



Protokoll för korrektur

5 meddelanden

LSS genom Christian Erlandsson [redacted] 16 januari 2014 08:40

Svara: [redacted]
Till: christer.yngvesson@ [redacted], Håkan Mobacken [redacted], Anders Ullman [redacted]

Hej. Då vi gärna önskar rena protokoll så skickar jag över protokollet från stämman för påseende innan utskrift och undertecknande.

Har ni lust att göra en genomläsning och återkoppla till mig om det är några ändringar som skall göras.

Mvh

Christian
[redacted]

 **Protokoll extrastämma 2014.pdf**
2680K

Anders & Brita Ullman [redacted] 16 januari 2014 08:55

Till: [redacted], christer.yngvesson@ [redacted], Håkan Mobacken [redacted]

För min del kan jag godkänna protokollet.

Bra & snabbt jobbat

MBH

Anders Ullman
[redacted]

[Citerad text är dold]

Christer Yngvesson [redacted]

16 januari 2014 09:50

Till: LSS genom Christian Erlandsson [redacted]

Kopia: Håkan Mobergen [redacted] Anders Ullman [redacted]

Hej Christian,

Jag tycker protokollet fångar väl alla delar av vad som avhandlades på stämman och har inga invändningar eller önskemål om kompletteringar.

Tack för raskt fotarbete!

Hälsningar/Regards,
Christer

Skickat från min iPad

16 jan 2014 kl. 08:40 skrev "LSS genom Christian Erlandsson" [redacted]:

[Citerad text är dold]

<Protokoll extrastämma 2014.pdf>

Christer Yngvesson

hakan.mobacken [redacted]

19 januari 2014 16:50

Till: [redacted] christer.yngvesson [redacted] Anders Ullman [redacted]

Hej alla !
Försenat svar, varit bortrest några dagar.

Läst noga, och finner inget att anmärka på, ändra eller tillägga.

Vänliga hälsningar
Håkan

LSS genom Christian Erlandsson [redacted]

19 januari 2014 17:49

Svara: [redacted]

Till: "hakan.mobacken" [redacted]

Kopia: christer.yngvesson [REDACTED], Anders Ullman [REDACTED]

Tack Christer och Håkan för Era svar.

Jag tar och skickar över ett utskrivet exemplar till Christer med kuvert för vidareändning till Håkan och ett kuvert i retur till mig.

Jag sparar även ner denna mailkonversation som PDF och lägger ut den på hemsidan (med maskerade mailadresser) tillsammans med protokollet som en för justering av protokollet, om det är okej för Er, Hör av Er annars till mig så tar jag bort det.

Med vänliga hälsningar

Christian Erlandsson
[REDACTED]

[REDACTED]

Protokoll fört vid Lökeberg småbåtshamns samfällighetsförenings extra stämma 2014-01-12 kl. 15.00–18.00 på Gullbringa Golf & Country Club

Närvarande fastighetsägare 60 st med 66 platser:

Gullbringa 1:4, Kulperöd 1:12, Kulperöd 1:35, Lökeberg 1:12, Lökeberg 1:13, Lökeberg 1:15, Lökeberg 1:16, Lökeberg 1:23, Lökeberg 1:3, Lökeberg 1:33, Lökeberg 1:34, Lökeberg 1:35, Lökeberg 1:39, Lökeberg 1:40, Lökeberg 1:42, Lökeberg 1:43, Lökeberg 1:45, Lökeberg 1:46, Lökeberg 1:47, Lökeberg 1:48, Lökeberg 1:50, Lökeberg 1:53, Lökeberg 1:55, Lökeberg 1:57, Lökeberg 1:58, Lökeberg 1:6, Lökeberg 1:61, Lökeberg 1:62, Lökeberg 1:65, Lökeberg 1:66, Lökeberg 1:69, Lökeberg 1:7, Lökeberg 10:1, Lökeberg 10:2, Lökeberg 2:11, Lökeberg 2:12, Lökeberg 2:15, Lökeberg 2:20, Lökeberg 2:26, Lökeberg 2:32, Lökeberg 3:1, Lökeberg 3:12, Lökeberg 3:16, Lökeberg 3:4, Lökeberg 3:9, Lökeberg 4:14, Lökeberg 4:16, Lökeberg 4:23, Lökeberg 4:8, Lökeberg 6:5, Lökeberg 6:7, Lökeberg 7:1, Lökeberg 8:2, Restad 3:28, Risby 1:44, Risby 1:9, Vävra 1:21, Vävra 1:53, Vävra 4:14, Vävra 7:4

10 st fastigheter med 10 platser representerande genom fullmakt:

Båröd 1:2, Lökeberg 1:25, Lökeberg 1:30, Lökeberg 1:31, Lökeberg 1:38, Lökeberg 1:41, Lökeberg 1:44, Lökeberg 1:49, Lökeberg 2:14, Lökeberg 2:16

Signerad deltagarlista samt fullmakter finns arkiverade av sekreteraren för påseende för dem som så önskar.

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.

Anders Ullman hälsade alla välkomna och öppnade mötet och utsänd dagordning antogs genom acklamation.

2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.

Anders valdes till ordförande och Christian Erlandsson till sekreterare för dagens möte genom acklamation.

3. Godkännande av röstlängden.

Ankomstregistrering har skett av samtliga närvarande enligt ovan. Avprickning kommer att ske vid en eventuell omröstning mot denna.

4. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.

Christer Yngvesson och Håkan Mobacken valdes till rösträknare med acklamation.

5. Godkännande av kallelse.

Kallelsen godkändes genom acklamation och utan att någon framförde avvikande åsikt.

6. Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?

Anders presenterar dagsläget och redovisar vad styrelsen har gjort. Bild 10-15

C-G Göransson redovisar vad de olika undersökningarna har resulterat i. Bild 16-23

Pelle Palmqvist redovisar de ekonomiska beräkningar som är gjorda. Bild 24-25

Frågor under punkten:

Håkan Mobacken – om akterförtöjning flyttas ut från brygga 1B påverkas då möjligheten att angöra brygga 1 och 2? - Brygga 1B vrids mot Bygga 1

Christer Yngvesson – Muddring mellan brygga 1 och 2 hur sörjer man att inte brygga 1 undermineras. – Muddring sker inte nära brygga 1

Arne Andersson – beskriver hur brygga 1 är uppbyggd.

Christer Yngvesson – Om man muddrar, hur påverkas bärigheten om man hoppar i vattnet och går på ytan. – Det blir inte bra med de förhållanden som geotekniken påvisat.

Janne Guttormsen – Hur djup blir det där man muddrar? – Man måste vara simkunnig för att kunna hoppa i inom det området.

Stefan Johnsson – Brygga 2 närmast land och 30m ut är byggd med plattor mellan rälsen.

Patrik Hultman – Vad blir kostnaden om man behöver göra markförstärkningar mellan Brygga 1 och 2. – Det föreligger inte behov för det.

Tommy Ivarsson – Är ytan framför huset närmast badplatsen en allmänfarlig plats? – Det vet vi inte ännu, vi har inte tagit del av deras geoteknik ännu.

Stefan Johnsson – Vad bygger styrelsen argumentet på att samfälligheten äger hamnen? – Enligt anläggningsbeslutet som är upprättat framgår att det endast är turbryggan som ägs av annan ägare (Lökebergs konferenshotell)

Patrik Hultman – Om man ligger på brygga 2 får man då ligga kvar där? – Det är en fråga för respektive brygglag. Först om oenighet råder är det styrelsen som tar beslut.

Christer Yngvesson – Är den tänkta avbetalningen 30 år? - Ja

7. Presentation av styrelsens förslag till ny hamn

Anders presenterar hur den nya hamnen kommer att se ut samt hur budgeten är uppbyggd. Bild 27-35.

De som väljer att ligga kvar vid brygga 6 under anläggningstiden enligt vattendomen betalar enbart för vågbrytaren så länge de ligger kvar vid brygga 6 Vid inträde till de övriga 5 bryggorna erläggs kostnaderna för vald bryggplats och den gemensamma muddringen.

Frågor under punkten:

Christer Yngvesson – När behöver man komplettera vågbrytaren med den av vinklingen som kort nämndes? – Det är upp till föreningen att bestämma när man vill förstärka eller utöka hamnen.

8. Hur påverkas fastighetsvärdena i Lökeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.

David Strid har tagit hjälp av sina kollegor och tittat på hur man värderar en fastighet som har båtplats. Nuvarande värdet bedöms ligga mellan 50 och 100 tusen kr, vid en ny hamn enligt presentation kan man troligen dubbla värdet. En uthyrd plats betingar ett värde om ca 3000kr/år redan idag. Dom föreslagna hamnavgifterna ligger under de avgifter angränsande hamnar tar ut.

9. Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.

Efter genomgången styrelseförslag enligt bild 39 beslutar stämman:

- Stämman beslutar genom acklamation att antalet platser i ansökan skall vara 130 st enligt styrelsens förslag, **två närvarande biföll inte förslaget**
- Stämman beslutar enhälligt genom acklamation att styrelsens förslag om 5 bryggor i framtida hamn. Under anläggningstiden i kommande vattendom finns även dagens brygga 6 kvar.
- Stämman beslutar enhälligt med acklamation att styrelsens förslag om: Fast vågbrytare av sprängsten som läggs på en sandbädd under vilken görs en bankpålning med 13 m pålar 1m CC. 30 – 50 m lång. 1 m. hög relativt medelvattenytan.
- Stämman beslutar med acklamation att styrelsens förslag om muddring till 1,5 m djup i hela hamnen t.o.m. brygga 4. 2 m utanför brygga 3. **En delägare biföll inte förslaget (genom fullmakt)**

10. Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.

Stämman beslutar enhälligt med acklamation att styrelsen får genomföra upphandling med förbehåll att under förutsättning att erforderliga beslut tas, tillstånd ges och beslutad projektbudget kan innehållas.

11. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.

Distribueras med e-post och publiceras på hemsidan inom 14 dagar.

12. Avslutande av mötet.

Anders Ullman avslutar mötet och tackar för visat intresset

Vid protokollet

Christian Erlandsson
Sekreterare

Anders Ullman
Ordförande

Justeras 2014-01-

2014-01-

Christer Yngvesson

Håkan Mobacken



Extrastämman 2014 01 12

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
- 2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.**
3. Godkännande av röstlängden.
4. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
5. Godkännande av kallelse.
6. Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?
7. Presentation av styrelsens förslag till ny hamn
8. Hur påverkas fastighetsvärdena i Lökeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.
9. Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.
10. Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.
11. Övriga frågor: Parkering
12. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
13. Avslutande av mötet.

Anders Ullman 2014-01-12 5

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Godkännande av röstlängden.
4. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
5. Godkännande av kallelse.
- 6. Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?**
7. Presentation av styrelsens förslag till ny hamn
8. Hur påverkas fastighetsvärdena i Lökeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.
9. Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.
10. Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.
11. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
12. Avslutande av mötet.

Anders Ullman 2014-01-12 9

Dagsläge Hamnprojektet

1. Frånvaron av en stabil botten under den planerade vågbrytaren har både försenat och fördröjt projektet.
2. Merparten av vår nya hamn skall ha Y-bommar. Detta ställer nya krav på vågskydd jämfört med idag.
3. Hamnen har ritats om, koncentrerats och flyttats närmare land för att anpassas till en kortare och en lägre vågbrytare som ryms inom en rimlig kostnadsram.
4. Vår ansökan, som skulle ha inlämnats i december, har blivit fördröjd pga. de uppkomna svårigheterna.
5. För att ta igen något av den förlorade tiden föreslås ett samrådsmöte med berörda myndigheter så snart som möjligt.
6. Med ett protokoll från ett sådant möte, kortas och förenklas handläggningen av vår ansökan.
7. Målet är att ansökan skall inlämnas i slutet av mars 2014.

Anders Ullman 2014-01-12 13

Varför extrastämman nu?

Två skäl.

1. Vi vill informera var hamnprojektet står och redovisa resultatet på alla de undersökningar som beslöts på årsstämman.
2. Vi måste snarast få in vår ansökan till Vattendomstolen om vi skall hinna få en hamn till båtsäsongen 2015.

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
- 3. Godkännande av röstlängden.**
4. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
5. Godkännande av kallelse.
6. Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?
7. Presentation av styrelsens förslag till ny hamn
8. Hur påverkas fastighetsvärdena i Lökeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.
9. Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.
10. Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.
11. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
12. Avslutande av mötet.

Anders Ullman 2014-01-12 6

Varför en Vattendom – det kostar ju stora pengar?

1. Årsstämman har beslutat att anslå 350 000 kr för de undersökningar som Mark- och Miljödomstolen kräver.
2. Därtill 250 000 kr för att upprätta en ansökan och driva processen.
3. Till dags dato har ca 300 000 kr förbrukats.
4. En Miljödom(Vattendom) som vunnit laga kraft kan endast överklagas av Kammarkollegiet. Denna möjlighet används i praktiken endast mot stora industriella projekt.
4. Detta innebär att ett en Miljödom i praktiken garanterar att vår hamn är laglig i det utseende som domen omfattar
5. Detta lagskydd gäller för vår och våra barns generationer och framöver.
6. Styrelsens arbete har präglats av synsättet att inga ytterligare ansökningar skall behöva göras inom en överskådlig tid. Samtidigt har vi försökt hålla kostnaden för hamnen på en rimlig nivå.

Anders Ullman 2014-01-12 10

Beslut på årsstämman i juni 2013.

”Stämman beslutar att Styrelsen skall arbeta utefter modell 1A (se bild nedan) som huvudalternativ, där Styrelsen med dess konsulter kan ändra utformning och vinklingar beroende på vad kommande undersökningar och beräkningar kommer fram till.

Samt att låna upp 250 000 kr för kostnaden för ansökan, samt 350 000 för de undersökningar som domstolen kräver.”



Anders Ullman 2014-01-12 14

Vad skall beslutas?

1. Mark & Miljödomstolen (Vattendomstolen) kräver att styrelsens ansökan grundas på ett protokollfört stämmobeslut där en majoritet av delägarna står bakom ansökan
2. Extrastämman skall besluta hur den hamn i Lökeberg skall se ut, för vilken vi söker lagligt skydd.
3. Lagligt skydd innebär att inga lokala eller andra föreskrifter då kan stänga vår hamn.

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Godkännande av röstlängden.
- 4. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.**
5. Godkännande av kallelse.
6. Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?
7. Presentation av styrelsens förslag till ny hamn
8. Hur påverkas fastighetsvärdena i Lökeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.
9. Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.
10. Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.
11. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
12. Avslutande av mötet.

Anders Ullman 2014-01-12 7

Varför så bråttom?

1. En förtuseende styrelse på 80-talet sökte en Vattendom för vår nuvarande hamn. Domen vann laga kraft 1990. Vår hamn med det utseende den hade denna ansökan är därmed skyddad!
2. Arbetstiden har emellertid gått ut. Inget får därför göras i hamnen utom omedelbara reparationer. Till och med rivning av en enda brygga kräver tillstånd.
3. Den nya Havsmyndigheten har uttryckliga krav på sig att med nya bestämmelser begränsa mänsklig påverkan, speciellt i så känsliga områden som vår Kille. 2015 är det år som Länsstyrelsen aviserat som målår för sådana bestämmelser.
4. Nya okända krav, riskerar leda till fördröjning som tvingar oss att leva med dagens hamn för all framtid.
5. En ansökan som läggs in i år bedöms efter de lagar som gäller 2014 och en Vattendom skyddar oss därefter mot nya lagar eller bestämmelser som rör vattenarbeten.

Anders Ullman 2014-01-12 11

Hamnmodellen från juni skulle verifieras genom olika undersökningar.

- ✓ Kemisk analys: Finns det farliga föroreningar i slammet?
- ✓ Biologisk analys: Finns det en värdefull flora eller fauna som äventyras av muddring och andra arbeten i hamnen?
- ✓ Geoteknisk undersökning: Är underlaget i hamnen starkt nog att tåla den planerade vågbrytaren av sprängsten?
- ✓ Våganalys: Kan en flytande vågbrytare klara vårt utsatta läge?
- ✓ Vågbrytaranalys: Typ, storlek och läge.
- ✓ Ekonomisk analys: Vilka ekonomiska åtaganden 2014 och framåt är medlemmarna beredda att göra i utbyte mot en förbättrad och säkrare hamn

Anders Ullman 2014-01-12 15

Dagordning

- 1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.**
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Godkännande av röstlängden.
4. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
5. Godkännande av kallelse.
6. Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?
7. Presentation av styrelsens förslag till ny hamn
8. Hur påverkas fastighetsvärdena i Lökeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.
9. Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.
10. Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.
11. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
12. Avslutande av mötet.

Anders Ullman 2014-01-12 4

Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Godkännande av röstlängden.
4. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
- 5. Godkännande av kallelse.**
6. Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?
7. Presentation av styrelsens förslag till ny hamn
8. Hur påverkas fastighetsvärdena i Lökeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.
9. Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.
10. Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.
11. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
12. Avslutande av mötet.

Anders Ullman 2014-01-12 8

Vad binder jag mig till på stämman?

1. Enligt senaste årsstämmobeslut skall alla delägare tillfrågas vilken bryggplats de önskar och få veta vad denna plats kostar.
2. En sådan undersökning skall göras före maj i år.
3. Först när resultatet av denna undersökning är klar och en ny stämma klubbat den investering som krävs, är delägarna i samfälligheten ekonomiskt bundna till beslutet.
4. Det stämmobeslut som nu skall fattas 2014-01-12 gäller utförandet på den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan till Mark- och Miljödomstolen i Vänersborg.
5. Samfälligheten* står för 80-85 % av investeringen.
6. Den enskilde står för en **enstaka** kontantinsats på 15-20% samt betalar en årsavgift som är beroende på läge och standard.

* Samtliga 90 talet fastigheter som äger samfälligheten, står som säkerhet för alla LSS:s lån. Med sådan exceptionell säkerhet, finns goda möjligheter till finansiering

Anders Ullman 2014-01-12 12

Kemisk analys

Sedimentprover från hamnen har analyserats av ett oberoende certifierat företag – Swedac.

- ✓ Resultatet var uppmuntrande, vår botten har en mycket låg föroreningsgrad.
- ✓ Speciellt låga är halterna av det farliga organiska tennet (TBT) som nu är förbjudet.
- ✓ Det allvarigaste hindret i form av höga kostnader för att deponera muddermassorna är därmed undanröjt

Anders Ullman 2014-01-12 16

Biologisk analys

- ✓ "Trivial" flora och fauna
- ✓ Inget ålgräs.
- ✓ Ingen stor påverkan på fiskbeståndet.
- ✓ Bra att muddra djupt så att erosionsropor ej uppstår under flytbryggorna
- ✓ Förtätning viktig – annars överväger nackdelar. Kilen utgör en viktig föryngringsyta för plattfisk.
- ✓ Kan vi frigöra ytor genom att minska hamnens yta är det positivt.

Anders Ullman 2014-01-12

17

Analys av vågbrytare, storlek och läge.



Notera våghöjds-linjerna.

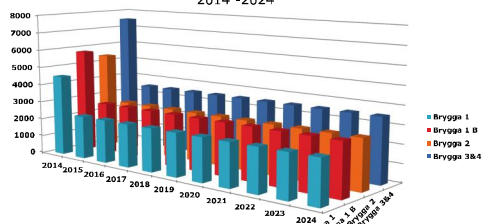
- De anger höjden på de snett inkommande vågorna som viker runt vågbrytaren in i hamnen
- Gröna fält markerar rimligt säkra zoner för Y-boms-förtöjning sommartid

Anders Ullman 2014-01-12

21

Ekonomisk analys.

Beräknad årskostnad för ny hamn 2014 -2024



Anders Ullman 2014-01-12

25

Styrelsens förslag till ny hamn

Sammanfattning av styrelsens förslag: **Bryggor med 110 platser.**

- ✓ **Brygga 1.** 7 platser, kan ökas till 11 vid behov.
- ✓ **Ny Brygga 1B.** 12 platser för de minsta båtarna. Bottenförankrad akterförtöjning. Byggs av rivningsrester från andra bryggor.
- ✓ **Brygga 2.** Nuvarande båtplatser flyttas inåt. 38 Y-boms platser. Ytterplatser förses med bottenförankrad akterförtöjning. Kan även användas som gästplatser
- ✓ **Ny Brygga 3.** Stabil flytbrygga i betong med 33 platser. Muddring längst ut till 2m djup för segelbåtar.
- ✓ **Ny Brygga 4.** Stabil flytbrygga i betong med 20 platser. Grävs och muddras så nära vägen som möjligt.
- ✓ **Bryggor som rivs:** 3,4,5,6 & 7.
- ✓ **Ramp:** En ny ramp anläggs mellan brygga 3 & 4.
- ✓ **Brygga för turbåt:** Anläggs innanför vågbrytaren.

Anders Ullman 2014-01-12

29

Geoteknisk analys

- ✓ Negativt resultat.
- ✓ Botten består av lös lera – berggrunden ligger på stort djup
- ✓ En omfattande bankpållning av 13 m pålar krävs som grund för den 50 m långa och 1,5 m s höga vågbrytare vi planerat. (Höja räknas i förhållande till medelvattenytan)
- ✓ Kostnaderna för den planerade vågbrytaren utom räckhåll.
- ✓ Bilvägen vilar också på lerbädd – strandlinjen kan inte ändras annat än där avståndet till vägen är betryggande.

Anders Ullman 2014-01-12

18

Analys av vågbrytare, storlek och läge.

- ✓ Den **50 m långa** och **1,5m höga** vågbrytare som låg till grund för hamnmodellen som presenterades i juni kommer att kosta mer än 4 MSEK på grund av det omfattande pållningsarbete som krävs.
- ✓ Styrelsens förslag är nu en kortare – **30 m** stället för 50 – och en lägre – **1 m** över medelvattennivån i stället för 1,5 m. Kostnaden för en sådan hamnar på 1,5 MSEK inkl. brygga för turbåt.
- ✓ Y-boms försedda platser måste läggas innanför gränsen för 80 %ig dämpning av snett infallande vågor.
- ✓ Y-bomsplatser utsätts då för <0,2 m våghöjd om infallande våghöjd är 1 m. (Ytterplatser utanför denna gräns, förses med akterförtöjning förankrad i botnen)
- ✓ För att få plats för alla båtar måste vi samtidigt muddra så nära strandlinjen som möjligt samt gräva bort resterna av tidigare stenkista och piren till nuvarande brygga 4.

Anders Ullman 2014-01-12

22

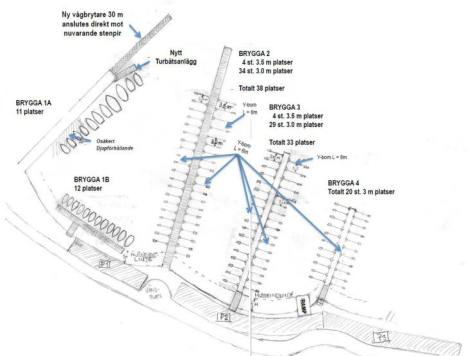
Dagordning

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Godkännande av röstlängden.
4. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
5. Godkännande av kallelse.
6. Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?
7. **Presentation av styrelsens förslag till ny hamn**
8. Hur påverkas fastighetsvärdena i Lokeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.
9. Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.
10. Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.
11. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
12. Avslutande av mötet.

Anders Ullman 2014-01-12

26

Styrelsens förslag till ny hamn



Anders Ullman 2014-01-12

30

Våganalys .

- ✓ SMHI:s mätningar av specifika data utanför vår hamn fungerade ej. Mätbojen havererade.
- ✓ I stället utnyttjade SMHI en matematisk vågmodell baserat närstående och relevanta data från SMHI:s databas.
- ✓ Denna modell har legat till grund för vår våghöjdsanalys i hamnen.
- ✓ De långa sk. hävande vågor som vid storm träffar en vågbrytare i vår hamn kommer att ha en våglängd större än 20 m.
- ✓ Redan vid styv kuling börjar en 5 m bred flytande vågbrytare att gunga med, medan en fast vågbrytare ger skydd för infallande vågor vid betydligt större vindstyrkor.
- ✓ En flytande vågbrytare skyddar dock mot krabb sjö med kortare våglängd dvs. upp till 8 - 9 m.

Anders Ullman 2014-01-12

19

Analys av vågbrytare, storlek och läge.

- ✓ Den långa flytbryggan 3 i modellen från juni blir för utsatt.
- ✓ Två kortare parallella flytbryggor 3 & 4 krävs.
- ✓ En flytande vågbrytare av 30 m längd skulle rymmas inom den kostnadsram styrelsen satt upp. Dock krävs kostsamma anslutningar till befintlig vågbrytare.
- ✓ Huvudalternativet är därför en fast vågbrytare som ger "lägre vågor för pengarna" och säkrare dämpning.
- ✓ Y-bommar på fasta bryggor måste demonteras inför vinter-säsongen.
- ✓ Detta gäller inte flytbryggor.



Anders Ullman 2014-01-12

23

Styrelsens förslag till ny hamn

Sammanfattning av styrelsens förslag: **Vågbrytare.**

- ✓ En fast vågbrytare med sprängsten av 30 m lång och har en höjd som med 1 m överstiger medelvattenståndet och kostar ca 1,5 MSEK
 - ✓ Dubblas höjden till 2 m, blir kostnaden 3,5 MSEK.
 - ✓ I båda fallen beror den höga kostnaden på den omfattande pållning som krävs för att vågbrytaren inte skall sjunka.
 - ✓ Befintlig vågbrytare - Brygga 1 med viss förstärkning - ger väsentligt sämre skydd. Den fungerar idag med förtöjningsstolpar men bedöms inte kunna ge tillräckligt skydd åt Y-bomsförtöjda båtar. En sommarstorm riskerar i detta fall att leda till skador på såväl bommar som båtar.
 - ✓ Flytande vågbrytare 30 x 5 m kostar 1,1 – 1,2 MSEK och bedöms inte ge samma skydd som en fast.
- Styrelsens förslag är därför en fast vågbrytare 30 x 1 m.**

Anders Ullman 2014-01-12

27

Styrelsens förslag till ny hamn

| Brygga | Idag | Ny Hamn |
|--|------|---------|
| 1* | 7 | 7 |
| 1B | x | 12 |
| 2* | 30 | 38 |
| 3 | 12 | 33 |
| 4 | 12 | 20 |
| 5 | 4 | x |
| 6 | 16 | x |
| 7 | x | x |
| | 81 | 110 |
| *Reservplatser: Brygga 1: 4, Brygga 2: ~6 | | |



Anders Ullman 2014-01-12

31

Våganalys .

- ✓ Enligt Pontona i Vallhamn är alla Y-bommar på fasta eller flytande bryggor, känsliga för vågor som infaller snett eller från sidan. Korta vågor, dvs. krabb sjö är farligast.
- ✓ Pontona säger max 0,3 meters våghöjd för krabb sjö från sidan. Skydd mot sådana vågor är ett måste om Y-bommar skall fungera.
- ✓ 80 – 85 % av våghöjden av långa, sk. hävande vågor träffar hamnen innanför om en flytande vågbrytare används
- ✓ Sådana vågor är dock så långa och infaller mer eller mindre parallellt med Y-bommar och båtar, så de kan tas upp av flytbryggor.
- ✓ Y-bommar vid fasta bryggor utsätts däremot för stora påfrestningar, speciellt om högvatten samtidigt råder.

Anders Ullman 2014-01-12

20

Ekonomisk analys.

Nedanstående siffror gäller för styrelsens förslag nedan.

1. Samfälligheten äger bryggorna, men brygglagen svarar för administrationen av årligt underhåll.
2. Samfälligheten står för upplåningen av 80 – 85 % av det investerade beloppet med bakomliggande fastigheter som säkerhet
3. 2014 betalar medlemmen en kontantinsats om 15 – 20% till Samfälligheten. 3 750-5 000 för mindre platser 7 500-10 000 för större.
4. Varje medlem betalar en bryggavgift som motsvarar den standard som valts. (underhållsavgifter ingår).
190-220 kr/mån för de billigare båtplatserna
270-290 kr/mån för de större.

Anders Ullman 2014-01-12

24

Styrelsens förslag till ny hamn

Sammanfattning av styrelsens förslag: **Muddring.**

- ✓ Innan muddringen rivs alla bryggor utom Brygga 1,2 & 6. Samtidigt avlägsnas alla akterstolpar samt stenkitan vid nuv. Brygga 4/5
 - ✓ Muddring sker till 1,5 m djup från Brygga 1 till nuvarande Brygga 5.
 - ✓ Tidigare muddringsvolymen 3300 m³ ökar till ca 3800 m³ pga. tillägg för brygga 4 samt för tillägga volymen vid brygga 3 där vi muddrar till 2,0 m för segelbåtar (ca 15 m in vid nock).
 - ✓ Muddringen i närheten av Brygga 1 sker med försiktighet så att denna bryggas stabilitet ej hotas.
 - ✓ Muddringen in mot strandlinjen begränsas av vad vår geotekniker anser säkert.
 - ✓ Eftersom massorna är rena kan dumpning ske på därför avsedda områden på rimligt avstånd från hamnen
- Styrelsens förslag är en muddring som medger förskjutning av hela hamnen inåt så att den kortare vågbrytaren skall ge bästa rimliga skydd.**

Anders Ullman 2014-01-12

28

Styrelsens förslag till ny hamn

- ✓ Den nya lägre och kortare vågbrytaren har en lägre skyddsgrad än den 50 m långa och 1,5 m höga i "Junimodellen"
- ✓ Genom att flytta in hamnen mot land och undvika Y-bommar där våghöjden kan bli för stor, kan en kortare och lägre vågbrytare ge godtagbart skydd vid de tider då hamnen är full
- ✓ Noteras bör att vågorna vid höststormar riskerar att spola över den föreslagna vågbrytaren, framför allt vid högvatten. Denna risk är mycket dyr att bygga bort.

- ✓ Vår hamn blir alltså även i fortsättningen en sommarhamn, fast med mycket bättre skydd än idag

Anders Ullman 2014-01-12

32

Uppdaterad kalkyl – Kostnad per bryggplats

| | | | | |
|--------------|----|-----|-----|--|
| Alternativ | | | | |
| Bindningstid | År | 5 | 10 | |
| Ränta | % | 4,0 | 4,7 | |
| Ränteaavdrag | % | 30 | 30 | |
| Lånetid | år | 30 | 30 | |
| Egen insats | % | 15 | 15 | |

| Brygga | Egen insats | Föreningens insats | Månads-kostnad 5 år | Månads-kostnad 10 år |
|--------|-------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 1 | 4 500 | 25 500 | 189 | 198 |
| 1B | 5 775 | 32 725 | 226 | 239 |
| 2 | 5 400 | 30 600 | 215 | 227 |
| 3 & 4 | 7 500 | 42 500 | 276 | 293 |

Anders Ullman 2014-01-12

33

Dagordning

- Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
- Val av ordförande och sekreterare för mötet.
- Godkännande av röstlängden.
- Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
- Godkännande av kallelse.
- Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?
- Presentation av styrelsens förslag till ny hamn
- Hur påverkas fastighetsvärdena i Lökeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.
- 9. Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.**
- Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.
- Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
- Avslutande av mötet.

Anders Ullman 2014-01-12

37

Styrelsens förslag till ny hamn



Dagordning

- Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
- Val av ordförande och sekreterare för mötet.
- Godkännande av röstlängden.
- Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
- Godkännande av kallelse.
- Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?
- Presentation av styrelsens förslag till ny hamn
- Hur påverkas fastighetsvärdena i Lökeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.
- Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.
- Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.
- Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
- 12. Avslutande av mötet.**

Anders Ullman 2014-01-12

45

Uppdaterad kalkyl – Investering 1.

| | Totalt kostn. | Kostn. per andel |
|--------------------------|---------------|------------------|
| Vattendom & projektering | 600 000 | 5 500 |
| Muddring | 1 050 000 | 9 600 |
| Sjösättningsramp | 150 000 | 1 350 |
| Delsumma muddring | 1 800 000 | 16 350 |
| Vågbrytare 1m* | 1 500 000 | 13 650 |
| Summa obligatorisk del | 3 300 000 | 30 000 |

| | | |
|-----------|---------|--------|
| Brygga 1B | 100 000 | 8 500 |
| Brygga 3 | 462 000 | 14 000 |
| Brygga 4 | 280 000 | 14 000 |

Anders Ullman 2014-01-12

34

Antal platser i hamnen

- ✓ Nuvarande vattendom avser 110 bryggplatser
- ✓ I vårt anläggningsbrev stagas att endast fastigheter i närområdet får äga andelar i samfälligheten och då endast en andel per fastighet
- ✓ Vår hamn dimensioneras nu med ett >50-årigt perspektiv i sikte.
- ✓ Detta är ett mycket långt perspektiv.
- ✓ Styrelsen vill därför i ansökan dimensionera hamnen för 20 platser till dvs. 130 platser. Detta kostar inget extra.
- ✓ Dessa platser skall tilldelas befintliga fastigheter i första hand
- ✓ För att en fastighet skall kunna äga mer än en andel, krävs en ny förväntning. Detta kostar >250 000 och kan ta flera år. Till detta kommer kostnaden för förlängda brygga 3 & 4.

Eftersom en Vattendom legaliserar dessa platser för tid även bortom 20-årsperiodens utgång, är det väl vart att göra detta bilägg i vår ansökan eftersom ett tillstånd till utvidgning i framtiden, kan bli mycket dyrt och riskerar att kopplas till i dag för oss ökända åtaganden. Medlemmarna bestämmer när utökning skall ske.

Anders Ullman 2014-01-12

38

Övriga beslut

- ✓ För att ha en färdig hamn till sommaren 2015, krävs dels att vår ansökan lämnas så snart som möjligt efter vårt samrådsmöte, dels att de leverantörer vi vänt oss till har ledig kapacitet när domslutet väntas strax före jul 2014.
- ✓ Många hamnprojekt har uppfattat samma signaler som vi om en skärptare lagstiftning som riskerar att äventyra eller försvåra planerade hamnanläggningar. De vill därför också ha sina hamnar klara 2015
- ✓ Därför rekommenderar styrelsen att stämman uppdrar åt styrelsen att snarast ta fram upphandlingsunderlag och handla upp arbeten och projektledning för den hamn stämman förordar.
- ✓ Förbehåll i upphandlingen: Upphandlingen genomförs under förutsättning att erforderliga beslut tas, tillstånd ges och beslutad projektbudget kan innehållas.
- ✓ Med "erforderliga beslut" förstås här, medlemmarnas val av båtplats och efterföljande stämmobeslut samt vidare det godkännande av banklån som krävs både av bank och stämma.

Anders Ullman 2014-01-12

42

SLUT

Uppdaterad kalkyl – Investering 2.

| Kostnad per båtplats | Y-bom | Totalt kostn. Bef vågbrytare | Totalt kostn. 30x1 m vågbrytare | Totalt kostn. 30x2 m vågbrytare | Antal platser |
|----------------------|-------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Brygga 1 | | 16 350 | 30 000 | 49 150 | 7 |
| Brygga 1B | | 24 850 | 38 500 | 57 650 | 12 |
| Brygga 2 | 6 000 | 22 350 | 36 000 | 55 350 | 38 |
| Brygga 3 | 6 000 | 36 350 | 50 000 | 69 150 | 33 |
| Brygga 4 | 6 000 | 36 350 | 50 000 | 69 150 | 20 |
| Kostnad hela hamnen | | 3 200 000 | 4 700 000 | 6 800 000 | 110 |

Anders Ullman 2014-01-12

35

Beslut som krävs för vår ansökan

För att ansökan till Vattendomen skall vara godkänd av samfälligheten, krävs beslut i följande frågor:

Antal platser: Styrelsen föreslår 130.

Antal Bryggor: Styrelsen föreslår fem; 1,1B,2,3 och 4. Fler platser skapas sker genom förlängning av brygga 3 & 4.

Typ av vågbrytare: Fast vågbrytare av sprängsten som läggs på en sandbädd under vilken görs en bankpålning med 13 m pålar 1m CC. 30 – 50 m lång. 1 m. hög relativt medelvattnenytan.

Muddring: Till 1,5 m djup i hela hamnen t.o.m. brygga 4. 2 m utanför brygga 3. Ev. grävning för parkplatser.

Kostnadstak: Budgeten är 4,7 MSEK. Tak 5,0 MSEK. Om styrelsen befarar att budgeten inte kan innehållas skall medlemmarna omgående meddelas. Om pristaket riskerar att passeras skall de arbeten som kan, avbrytas i avvaktan på stämmobeslut. Noteras bör att vågbrytarens kostnad är kalkylerad. Fast pris har vi inte hunnit få

Anders Ullman 2014-01-12

39

Beslut

1. Antal platser
2. Antal Bryggor
3. Typ av vågbrytare
4. Muddring
5. Budget och Kostnadstak
6. Upphandling

Anders Ullman 2014-01-12

43

Dagordning

- Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
- Val av ordförande och sekreterare för mötet.
- Godkännande av röstlängden.
- Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
- Godkännande av kallelse.
- Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?
- Presentation av styrelsens förslag till ny hamn
- 8. Hur påverkas fastighetsvärdena i Lökeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.**
- Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.
- Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.
- Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
- Avslutande av mötet.

Anders Ullman 2014-01-12

36

Dagordning

- Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
- Val av ordförande och sekreterare för mötet.
- Godkännande av röstlängden.
- Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
- Godkännande av kallelse.
- Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?
- Presentation av styrelsens förslag till ny hamn
- Hur påverkas fastighetsvärdena i Lökeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.
- Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.
- 10. Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.**
- Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
- Avslutande av mötet.

Anders Ullman 2014-01-12

40

Dagordning

- Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
- Val av ordförande och sekreterare för mötet.
- Godkännande av röstlängden.
- Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
- Godkännande av kallelse.
- Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?
- Presentation av styrelsens förslag till ny hamn
- Hur påverkas fastighetsvärdena i Lökeberg av standarden på vår hamn. Fastighetsmäklare David Strid ger sin syn.
- Beslut om utförandet av den hamn som skall ligga till grund för vår ansökan om Vattendom.
- Beslut om upphandling med förbehåll för den till ansökan förordade hamnen.
- 11. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.**
- Avslutande av mötet.

Anders Ullman 2014-01-12

44