjligt. De områden som bebyggs består främst av berghällar utan växtlighet som kan anses särskilt skyddsvärd. Dammen och bäcken i planområdets nordvästra del lämnas fria från bebyggelse och eventuella åtgärder av dessa skall ske i samråd med Länsstyrelsen (se även s.14).

**Friluftslivet:** Detaljplanen värnar även om friluftslivet och tillgängligheten till orörd natur och havet. Där ny mark tas i anspråk så lämnas på flera ställen utrymme för gångvägar och stigar för att underlätta för det rörliga friluftslivet. De områden som idag är populära strövområden kommer även fortsättningsvis att vara lättillgängliga för allmänheten (se även s.14).

**Kulturmiljön:** Planförslaget tar även stor hänsyn till kulturmiljön genom planbestämmelser som styr bevarande och utveckling av befintlig skyddsvärd bebyggelse samt anpassning av ny bebyggelse i anslutning till den äldre miljön. Planen syftar även till att skydda lämningar från stenhuggeriepoken såsom murar och stenskodda stigar (se även s.16).

Med hänsyn till ovanstående argument samt den sammantagna ambitionsnivån i planen så anser kommunen att planen inte kan anses strida mot bestämmelsen i 3 kap. 6 § MB.

*”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten” 4 kap. MB*

Lysekils kommun omfattas av bestämmelserna i 4 kap MB. Bestämmelserna anger att områden på grund av natur- och kulturvärden som helhet är av riksintresse och att ingrepp i miljön endast får göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna skall emellertid inte hindra utvecklingen av tätorter eller det lokala näringslivet.






Planområdet omfattas även av 4 kap 2 och 4 § MB. Bestämmelserna innebär att särskild hänsyn skall tas till turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, behov vid bedömning av ingrepp i miljön. Ny fritidsbebyggelse får inte tillkomma annat än som komplettering till befintlig. De förändringar för mark- och vattenanvändning som föreslås för planområdet vid Spjösvik genomförs i anslutning till befintlig tätort eller berör det lokala näringslivet. Någon ny fritidsbebyggelse föreslås inte. Förslaget bedöms därför inte strida mot miljöbalkens bestämmelser.

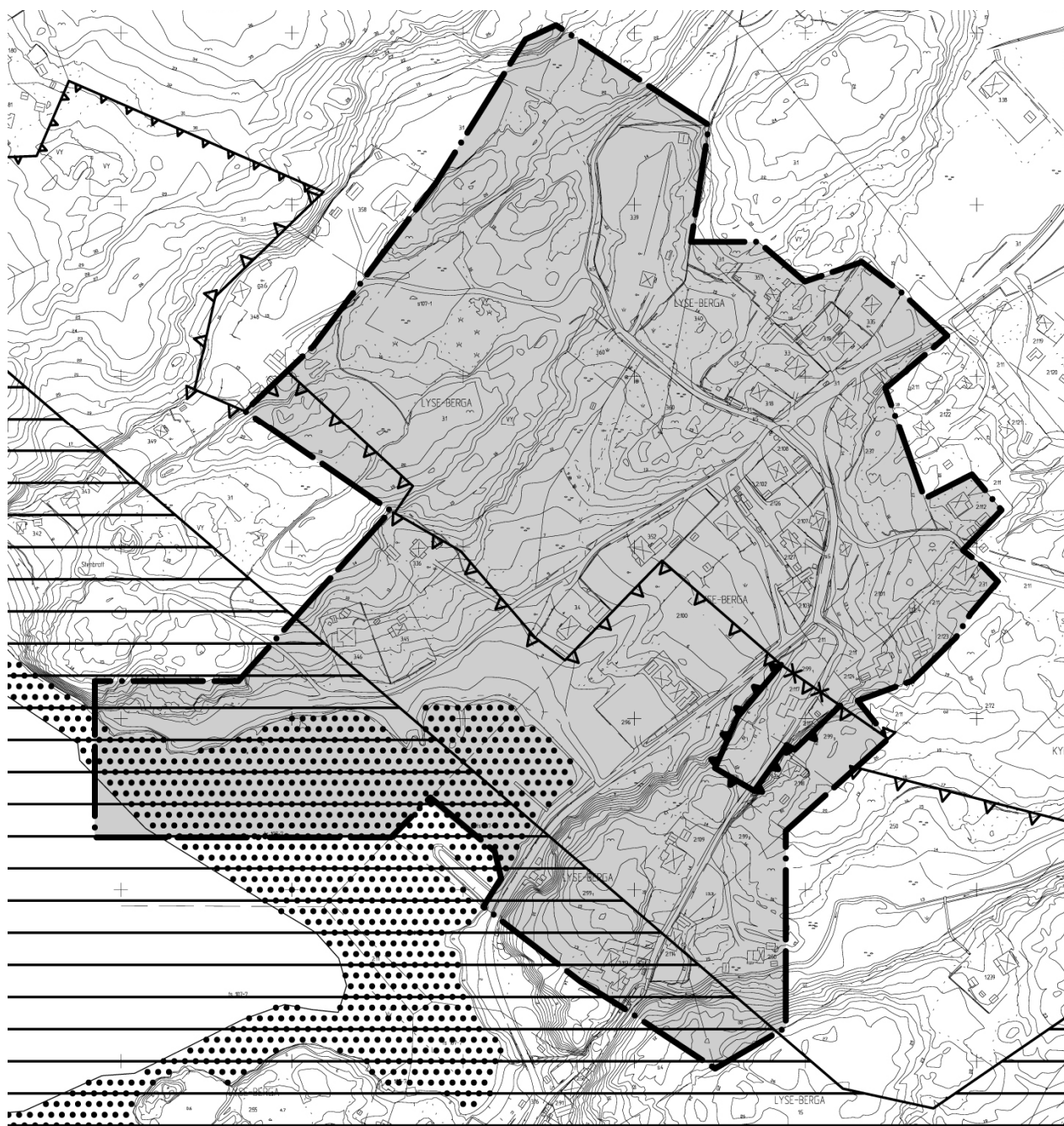
## Förordnanden

En stor del av planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kap 14 § Miljöbalken (MB). Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Strandskyddet föreslås upphävas inom en mindre del av planområdet för att ge möjlighet att förtäta det befintliga bebyggelseområdet med en ny fastighet. Planen föreslår även att en badbrygga, sjöförlagd VA-ledning, en tryckbank för den allmänna vägen samt en bastu, pumpstation och en ny byggrätt på utvidgad tomtmark till Lyse-Berga 2:114 uppförs inom strandskyddat område. (Läs mer om strandskydd på s.45)

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap. MB, är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. De i planen föreslagna åtgärderna innebär en så liten förändring jämfört mot situationen idag att ingen av de beslutade miljö kvalitetsnormerna bedöms komma att överskridas. Utbyggnaden av kommunalt VA innebär en förbättrad miljö kvalitet för närområdet.

-  Strandskyddsgräns
-  Strandskyddsgräns som föreslås försvinna
-  Föreslagen ny gräns för strandskydd
-  Riksintresse för friluftslivet
-  Grundområde 0-6 m undantaget större exploaterade områden



## HISTORIA

Spjösвик och Norra Grundsund har sitt ursprung i fiske- och stenhuggerinäringen. Området har varit bebott sen slutet av 1700-talet då invånarna livnärde sig på fiske, jordbruk och till viss del boskapsskötsel. Bebyggelsen placerades längs bergskanterna för att ta så lite odlingsbar mark som möjligt i anspråk. Från mitten av 1870-talet och fram till 30-talet pågick den sista stora sillperioden. Samtidigt utvecklades stenhuggerinäringen. Under den här perioden upplevde samhällena sin storhetstid.

Många hus finns kvar från blomstringsperioden runt sekelskiftet. Vanligast var det så kallade dubbelhuset med en fyrdelad planlösning och enkelstugan med kök och stuga i bottenvåningen plus ett litet loft.

På Blixten vid Norra Grundsund fanns magasin, kontor, maskinhus och en silloljefabrik. Ytterligare en silloljefabrik fanns inne i Spjösviks hamn med en lång brygga rakt ut till djupt vatten. Fabriken byggdes omkring 1883-94 men var inte i drift mer än ett 10-tal år. Då fabriken revs byggdes omkring 1910 det hus som idag kallas stenhuset, av teglet från fabrikkorstenen. På Lyse-Berga 2:31 byggde Nykterhetsrörelsen Verdandis lokalavdelning 1912 ”Eget hem”. En byggnad som innehöll lokaler för möten, fester och en bibliotekshörna. På 1950-talet övergick huset till privat ägo och används sedan dess som sommarhus. På Lyse-Berga 3:19 ligger det gamla skolhuset från 1913. 1941 byggdes på Lyse-Berga 3:39 ett så kallat barnrikehus för att avlasta familjer med låga inkomster och många barn. Huset används idag för åretruntboende.

Nere vid stranden i Spjösвик finns lämningar av en kaj för stenuktlastning. Där fanns även en slip för pråmarna som fraktade sten. Till viken i Spjösвик gick tidigare en räls för stentransporter från Brattås, ett stembrott öster om Spjösвик. I bergen runt Brattås finns fortfarande många lämningar kvar efter stenhuggeriperioden vilket gör området särskilt intressant som strövområde. Vid Spjösvikbäcken fanns tidigare två kvarnar i anslutning till bebyggelsen i Norra Grundsund.

I Spjösвик bildades en fackförening och nykterhetsloge. Där fanns även ett bibliotek sammanslaget med samlingslokal för teater och fester. Vid vägkorsningen Norra Grundsund – Skalhamn låg under 30- och 40-talet en kiosk med öknamnet ”Schappet”, en mycket populär samlingspunkt för ungdomar.


Flera olika butiker har funnits framförallt i Norra Grundsund. Det var dock besvärligt med varuleveranserna eftersom förbindelserna till bl. a Lysekil var bristfälliga. Det dröjde långt in på 1900-talet innan reguljära båtförbindelser med Lysekil startade. Kajen i Spjösвик fungerade till en början som tilläggsplats för passagerarbåtarna. En landsväg byggdes 1920. I slutet av 30-talet kom den första bussturen. När bussarna började köra stadsturer under 40-talet upphörde så småningom båttrafiken.


När sillen tog slut och efterfrågan på framförallt gatsten minskade hade samhällena sett sina glansdagar. Norra Grundsund är relativt opåverkat från senare tiders byggande och har en sammanhållen bebyggelsestruktur som påminner om hur samhällena en gång såg ut.

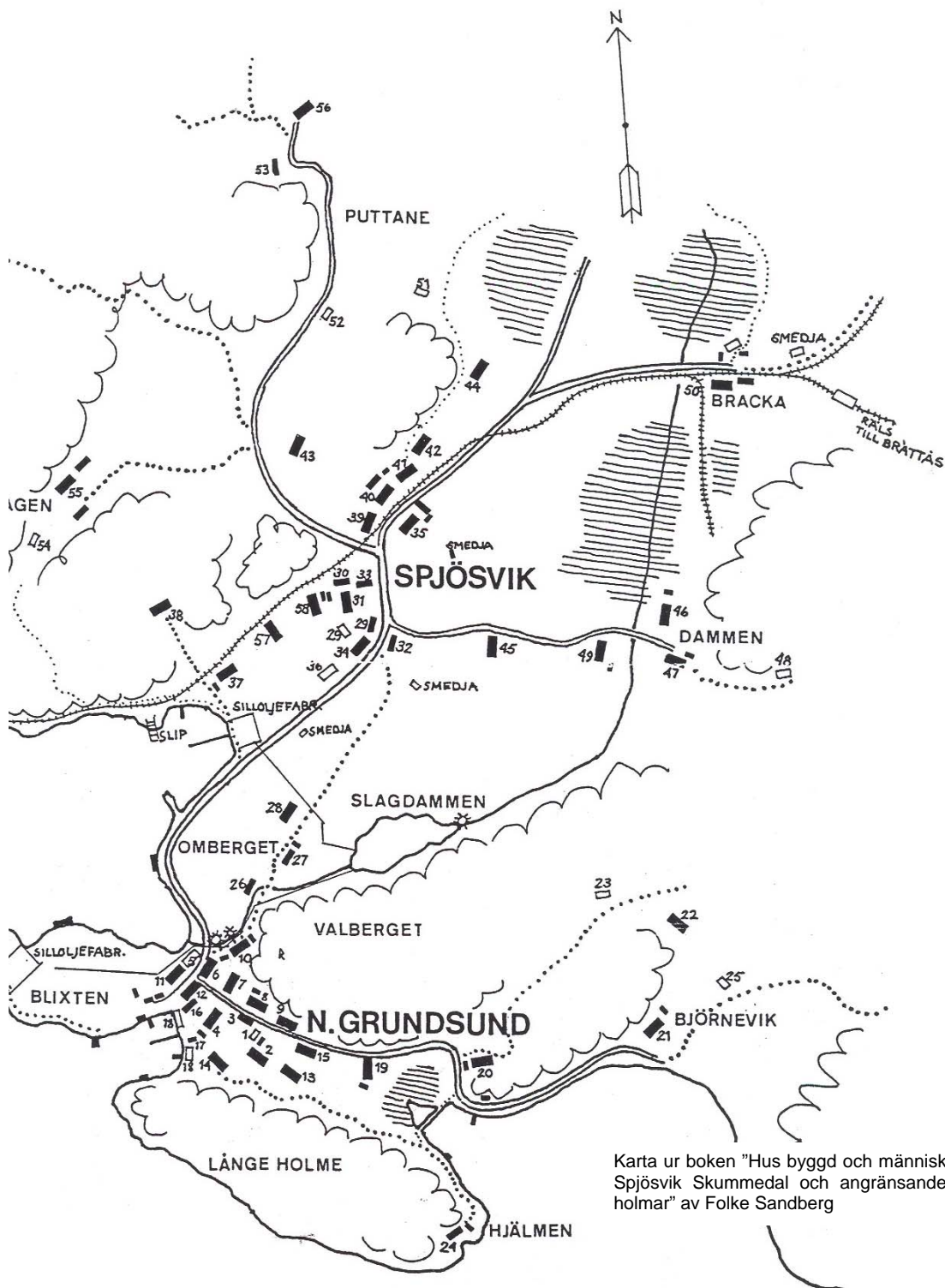
Områdets historia har beskrivits av bl a Folke Sandberg som har skrivit boken ”Hus bygd och människor i Norra Grundsund, Spjösвик, Skummedal och angränsande gårdar, öar och holmar”, en bok som rekommenderas för den som vill veta mer om Spjösviks och Lysehalvöns historia.

## Karta från omkring 1930

- 10. 1891 – Bräcka kallat
- 26. Ca 1850 - Qvarnbacken
- 27. Ca 1871
- 28. Ca 1900 - Berget kallat
- 29. ≤ 1800
- 30. 1899
- 31. 1891 – 2004
- 32. Ca 1860
- 33. Ca 1900
- 34. 1893
- 35. Ca 1866
- 36. Ca 1910 –1922
- 37. Ca 1905
- 38. 1932
- 39. 1904
- 40. 1898
- 41. 1913 – Skolhuset
- 42. 1924
- 43. 1941 - Barnrikehus
- 44. 1937
- 45. 1912 – Verdandis Eget Hem
- 46. 1875 – Dammen kallat
- 47. Ca 1900
- 48. Ca 1900
- 49. Ca 1900
- 50. 1897 – Bracka kallat
- 51. 1854
- 52. 1835
- 53. 1883
- 54. Första bosättningen i Strandhagen,  
föregångare till nr 55. Tarmen kallat.
- 55. 1916
- 56. 1928
- 57. 1959
- 58. 1909

 = Kvarnar

 = Husgrund från tidigare bebyggelse



Karta ur boken "Hus byggd och människor i N.Grundsund Spjösвик Skummedal och angränsande gårdar öar och holmar" av Folke Sandberg



## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

En stor del av planområdet utgörs av en gräsbevuxen slänt som sluttar svagt från 14 meter över havet ner mot den grunda viken i Spjösвик. Det flacka partiet har tidigare varit betesmark men utgör idag centrumområdet i Spjösviks samhälle. Slänten ligger omgiven av bergspartier som sträcker sig upp till 21 meter över havet. Mellan de större bergspartierna bildas mer småskaliga landskapsrum som gör landskapsbilden varierad och intressant. Ena stunden har man fria vyer mot västerhavet för att i nästa stå nere vid grönskande träd och buskar där man knappt skymtar havet. Vegetationen närmast havet är knapp och består främst av vindpinade buskar och mindre träd.

Eftersom grönstråken är så få bör man inom planområdet sträva efter att behålla så mycket som möjligt av dessa. Vegetationsområdet i den lilla dalgången på östra delen av fastigheten Lyse-Berga 3:1 består främst av björk, rönn, oxel, asp, nyponbuskar och annan växtlighet som inte anses som särskilt värdefull. Men grönområdet utgör ett viktigt inslag för de boende i området och ger lä till bakomliggande hus. Därför skall grönområdet utvecklas varsamt och till stora delar bevaras. Särskilt bevarandevärda är de fåtal almar som finns öster om bäcken i grönområdets södra del. De almar som är möjliga att spara bör under byggtiden hägnas in. Planen medger att växtligheten gallras för att göra området mer tillgängligt och ge utrymme för en lekplats. Vissa delar av grönområdet får dessutom hållas låg för att medge utblickar mot havet för bakomliggande hus.

Våtmarken i norra delen av planområdet får inte byggas över eftersom den på ett naturligt sätt samlar dagvatten från de kringliggande hållmarkerna. Våtmarken bör anordnas för att bättre fylla sitt syfte som dagvattenbuffert och vacker närmiljö för de boende. Genom att återställa delar av dammen och skapa fler öppna vattenytor skapas bättre förutsättningar för växt- och djurliv. Förändringar av dammen skall ske varsamt och i samråd med Länsstyrelsen och annan expertis inom området för att bevara eventuella värdefulla biotoper. Innan arbeten påbörjas skall dammen inventeras med avseende på amfibier.

Bäcken som rinner genom grönstråket skall iordningställas för att bättre fungera som en öppen dagvattenlösning och skapa en trivsamt närmiljö för boende och lekplatsen. Bäcken och våtmarken bör dock utformas med hänsyn till barnens säkerhet och därför göras grunda och breda.

I vägkorsningen vid Lyse-Berga 2:108 står en vacker alm som om möjligt skall bevaras när området byggs ut. Även den bör hägnas in under byggtiden.



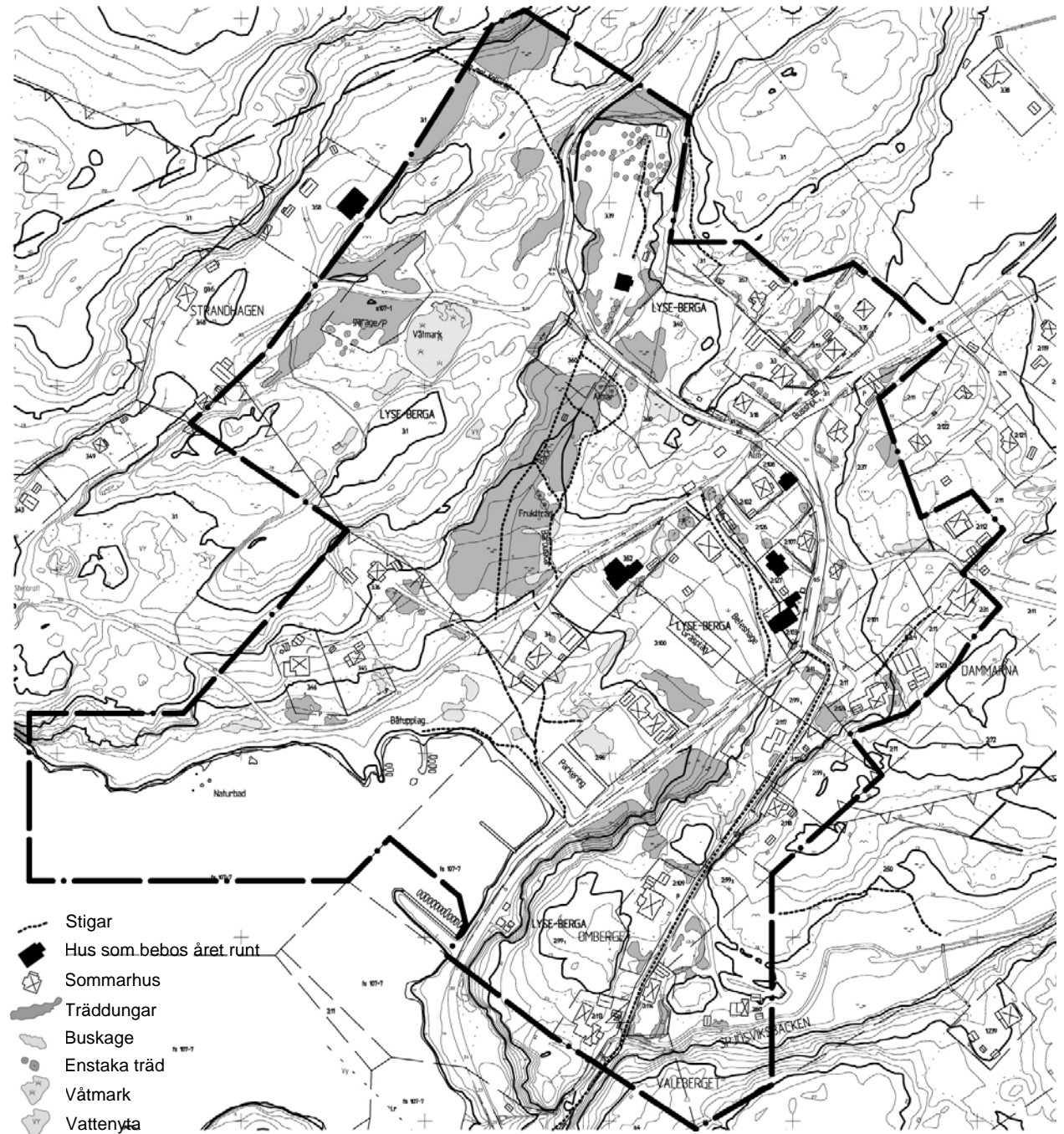
Våtmarken i planrådets norra del är idag nästan helt igenvuxen

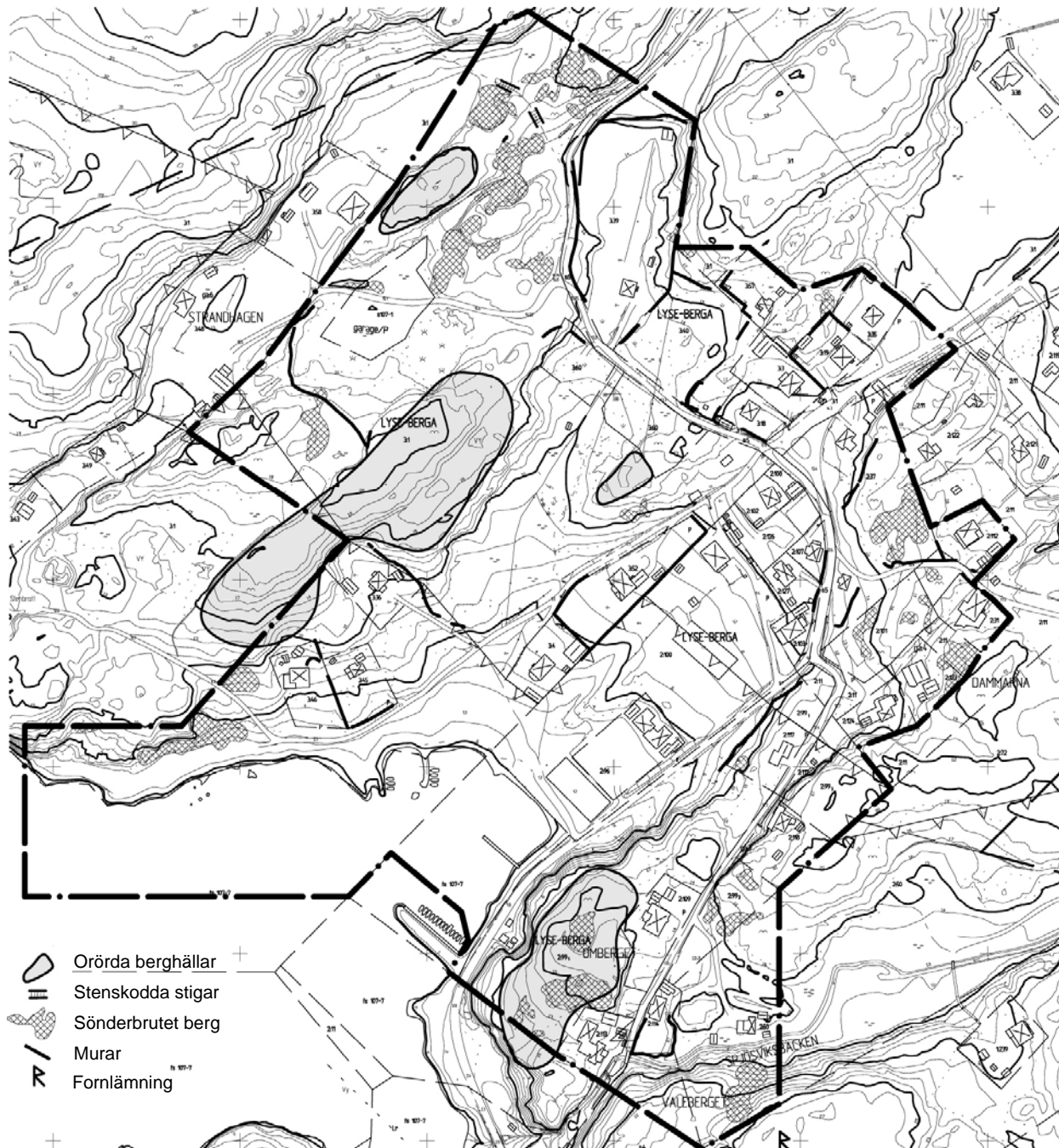


Almen vid infarten till Spjövsk skall om möjligt bevaras



Den igenvuxna bäcken skall iordningställas och öppnas upp





## Berghällar och stenlämningar

Den kala och karaktäristiska berghällarna som upptar större av Lyse-Berga 3:1 i planområdets nordvästra del, samt Omberget i planområdets södra del, skall fortsatt hållas fria från bebyggelse och bevaras som naturmark.

De kala berghällarna visar på vissa platser upp spår från stenhuggarepoken med lämningar av sönderbrutet berg som gör landskapet svårtillgängligt men historiskt intressant. En målsättning i planarbetet har varit att bevara murar och stenskodda stigar. Särskilt de stenskodda stigarna i planområdets norra del är värdefulla att bevara. En skyddsbestämmelse finns med på plankartan som endast medger att murar rivs de sträckor där de hindrar utbyggnad av vägar. En översiktlig inventering som visar stenlämningar har gjort och redovisas här intill.

För att undvika onödiga sprängningar och utfyllnader så skall bebyggelsen placeras så att den följer landskapets naturliga förutsättningar i form av vegetation och bergsformationer. Bebyggelsen får inte heller placeras för högt för att undvika att bryta av landskapets silhuett.

## Fornlämningar

Strax sydost om planområdet på Valeberget finns en fornlämning i form av ett röse med nummer 180 i kommunens kulturvårdsinventering. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.



Den stenlagda sträckan av stigen skall bevaras



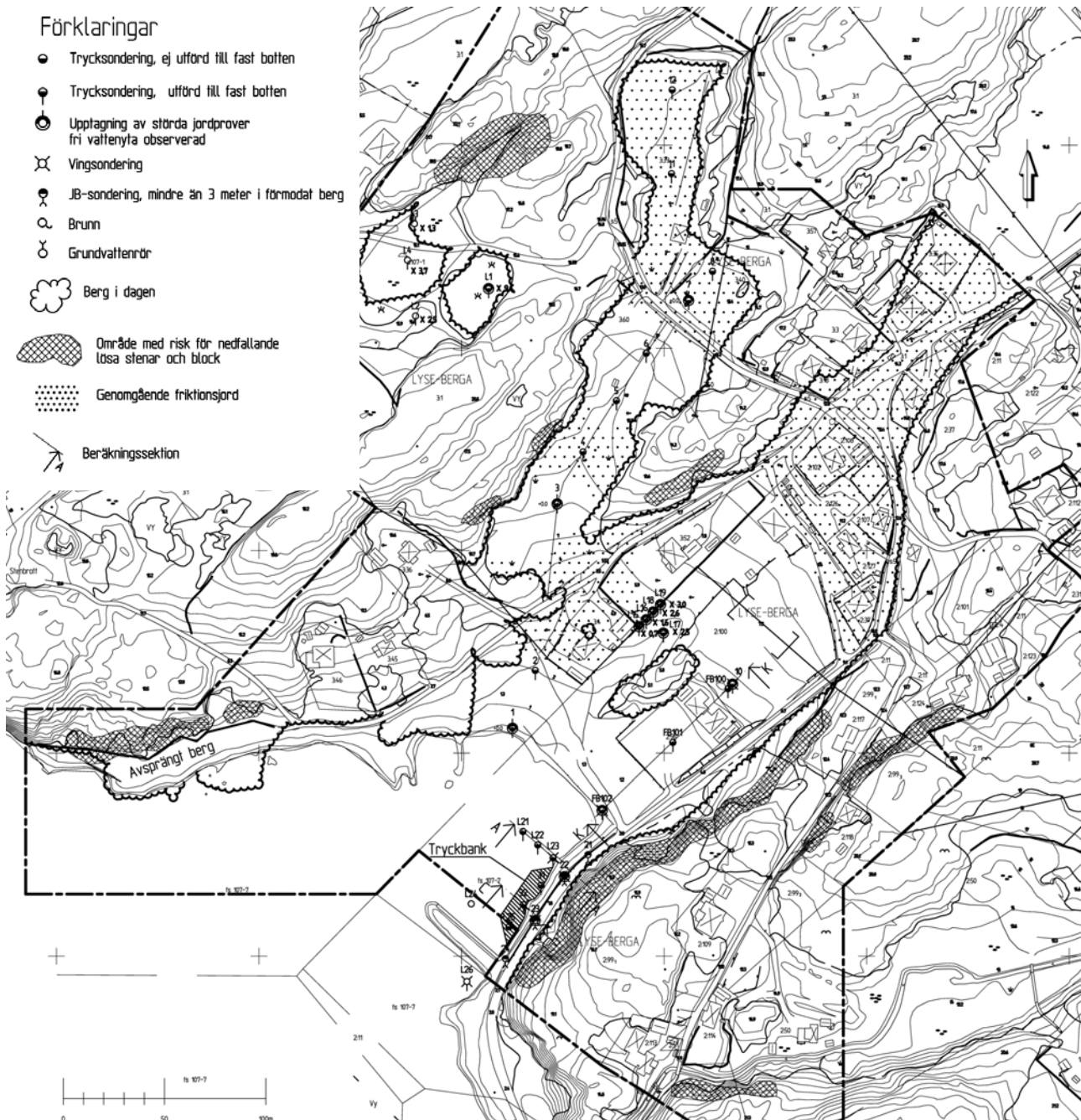
På flera ställen i Spjövik finns vackra bevarandevärda stenmurar



Flygfotot på planområdet visar tydligt berghällar och grönområden

## Förklaringar

- Trycksondering, ej utförd till fast botten
- Trycksondering, utförd till fast botten
- ⊙ Upptagning av störda jordprover fri vattenyta observerad
- ⊗ Vingsondering
- ⊗ JB-sondering, mindre än 3 meter i förmodat berg
- Brunn
- Grundvattenrör
- ☁ Berg i dagen
- ▨ Område med risk för nedfallande lösa stenar och block
- ⋯ Genomgående friktionsjord
- Beräkningssektion



## Geoteknik

1997 genomfördes tre översiktliga utredningar av B.G. Lindh AB av områden med förmodad mindre god stabilitet. Utredning av området kring våtmarken visade att markytan är plan vilket innebär att inga stabilitetsproblem föreligger. Grundläggning där bör ske genom att torv och sten i ytan schaktas bort. Enfamiljsvillor bör enligt utredningen grundläggas frostskyddat på hel kantförstyvad platta direkt i mark.

Undersökningen av ett område på Lyse-Berga 3:52 och 2:100, som ligger på sluttningen ner mot viken, visade att markens säkerhet mot utglidning är högre än 3 vilket är tillräckligt. Utredningarna ger även mer ingående beskrivningar av hur man kan hantera grundläggning, fuktskydd och dränering vid nybyggnation.

Utredningen som gjordes för att undersöka stabiliteten på den allmänna vägen 836. visade att stabilitetshöjande åtgärder krävs. I B.G. Lindhs utredning föreslogs en tryckbank som skulle sträcka sig ca 10 meter ut i viken med en höjd på +60 centimeter över normalvattenståndet.

Efter samrådsskedet av detaljplanen har en noggrannare geoteknisk utredning gjorts av GEO-gruppen AB. I utredningen gjordes dels en mer översiktlig inventering av området samt mer ingående undersökningar av de geotekniska förhållandena för den del av väg 836 som sträcker sig längs viken i Spjövik.

Vägbanan längs viken planeras ligga på nivå +1,8 och gc-vägen på +1,4. I den nya utredningen konstaterades att en betydligt mindre tryckbank än den tidigare föreslagna krävs. Åtgärder föreslås i form av en 5-6 m bred och 45 m lång tryckbank ca 0,5 m under normalvattennivån. Tryckbanken kan börja ca 7 m norr om piren. Därmed behöver inga båtplatser tas bort från stenpiren. Två båtplatser påverkas dock på så sätt att de endast blir möjliga att användas för mindre båtar. Ingen muddring eller fördjupning av vattenområdet får ske.

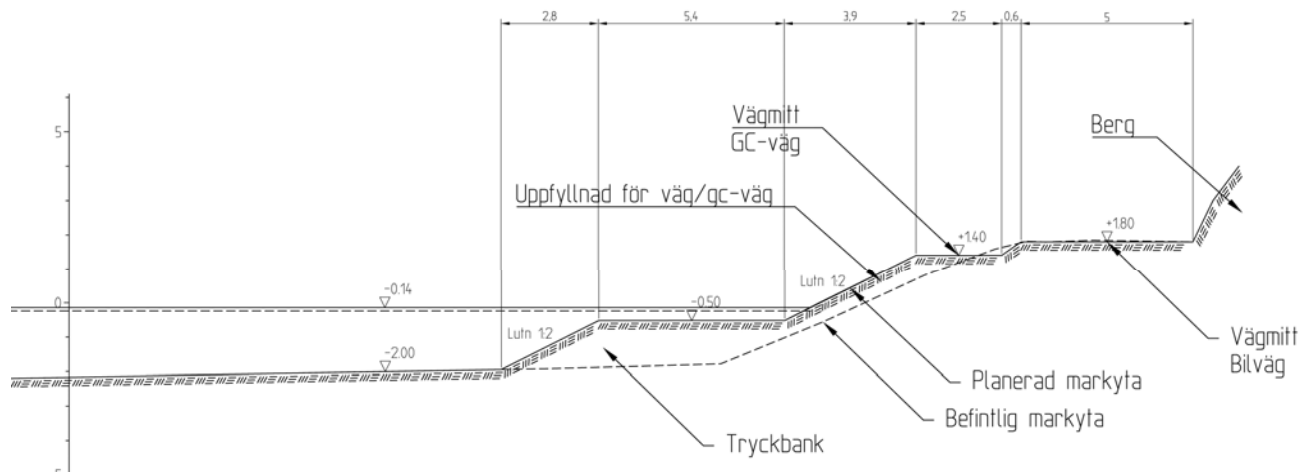
Beräkningar visar att totalstabiliteten för den yta vid viken som skall användas för parkering är tillfredställande även för större trafiklast än i dagsläget. Inom planområdet finns på vissa ställen risk för blocknedfall och stenras. Innan bygglov beviljas för byggnader inom dessa områden skall de rensas från lösa stenar och block.

Inom område med berg i dagen kan byggnader grundläggas på berg eller packad fyllning på berg. På genomgående friktionsjord kan grundläggning ske direkt i naturliga jordlager. Inom område med lera bedöms de föreslagna enbostadshusen i huvudsak kunna grundläggas direkt i befintliga jordlager om höjsättningar är väl anpassade till befintliga marknivåer. Eventuellt kan pålning eller kompensationsgrundläggning komma att erfordras, speciellt i övergångszoner mellan olika jordar. Bygglov får inte ges för byggnad inom finsedimentområde innan en av kommunen godkänd geoteknisk utredning har genomförts.

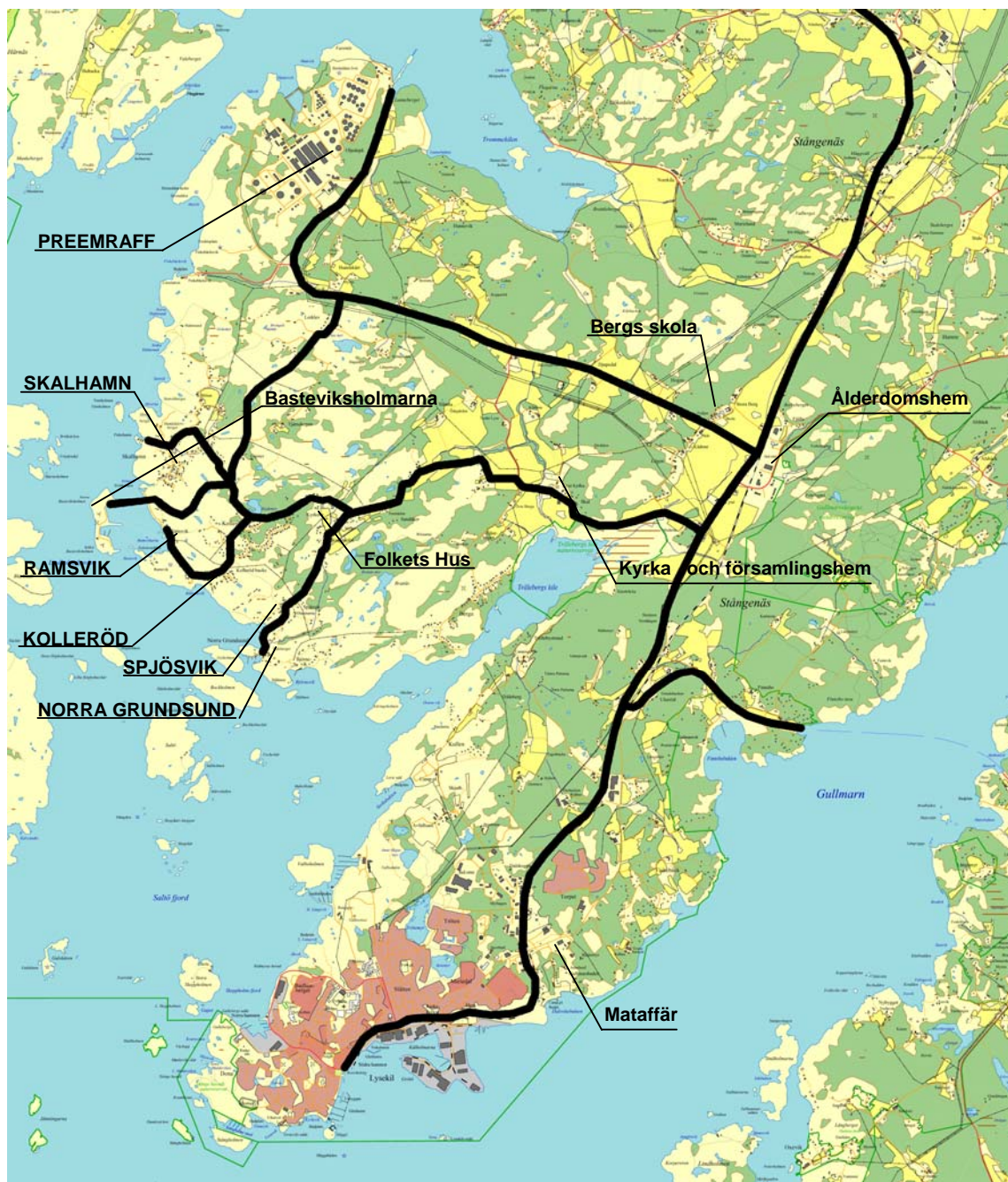
För att undersöka bottenförhållandena i viken där sjöledningen är tänkt att dras har en enklare inventering gjorts av tekniska kontoret och miljö- och stadsbyggnadskontoret i oktober 2005. Inventeringen utfördes med en lång, tunn rundstav och visade på mycket goda förutsättningar med mjukbotten för att spola ner ledningar i viken.



Väg 836 idag



Sektion genom väg 836 med föreslagen tryckbank och ny gång- och cykelväg, utdrag ur Geoteknisk utredning, PM 3



## Skolor, butiker och annan service

Bebyggelsestrukturen i Lyseområdet är relativt gles och en stor del av bebyggelsen används som sommarstugor vilket gör att det saknas underlag för en grundservice i någon större omfattning. Närmaste dagligvaruhandel för Spjösvisborna finns 9 km bort i Dalskogen vid Lysekil. Den nya detaljplanen för Norra Grundsund lämnar en möjlighet för handel i hamnområdet.

Spjösvisk har bussförbindelse med Lysekil 8 gånger dagligen. Med en snabb båt kan man ta sig till Lysekils centrum på ca 10 minuter.

En låg- och mellanstadieskola finns i Berg, ca 6 km från Spjösvisk. Idag körs barnen med skolbuss men en ny gång- och cykelväg kan komma att bli möjlig. Högstadieskola och gymnasieskola finns i Lysekil.

Någon verksamhet av betydelse finns inte i samhället. Avståndet till Preemraff och industriområdet i Lyse är ca 5 km. Teknisk utveckling har gjort att det idag finns en möjlighet att i allt större utsträckning arbeta hemifrån. Den nya bebyggelsen i Spjösvisk bör därför utformas för att underlätta distansarbete.

När nya bostäder byggs i Spjösvisk kommer antalet barn att öka. Detta leder till att belastningen på Bergs låg- och mellanstadieskola blir större. Om beräkningar görs enligt handboken Bygg Fysiskplanerings tabeller med avseende på att 30 nya hus byggs skulle det finnas omkring 20 barn i låg- och mellanstadieskoleldern 20 år efter att området är helt utbyggt.

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

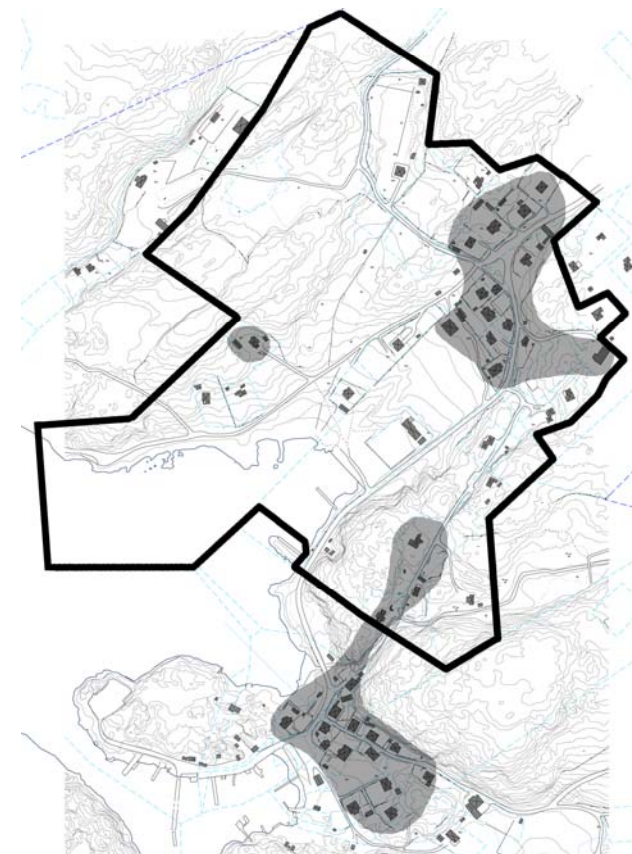
Inom planområdet finns 29 bostäder varav ca 5 bebos året runt. Den befintliga bebyggelsegruppen är idag koncentrerad kring vägen som leder genom Spjösвик och vidare mot Norra Grundsund. Större delen av bebyggelsen där är uppförd under de första årtiondena på 1900-talet, men det finns även hus från 1800-talet kvar i Spjösвик. Ner mot viken och längs den lilla vägen i planområdets östra del ligger bebyggelsen mer utspritt och består framförallt av mindre fritidshus, dels äldre stugor men även typiska sommarhus byggda från 1950-talet och framåt.

Större delen av de befintliga husen är medtagna i planen, vilket underlättar för reglering av vägar och VA-ledningar samt ger en möjlighet att säkerställa de hus som är av kulturhistoriskt intresse.

Nästa uppslag visar en sammanställning av samtliga befintliga huvudbyggnader i planområdet. Där redovisas byggarea (**BA**) för befintlig huvudbyggnad, tomtarea (**TA**) efter eventuell avstyckning, total byggrätt (**BR**) för varje enskild befintlig fastighet som föreslås i detaljplanen, byggår, typ av byggnad (enkelstuga eller dubbelhus), en beskrivning och bedömning av husens exteriöra värde för kulturmiljön och om byggnaden omfattas av skyddsbestämmelser för kulturmiljön; **k** samt **q**. **Observera att alla ytor för BA, TA och BR är ungefärliga.**

### Värdefull bebyggelsemiljö

Tillsammans med den ursprungliga bebyggelsen i Norra Grundsund finns områden i Spjösвик som är värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv (läs mer om Spjösviks historia på s.12). Dessa områden är markerade med mörkgrått på bilden till höger. På plankartan finns en skyddsbestämmelse, benämnd **q**, för två särskilt bevarandevärda fastigheter. Bestämmelsen syftar till att bevara och skydda kulturmiljön från förvanskning enligt 3kap 12§ PBL. Bestämmelsen innebär även att berörda byggnader inte får rivras utan skall bevaras till kommande generationer som en påminnelse om platsens historia. Planen syftar också till att bevara särarten i själva bebyggelsemiljön i de äldre delarna av Spjösвик. Detta görs genom varsamhetsbestämmelsen **k** för befintlig bebyggelse, enligt 3kap 10§ PBL, och hänsynsbestämmelsen **f** för ny bebyggelse. Med bebyggelsemiljö menas såväl byggnader som anordningar, markbeläggning och dylikt. Bestämmelserna styr hur byggnader får byggas eller ändras för att kulturmiljöns karaktär skall finnas kvar.



Spjösviks bebyggelse sedd från vattnet





**Lyse-Berga 2:31**

BA:105, TA:900, BR:175+bef.uthus  
Byggår 1912, **k**, enkelstuga  
Vit träpanel, svart plåttak, stengrund  
Välbevarad exteriör

**Lyse-Berga 2:37**

BA:50, TA:1280, BR:120+bef.uthus  
Byggår ca 1866, **k**, enkelstuga  
Ljusgrå träpanel, tegeltak, stengrund  
Välbevarad exteriör

**Lyse-Berga 2:37**

BA:30  
Byggår ca 1860, enkelstuga som  
p.g.a bristande underhåll måste rivas

**Lyse-Berga 2:50**

BA:40, TA:755, BR:151  
Byggår ?  
Röd träpanel, svart plåttak

**Lyse-Berga 2:96**

BA:140, TA:1680, BR:200  
Bygglov 1966  
Ljusgrå träpanel, tegeltak

**Lyse-Berga 2:100**

BA:110, TA:3420, BR:260+bef.uthus  
Byggår 1909, **k**  
Vit puts, svart tegeltak, stengrund  
Mkt välbevarad exteriör

**Lyse-Berga 2:102**

BA:50, TA:465, BR:116+bef.uthus  
Byggår 1899, **k**, enkelstuga  
Ljusgrå träpanel, tegeltak  
Ombyggt

**Lyse-Berga 2:103**

BA:95, TA:430, BR:107  
Byggår 1893, **k**, dubbelhus  
Gul träpanel, tegeltak, stengrund

**Lyse-Berga 2:107**

BA:55, TA:400, BR:75+bef.uthus  
Byggår ≤ 1800, **k**, enkelstuga  
Vit träpanel, tegeltak, stengrund

**Lyse-Berga 2:108**

BA:50, TA:170, BR:70+bef.uthus  
Byggår ca 1900, **k**, enkelstuga  
Vit träpanel, tegeltak, stengrund

**Lyse-Berga 2:109**

BA:130, TA:1345, BR:200+bef.uthus  
Byggår ca 1900, **k**, enkelstuga  
Vit träpanel, tegeltak, stengrund

**Lyse-Berga 2:112**

BA:55, TA:960, BR:200  
Bygglov 1958  
Vit träpanel, svart plåttak

**Lyse-Berga 2:113**

BA:155, TA:950, BR:218  
Byggår ca 1850, **k**, enkelstuga  
Järnvitriolbehandlad träpanel,  
tegeltak, Om- och tillbyggt

**Lyse-Berga 2:114**

BA:65, TA:975, BR:ca 225  
Byggår ca 1871, **q**, enkelstuga  
Röd träpanel, tegeltak, putsad sockel  
Mkt välbevarad exteriör

**Lyse-Berga 2:117**

BA:55, TA:1300, BR:200  
Bygglov 1958  
Vit träpanel, tegeltak



**Lyse-Berga 2:118**  
 BA:35, TA:1250, BR:200  
 Bygglov 1959  
 Vit träpanel, svart plåttak



**Lyse-Berga 2:123**  
 BA:60, TA:970, BR:200  
 Byggår ?  
 Vit träpanel, tegeltak



**Lyse-Berga 2:124**  
 BA:55, TA:860, BR:200  
 Byggår ?  
 Ljusgrå träpanel, tegeltak



**Lyse-Berga 2:127**  
 BA:50, TA:531, BR:133  
 Byggår 1952, k  
 Ljusgrå träpanel, svart plåttak



**Lyse-Berga 3:18**  
 BA:40, TA:655, BR:110+bef.uthus  
 Byggår 1904, k, dubbelhus  
 Vit träpanel, tegeltak, stengrund  
 Välbevarad exteriör



**Lyse-Berga 3:19**  
 BA:70, TA:985, BR:140+bef.uthus  
 Byggår 1913, k, dubbelhus  
 Vit eternit, tegeltak, stengrund  
 Ombyggt



**Lyse-Berga 3:35**  
 BA:50, TA:885, BR:120+bef.uthus  
 Byggår 1924, q, dubbelhus  
 Ljussgul träpanel, tegeltak, stengrund



**Lyse-Berga 3:36**  
 BA:55, TA:1210, BR:125+bef.uthus  
 Byggår 1932, k, dubbelhus  
 Vit eternit, tegeltak, stengrund



**Lyse-Berga 3:39**  
 BA:55, TA:2270, BR:200  
 Byggår 1941, dubbelhus  
 Vit eternit, tegeltak, stengrund



**Lyse-Berga 3:3**  
 BA:65, TA:1180, BR:135+bef.uthus  
 Byggår 1898, k, dubbelhus  
 Vit träpanel, tegeltak, stengrund



**Lyse-Berga 3:45**  
 BA:30, TA:1040, BR:200  
 Byggår ?  
 Vit träfasad, svart papptak



**Lyse-Berga 3:46**  
 BA:55, TA:1160, BR:200  
 Byggår 1959  
 Ljussgul träpanel, svart papptak



**Lyse-Berga 3:4**  
 BA:80, TA:1045, BR:200  
 Byggår 1905, k, dubbelhus  
 Ljusgrå träfasad, tegeltak



**Lyse-Berga 3:52**  
 BA:55, TA:2000, BR:200  
 Byggår 1959  
 Tegelfasad, tegeltak



**Lyse-Berga 3:57**  
 BA:40, TA:1005, BR:200  
 Bygglov 1966  
 Röd träpanel, svart plåttak

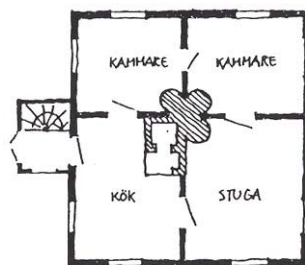
### Bebyggelsens särdrag

De äldre husen längs vägen mot Norra Grundsund ligger relativt tätt och indragna en bit från vägen. Husen har egna trädgårdar med ett staket eller en häck omkring. Entréerna är ofta vända in mot trädgården på husens baksidor. Byggnadsvolumerna uppfattas som nätta där en enkel grundvolym ofta kompletteras med enkla tillbyggnader och mindre uthus. Husen har en placering som medger de flesta havsutsikt. Nockriktningen varierar men går oftast parallellt med gatan. De flesta husen har sadeltak men brutna tak, så kallade mansard-sadeltak, förekommer. Traditionella material, fasader i trä med locklistpanel samt tak av tegel, dominerar. Vissa hus är klädda med eternitplattor. Färgsättningen på bostadshusen är ljus, i de flesta fall vit, och uthusen är ofta faluröda. Fasaderna saknar utsmyckningar och snickarglädje. Den äldre bebyggelsen har relativt höga socklar av granit, ofta med små källarfönster. På hus har kvar originalfönster och dörrar.

De flesta husen i Spjösвик är om- och tillbyggda med takkupoler, verandor, balkonger, utbytta fönster och förändrad fasadbeklädnad med eternitplattor. Vissa tillbyggnader har skett med stor känsla för den befintliga miljön, medan andra tillbyggnader är mindre lyckade ur kulturhistoriskt perspektiv.

Stenhuset, Lyse-Berga 2:100, byggdes 1909 och skiljer ut sig från resten av bebyggelsen genom sitt fasadmaterial i vit puts och sin storlek. Stenhuset har en central och väl synlig placering i samhället och är därför extra betydelsefull för den kulturhistoriska intressanta miljön.

**Dubbelhuset:** I Spjösвик finns åtta så kallade dubbelhus (se redovisningen av befintliga hus på s.22-23). Hustypen är mycket vanlig i Norra Grundsund där flera välbevarade hus finns kvar. Dubbelhuset började byggas vid mitten av 1800-talet och har en nästan kvadratisk fyrdelad plan som ger tre rum och kök i bottenplanet. Stommen till dubbelhusen är timrad och fasaderna har träpanel med locklister. Grunderna på dubbelhusen från slutet av 1800-talet är ofta höga och av huggen granit. Takmaterialet är en- eller tvåkupigt rött tegel och taklutningen varierar mellan 30-35 grader. Ett typiskt drag är den symmetriska placeringen av fönstren.



Stenhuset med faluröda förrådsbodnar



Lyse-Berga 3:35

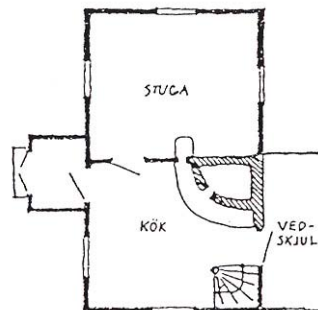
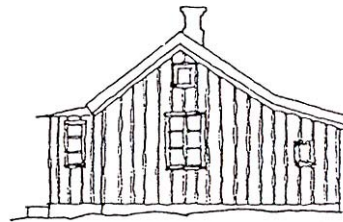


I början av 1900-talet skedde en uppluckring av det traditionella byggnadsskicket och andra hustyper började dyka upp. Plank användes i stommen och den strikta planlösningen började lösas upp. Vindsvåningen gjordes större antingen genom att taket blev brantare eller genom att man byggde hus med brutet tak. Lyse-Berga 3:18 och särskilt Lyse-Berga 3:35 visar upp fina exempel på välbevarade dubbelhus med brutet tak där det sistnämnda även har tidstypiska fönster kvar.

**Enkelstugan:** Inom planområdet finns nio enkelstugor varav vissa är om- eller tillbyggda (se redovisningen av befintliga hus på s.22-23). Enkelstugan var en vanlig hustyp på 1700-talet och användes i Spjösвик bl.a. som bostad för stenhuggare, verksamma i Lyseområdet. Enkelstugan bestod av kök och stuga med loft ovanpå. Ofta försågs enkelstugan med en tillbyggnad utmed husets gavel eller bakre långsida. Taket förlängdes ner över tillbyggnaden. Rumshöjden blev därigenom lägre i den tillbyggda delen av husen. Tillbyggnader av detta slag kallades sköddjor respektive snedtäckor. Ofta är enkelstugorna också tillbyggda med en förstuga framför ytterdörren.

De flesta enkelstugorna i Spjösвик är byggda under andra halvan av 1800-talet och flera är välbevarade. Särskilt enkelstugorna på Lyse-Berga 2:107 och 2:114 bör lyftas fram. Intressant att notera är även att enkelstugorna på Lyse-Berga 2:37 och 2:107 är i stort sett identiska. På Lyse-Berga 3:36 finns en enkelstuga, som idag används som uthus, med fina exteriöra kvaliteter. Enkelstugan på södra delen av Lyse-Berga 2:37 har tyvärr varit mycket dåligt underhållen. En besiktning av huset har visat att ett bevarande inte längre är möjligt utan byggnaden måste rivas.

Enkelstugorna är generellt mer välbevarade än dubbelhusen i Spjösвик. Kanske beror det på att de små stugorna är svårare att bygga om- och till utan att de förvanskas. På Lyse-Berga 2:109 och 2:113 har man löst tillbyggnad genom att addera nya byggnader i samma skala som enkelhuset och lämna originalbyggnaden i stort sett intakt.



Lyse-Berga 2:114



Lyse-Berga 2:107



Lyse-Berga 2:37



### *Råd och riktlinjer för vård av kulturmiljön*

**Bevarande:** Två byggnader avsedda för boende omfattas av skyddsbestämmelsen **q** på plankartan. Bestämmelsen gäller enkelstugan på Lyse-Berga 2:114 samt dubbelhuset på Lyse-Berga 3:35. Dessa byggnader anses särskilt kulturhistoriskt värdefulla eftersom husens ursprungliga utseende är bevarade. Byggnaderna ger en tydlig indikation på hur bebyggelsen i det gamla stenhuggarsamhället Spjövik sett ut.

De tre byggnaderna får inte rivras, med undantag för om de förstörs av röta, svamp, insektsangrepp eller av våda. En besiktning av huset skall godkännas av miljö- och byggnadsnämnden innan lov ges för rivning. Byggnaden får då ersättas med ny byggnad som till placering, utseende och volym överensstämmer med den gamla byggnaden. Ursprungliga byggnadsdelar såsom fönster, fasad, sockel och tak ska bevaras och underhållas enligt de riktlinjer som angivits.

Byggnaderna får till viss del byggas till i enlighet med vad som anges för varsamhetsbestämmelsen **k**. Kraven på tillbyggnaderna ska dock vara mycket höga för att undvika en förvanskning av kulturmiljön. De två enkelstugorna får endast kompletteras med snedtäcka på husens baksidor. Dubbelhuset tål lite större tillbyggnader som t.ex. en veranda. Vid tillbyggnad tillåts att berörd del av fasad och tak rivs.

**Om- och tillbyggnad:** I den kommande texten ges konkreta råd för vad som får och inte får göras vid ändring av hus som omfattas av varsamhetsbestämmelsen **k**.

Bestämmelsen innebär att ändringar får göras för att förbättra funktionen för befintliga hus, genom t.ex. tillbyggnad av kök eller hygienutrymme. Karaktärsdrag och värden hos byggnader, annordningar och markbeläggning ska dock särskilt beaktas vid ändring.

Om- och tillbyggnader skall utformas på ett traditionellt sätt och vara små tillägg som inte dominerar. Ett bra sätt att lyckas med en ändring är att ta inspiration från goda exempel i omgivningen eller att utgå från den befintliga byggnadens ursprungliga utförande.

Fasader ska utföras som stående träpanel och förses med locklister om sådana finns eller har funnits på det befintliga huset. Fasaderna målas i bruten vit eller traditionell ljus täckande färg eller i husets nuvarande färg. Uthus får även målas faluröda.

Tilläggsisolering av fasad får endast göras på ytterväggarnas insida. De hus som omfattas av skyddsbestämmelsen **q** får inte tilläggsisolera sina befintliga fasader. Takhöjden får inte ändras förutom om taket tilläggsisoleras. De två hus som skyddas av bestämmelsen **q** får dock inte ändra sin takhöjd.

Takkupor får anordnas till högst en tredjedel av takfotens längd. Enkelstugor får dock inte förses med takkupor eftersom en sådan tillbyggnad saknar kulturhistorisk anknytning. Gamla fönster eller kopior av gamla fönster lika det övriga husets befintliga eller ursprungliga fönster bör användas vid ändring.

Tillbyggd takkupa på Lyse-Berga 3:18

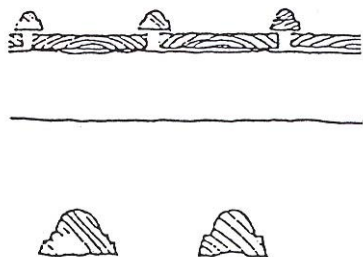


Tillbyggd veranda på Lyse-Berga 3:18



**Renovering och underhåll:** Sedan 1800-talets första hälft har röda takpannor av lera använts som takmaterial. Om man måste förbättra taktäckningen bör man i första hand komplettera med nya lerpannor. Ett sätt kan vara att lägga nya pannor på ena sidan av taket och komplettera den andra sidan med bra pannor från den första takhalvan. Betongpannor bör undvikas.

Typiskt för bostadsbebyggelsen är också skorstenarna som ofta är murade i rött tegel och som å många av husen har en utkragning högst upp. När skorstenarna behöver muras om bör det traditionella utseendet bibehållas.



De flesta husen i Spjösвик är klädda med träpanel med locklister. Denna paneltyp har dominerat under hela 1800-talet och fram till 1930-talet. Vissa hus har efter mitten av 1900-talet klätts om med eternitplattor. Träpanelen finns då ofta kvar under plattorna, endast locklisterna brukade plockas bort för fasadändringen. Om den gamla träklädseln har skadats bör man endast byta de skadade partierna och ersätta dem med samma typ av panel.

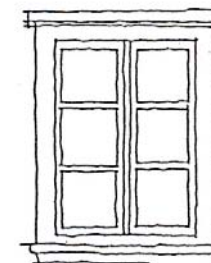
På 1800-talet var fönstren ofta sexdelade. I slutet av 1800-talet infördes de höga korsfönstren i om med att rumshöjden ökade markant. Sedan 1920-talet är tvåluftsfönstren den vanligaste typen.

Fönstrens placering och utformning har betydelse för husens utseende, varför man i första hand bör renovera dem om de är skadade. Träet i gamla fönster är överlägset träet i nyttillverkade, eftersom fönsterbågarna förr tillverkades av tätvuxet, kådrikt kärnvirke. Därför lönar det sig ofta att reparera de gamla fönstren. För det mesta är träet bara urlakat av sol och regn. Då kan man impregnera några gånger med en blandning av kokt linolja och terpentin och därefter måla med oljefärg.

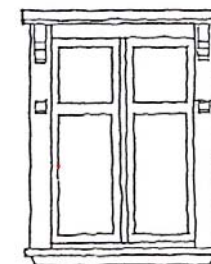
Om det inte är möjligt att renovera fönstren bör man ersätta dem med nya av samma typ och utseende. I allmänhet har de gamla fönstertyperna andra mått än nya standardfönster. Man kan därför behöva specialbeställa nya fönster med de rätta måtten. Kostnaden behöver inte bli högre eftersom man undviker att bygga om fasadväggen efter standardfönstrens mått. Fönstren placeras såsom tidigare nära fasadlivet. Lösspröjs bör undvikas eftersom de inte ger ett lika autentiskt och gediget intryck som fasta spröjsar.

Även utseendet på ytterdörrarna har betydelse för kulturmiljön. De gamla välgjorda dörrarna bör i första hand renoveras och skadade partier ersättas. Måste de bytas bör de ersättas med nya dörrar som liknar de gamla.

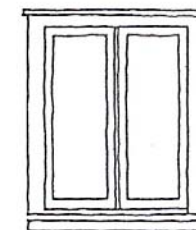
1850-1900



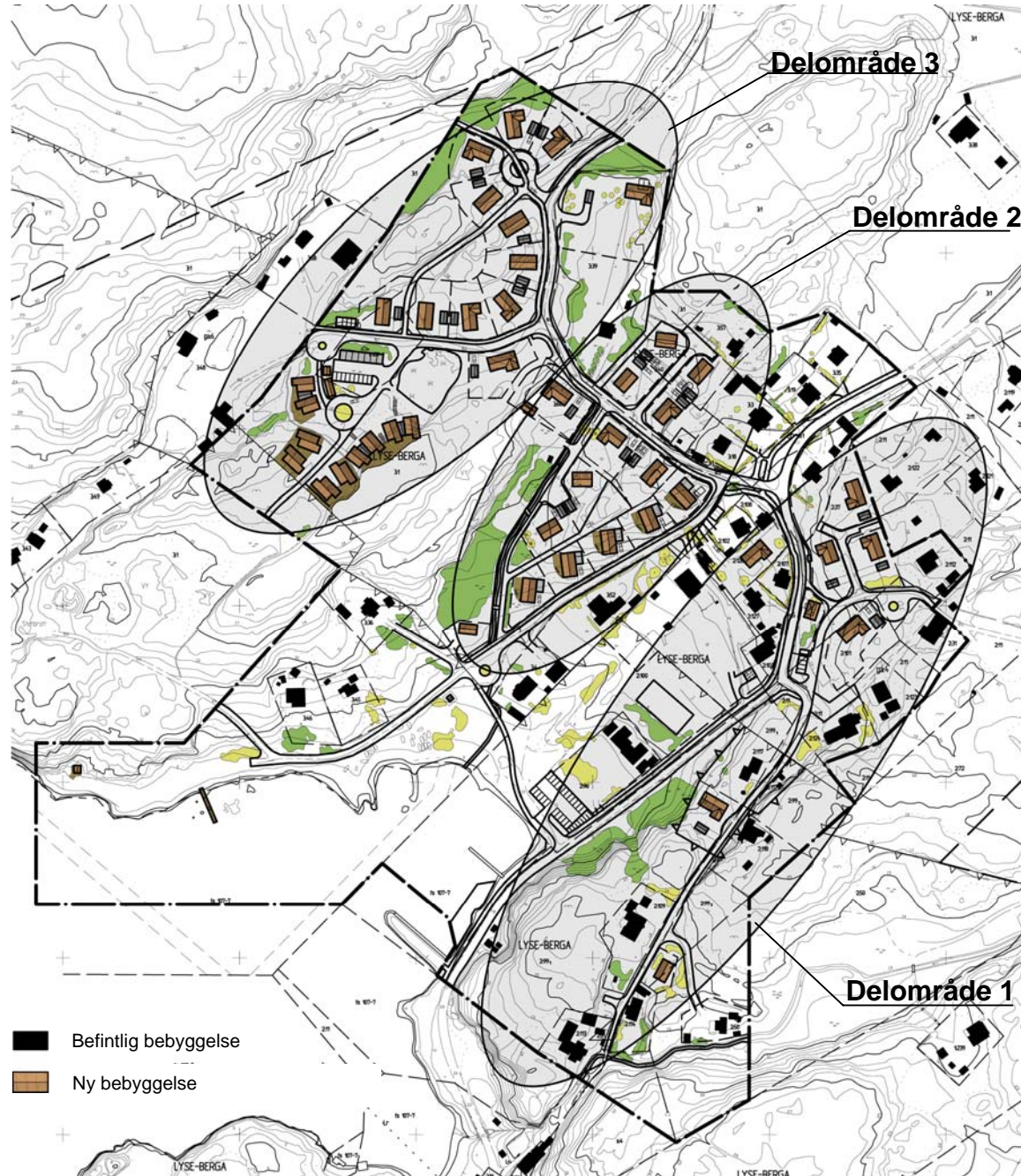
1890-1920



Efter 1920



Under slutet av 1800-talet började bostadshusen målas med bruten vit oljefärg eller med faluröd eller ockragul slamfärg. Den vanligaste fasadfärgen i Spjösвик är fortfarande den vita oljefärgen. Det har stor betydelse för kulturmiljön att husens nuvarande färgsättning med vit eller ljus täckande kulör bevaras. Traditionellt pigment som grön umbra och gulockra bör användas när färgen bryts.



Alternativ med gruppbyggda småhus i delområde 3

### *Ny bebyggelse*

Den nya bebyggelsen på mellan 40-50 åretruntbostäder planeras ligga tätt med relativt små tomter. Detta görs för att spara orörda naturområden mellan bebyggelsen och för att skapa ett ekonomiskt hållbart underlag för VA-utbyggnaden. I planen föreslås olika typer av bebyggelse. Totalt planeras mellan 20-25 kommunala och 12 privata tomter.

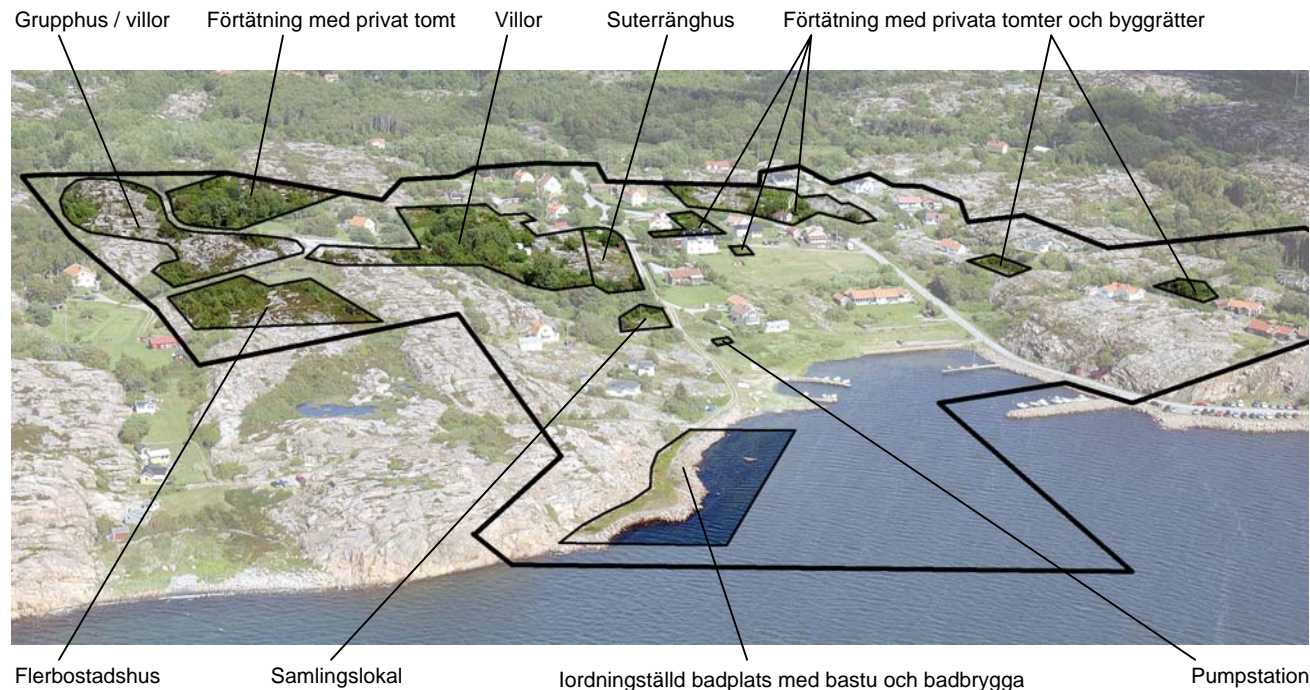
### *Hänsynsbestämmelser*

För att styra utformningen av ny bebyggelse som ligger i eller i anslutning till områden med värdefull kulturmiljö så har hänsynsbestämmelsen f införts på plankartan. Bestämmelsen innebär att de karaktärsdrag och värden hos den värdefulla kulturmiljön som angivits här i planbeskrivningen särskilt ska beaktas vid nybyggnad. Fasaderna ska vara av stående träpanel målade i brun vit eller i traditionell ljus täckande färg. Uthus får målas faluröda och taket skall utformas som sadeltak och vara av rött tegel. Bestämmelsen hindrar inte ett modernt uttryck så länge framförallt skala och material anpassas till den omgivande miljön.

## Delområden

Utbyggnaden av ny bebyggelse i Spjösvik är indelad i tre delområden. Det första delområdet är beläget i planområdets östra del och omfattas främst av befintlig bebyggelse. Området skall förtätas med 6 nya tomter för småhus. Den östra delen av Lyse-Berga 3:1 utgör det andra delområdet som skall byggas ut med 14 nya småhus, varav fem suterränghus. Det tredje delområdet omfattar den västra delen av Lyse-Berga 3:1 samt Lyse-Berga 3:39 som får förtätas med en ny tomt. För bebyggelsen i den nordvästra delen redovisas två alternativ, villor eller grupphus på mellan 10-15 hus. I den sydvästra delen föreslås flerbostadshus i en till två våningar på 12-18 lägenheter i varierande storlekar.

Delområde 2 och 3 ägs till största delen av kommunen och kan komma att delas upp i olika utbyggnadsetapper. Marken på de kommunala tomter som förmedlas via tomtkon skall förberedas innan försäljning.



Delområde 3



Delområde 2



Delområde 1





### **Delområde 1**

Delområde 1 utgörs av ett område med möjlighet att förtäta befintlig bebyggelse. Inom området finns ett antal tomter där markägarna har visat intresse för att avstycka mark som kan exploateras med småhus. De fastigheter som detta gäller är Lyse-Berga, 2:37, 2:99<sub>1</sub> och 2:101. Den dåligt skötta enkelstugan på södra delen av 2:37 måste tyvärr rivas. Byggnaden skall ersättas med en ny byggnad och kommer att styckas av från Lyse-Berga 2:37. Den nya tomten som föreslås inom Lyse-Berga 2:99<sub>1</sub> samt den möjlighet till utbyggnad som finns i detaljplanen för Lyse-Berga 2:114 befinner sig inom strandskyddat område (se s.45).






För att ansluta till den befintliga bebyggelsestraditionen har tomterna gjorts relativt små och varierar i storlek från ca 500-1000 kvm med byggrätter på ca 80-200 kvm. Bebyggelsen skall inpassas i den bergiga terrängen utan att alltför stora ingrepp i naturen med schaktning och sprängning måste vidtas. Byggnaderna skall placeras så att de så lite som möjligt stör utblickarna mot havet från de befintliga husen.

Utseendet på de nya husen i delområde 1 styrs av hänsynsbestämmelsen **f** (se s.28).

Inom delområdet ges utrymme för ca 4 nya gästparkeringsplatser. Lyse-Berga 2:103 kommer att tillföras mark för parkering från Lyse-Berga 2:100.





-  Illustration för nya hus
-  Illustration för träaltan
-  Illustration för garage
-  Befintliga hus
-  Låg vegetation/enstaka träd  
Trädunge

## Delområde 2

Delområde 2 utgörs av 14 tomter för småhus varav 10 kommer att förmedlas via den kommunala tomtkön. Tomterna ligger på fastigheterna Lyse-Berga 3:1, 3:40 och 3:60, av vilka Lysekils kommun äger de två förstnämnda. Tomterna längs vägen ner mot havet är bergiga och ganska branta och därför föreslås 5 suterränghus.

Tomterna blir relativt små med tomtstorlekar som varierar från ca 550 kvm för suterränghusen, med byggrätter på 25% av tomtarean, upp till 1000 kvm för villatomterna, med byggrätter på 20% av tomtarean. Suterränghusen får byggas i två plan, med en byggnadshöjd på 5,5 meter över gatumarkens medelnivå invid tomten, för att kompensera den svårutnyttjade bottenvåningen. Övriga hus får byggas i ett och ett halvt till två plan med en byggnadshöjd på 4,5 – 5,0 meter över gatumarkens medelnivå invid tomten. Bebyggelsen på östra delen av Lyse-Berga 3:60 får endast byggas med en byggnadshöjd på 4 meter på grund av sin höga placering i terrängen.

Suterränghusen ska placeras vridna efter terrängen, med kortsidan ut mot vägen likt placeringen på illustrationsplanen. Vridningen på husen är viktig för att bakomliggande hus skall få utblickar mot havet och omgivningen. Suterränghusen ska kunna nås från baksidan via en handikappanpassad gångstig.

För att ge känslan av ”ett gytter av hus” och för att utnyttja marken effektivt är ett par tomter placerade bakom suterränghusen längs kanten på grönstråket som avslutar husgruppen mot väster. För att området ska upplevas som

öppet och tillgängligt ordnas gångstråk mellan husen och längs med den iordningställda bäcken i grönområdet. Berghällen bakom suterränghusen ska lämnas fri från bebyggelse för att ge de boende en möjlighet att ordna en gemensam samvaroplatz.

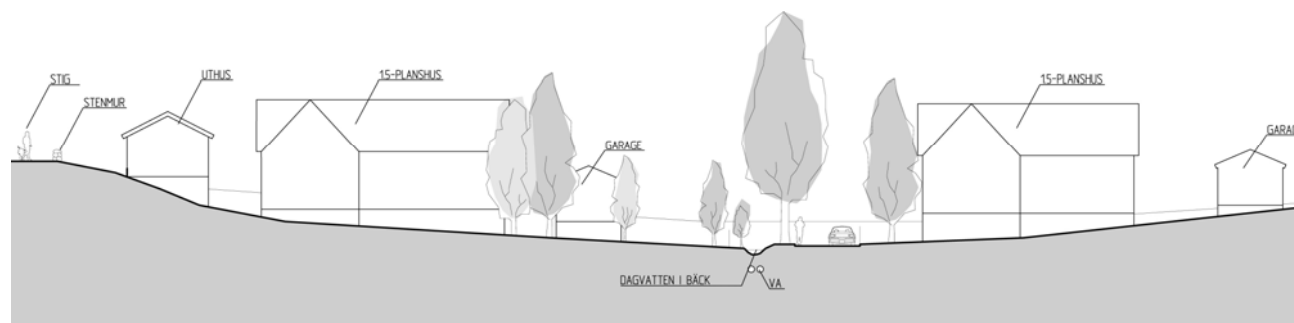
De fyra nya husen norr om vägen ligger i en lucka mellan de befintliga bostadshusen och är placerade så att de inte skymmer utsikten för det bakomliggande huset.

För att onödiga sprängningar skall undvikas så avser kommunen att förbereda de tomter som ska förmedlas via den kommunala tomtkön. Bergiga naturtomter med enkla träaltaner passar bättre in i miljön än plansprängda eller uppfyllda tomter med höga murar.

Sektion A



Sektion B



Söder om grönområdet, på en tomt med fin utsikt mot viken, ges en möjlighet för de boende i Spjösвик att bygga en gemensam samlingslokal med förråd. Samlingslokalen ska göras tillgänglig för handikappade vilket kan kräva en ny gångbro över bäcken sydväst om suterränghusen (se illustration på s.34).

Utseendet på husen i delområde 2 styrs av hänsynsbestämmelsen f (se s.28).

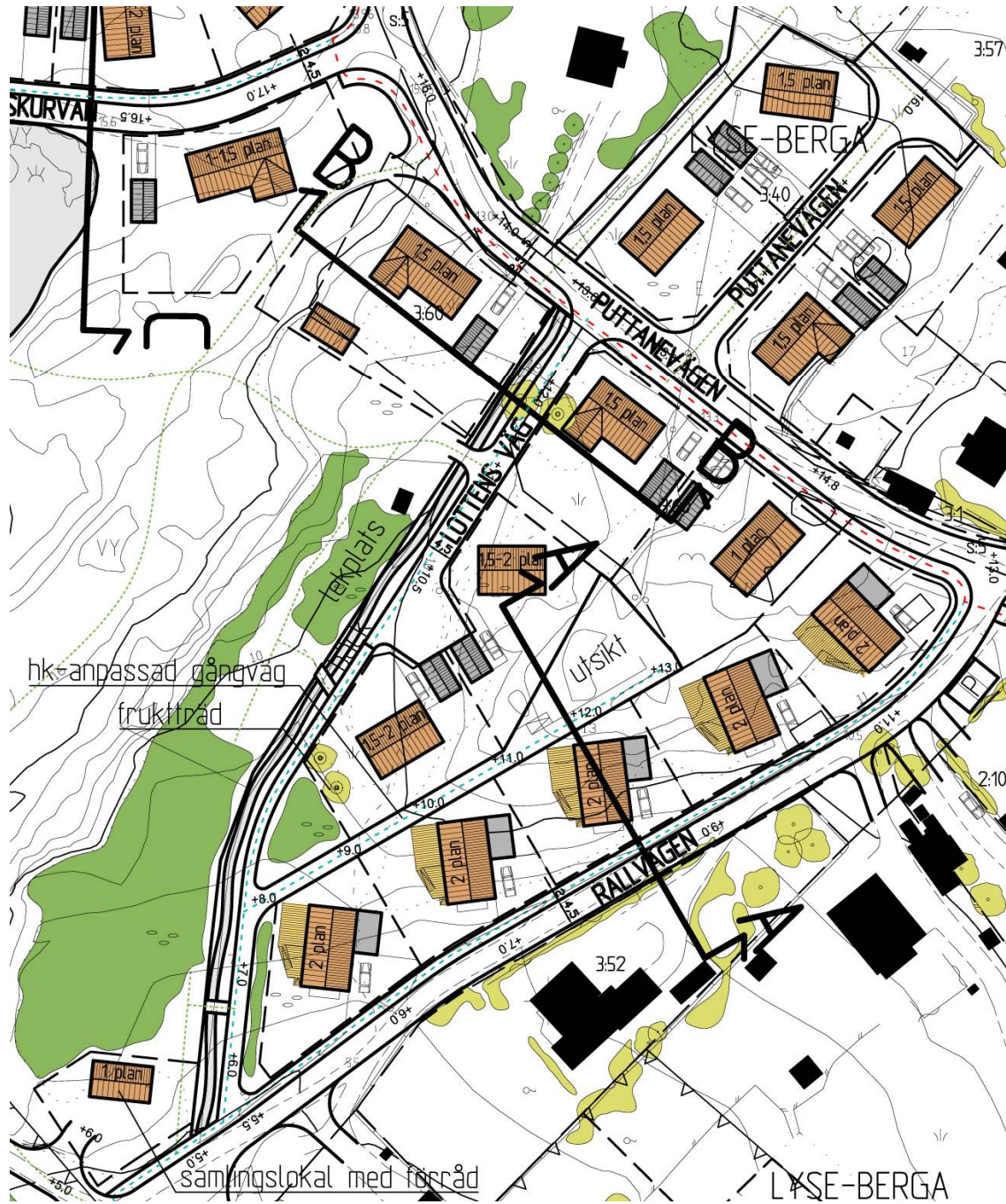
I grönområdet väster om bäcken ska en lekplats anordnas. Området för lekplatsen ligger omgiven av grönska och skyddad från biltrafik och vind. Lekplatsen ska ta hänsyn till befintliga naturvärden och endast gallras från sly och buskage. Inom lekplatsen får lekanordningar och en liten förrådsbyggnad uppföras.







Tomter föreslagna för suterränghus längs vägen från hamnen



Foto taget mot norr med grönområdet till vänster i bild





-  Illustration för nya hus
-  Illustration för träaltan
-  Illustration för garage
-  Befintliga hus
-  Låg vegetation/enstaka träd
-  Träddunge

### Delområde 3

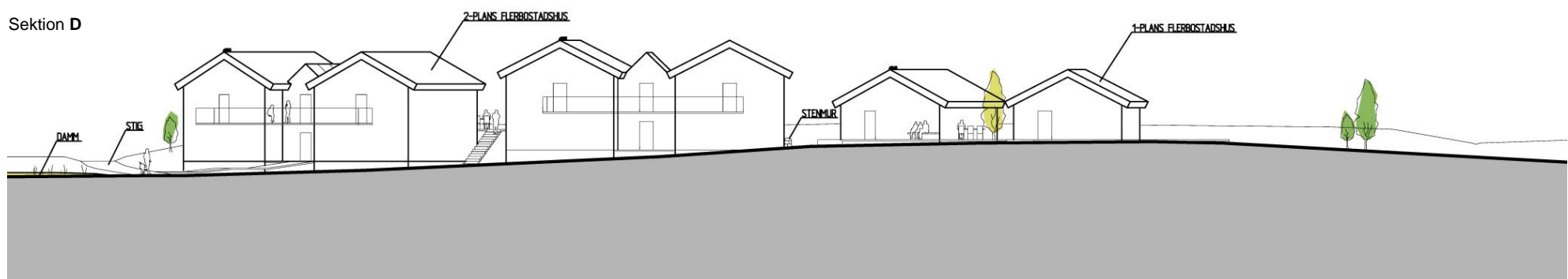
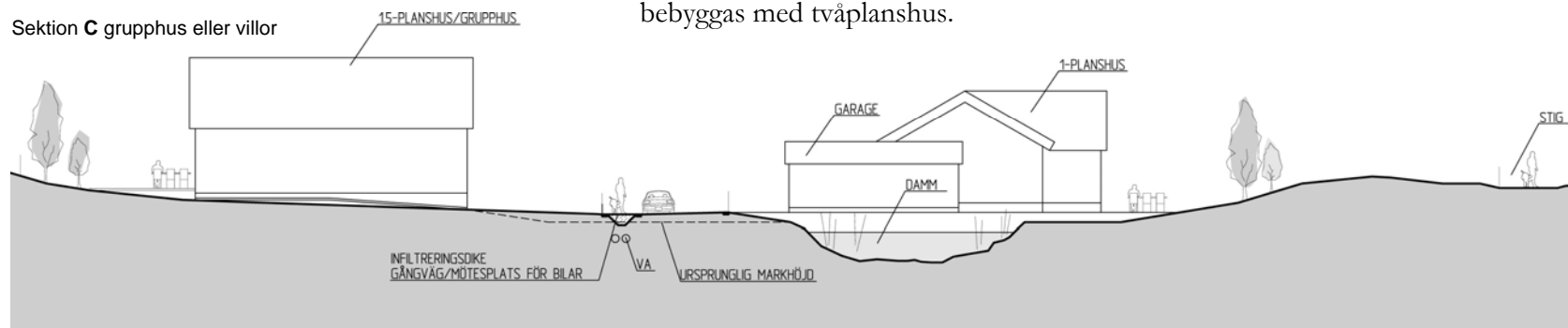
Delområde 3 består, med undantag för Lyse-Berga 3:39, av kommunens fastighet Lyse-Berga 3:1. I den nordvästra delen av delområdet presenteras två alternativ för bebyggelse; 10 villatomter eller 12-15 gruppbyggda småhus. Om marken exploateras med villor kommer kommunen att stå för försäljningen av tomterna, medan eventuella grupphus byggs av en exploatör. I den sydvästra delen av området planeras flerbostadshus i ett eller två plan med sammanlagt mellan 12 och 18 lägenheter i varierande storlekar. Önskemål finns från socialnämnden att eventuellt ordna grupp-bostäder i något av hyreshusen.

Tomtstorleken för villatomter på kommunens mark kommer att vara mellan 600-750 kvm men med något större byggrätter, 23% av tomtarean, än för villorna i delområde 2. Bredden på tomterna skall vara runt 23 meter. Byggs gruppbyggda småhus får dessa en mindre tomtstorlek på ca 400 kvm men med byggrätter motsvarande 33% av tomtytan. Byggnadshöjden medger byggnader i 1,5-2 plan.

Höjden på flerbostadshusen styrs av en begränsning av nockhöjden för att garantera att landskapets siluett inte bryts alltför markant. De föreslagna höjderna gör det möjligt att bygga i ett plan närmast vattnet, medan marken längre in mot land, som också ligger lägre, kan bebyggas med tvåplanshus.

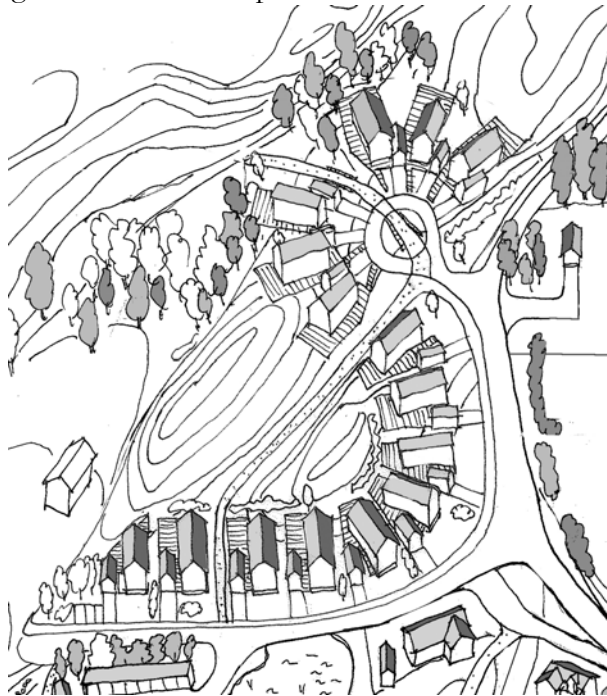
Öster om våtmarken föreslås en större tomt på kommunal mark med en byggnadshöjd på 4 meter. På Lyse-Berga 3:39 får två tomter avstyckas och bebyggas med villor i ett och ett halvt plan med en byggnadshöjd på 4,7 meter. Byggrätten för dessa tomter är 20 % av tomtytan.

Delområde 3 ligger mer avskilt från den befintliga bebyggelsen, utformningen av området kan därför inte anses som lika känsligt i förhållande till den kulturhistoriskt intressanta miljön. Husen tillåts därför en friare utformning men skall inom de olika bebyggelsegrupperna ges enhetlig fasad- och takutformning avseende färg och material.



Områdena med bebyggelse är relativt flacka med klara naturliga gränser i form av bergssluttningar och vegetationsstråk. De mer kuperade delarna av landskapet föreslås lämnas orörda så att alla nya fastigheter får tomtmark som på någon sida gränsar direkt mot naturen. Flera av tomterna i delområde 3 får viss havsutsikt via den svagt markerade sänkan som sträcker sig mot sydväst men även via dalsänkan som utgörs av Strandhagen.

Mitt i den södra delen av området ligger ett våtmarksparti. Våtmarken skall anordnas för att utgöra ett trevligt inslag i den nya bebyggelsen. På bergsknallen i delområdets norra del finns möjlighet för de boende att anordna en gemensam samvaroplatz med utsikt.



Alternativ med grupphus



Delområde 3, alternativ med villor i områdets norra del

Flerbostadshusen placeras där en svagt sluttande yta, tydligt avgränsad av berg och vegetation, utgör en tomt med fin utsikt mot havet och en påtaglig närhet till orörd natur. Man kan med fördel dela upp flerbostadshusen i mindre volymer och låta dessa anpassa sig efter terrängen för att hålla nere skalan på bostäderna och låta dem smälta in bättre i naturen. En siktlinje för bakomliggande hus ner mot havet blir då också möjlig som skissförslaget på detta uppslag visar.

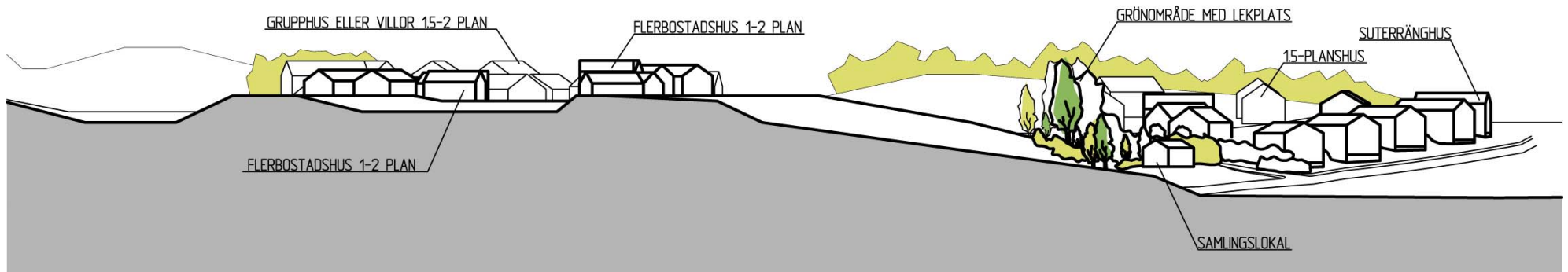
Skissförslaget visar relativt små byggnadsvolymer på 80 kvm i ett till två plan som gör det möjligt att inrymma såväl 1:or på 40 kvm som 2-3:or på 80 kvm eller 4-5:or på 120 kvm om lägenheten byggs i två plan. För tvåplanshusen kan ett gemensamt trapphus rymmas mellan volymerna och vackra uteplatser anordnas i det naturliga utrymmet som skapas mellan bebyggelse och berg. Genom området slingrar sig en stenmur som inte får rivas. Muren har använts som gräns för att skilja en-plans och två-planshusen från varandra. Genom att anpassa bebyggelsen till muren görs den till ett viktigt element i området och blir en påminnelse om platsens historia.

Området för flerbostadshus alternativt grupphus kräver att en ny tillfartsväg med vändplan anläggs. Garagen och parkering föreslås ligga separat från flerbostadshusen/grupphusen på det område som tidigare utgjorts av våtmark men idag är igenvuxet med sly. På så sätt utnyttjar man byggbar mark på bästa sätt och slipper bilar och onödig trafik in i området. Norr om garagen finns möjlighet att anordna gästparkering för ca 3 bilar samt en gemensam spolplatta.





Sektion som visar hur ny bebyggelse i delområde 2 och 3 påverkar landskapsbilden



Utsikt mot havet från västra delen av delområde 3



Området norr om dammen som föreslås bebyggas med villor eller grupphus



## Vattenområden

Trots att den grunda viken i Spjösвик inte längre är av riksintresse för yrkesfisket (se s.10) ska den fortsatt skyddas från omfattande exploatering. Spjösviksbäcken har sitt utflöde i Norra Grundsund med början i Skummedal och är av intresse för fisket enligt Fiskenämden i Västra Götalands län. Bäckens och växtzonen intill denna bör behållas och skötas så att den gynnar reproduktionsförhållandena.

Tillgången på båtplatser i Spjösвик är knapp med ca 15 båtplatser vid stenpiren söder om planområdet. Den tryckbank som föreslås kommer eventuellt att minska antalet båtplatser med 1-2 platser. I vikens inre norra del finns en uppläggningsplats för små båtar. Parkeringsplatsen får inte användas för båtuppläggning. De nya båtplatserna som möjliggörs i och med den nya detaljplanen för Norra Grundsund ska i första hand erbjudas boende i Norra Grundsund och Spjösвик. Basteviksholmarna utgör dessutom en resurs med platser för småbåtar. Sjöledning som dras genom viken spolas ned under bottenivå och kommer inte att påverka viken förutom då ledningsdragningen utförs. Sjöbodarna öster om piren får vara kvar under förutsättning att de placeras på ett säkert avstånd från allmänna vägen.

En högst 25 meter lång och två meter bred badbrygga får anläggas på pålar eller som flytbrygga ut från vikens norra strand. På land får en bastu på högst 15 kvm byggas. Badbrygga och bastu skall byggas och skötas av de boende i området.



Vy mot vattenområdet med förslag till ny badbrygga och bastu

## Friluftsliv och rekreation

Havet är den naturliga rekreationsresursen i området. Badplatser finns i form av naturbad i Spjösвик och vid Blixten i Norra Grundsund. Dessa används flitigt sommartid. Närmsta kommunala badplats finns i Kolleröd. Badplatsen i Spjösвик ska iordningställas men fortsatt ha karaktär av friluftsbad. Slänten som idag består av sprängsten bör jämnas till och fyllas ut med grus eller sand. Badplatsen får också kompletteras med badbrygga och bastu. I närhet till viken föreslås även en gemensam samlingslokal med förråd för de boende i Spjösвик (se s.33).

Områdena kring Norra Grundsund och Spjösвик är av riksintresse för friluftslivet och fritidsfiske (se s.10). Det husbehovsfiske som sker har stor betydelse för de enskilda hushållen.

Ett omtyckt område för friluftsliv är det gles bebyggda hällmarksområdet runt Brattås nordöst om Spjösвик. Där finns vackra leder att vandra genom det spännande landskapet. Bollplaner och lokaler för gymnastik och idrott kan komma att utvecklas i anslutning till Bergs skola.

Inom de nybyggda områdena skall minst en småbarnslekplats finnas. På skisserna är denna placerad vid grönområdet i delområde 2 (se s.33-34). Gångstråk inom området gör den lätt att nå. En gräsyta för lek ska finnas på den stora vildvuxna slänten vid viken som har ett centralt läge i samhället. På två centrala platser inom de nya utbyggnadsområdena finns möjlighet för de boende att ordna gemensamma samvaroplatser med utsikt mot havet.

## Trafik

### Gång- och cykeltrafik, vandringsleder

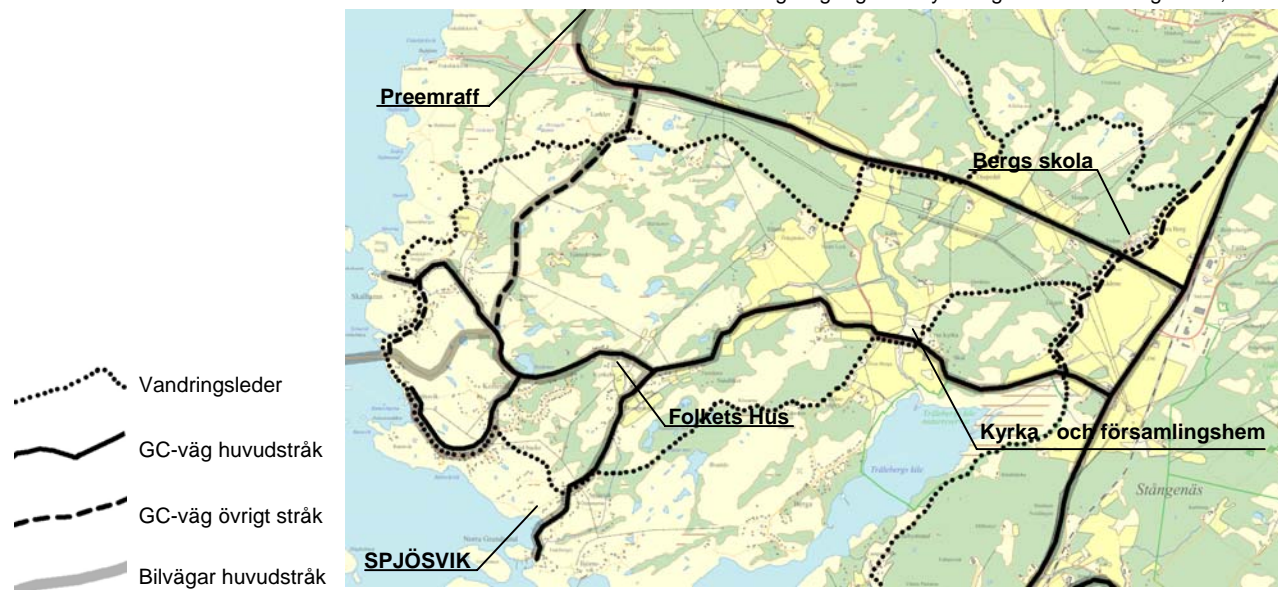
De gångstigar som löper genom området bör i största möjliga mån bevaras för att samhället skall vara lättillgängligt för fotgängare och i möjligaste mån för cyklister. Gångstigar som kopplar de nya bostadshusen till det övriga samhället och havet är inplanerade i detaljplanen. På vägen i sänkan mellan Omberget och Valeberget är trafiken liten vilket gör den lämplig att användas som gångväg mellan Spjösвик och Norra Grundsund. Den allmänna vägen, gatan ner mot badplatsen och lokalgatan som leder upp mot de nya utbyggnadsområdena skall kompletteras med gångbana.

Några separata cykelvägar finns idag inte inom planområdet. Den nya översiktsplanen föreslår dock ett sammanhängande gång- och cykelväg-

nät som omfattar en stor del av kommunen. Därför skall vägsträckan ut mot Spjösвик och Norra Grundsund kompletteras med gång- och cykelväg. Över bergen runt Brattås går äldre vandringsleder, bland annat till Lyse-kyrka och vidare mot Bergs skola, ca 3,5 km från Spjösвик. Eventuellt kan denna led vara lämplig som ett framtida gång- och cykelstråk för de lite äldre skolbarnen. Där kan de ta sig till och från skolan skyddade från biltrafik. Mot Ramsvik finns idag en mindre gångstig som om det är möjligt även den föreslås bli en ny gång- och cykelväg.

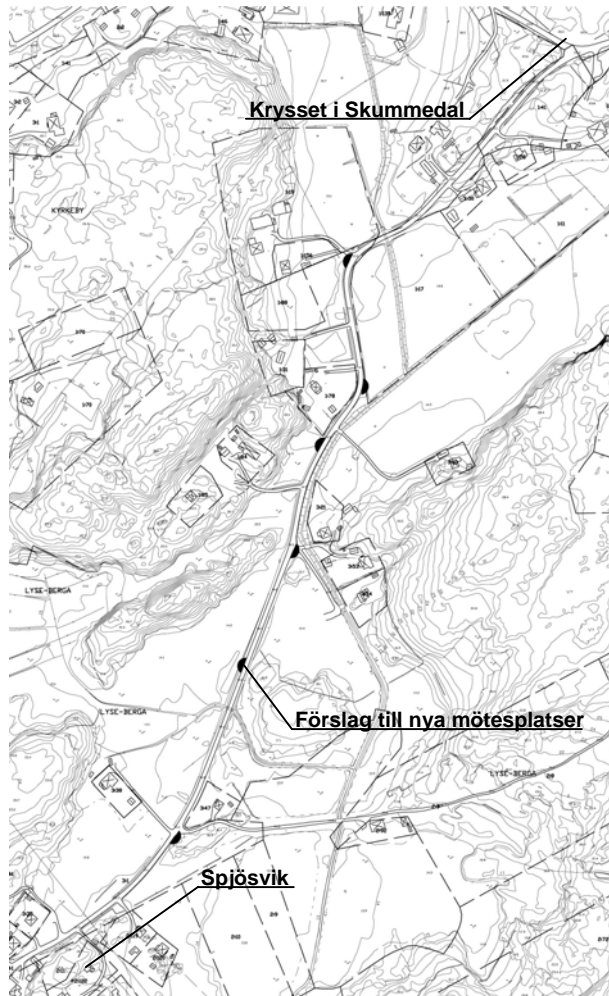
Gångvägarna inom planområdet, samt busshållplatserna, skall vara belysta för att öka säkerheten och tillgängligheten. Förslagsvis används låga belysningsstolpar, s.k. pollare, för att skapa en trivsamt miljö som inte stör omringliggande bebyggelse.

Förslag till gång- och cykelvägar samt vandringsleder, ÖP 06



## Biltrafik

Till Spjösвик och Norra Grundsund går länsväg 836 som vägverket ansvarar för. Trafikökningen i samband med nybyggnationen kommer att bli betydande och vägstandarden på väg 836, från krysset i Skummedal och ner till Spjösвик, måste därför åtgärdas. En förstudie av vägsträckan har gjorts och förslag till nya mötesplatser har tagits fram.



Förstudie av nya mötesplatser

Hastigheten inom tätbebyggt område bör sänkas till 30 km/tim. Ett farthinder i form av en avsmalning skall anordnas på den allmänna vägen för att hålla farten nere. Längs vattnet skall en förstärkning i form av en tryckbank anordnas. Utfarten från det nya bebyggelseområdet i nordväst ut mot länsvägen skall utformas med en rätvinklig anslutning i ytterkurvan istället för de två anslutningar som finns idag. Den norra tillfarten till bebyggelsen i samhällets östra del skall slås ihop med den södra tillfarten för att öka trafiksäkerheten.

Utfarterna från Lyse-Berga 2:107, 2:126 och 2:127 görs mer trafiksäkra genom att länsvägen breddas och kompletteras med en gång- och cykelbana. På så sätt får bilarna på utfarterna bättre uppsikt över biltrafiken innan de ger sig ut på vägbanan. Lyse-Berga 2:103 beläggs med utfartsförbud ut mot den allmänna vägen eftersom sikten där är för dålig. Fastigheten tillförs istället mark för att använda som parkering från Lyse-Berga 2:100. Utfarten mot allmänna vägen på 2:100 skall även flyttas söderut för att göras mer trafiksäker. Infarterna till Lyse-Berga 3:18, 3:3 och 3:19 kan komma att flyttas när gatusträckningen görs om.

Alla befintliga och nya lokalgator förutom Spjösвикsvägen, som även fortsatt skall ha endast en körbana samt mötesplatser, skall ha en bredd av minst 4,5 meter som gör det möjligt för två personbilar att mötas. Det innebär att vägar inom planområdet kommer att breddas och i vissa fall även att flyttas något för att anpassa vägdragningen till befintliga fastigheter.

## Parkering och spolplatta

Trycket på parkeringsplatser sommartid är stort, framförallt i Norra Grundsund. I Spjösвик fungerar en grusplan intill viken som parkering sommartid. Parkeringen skall ligga kvar på samma markhöjd och fortsatt vara grusad för att infiltrera dagvatten, men skall ges en mer ordnad utformning. Parkeringen beräknas rymma ca 22 p-platser varav 4 st kommer att tillhöra Lyse-Berga 2:100. Övriga platser ska användas av besökare till hamnen i Norra Grundsund och badet i Spjösвик.

Inom planområdet finns även tre mindre parkeringsplatser. Två av dessa är avsedda som gästparkering. Parkeringen med 3 platser på gräsytan väster om Lyse-Berga 2:102 är dock tänkt som boendeparkering där boende i området kan arrendera plats.

Norr om garagen till flerbostadshuset i delområde 3 finns möjlighet för de boende i Spjösвик att anordna en gemensam spolplatta.

## Kollektivtrafik

Samhället trafikeras åtta gånger dagligen av buss till och från Lysekil. Busshållplatser finns både i Spjösвик och Norra Grundsund. I Spjösвик kommer busshållplatsen att ligga vid den vägväsmalning som görs för att dämpa hastigheten. Det innebär att inga bilar kan passera när passagerare kliver på och av bussen vilket ökar trafiksäkerheten.

### ***Tillgänglighet***

Gångvägar skall så långt det är möjligt ges en lutning på högst 1:15, i ett fåtal fall tillåts vägar få en högre lutning men dock högst på 1:10. Busshållplatsen skall ges en utformning som följer västtrafiks standard för handikappanpassning.

All bebyggelse som tillkommer efter detaljplanens antagande skall följa gällande normer för handikappanpassning. Suterrängshusen ligger på relativt branta tomter. För att möjliggöra handikappanpassning av dessa så är husen möjliga att nå även från baksidan på en stig med en genomsnittlig lutning på 1:15.

### ***Nya gatunamn***

I och med detaljplanen har nya gatunamn, inspirerade av traktnamn eller med kulturhistorisk anknytning, tagits fram för Spjösвик. Dessa finns redovisade på illustrationsplanen.

### **Hälsa**

#### ***Radon***

Planområdet ligger på den bohuslänska graniten som har förhöjd radonavgång. På grund av detta har området förhöjda strålningsvärden och därför ska nybyggnader samt om- och tillbyggnader utföras radonsäkert om inte kompletterande mätningar visar att enklare utförande är möjligt.

#### ***Buller***

Den nya bebyggelsen medför en ökad trafikmängd i området men bullernivån förväntas inte stiga nämnvärt.

#### ***Solförhållanden***

Den nya bebyggelsen föreslås i huvudsak placeras på flack mark eller partier som lutar svagt mot sydost. Bebyggelsen kommer därför till stor del att få goda solförhållanden med möjlighet till uteplats mot söder.

#### ***Utsikt***

Utsikt mot havet är en efterfrågad kvalitet vid nybyggnation idag. Målet är att den övervägande delen av de nya bostäderna ska ges möjlighet till utblickar mot havet. Utsikten för byggelsen i delområde tre riktar sig mot havet i sydväst genom en sänka som sträcker sig i samma riktning. Utsikten för bebyggelsen i delområde två blir främst över det befintliga samhället och ner mot viken i Spjösвик.

### **Säkerhet**

#### ***Brandposter***

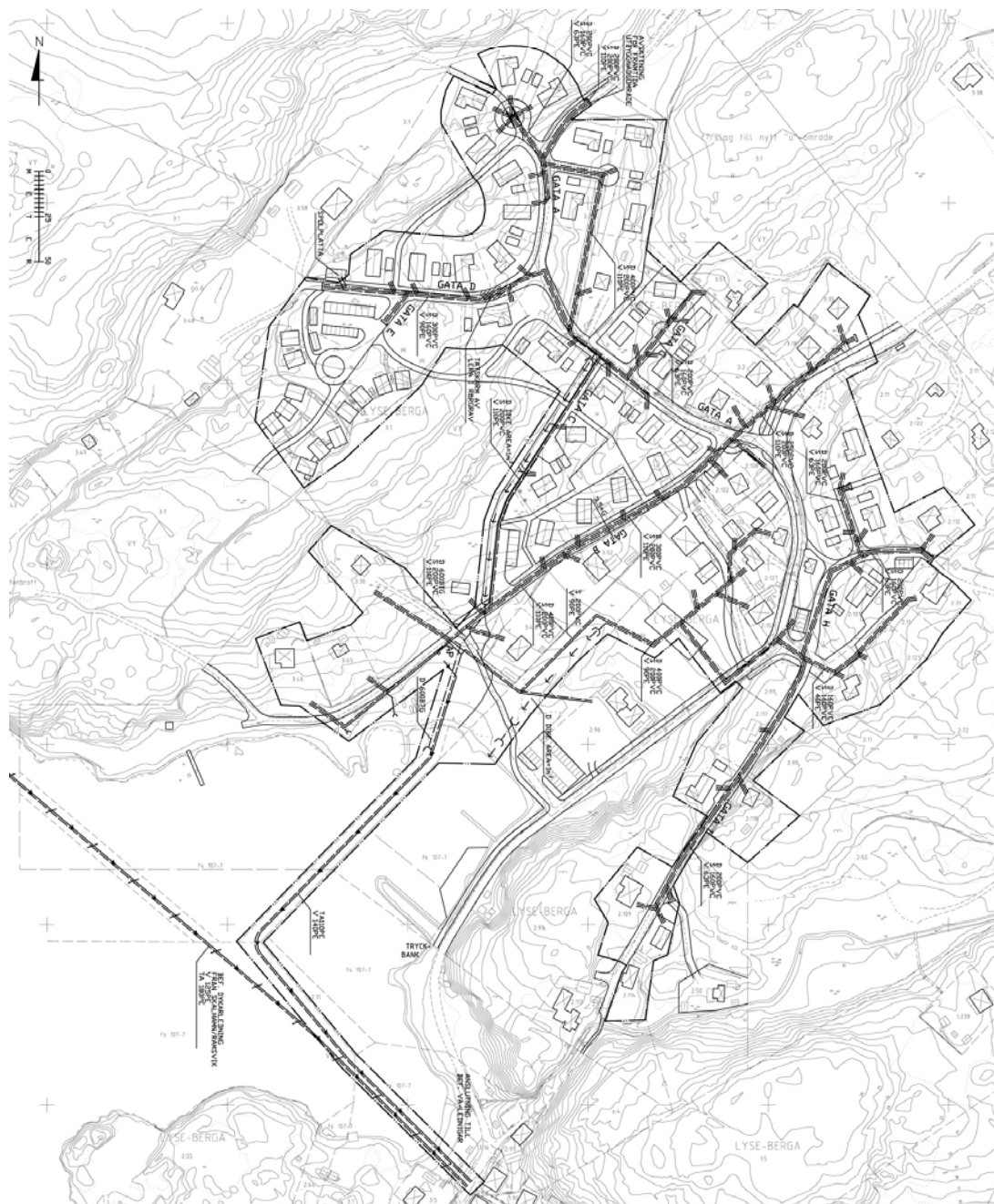
Brandposter skall finnas inom detaljplaneområdet. Lämplig placering för dessa studeras i samråd med räddningstjänsten i och med detaljprojekteringen för utbyggnaden av Spjösвик.

#### ***Framkomlighet***

Alla vägar skall vara framkomliga för uttryckningsfordon. Det innebär bland annat att den fria bredden vid en körbana måste vara minst 4 meter.

#### ***Högt vattenstånd***

Vid högvatten över +1,4 meter kommer gång- och cykelvägen längs viken att svämmas över. Gång- och cykelvägen måste därför utformas för att klara dessa påfrestningar. Den eventuella bastun i vikens norra del bör byggas med en minsta golvhöjd på +2 meter för att klara eventuella översvämningar av badområdet. Övrig ny bebyggelse är planerad att ligga högre i terrängen med hänsyn till strandskydd och en eventuell höjning av medelvattennivån. Den byggnad som är lägst placerad, förutom bastu och pumpstation, är samlingslokalen som hamnar på ca +6 meter över dagens medelvattennivå.



## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

Spjösвик är idag inte anslutet till det allmänna VA-nätet. Det är viktigt att VA-frågan löses för den befintliga bebyggelsen där flera hushåll idag har stora problem med vatten och avlopp. För att få ekonomisk täckning för en utbyggnad av VA-nätet är därför ett krav för exploatering av samhället att alla nya samt huvuddelen av de befintliga hushållen ansluts.

AqVAtech AB har anlåtats för att ta fram ett principförslag för den nya VA-anläggningen (se bilaga "Principförslag avseende VA-anläggningar"). Beräkningar har gjorts med tanke på kommande utbyggnadsområden norr om Spjösвик som anges i översiktsplanen för 2006. Tillsammans med befintliga bostäder och framtida utbyggnader beräknas ca 290 VA-abonnenter tillkomma i hela området, vilket den föreslagna VA-anläggningen är dimensionerad för att klara. Ledningssystemet för dagvatten är beräknat med utgångspunkt från att klara att avleda dagvattenflödet vid ett regn med återkomsttiden ca vart 10:e år.

I Norra Grundsund finns redan allmänna VA-ledningar. De är knutna till kommunens övriga VA-nät via dykarledningar till Långevik i norra delen av Lysekil respektive Skalhamn/Kollerödområdet i nordost. För att koppla på Spjösвик på det befintliga VA-nätet behövs en ny pumpstation. Den kommer att placeras i vikens norra del och kompletteras med en wc för badgäster m.fl. För att undvika odör nära stationen installeras en kolfilteranläggning. Åtgärder vidtas också för att driften skall bli både tyst och driftsäker.

VA och dagvattendragningar samordnas med utbyggnad och upprustning av vägar i området. På vissa sträckor krävs dock att ledningar dras över tomtmark. De tomter som berörs är Lyse-Berga 2:100, 2:126 och 3:39.

Alla fastigheter inom planområdet, utom Lyse-Berga 1:113 som redan är ansluten till den allmänna VA-nätet och Lyse-Berga 2:50, ingår i verksamhetsområdet för VA och skall anslutas. Lägsta golvhöjd för ny bebyggelse är satt till en meter över höjd för anslutningspunkt för spillvatten. Detta görs för att garantera att alla nya fastigheter kan kopplas på VA-nätet med självfall.

De centrala delarna av området avvattnas i nuläget via en bäck som går delvis kulverterad över Lyse-Berga 3:39, genom grönområdet i delområde 2 och mynnar slutligen ut vid stranden i Spjösвик. Diket som löper genom grönområdet är idag ordentligt igenvuxet men skall iordningställas för att bättre fungera som en öppen dagvattenledare och bli ett trevligare inslag i närmiljön.

Våtmarken i delområde 3 fungerar som en naturlig buffert för dagvatten och skall därför finnas kvar. I och med att dagvatten från den nya bebyggelsen samlas upp och tas omhand, genom utbyggnaden av det nya VA-nätet, så kommer belastningen på våtmarken att minska. Därmed minskar risken för översvämningar som tidigare drabbat Lyse-Berga 3:48 m.fl. fastigheter.

## *El*

Lysekils Energiaktiebolag står för energidistribueringen till området. Den befintliga transformatorstationen i planområdets norra del kan komma att bytas ut mot en med större kapacitet.

## *Uppvärmning*

Uppvärmning av de nya bostäderna bör ske med förnyelsebara energikällor, t ex en biobränslepanna eldad med pellets. Ved kan vara olämpligt att använda inom tätbebyggt område. En frånluftsvärmepump som följer Boverkets krav (BBR 12, BFS 2006:12 kap 9:6) kombinerad med en vattenmantlad pelletskamin som kopplas till en ackumulatortank ger en effektiv uppvärmning. Används dessutom solfångare blir energivinsten ännu större. Bergvärmepump ger en mer osäker energivinst och lämpar sig inte lika bra i ett område där borrhålen riskerar att hamna tätare än 20 m. Nya bostadshus skall isoleras väl för att klara åretruntboende. Idag finns teknik för att bygga s.k. passivhus som ger mycket god energieffekt. Möjligheten att använda fjärrvärme eller en gemensam värmecentral har undersökts men visat sig vara för kostsamt.

## *Tele, IT och TV*

De luftledningarna som Telia Sonera ansvarar för i området kan delvis komma att grävas ner i samband med utbyggnaden av Spjösвик. Det är fortfarande oklart om tillgång till bredband kommer att finnas. Lämpligtvis borde kablar för bredband samordnas med den övriga utbyggnaden av området.

Önskemål har framkommit om att uppföra en gemensam tv-mast. En sådan mast placeras lämpligast utanför planområdet och behandlas därför inte närmare i planprogrammet.

## *Avfallshantering*

De nya husen skall ha utrymme att sortera sina sopor. Sophämtning skall ske en gång i veckan vid enskild fastighet. En återvinningsstation bör inplaneras i anslutning till detaljplaneområdet, förslagsvis vid infarten mot Spjösвик.

## BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

### Allmänt

Från och med 1 juli 2005 gäller nya och ändrade bestämmelser i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. När en detaljplan upprättas skall den berörda kommunen ta ställning till och motivera huruvida en miljöbedömning av planen skall göras eller ej. En miljöbedömning krävs om planen kan antas ge betydande miljöpåverkan dvs. om antingen natura-2000 områden berörs eller verksamheter eller åtgärder är sådana som beskrivs i MKB-förordningens bilaga 1 eller 3.

Detaljplanen för Spjösвик berör inte natura-2000 område och omfattas inte av MKB-förordningens bilaga 1 eller 3.

Planer som avser små områden på lokal nivå (vilket gäller alla detaljplaner) kräver inte en miljöbedömning om den inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, kulturarvet, påverkan på skyddad natur m.m.

I plan- och bygglagen, 5 kap. 18§ finns särskilda bestämmelser om krav på miljökonsekvensbeskrivning för planer som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av en viss uppräknad mark- och vattenanvändning.

### Avvägningar enligt miljöbalken

**Miljöpåverkan:** Trots att den grunda viken i Spjösвик inte längre utgör ett riksintresse för yrkesfisket (se sid. 10) så är det fortfarande att betrakta som ett värdefullt naturområde och därför får ingrepp i viken inte påtagligt skada fiskens reproduktionsmöjligheter. Tre ingrepp föreslås i viken.

1. **Badbrygga:** Användningen av vattenområdet kommer inte att förändras eftersom platsen idag används som naturbad. Ingreppet i vattenområdet blir obetydligt om bryggan byggs på pålar eller som flytbrygga vilket är de alternativ som föreskrivs på plankartan.
2. **Sjöledning:** En inventering av bottenförhållandena visar att den grunda delen av viken består av mjukbotten med fast grund djupare än 1-2 meter på de ställen där sondering med en smal rundstav gjordes. Det innebär att förhållandena i viken är mycket goda för att spola ned en ledning på frostfritt/skyddat djup under bottennivå.
3. **Tryckbank:** Längs väg 836 föreslås en tryckbank för att stabilisera och bredda vägen med en gång- och cykelbana. En ny geoteknisk utredning (se s.18) visar att en sådan bank kan göras mindre jämfört med tidigare förslag och dessutom hamna -0,6 m under medelvattennivån istället för över. Uppskattningsvis 100 kvm av botten för den tänkta utfyllnaden är bevuxen med ålgräs.

De två första ingreppen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. För tryckbanken blir konsekvensen att en mindre yta med ålgräs försvinner vilket inte kan anses ge betydande negativa konsekvenser för fiskens reproduktionsmöjligheter. Innan sjöledning, tryckbank eller brygga byggs ut måste en anmälan för vattenverksamhet göras till Länsstyrelsen som då också prövar behov av strandskyddsdispens. I övrigt kommer utbyggnaden av kommunalt VA innebära en förbättring av miljökvaliteten för viken då skadliga utsläpp förhindras.

**Strandskydd:** En stor del av planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kap 14 § Miljöbalken (MB). Strandskyddet föreslås upphävas endast inom en mindre del av planområdet (se s.11) för att ge möjlighet att förtäta bebyggelsen längs Spjösविकsvägen med en ny fastighet inom Lyse-Berga 2:99. En begäran om detta skall lämnas till Länsstyrelsen i samband med att planen antas.

Inom strandskyddet föreslås ytterligare en ny byggrätt på utvidgad tomtmark till Lyse-Berga 2:114 för att möjliggöra åretruntboende på tomten utan att riskera förvanskningar av den befintliga byggnaden som anses kulturhistoriskt värdefull. Ansökan om dispens från strandskyddet för Lyse-Berga 2:114 skall sökas hos Miljö- och Byggnadsnämnden.

De föreslagna nya byggrätterna ligger i områden som är relativt svårtillgängliga, med delvis tät och snårig vegetation. Områdena utnyttjas inte



av de boende i någon större utsträckning idag. Den nya bebyggelsen kommer inte att hindra tillgången till omkringliggande strövområden eller tillgängligheten till vattnet. Det är mycket svårt att ta sig direkt via områdena till vattnet idag. Den allmänna vägen ligger dessutom mellan områdena och vattnet. För att nå vattnet från den nya byggrätten på Lyse-Berga 2:114 måste man även passera ytterligare en väg, Spjösiksvägen. Sammanfattningsvis så kan områdena därför inte anses ha en uppenbar betydelse för friluftslivet eller ha potential att tillföra friluftslivet betydande värden i framtiden.

En växtinventering har gjorts som visar att inga särskilt bevaransvärda växter finns inom områdena. Med hänsyn till typen av växtlighet och dess begränsade utbredning så kan områdena inte anses vara av särskild betydelse för det biologiska livet. De föreslagna nya byggrätterna ligger i ett redan bebyggt område varför förutsättningarna för ett särskilt värdefullt djurliv måste anses vara dåliga.

Byggrätterna styrs i plankartan till bostadshus med en låg byggnadshöjd likt övriga byggnader längs Spjösiksvägen. Byggrätterna skall också anpassas till den kulturhistoriskt intressanta miljön i området samt placeras så att de stör utblickarna mot havet för omkringliggande grannar så lite som möjligt.

Planen föreslår även att en badbrygga, en sjö-förlagd VA-ledning, en tryckbank för den allmänna vägen samt att en bastu och pumpstation uppförs inom strandskyddat område.

Ansökan om strandskyddsdispens skall sökas hos Länsstyrelsen för de tre förstnämnda verksamheterna medan Miljö- och byggnadsnämnden i Lysekils kommun har delegation på att lämna dispens för de två sistnämnda

**Hushållning med mark och vatten:** Ingen ny fritidsbebyggelse föreslås utan målsättningen för planen är att skapa en attraktiv och väl fungerande miljö för åretruntboende i anslutning till en befintlig tätort. Planen tar stor hänsyn till befintliga bergs- och grönområden genom att den nya bebyggelsen ges relativt små tomter och placeras tätt i grupper. På så vis kan viktiga naturområden lämnas orörda mellan bebyggelsen.

### **Omgivningspåverkan**

Väg 836 mot Spjösik och Norra Grundsund är undermåligt dimensionerad och klarar inte dagens trafikmängd på ett tillfredsställande sätt. Vägen skall därför förbättras i samband med att Spjösik byggs ut. En förstudie av nya mötesplatser har gjorts i samband med detaljplanen (se s.41).

Utbyggnaden av åretrunthus i Spjösik skapar ett bättre underlag för verksamheter knutna till daglig service, matbutiker och dylikt att etablera sig i närområdet. En sådan utveckling gynnar alla boende på Lysehalvön.

### **Naturmiljö och friluftsliv**

Den föreslagna exploateringen i området påverkar oundvikligen naturmiljön då den tar orörd natur i anspråk. Ambitionen är dock att påverkan på naturmiljön skall vara så liten som möjligt genom varsam inplacering av bebyggelse och vägar. Grönområden och karaktäristiska bergspartier skall sparas och varsamt skötas för att bli mer tillgängliga för friluftsliv, lek och rekreation genom anläggning av stigar, gallring av otillgängliga vegetationsstråk m.m.

Våtmarken i planområdets nordvästra del får iordningställas för att bättre fungera som buffert av dagvatten. Att öppna upp dammen kommer att gynna växt- och djurliv. Förändringar av dammen skall ske i samråd med Länsstyrelsen. Innan arbeten påbörjas skall dammen inventeras med avseende på amfibier.

Stabilitetshöjande åtgärder för väg 836 kommer inte, enligt den nya geotekniska utredningen, innebära att fler än eventuellt 1-2 båtplatser vid stenpiren försvinner (se s.19). Båtlivet kan därför inte anses negativt påverkat.

Det utrymme som ges i planen att iordningställa badplatsen innebär bättre möjligheter att skapa en välutnyttjad plats för närrekreation.

Parkeringsplatsen vid viken kan utgöra ett störande inslag i den havsnära miljön. Användningen av marken förändras dock inte eftersom platsen redan används som parkering. Planen ställer dessutom krav på en mer ordnad utformning av parkeringen.

## Kulturmiljö

Planen tar stor hänsyn till den befintliga kulturmiljön genom att föreskriva råd och riktlinjer för hur kulturmiljön skall vårdas. Ny bebyggelse som visuellt påverkar den befintliga skall enligt planen anpassas för att inte störa den kulturhistoriskt intressanta miljön.

## Stads- och landskapsbild

Utbyggnaden av Spjösвик innebär att området förvandlas från sommarstugeområde till ett område för åretruntboende med utbyggt kommunalt VA och förbättrade vägar och gång- och cykelmöjligheter. Karaktären i den befintliga boendemiljön kommer inte drastiskt att förändras eftersom de stora centrala delarna av samhället inte föreslås några större förändringar och dessutom till stor del kommer att utgöras av naturmark. En del av den nya bebyggelsen hamnar högt men i samlade täta grupper (se s. 38) vilket gör inverkan på landskapssiluetten mindre iögonfallande än en mer utbredd och gles bebyggelse. Stora karaktäristiska bergs- och vegetationsområden sparas för att ny bebyggelse inte ska dominera landskapsbilden.

## Dagvatten

Ny bebyggelse innebär fler hårdgjorda ytor där dagvatten hindras från att naturligt infiltreras i marken. Dagvatten från den nya bebyggelsen skall därför tas om hand i samband med utbyggnaden av det nya VA-systemet. Det kommer även att innebära en minskad belastning på våtmarken i planområdets nordvästra del, vilket i sin tur minskar belastningen på de tomter, Lyse-Berga 3:48 m.fl., där våtmarken har sin naturliga avrinning.

## Nollalternativ

Ett nollalternativ skulle innebära att efterfrågan på tomter för åretruntboende i Lyseområdet inte tillgodoses. Utvecklingen mot att skapa ett bättre underlag för service skulle avstanna tills andra områden togs fram. En utbyggnad av VA i Spjösвик skulle inte kunna ske eftersom kostnaden för denna skulle bli för hög. Det skulle innebära fortsatt undermåliga VA-lösningar som i viss mån hindrar förutsättningarna för åretruntboende. Det i sin tur hindrar ytterligare en önskvärd utveckling mot en levande kustmiljö. Om ingen ny bebyggelse tillkommer i Spjösвик är det också tveksamt om väg 836 kommer att byggas om för att göras mer trafiksäker.

## Sammanfattande bedömning

Kommunen bedömer att planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan och därför inte omfattas av kriterierna i bilaga 4, MKB-förordningen, eller 5 kap. 18§ plan- och bygglagen. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden börjar löpa ett år från den dag då planen vinner laga kraft och pågår till 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET 2008-02-28

Josefin Kaldo  
Planarkitekt

Märta Grenås  
Planchef

## FORTSATT PLANARBETE

Planprocessen för en detaljplan där denna handling ingår sker i flera steg. Myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har intresse av planen kan lämna synpunkter på arbetet vid två tillfällen; under samrådet samt under utställningen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna. Då tas även politiska beslut om eventuella ändringar samt om hur det fortsatta arbetet skall bedrivas. Detaljplanen antas slutligen av kommunfullmäktige.

Samrådsredogörelsen färdigställdes under februari 2006 och finns bifogad denna handling. Utställning av planen beräknas bli i november-december 2007 vilket är senare än beräknat bland annat på grund av att en geoteknisk utredning har genomförts. Beslut om antagande kan sannolikt ske i mars 2008. Detta beslut vinner laga kraft efter en månad om ingen överklagar beslutet.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Utställningshandlingen har upprättats av miljö- och stadsbyggnadskontoret i samråd med utvecklingskontoret och LEVA i Lysekil AB.



## **ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för

### **SPJÖSVIK**

Lyse-Berga 3:1 m.fl

Lysekils kommun

# **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

## **INLEDNING**

Planens syfte är att ta fram 40-50 nya bostäder som kan erbjuda ett modernt och attraktivt helårsboende i kustmiljö nära natur, bad och en egen båtplats. Genom detaljplanen möjliggörs en utbyggnad av vatten och avlopp vilket förbättrar situationen för befintlig bebyggelse om 29 hus, varav ca 5 bebos året runt.

De nya boendeformerna som föreslås varierar mellan friliggande villor, gruppbyggda småhus samt låga flerbostadshus. Bebyggelsen planeras relativt tätt i grupper, antingen i anslutning till befintlig bebyggelse eller på tidigare oexploaterade områden. Detta görs för att nå en hög exploateringsgrad samtidigt som stora delar av naturen kan sparas som en orörd resurs för friluftslivet. Planförslaget innebär även att gång- och cykelvägar byggs ut, en lekplats anordnas centralt i området, en gemensam samlingslokal för de boende får byggas och att det befintliga friluftsbadet rustas upp. Detaljplanen skall också säkerställa att hänsyn tas till den kulturhistoriskt intressanta miljön i Spjösvik samt att vissa delar av den äldre bebyggelsen bevaras.

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingen. Den redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande men har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Ett program till en detaljplan som omfattade både Spjösvik och Norra Grundsund var ute på programsamråd under hösten 1995. Därefter delades det fortsatta planarbetet upp i två detaljplaner. Planarbetet för Spjösvik var efter programskedet länge vilande på

grund av att andra planarbeten ansågs ha högre prioritet. I dagsläget anses dock detaljplanen för Spjösвик ha högsta prioritet på grund av den stora efterfrågan på kommunala tomter och behovet av att förbättra den befintliga situationen för vatten och avlopp. Därför återupptogs arbetet med detaljplan för Spjösвик under våren 2005.

Det fortsatta planarbetet har följande tidplan:

2007 nov-2008 jan	<i>Utställning</i>
2008 feb	<i>Reviderad utställning</i>
2008 feb	<i>Detaljplanen godkänns av miljö- och byggnadsnämnden</i>
2008 april	<i>Kommunfullmäktige antar detaljplanen</i>

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft i april 2008. Detta skulle innebära att en utbyggnad av vägar och va i Spjösвик kan påbörjas tidigast hösten 2008.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden börjar löpa ett år från den dag då planen vinner laga kraft och pågår till 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Fördröjning med ett år behövs för att kommunen ska hinna med att handla upp och genomföra det mesta av utbyggnaden av vatten och avlopp samt gator innan bostadsbebyggelsen påbörjas. Kommunen avser att handla upp och bygga ut vatten och avlopp samt gator direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden är fastighetsägarna garanterade att få nyttja den byggrätt som detaljplanen medger. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter att genomförandetiden gått ut, såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

### **Huvudmannaskap**

Med huvudmannaskap avses bl.a. iordningställande och underhåll samt ansvaret för allmänplatsmark inom ett planområde. I föreliggande planförslag har kommunen av sagt sig huvudmannaskapet för planområdet. När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att en eller fler gemensamhetsanläggningar bildas, om det inte redan finns. Gemensamhetsanläggningar förvaltas sedan gemensamt av fastighetsägarna i en eller flera samfällighetsföreningar. I detta fall föreslås bildandet av en ny samfällighetsförening för skötsel och underhåll av de allmänna anläggningarna inom hela planområdet som vägmark, naturmark och badplats m.m. Det slutliga ställningstagandet tas dock vid lantmäteriförrättning, där det prövas hur ansvaret för den allmänna platsmarken skall organiseras.

Vägverket är väghållare för den allmänna vägen 836.

## **Ansvarsfördelning och utförande för allmänplats och kvartersmark**

Nedan redovisas förslag till ansvarsfördelning samt i viss mån utförandet av mark och anläggningar inom planområdet.

### Allmän plats

#### **Huvudväg**

Vägverket är väghållare för den allmänna vägen 836 och ansvarar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för att iordningställa asfalterade gång- och cykelvägar, tryckbank, busshållplats, farthinder och belysning. Efter godkänd slutbesiktning kommer dessa anläggningar att övertas av Vägverket för fortsatt drift och underhåll. Ett avtal mellan kommunen och Vägverket skall upprättas för reglering av kostnader och utförande.

#### **Lokalväg, p-plats, gång- och cykelvägar m.m.**

Kommunen ansvarar för att iordningställa asfalterade (AG + toppbeläggning efter ca 2 år) lokalvägar, p-platser, gång- och cykelvägar, belysning m.m. inom detaljplaneområdet. Kommunens ambition är att kommande samfällighetsförening skall ta över drift och underhåll i samband med att vägar mm är slutbesiktigade och klara.

#### **Naturmark, gräsplan och bad**

I samband med att området planläggs föreslås att ansvaret och skötseln av grönytorna inom allmänplatsmark överläts till en ny samfällighetsförening. Med skötsel åsyftas i detta fall normal röjning och städning så att markområdet utan olägenheter kan nyttjas av allmänheten. Kommunen ansvarar för iordningställande av en gräsplan. Kommunen ansvarar även för att iordningställa området vid badplatsen som fortsatt skall ha en karaktär av friluftsbad.

Ansvaret för skötseln av Spjösviksbäcken i planområdets sydöstra del åligger det dikningsföretag, med fastighetsägare som har sitt avrinningsområde mot bäcken, som tidigare genomfört åtgärder för bäcken.

### Kvartersmark

#### **Bostäder**

Inom kvartersmark avsedd för bostäder ansvarar respektive fastighetsägare för åtgärder och skötsel inom de egna fastigheterna.

Kommunen ansvarar för att förbereda kommunägd mark som skall bebyggas med villor. Därefter övergår ansvaret till den nye fastighetsägaren.

#### **Samlingslokal och bastu**

Byggrätter för samlingslokal **B<sub>3</sub>** och bastubyggnad **B<sub>4</sub>** är avsedda för gemensamt ändamål för fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Utbyggnad och drift av dessa anläggningar utförs genom en gemensamhetsanläggning eller intresseorganisation. Marken är kommunalägd och kan upplåtas genom Anläggningslagen till gemensamhetsanläggning eller arrenderas ut till en intresseförening.

### **Lekplats**

Kommunen skall ansvara för att iordningställa lekplatsen **B<sub>5</sub>**. Lekplatsen skall ta hänsyn till befintliga naturvärden och endast gallras från sly och buskage. Därefter övergår drift och underhåll till en nybildad samfällighetsförening, förslagsvis samma samfällighetsförening som förvaltar allmänplatsmark inom planområdet.

### **Pumpstation**

Va-huvudmannen ansvarar för att iordningställa en pumpstation.

### **Parkering**

Kommunen ansvarar för att iordningställa parkeringsplatser på kvartersmark benämnd P på plankartan. Framtida drift och underhåll av den grusade parkeringsplatsen vid viken kommer att skötas av kommunen. Parkeringen är i första hand avsedd för hamnen i Norra Grundsund men kommer även att kunna användas för badplatsen.

### **Spolplatta**

Detaljplanen ger möjlighet att anlägga en spolplatta inom parkeringsrutan med beteckningen **spol**, i planområdets nordvästra del. Iordningställandet och drift av denna föreslås att skötas av gemensamhetsanläggning.

### **Gång**

Områden markerade med **x**, d.v.s. allmänt tillgängliga gångvägar på kvartersmark, skall anläggas av respektive exploatör i områdena med beteckningen **B<sub>1</sub>** och **B<sub>2</sub>** i samband med utbyggnad. Den exakta placeringen av gångvägen bestäms under projekteringen. Drift och underhåll utförs förslagsvis av samma samfällighetsförening som förvaltar allmänplatsmark inom planområdet.

### **U-område**

Va-huvudmannen ansvarar för drift och underhåll av den allmänna va- anläggningen som inom kvartersmark är markerat med u, d.v.s. mark tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för drift och underhåll av va-anläggningar inom kvartersmark utanför u-område. Inom U-område kan även el och telekablar komma att förläggas.

### Vattenområden

#### **Va- ledningar**

Va-huvudmannen ansvarar för genomförande och underhåll av den nya sjöledningen som dras genom viken. Sjöledningen skall märkas ut och föras in på sjökortet efter genomförd utbyggnad.

#### **Allmänt friluftsbad**

Detaljplanen ger möjlighet att bygga och sköta en allmänt tillgänglig badbrygga. Drift och underhåll utförs förslagsvis av samma samfällighetsförening som förvaltar allmänplatsmark inom planområdet.

## **AVTAL**

### **Avtal mellan kommunen och Vägverket**

Avtal skall träffas mellan kommunen och Vägverket innan detaljplanens antagande där kostnader och ansvar för utbyggnad av tryckbank, gång- och cykelvägar, busshållplats, farthinder, belysning och breddning av väg 836 samt nya mötesplatser utanför planområdet klargörs.

### **Exploateringsavtal**

Innan detaljplanens antagande skall kommunen teckna exploateringsavtal med privata markägare som genom detaljplanen får byggrätter på avstyckningsbar tomt.

I dessa avtal kommer frågor som marköverlåtelser, infrastrukturkostnader, fastighetsbildningsfrågor, tidplan för utbyggnad av kommunalteknik och start av husbyggnation m.m. att regleras.

Detaljplanen möjliggör nya byggrätter som går att avstycka till följande fastigheter:

Lyse-Berga 2:37	4 byggrätter
2:99 <sub>1</sub>	2 ”
2:101	1 ”
3:39	1 ”
3:40	1 ”
3:60	3 ”

### **Markanvisningsavtal**

Om kommunen säljer kvartersmark till exploatör skall ett markanvisningsavtal upprättas i samband med försäljning som säkerställer att tomterna förmedlas via kommunens tomtkö samt att kostnaden för respektive tomt med bebyggelse inte blir oskäligt hög.

### **Avtal om rivningsförbud**

Avtal skall träffas med ägarna till Lyse-Berga 2:114 samt 3:35, innan planen antas, om att de accepterar att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på deras fastigheter beläggs med rivningsförbud.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Markägande**

Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

### **Allmän platsmark**

Kommunen äger fastigheten Lyse-Berga 3:1 som till merparten består av allmänplatsmark i detaljplanen. Kommunen avser att köpa all privatägd allmänplatsmark med äganderätt genom att träffa frivillig överenskommelse med fastighetsägare. I det fall kommunen inte har möjlighet att träffa överenskommelse

kommer privatägd allmänplatsmark att upplåtas för förvaltning till kommande gemensamhetsanläggning genom Anläggningslagen.

Kommunen ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsreglering och övrig fastighetsbildning som rör allmänplatsmark.

Av kartbilaga ”Allmän platsmark, kvartersmark och ledningsrätt” framgår närmare hur respektive fastighet berörs. Följande fastigheter berörs av allmänplatsmark som kommunen önskar förvärva:

Lyse-Berga	2:11
	2:37
	2:100
	2:101
	2:103
	2:112
	2:114
	2:117
	2:127
	3:39
	3:52
	3:60

För exploatörerna kommer allmänplatsmark att regleras i exploateringsavtalen.

Följande samfälligheter och gemensamhetsanläggningar berörs av allmänplatsmark som kommunen önskar förvärva:

Lyse-Berga	S:5
	S 107-1
	S 107-7
	GA:3
	GA:4

### **Kvartersmark**

För att skapa en fastighetsindelning enligt detaljplanen ska mark överföras inom kvartersmark mellan fastigheter. Avsikten är att frivilliga avtal (överenskommelse om fastighetsreglering) ska träffas. Kommunen kommer att ta initiativ till förhandlingar rörande marköverföringar som rör kommunens fastigheter. I övrigt är det upp till berörda parter att förhandla om aktuella markområden.

Överenskommelse om fastighetsreglering ligger till grund för beslut hos Lantmäteriet. Fastighetsregleringarna ska stämma överens med detaljplanen och är en förutsättning för att bygglov ska kunna ges. Det är respektive fastighetsägares ansvar att ansöka om fastighetsbildning.



Flera av de i detaljplanen illustrerade tomterna förutsätter att mark överförs inom kvarter mellan befintliga fastigheter.

Av kartbilaga ”Allmän platsmark, kvartersmark och ledningsrätt” framgår närmre hur respektive fastighet berörs. Följande fastigheter berörs av mark som ska överföras inom kvartersmark mellan fastigheter:

Lyse-Berga	2:11
	2:37
	2:100
	2:101
	2:103
	2:108
	2:112
	2:114
	2:117
	2:126
	3:3
	3:18
	3:19
	3:60

För exploatörerna kommer ovanstående kvartersmark att regleras i exploateringsavtalen.

### **Gemensamhetsanläggningar**

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet föreslås att gemensamhetsanläggningar bildas enligt Anläggningslagen. Gemensamhetsanläggning inrättas av Lantmäterimyndigheten på begäran av fastighetsägaren. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader för anläggningar, andelstal, drift- och underhållsfrågor m.m. Förvaltning av större anläggningar sker i regel genom bildandet av samfällighetsföreningar.

Följande indelning utgör möjliga alternativ medan den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare m.m. bestäms vid lantmäteriförrättningen.

1. Lokalvägar, gång- och cykelvägar, p-plats inom planområdet
2. Natur och bad, inklusive brygga
3. Lekplats
4. Bastu
5. Samlingslokal
6. Garage

Bildandet av ny samfällighetsförening/ar för förvaltning av ovanstående gemensamhetsanläggningar utförs av Lantmäteriet på initiativ av kommunen som fastighetsägare och exploatör.

Befintliga fastigheter belägna utanför planområdet som använder sig av vägar inom planområdet kommer att ingå i gemensamhetsanläggning för lokalvägar.

### **Ledningsrätt**

I detaljplanen redovisade u-områden är avsedda för förläggning av allmänna underjordiska ledningar som va, el och tele- ledningar. Va-huvudmannen avser att säkerställa rätten att förlägga allmänna va-ledningar inom u-området med stöd av ledningsrätt.

Av kartbilaga ”Allmän platsmark, kvartersmark och ledningsrätt” framgår närmre hur respektive fastighet berörs. Följande fastigheter berörs av u-områden:

Lyse-Berga	2:100
	2:126
	3:39

Va-huvudmannen kommer att kontakta berörda fastighetsägare för att träffa överenskommelse om ledningsintrång för den allmänna va-anläggningen.

### **Officialservitut för utfart**

Detaljplanen medför utfartsförbud direkt mot väg 836 för Lyse-Berga 2:103. Som kompensation kommer kommunen bekosta flyttning av befintlig utfart söder om fastigheten samt upprätta ett utfartsservitut till förmån för Lyse-Berga 2:103.

Utfartsservitut på naturmark med beteckningen **ut** bör upprättas mellan kommunen och berörda fastigheter. Fastighetsägarna skall själva ansvara för framtida drift och underhåll. De fastigheter som berörs är:

Lyse-Berga	2:103
	2:50
	3:36
	3:42
	3:43
	3:49

Kommunen kommer att kontakta berörda fastighetsägare för att träffa avtal om utfartsservitut.

### **Servitut för parkering**

En till två parkeringsplatser väster om Lyse-Berga 2:102 skall kopplas med servitut till Lyse-Berga 2:108 och en parkeringsplats skall kopplas med servitut till Lyse-Berga 2:107 om fastighetsägarna önskar detta. Fastighetsägarna ansvarar för fortsatt skötsel av parkeringen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### **Mark**

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastighetsägarna, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

### **Exploateringskostnader**

Infrastrukturkostnader för vägar, gång- och cykelvägar, belysning m.m. kommer att fördelas mellan kommunen och exploatörer enligt exploateringsavtal.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Ersättningar för upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggningar regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Kan ingen frivillig överenskommelse träffas beslutar Lantmäterimyndigheten om ersättningen vid förrättningen.

Kostnader förenade med anläggningsförrättning rörande bildandet av nya gemensamhetsanläggningar inom allmänplatsmark belastar kommunen.

### **Va- anläggningsavgift**

Fastigheter som idag inte är anslutna till den allmänna va- anläggningen skall erlägga anläggningsavgift för va enligt gällande taxa när förbindelsepunkt upprättats och meddelats. Viss möjlighet till kompensation för enskilda spillvattenanläggningar, med hänsyn till anläggningarnas ålder och skick, finns enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Va- anläggningsavgift skall betalas oavsett om man kopplar in fastigheten på det kommunala nätet eller inte.

### **Geoteknik**

Geotekniska åtgärder som krävs för byggnader och anläggningar inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör. Åtgärder inom allmänplatsmark bekostas av kommunen.

### **Badbrygga, Bastu och Samlingslokal**

Kostnader för en eventuell badbrygga med bastu och samlingslokal bekostas av gemensamhetsanläggning/intresseförening.

### **Planavgift**

Vid bygglovsprövning kommer planavgifter och bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vatten, avlopp och dagvatten

Va- huvudmannen skall ansvara för att iordningställa och underhålla den allmänna va-anläggningen, inkluderat öppna dagvattenlösningar, inom allmänplats. Vissa delar av iordningställandet av öppna dagvattenlösningar kan komma att föras över på exploatör. Öppna dagvattenanläggningar inom planområdet, d.v.s. damm och bäckar med kantzon, ska ges en estetiskt tilltalande utformning. Exakt utformning utreds i samband med detaljprojekteringen. Kommunen skall samråda med Lst och annan nödvändig expertis på området. Innan arbete med dammen påbörjas skall nödvändiga inventeringar göras. I planen lämnas utrymme för att bygga antingen villor eller gruppbyggda småhus inom området betecknat med **B<sub>2</sub>**. De två alternativen innebär olika antal anslutningspunkter. Därför måste exploateringen av området preciseras innan va-anläggningen byggs ut. Samtliga bebyggda och blivande fastigheter inom planområdet, utom Lyse-Berga 1:113 och Lyse-Berga 2:50 som redan är anslutna till den allmänna va- anläggningen, ska anslutas till vatten och avlopp. Ledningsnätet kommer att byggas ut i samband med gatuutbyggnaden. Förbindelsepunkter till respektive fastighet kommer att upprättas. För Lyse-Berga 2:50 kommer möjlighet till anslutning att ges genom en anvisad anslutningspunkt men fastighetsägaren får därifrån bekosta ledningsdragning. Fastigheter inom detaljplan som inte ingår i verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen får enligt bestämmelse **a<sub>2</sub>** inte beviljas nya bygglov innan fastigheten är antingen ansluten till VA eller kan uppvisa en annan godtagbar enskild va-anläggning.

Utredningen ”Principförslag avseende VA-anläggningar” med tillhörande gatusektioner skall vara styrande för utformningen av den fortsatta VA-projekteringen.

### Vägar

Standard på vägarna i området ska vara asfalt. Utredningen ”Principförslag avseende VA-anläggningar” med tillhörande gatusektioner skall vara styrande för vägutformningen av den fortsatta vägprojekteringen. Lokalgatorna kommer att asfalteras med en AG beläggning med förhöjd bindemedelshalt i samband med va-utbyggnaden och efter ca 2 år när huvuddelen av området är utbyggt kommer kommunen att asfaltera en toppbeläggning.

### Tryckbank

Nivå, utformning och utförande av tryckbanken skall ske i överensstämmelse med den geotekniska utredningen som tillhör planen. Se särskilt PM 3 bilaga 1-3.

### Gång- och cykelvägar

Standard på gång- och cykelvägar ska vara asfalt.

### Gångvägar

Standard på gångvägar ska vara asfalt eller grus. Exakt standard på gångvägar bestäms i samband detaljprojekteringen.

### **Belysning**

Belysning inom området ska placeras på gångvägar respektive gång- och cykelvägar. Höga belysningsstolpar bör undvikas i småskalig kustmiljö. Ett belysningsprogram för området utarbetas i samband med detaljprojektering.

### **Tillgänglighet**

Informationstavla över området samt över parkeringsplatser för funktionshindrade bör finnas.

### **Parkering**

Standard på de mindre parkeringsplatserna skall vara asfalt. Parkeringsplatsen vid viken ska ha en grusad yta för bättre infiltration samt för att parkeringen ska smälta in bättre i den omgivande natur- och bebyggelsemiljön. Höjden på bilarna på den del av parkeringen som skall nyttjas av kommunen skall begränsas genom skyltning eller dylikt.

### **Tomtmark**

Utformningen av de tomter som kommunen avser att förbereda skall utredas noggrannare avseende bl.a. markhöjder.

### **Brand och säkerhet**

Lämpliga lägen för brandposter studeras i samråd med Räddningstjänsten i samband med detaljprojekteringen.

### **El och transformator**

Lysekils Energiaktiebolag står för energidistribueringen till området. Den befintliga transformatorstationen i planområdets norra del kan komma att bytas ut mot en med större kapacitet. Befintlig luftledning kommer att markförläggas i samband med utbyggnad av vägar och VA.

### **Tele, IT och TV**

De luftledningar som Telia Sonera ansvarar för i området kan delvis komma att markförläggas i samband med utbyggnaden av Spjösвик. Det är fortfarande oklart om tillgång till bredband kommer att finnas.

### **Renhållning**

Sophämtning sköts av LyrAB och skall ske en gång i veckan vid enskild fastighet. En återvinningsstation bör inplaneras i anslutning till detaljplaneområdet vid infarten mot Spjösвик i samband med detaljprojekteringen.

### **Naturområden**

Gräsplanen som ska iordningställas av kommunen ska utföras som en plan yta med klippt gräs. Ytan skall vara tillgänglig via en gångstig. Eventuella mål för bollspel får ordnas av kommande samfällighetsförening. Kommunen ordnar så att de förrådsbodarna, som idag finns söder om väg 836 vid stenpiren, tas bort.

Inom den övriga allmänna platsmarken fordras ingen utbyggnad annat än enklare arbeten av underhållskaraktär.

### **Lekplats**

Lekplatsen skall ta hänsyn till befintliga naturvärden och endast gallras från sly och buskage. Enklare lekkonstruktioner såsom gungor, sandlåda och rutschkana bör finnas. Exakt utformning av lekplatsen utreds i samband med detaljprojekteringen.

### **Badplats**

Badplatsen skall fortsatt ha en karaktär av friluftsbad. Slänten ner mot vattnet, som idag består av sprängsten, jämnas till och fylls ut med grus eller sand. Bergsskärningarna skall rensas så att lösa stenar inte kan falla ut. Badplatsen skall om möjligt handikappanpassas.

### **Geoteknik**

Områdets geotekniska förutsättningar framgår av en översiktlig geoteknisk utredning. Åtgärder som behövs för byggande på kvartermark ordnas av berörd fastighetsägare. Kommunen ansvarar för åtgärder på allmänplatsmark.

För tomter som inte ligger direkt på berggrund krävs att en av kommunen godkänd geoteknisk utredning görs innan bygglov kan beviljas.

Byggnader skall utföras radonsäkert om inte en kompletterande mätning visar att enklare utförande kan godtas.

Områden med lösa stenar och block skall rensas, där risk för ras eller blocknedfall föreligger, innan bygglov för byggnad inom området får ges.

## **ÖVRIGA FRÅGOR**

### **Vägnamn**

I samband med utbyggnaden av Spjösвик kommer gatorna i området att namnges. Förslag till namn finns med i utställningshandlingen på illustrationsplanen.

### **Båtplatser**

En gemensamhetsanläggning bör bildas för hamnen i Norra Grundsund, då denna byggs ut, så att hamnföreningen kan bestämma om förtur utifrån vissa specifika krav. Exakt hur detta skall gå till och hur förtursrätten skall formuleras får utredas när en sådan gemensamhetsanläggning bildas.

### **Strandskydd och miljötilstånd**

En begäran om att strandskyddet skall upphävas för ny bebyggelse på lucktomt på Lyse-Berga 2:99<sub>1</sub>, 2:117, 2:118 samt del av 2:99<sub>2</sub> skall sökas hos länsstyrelsen i samband med att planen ställs ut. Dispens från strandskyddet för pumpstationen med wc, bastu samt utvidgning av fastigheten Lyse-Berga 2:114 skall sökas av respektive

fastighetsägare hos miljö- och byggnadsnämnden, som har delegation att besluta i dessa strandskyddsärenden, i samband med bygglovsansökan.

Innan sjöledning, tryckbanken vid väg 836 eller badbryggan byggs ut måste en anmälan för vattenverksamhet göras till Länsstyrelsen. Behov av strandskyddsdispens för verksamheterna prövas i samband med anmälan.

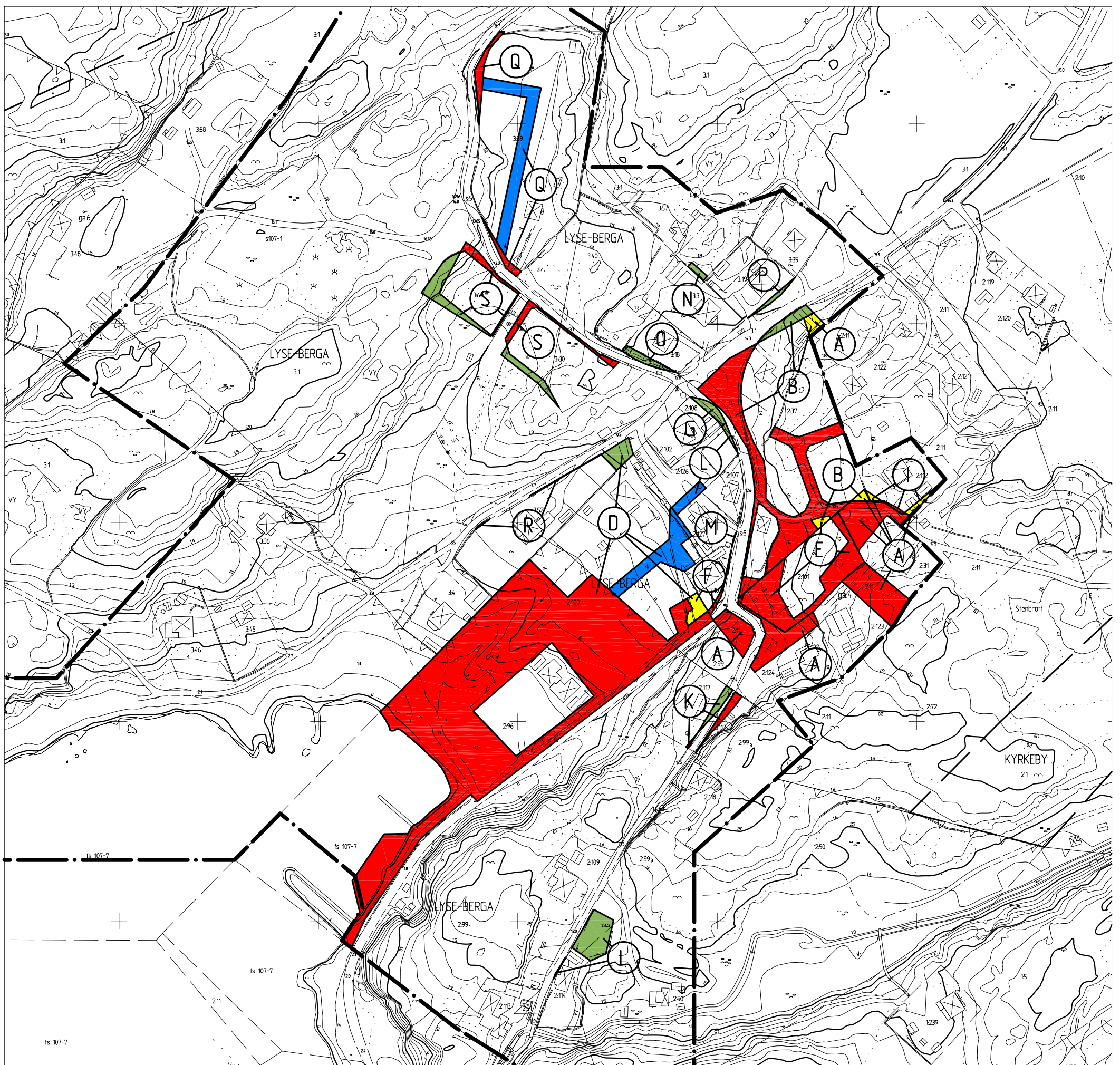
### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen har sammanställts av miljö- och stadsbyggnadskontoret i samråd med utvecklingskontoret och LEVA i Lysekil AB.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET 2008-02-28

Märta Grenås  
Planchef

Josefin Kaldo  
Planarkitekt




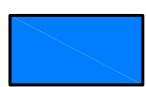
Detaljplan för Spjösвик


## ALLMÄN PLATSMARK, KVARTERSMARK OCH LEDNINGSRÄTT

ANTAGANDEHANDLING 2008-02-28

	<b>ALLMÄNPLATSMARK SOM SKALL UPPLÄTAS TILL SAMFÄLLIGHET</b>
A Lyse-Berga 2:11	400+491+381+244 kvm
B 2:37	1768 kvm
D 2:100	8375 kvm
E 2:101	842 kvm
F 2:103	28 kvm
I 2:112	14 kvm
J 2:114	3 kvm
K 2:117	6+75 kvm
M 2:127	2 kvm
Q 3:39	106+62 kvm
R 3:52	6+3 kvm
S 3:60	135+103 kvm

	<b>KOMMUNALÄGD KVARTERSMARK SOM REGLERAS TILL PRIVATA FASTIGHETER</b>
B Lyse-Berga 2:37	119 kvm
D 2:100	131 kvm
G 2:108	73 kvm
J 2:114	314 kvm
K 2:117	66 kvm
L 2:126	35 kvm
N 3:3	31 kvm
O 3:18	83 kvm
P 3:19	38 kvm
S 3:60	243+103 kvm

	<b>LEDNINGSRÄTT FÖR "U-OMRÅDEN"</b>
D Lyse-Berga 2:100	358 kvm
M 2:126	89 kvm
Q 3:39	638 kvm

	<b>PRIVATÄGD KVARTERSMARK SOM REGLERAS TILL ANDRA PRIVATA FASTIGHETER</b>	
A Lyse-Berga 2:11 till	B Lyse-Berga 2:37	29 kvm
A 2:11	J 2:112	17+41 kvm
B 2:37	E 2:101	32 kvm
D 2:100	F 2:103	97 kvm





2008 -04- 17

Lantmäterimyndigheten  
Västra Götalands län

LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Hans Ringstedt  
Planarkitekt  
0521/60 59 28  
hans.ringstedt@o.lst.se

Dnr.....  
Delgivningskvitto

2008 -04- 16

Miljö- och byggnadsnämnden i  
Lysekils kommun  
453 80 LYSEKIL

## Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Spjösвик, Lyse- Berga 3:1 m fl, Lysekils kommun, Västra Götalands län

### Beslut

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 7 kap.15 § andra stycket miljöbalken (MB), att kvartersmark och allmän platsmark (lokalväg) inom rubricerade detaljplan, som nu är strandskyddad, inte längre skall omfattas av strandskydd. Omfattningen av upphävandet framgår av bifogad karta. Detta beslut gäller endast under förutsättning att antagandet av detaljplanen vinner laga kraft. Om området upphör att ingå i detaljplan eller att omfattas av områdesbestämmelser inträder åter strandskyddet.

### Särskilda skäl

Särskilda skäl för förordnandet föreligger. Området omfattar en befintlig bostadsfastighet och en tillkommande bostadstomt i direkt anslutning till denna samt intilliggande mark för lokalväg. Den nya tomten avgränsas förutom av befintlig bostadsfastighet i nordost också av vägen i öster, en bergknalle i sydväst och en bergsbrant i väster. Bergknallen och bergsbranten utgör naturliga avgränsningar av tomten. Bergknallen utanför tomten kommer även fortsatt att vara allmänt tillgänglig. Området ligger avskilt från strandområdet i och med bergsbrantens läge och den huvudväg som finns mellan området och stranden. En växtinventering har gjorts som visar att inga särskilt bevarandevärda växter finns inom området.

Länsstyrelsen anser att dessa omständigheter utgör särskilda skäl för förordnandet att upphäva strandskyddet inom det berörda området. Länsstyrelsen bedömer att varken tillgängligheten för allmänheten eller livsvillkoren för djur- och växtlivet påverkas av upphävandet i denna del.

Området ligger inte inom riksintresse för friluftsliv, naturvård eller kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB. En bebyggelse av området kan inte anses vara till skada för de värden som anges i 4 kap MB om särskilda hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Beslutet överensstämmer med kommunens översiktsplan och bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

### Redogörelse för ärendet

Detaljplanen förväntas bli antagen inom kort. Kommunen har ansökt om upphävande av strandskyddet i enlighet med översänd karta. Länsstyrelsen

g:\samhällsbyggnad\allmänplan allmänkommuner\lysekil\detaljplan områdesbest\59899-05 spjösвик lyse-berga 3-1\10084-08 upph av strandskydd spjösвик lyse-berga 3-1.doc

Postadress:  
462 82 VÄNERSBORG

Besöksadress:

Telefon/Fax:  
0521/60 50 00 (växel)  
0521/60 55 06 (fax)

Webbadress:  
www.o.lst.se

E-post:  
samby@o.lst.se

har under hand meddelat kommunen, att Länsstyrelsen är beredd att pröva ett sådant upphävande av strandskyddet. Planförslagets syfte är att möjliggöra en komplettering av befintlig bebyggelse i strandområdets närhet.

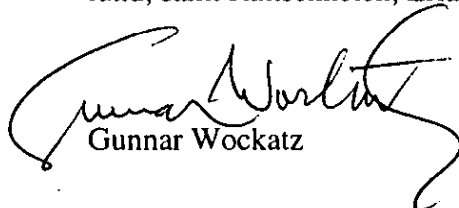
### Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen vill fästa uppmärksamhet på att det inom detaljplanen kommer att finnas kvartersmark där strandskyddet inte är upphävt och att åtgärder som i framtiden planeras inom bl a dessa områden kan behöva strandskyddsdispens för att kunna genomföras.

### Uppllysning

Detta beslut får överklagas, se bilaga.

I detta ärende har Gunnar Wockatz beslutat efter föredragning av Hans Ringstedt. I ärendet har även företrädare för Naturvårdsenheten, Karl Edlund, samt Rättsenheten, Erland Josefson, deltagit.



Gunnar Wockatz



Hans Ringstedt

Tas in i länets författningssamling

### Bilagor:

1. Karta i skala 1:10 000 med berört planområde markerat.
2. Detaljplanen med redovisning inom vilken mark strandskyddet utgår.
3. Hur man överklagar (formulär 04).

### Kopia till:

Naturvårdsverket (+ bil. 1-3 och delgivningskvitto)

Lantmäterimyndigheten (+ bil. 1 och 2)

Byggnadsnämnden i Lysekils kommun (+ bil. 1-3)

Akten

Naturvårdsenheten, (+ bil. 1 och 2)

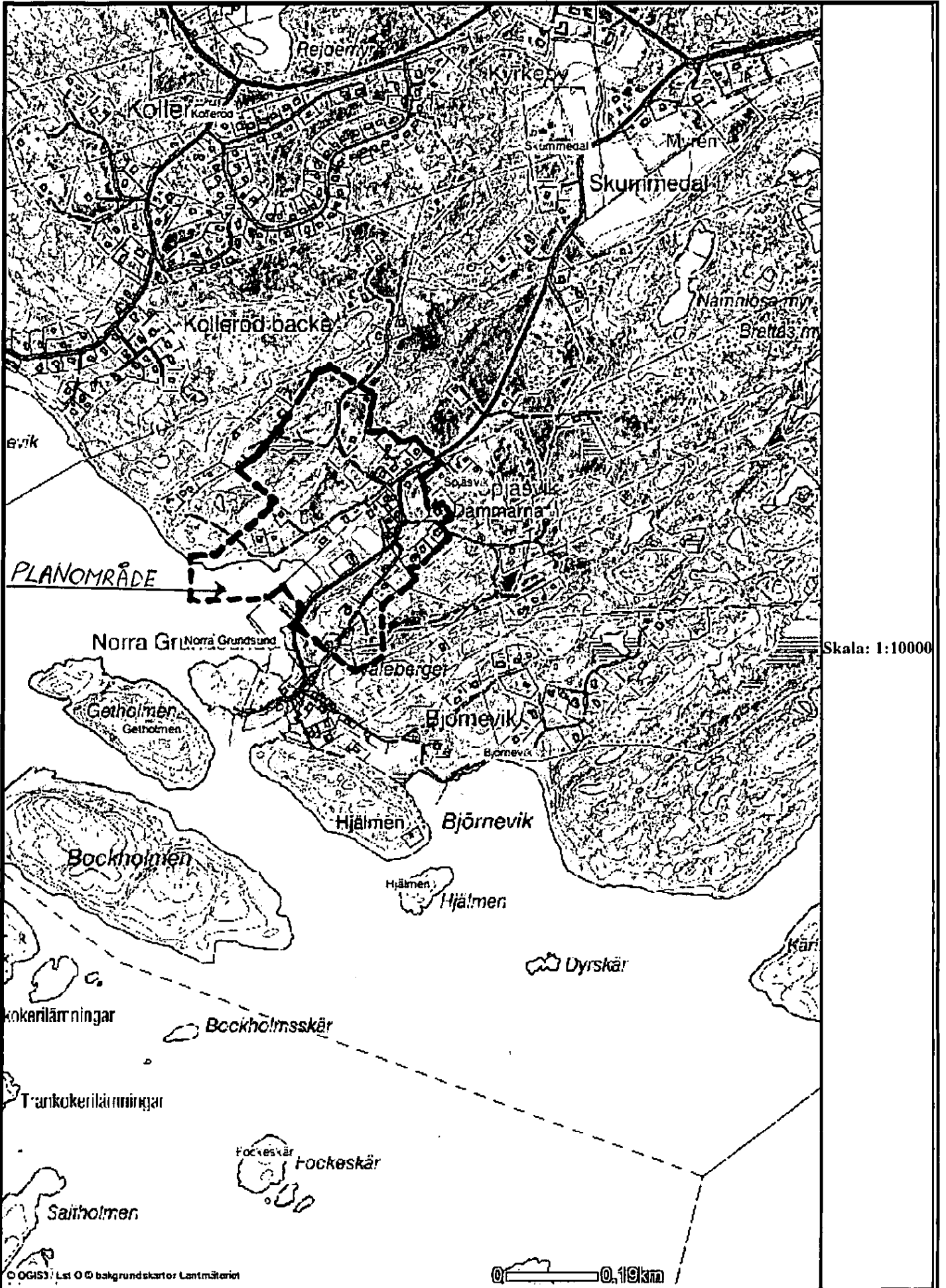
Rättsenheten, (+bil. 1 och 2)

Rättsenheten för författningssamlingen (+ bil. 1 och 2)

Planärendet

DRK Elisabet Thorsell

Pärmen



© OGIS3 / Lst O © bakgrundskartor Lantmäteriet

0 0,193km

