

### Varför extrastämman nu?

1. Vi måste äska pengar för att kunna fullfölja vår ansökan för miljödom till en hamn som är bättre rustad att möta framtida krav.
2. Vi vill gå igenom hamnens historia. Många nyinflyttade har inte samma bakgrund som vi övriga har.
3. Vi vill redogöra dagsläget i projektet.
4. Vi vill ge er en bild av det nuvarande kostnadsläget för den hamnmodell som finns i vår ansökan
5. Inte minst viktigt så vill vi ha öppna frågestunder angående framtiden för vår hamn och vad vi gör efter Egon i år.

Anders Ullman 2015-03-15

2

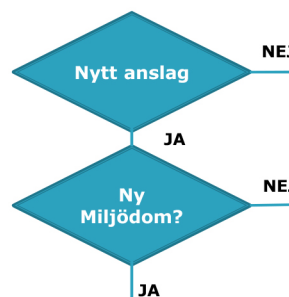
### Varför är en Miljödom så viktig för oss?

- För att fullfölja vår ansökan om en Miljödom, begär styrelsen ett extra anslag på 385 000 kr och att få ta upp ett lån på motsvarande belopp.
- Utan detta tillskott avstannar ansökningsprocessen, eftersom vi inte har pengar att betala de utgifter som hänger samman med domstolsförhandlingarna.
- Lökebergs Kile har närliggande Natura 2000 områden. Länsstyrelsens miljöenhet har i möte 2012 varslat oss om att vår Kile kan stå på tur.
- Länsstyrelsens yttrande i jull, tolkar vi som att det redan idag råder tillståndsplikt även för mindre vattenarbeten.
- Ett tillstånd från Länsstyrelsen garanterar inte gjorda investeringar.
- En Miljödom, som vunnit laga kraft, är det enda som på längre sikt skyddar de vattenarbeten vi kan komma att investera i.
- En Miljödom överlever även framtida lagändringar utan tidsbegränsning.

Anders Ullman 2015-03-15

3

### Vilka är våra alternativ.



1. Vår ansökan dras tillbaka. Den satsade miljonen går förlorad
2. Dagens hamn kvarstår & underhålls. Inga regelrätta vattenarbeten får göras utan tillstånd från Länsstyrelsen.
3. Uppgrundningen fortsätter att gradvis ta bort båtplatser.
4. Kreosotförbud minskar livslängd på nya bryggor och akterstolpar.
5. Dagens snittvärde på båtplats 80 000 kr, minskar.

1. Bindande budgetar tas fram för olika alternativ.
2. En stämman tar ställning till utformning & finansiering

Anders Ullman 2015-03-15

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 kallelsen.
6. Presentation av dagsläget, vad har hänt sedan årsstämman?  
Genomgång av olika alternativ, kostnader, finansieringsalternativ och tidplaner för en färdig hamn.
7. Frågestund.
8. Genomgång av budgeten för fullföljande av vår ansökan. Åskande av ytterligare anslag av 385 000 kr för fullföljande av vår ansökan om miljödom. Av likviditetsskäl åskar styrelsen rätten att ta upp ett lån på motsvarande belopp.
9. Frågor rörande återställande av hamnen efter Egons framfart.
10. Meddelande om var och när protokollet finns tillgängligt.
11. Avslutande av mötet.

Anders Ullman 2015-03-15

5

### Lite historik.

- Hamnen i Lökeberg har funnits sedan länge. Första bomärket vid Näset nedanför Robban är från 1780-talet.
- Hamnen var då en nyttohamn för in och utskeppning av fisk och lantbruksprodukter.
- Fortfarande på 1930-talet var det en nyttohamn och korna betade på strandängarna.
- Kvarndalsvägen var ej anlagd.

Anders Ullman 2015-03-15

6

### Lite historik II.



### Lite historik III.

- I slutet på fyrtiotalet styckades de första fritidstomterna av.
- Då uppstod genast efterfrågan av plats för fritidsbåtar.
- 40 år av informell utbyggnad av hamnen inleds.
- Ett flertal bryggor anläggs, många tas in på vintern
- Inbogserad pråm blir vågbrytare på 60-talet. Bogserbåten propellermuddrade vid Brygga 1 samtidigt.



### Lite historik IV.

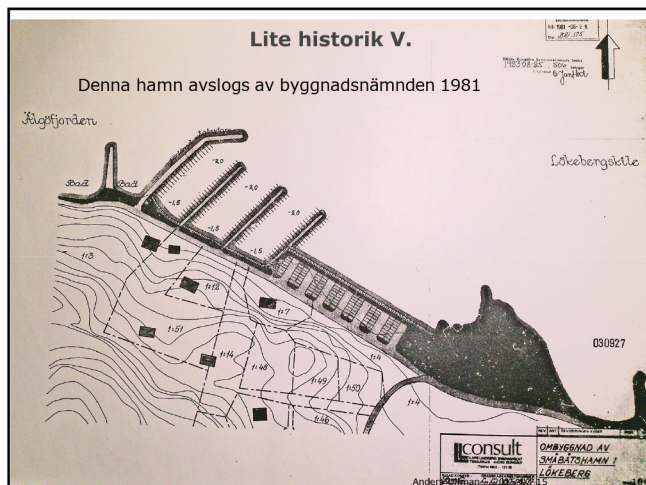
- Markägarna sökte bygglov för en ny hamn 1981.
- Ansökan avlogs. (Vår geotekniska undersökning kom sedermera att visa att muddring så nära strandlinjen skulle ha lett till allvarliga sättningar.)
- Intressekonflikter mellan "Markägare" och "Sommargäster" började komma i dagen.

Anders Ullman 2015-03-15

9

### Lite historik V.

Denna hamn avlogs av byggnadsnämnden 1981



### Lite historik VI.

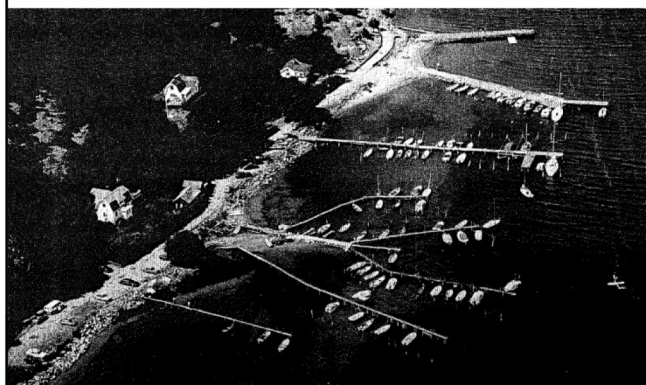
- Vattendom sökt av markägare och beviljad 1990, Bygglov dessförinnan.
- Hamnbudget på ~1,5 MSEK presenteras av interimsstyrelse 1990. Inget beslut fattas.
- Många olösta frågor.
  - ✓ Vem skall bygga och äga hamnen?
  - ✓ Skall existerande bryggor rivas? Ersättning?
  - ✓ Muddring väcker opposition. Tillbud skapar oro.
  - ✓ Geoteknisk undersökning visar dock att kvicklera ej finns i hamnen.
  - ✓ Vattendomens anläggningstid löper ut 1995.
  - ✓ Inga vattenarbeten får längre utföras utan ny ansökan.
  - ✓ Bara 70-80 platser utan muddring.

Anders Ullman 2015-03-15

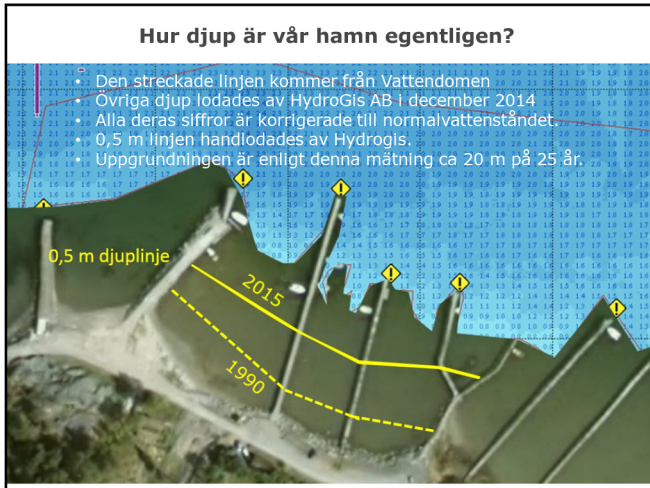
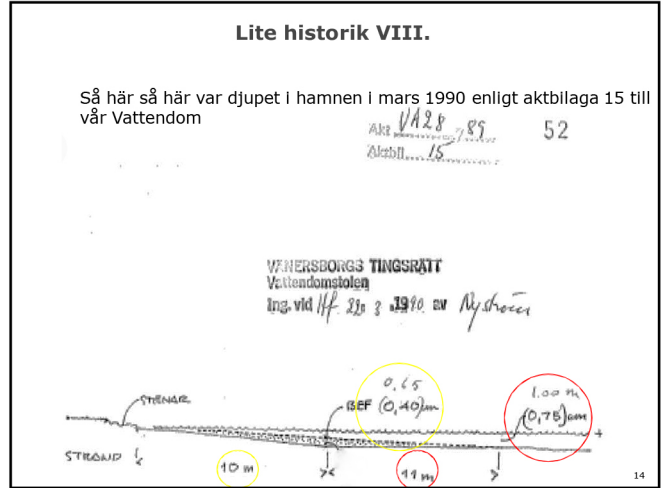
11

### Lite historik VII.

Här en hamnbild från sent 80-tal. Den här hamnen är lagligt skyddad av vår nuvarande vattendom.







### Lite historik IX.

För att jämka ihop de motstridiga intressena, kopplades Lantmäteriet in.

- Anläggningssamfälligheten GA8 bildades 1995 av 99 andelsägare och kallas i vardagligt tal LSS.
- Intresseomfattningarna bilades och ersättningar åt båda håll fastställdes.
- Den inställda muddringen skapade problem – alla fick inte plats
- Hamnen var redan då uppgrundad.
- Bryggorna 6 & 7, som enligt bygglovsansökan skulle rivras, måste nu utnyttjas för att alla andelsägare skall få sin plats.
- Bygglov för dessa bryggor saknades. På delegation godkände Byggnadsnämnden i brev - avvikelsen från den ursprungliga ansökan.
- Tre självständiga sektioner, gav långt gången egetbestämmande åt varje sektion. Brygglag bildades och i stadgarna bestämdes att brygglagen skulle ta över sektionernas roll.

Anders Ullman 2015-03-15 16



### Lite historik XI

- Gudrun, Per och Egon samt hårda isvintrar har gjort att hamnen blivit alltmer väderbiten.
- Under åren har olika styrelser och brygglagen lagt ner åtskilligt arbete för att få en säkrare hamn. Många utredningar har gjorts, hela tiden i tron att vår vattendom gällde.
- Brygga 2 renoverades och byggdes ut 2007. Några år senare förstärktes vågbrytaren.
- Vid årsstämman 2012 beslöt en enhälligt att förutsättningarna för en muddrad hamn med vågbrytare skulle utredas.
- Vid en grundlig genomgång av vår vattendom, framkom att:
  - Anläggningstiden för muddring och anläggande av vågbrytare, gick ut i maj 1995.
  - Hamnen i skicket på bilden på sid 16 är lagligt skyddad och får underhållas om det sker kontinuerligt.
  - Renoveringar och återställande av bryggor som "naturen återtagit" räknas som vattenarbeten och kräver tillstånd av Länsstyrelsen.

Anders Ullman 2015-03-15 18

## Lite historik XII

Vid extrastämman 2013-04-25 fattades följande beslut:

### 8. Beslut

Stämman beslutar med akklamation utan att någon däremot är att styrelsen skall jobba vidare och ansöka om vattendom för en fungerande hamn och få den skyddad genom en vattendom.

Anders Ullman 2015-03-15

19

## Nutid - vad innebar Länsstyrelsens beslut I.

I juli 2014 kom det oväntade beskedet att Länsstyrelsen betraktar hamnen som väsentligt miljöstörande. Nya utredningar och samråd krävs.

- Deponering av muddermassor lokalt eller på land måste utredas.
- Sportfiskare- och ornitologiföreningar skulle få uttala sig.
- Kungörelse i läns- och lokalpress skulle införas.
- Göteborgs Universitet skulle svara på hur ålgräset i närområdet kommer att påverkas av vårt projekt
- I en intern PM föreslår tjänstemän på Länsstyrelsens miljöavdelning att inga båtar i den nya hamnen skall ligga i sjön utan förvaras på land när de inte används.
- Piskan ven därför på styrelsens ryggar. En ansökan om miljödom måste snarast lämnas in för att få projektet miljörettsligt prövat innan nya pålagor ytterligare fördröjar projektet.
- Ansökan inlämnades i januari direkt efter julleddigheterna.

Anders Ullman 2015-03-15

20

## Nutid - vad innebar Länsstyrelsens beslut II.

Det utökade samrådet gav oss synpunkter som vi valt att ta fasta på och följande extra åtgärder lades in i vår tekniska- och miljökonsekvensbeskrivning.

Göteborgs Universitet: Ålgräset kommer inte att påverkas nämnvärt förutsatt att våra massor dumpas utomskärs.

- ✓ Positivt, men kostar mer och kräver ytterligare utredningar.
- ✓ Förhandlingar om dumpning utanför Tjörmekalv pågår.

Ornitologer & Sportfiskare: Värdefull yta för födosök går förlorade genom muddringen.

- ✓ Hamnen är förtätad. 4 000 av dagens 12 000 m<sup>2</sup> kommer att "återlämnas till naturen".
- ✓ Det av erosionsskydd instängda och sötvattensrika området vid Kvarnbäckens utlopp, vitaliseras genom urgrävning vid Näset och öppning av stenbarriären i öster.
- ✓ Vågbyrtaren delas så att cirkulationen i hamnen blir mer naturlig och underhållsmuddring kan flyttas fram i tiden

Anders Ullman 2015-03-15

21

## Sammanfattning.



Anders Ullman 2015-03-15

22

## Sammanfattning, animerad av KameraKent



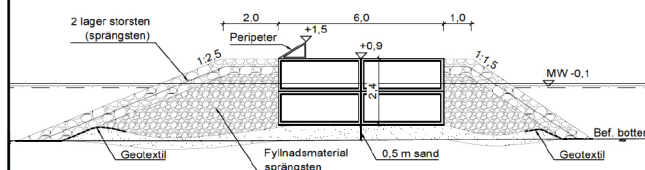
Anders Ullman 2015-03-15

23

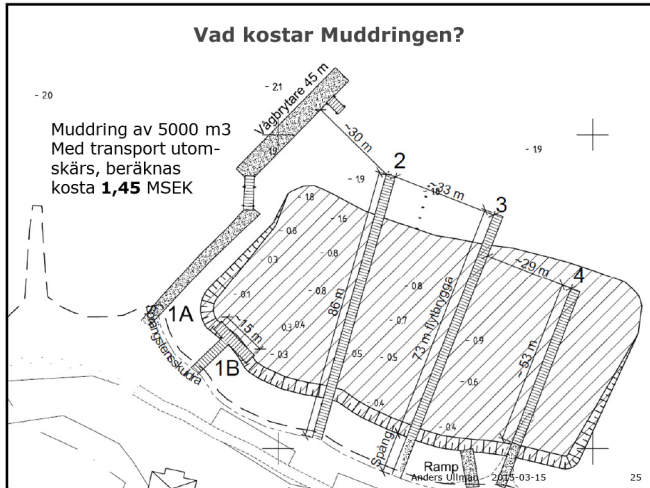
## Vad kostar Vågbyrtaren?

Kassuner; 8 st x 25 000	200 000
Transport; 8 st x 4 000	32 000
Sand; (45 x 18 x 1,0) : 2 = 405 m <sup>3</sup>	460 000
Sten; 810 m <sup>3</sup> x 2,2 = 1782 ton x 409 kr	729 000
Duk; 450 m <sup>2</sup> x 30	14 000
Perpipeter + gångbro;	200 000
Slityta; 180 m <sup>2</sup> x 100 kr	18 000
Montering;	200 000

Totalt: 1753 x 1.25 = **2,3 MSEK** (Alla priser i fetstil inkl. moms)







### Årskostnad, hur har vi räknat ?

Lån ränta bunden i 5 år	Ränta brutto Huslån (50 år)	Efter avdrag	Amorterting	Årskostnad lån
Föreningslån* (25 år)	2,5%	1,8%	2,0%	3,8%
	3,2%	2,2%	4,0%	6,2%

\* Föreningslån kräver kontantsats 15%

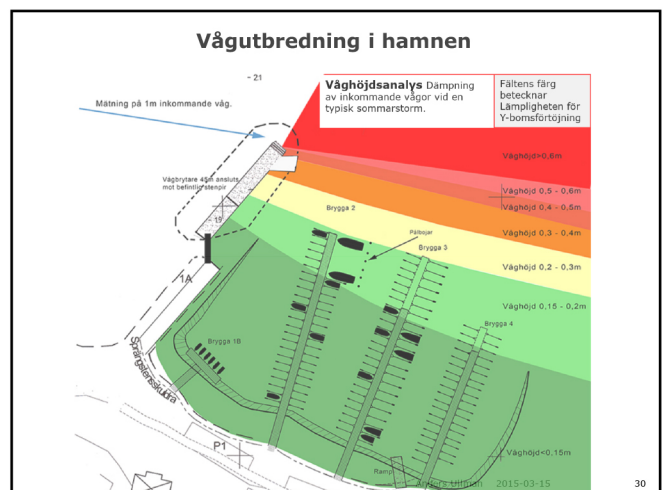
Anders Ullman 2015-03-15

- ### Årskostnad, hur har vi räknat ? II
- Båtens bredd har stor betydelse för bryggplatsens kostnad.
  - I kalkylerna nedan, har vi räknat kostnad per meter bryggplats.
  - Samfällighetslagens minoritetsskydd innebär att en samfällid kostnad skall motsvara den enskildes behov. Meterkalkyl tillgodoser detta krav bättre än standardbredd.
  - Risken med meterkalkyl är att byte av båt kan göra att man växer ur båtplatsen om man tar till för lite i början.
  - Vid många båtbyten på samma brygga, riskerar yttersta båtarna att hamna "i sjön"
- Anders Ullman 2015-03-15

### Årskostnad, hur har vi räknat? III

Bredd mellan Y-bommar	Båttyp	Pontonas tumregel: Bredd vid fender list +
2,0 m	Mindre båt, styrpulpet	2 x 15 - 20 cm
2,5 m	Daycruiser 21-23 fot	2 x 20 cm
3,0 m	Daycruiser 24-25 fot	2 x 25 cm
3,5 m	Kabinbåtar 26-29 fot	2 x 30 cm

Anders Ullman 2015-03-15



### Årskostnad, hur har vi räknat? IV

Investering per bryggplats	Årskostnad Huslån 50 år, 2,5% bundet 5 år	Årskostnad Föreningslån 25 år 3,2% bundet 5 år
Brygga 1 & 2 meter		
2,0	32 436	1 220
2,5	40 545	2 150
3,0	48 654	2 580
3,5	56 763	3 010
Brygga 1B meter ( ej Y-bommar)		
2,0	35 536	1 885
2,5	45 870	2 430
Brygga 3 & 4 meter		
2,0	42 877	2 275
2,5	53 596	2 840
3,0	64 315	3 410
3,5	75 034	3 980

31

### Sammanställning av investeringar - dagsläge

• Siffrorna till höger är baserade på uppskattningar gjorda av styrelsen.	Vågbrytare	2 300 000
	Muddring	1 450 000
	Rivning	200 000
• Budgetsiffror från tre leverantörer ligger till grund för vår uppskattning. Vi får inga skarpa priser utan vattendom	Turbrygga	130 000
	Ramp	150 000
	Markarbeten	100 000
	Upphandling	100 000
	Kontroll, arb.ledn	300 000
	Y-bommar B2	270 000
	Y-bommar B3 & B4	350 000
	<b>Delsumma hamn</b>	<b>5 350 000</b>
	Ansökan	1 300 000
	Redan inbetalt	430 000
• Kalkylerna på föregående sidor bygger på att ansökningskostnaden betalas av 2015 - 2017	<b>Betalas av alla</b>	<b>6 220 000</b>
	Anläggn. Brygga 1B	100 000
	Flytbryggor	940 000
	Betalas av B 1B, 3 & 4	1 040 000
Att finansiera	<b>7 260 000</b>	

32

### Tidplan

Mark & Miljödomstolen	Dom väntas i juli 2015
Upphandlingsunderlag	September 2015
Offertförfrågningar	Oktober
Extrastämma beslutar om hamn och finansiering	Dec 2015
Upphandling	Januari februari 2016
Vattenarbeten startar	Oktober 2016
Flytbryggor monteras	Våren 2017

Anders Ullman 2015-03-15

33

### Genomgång av budgeten för fullföljande av vår ansökan.

Kostnadsart	Utfall	Budget	Överdrag
Sweco MKB & TB + Geo*	840 075	720 000	120 075
MBU** Hydrogis	70 875	45 000	25 875
Kungörelser	18 000	0	18 000
SMHI	22 500	22 000	500
Lantmäteriet	10 450	0	10 450
Möten, stämmor & resor	30 000	30 000	0
Räntor	20 000	20 000	0
Oförutsett		42 000	
<b>Summa</b>	<b>1 011 900</b>	<b>879 000</b>	<b>132 900</b>
<b>Tillkommande kostnader 2015</b>			
	<b>Beräknat utfall</b>	<b>Budget</b>	<b>Fördyring</b>
Muddringsundersökning i februari	40 000	0	40 000
Domstolskostnader	65 000	50 000	15 000
Konsulter	80 000	0	80 000
<b>Summa</b>	<b>185 000</b>	<b>50 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Summa förväntat utfall</b>	<b>1 196 900</b>	<b>929 000</b>	<b>267 900</b>
<b>Totalt överdrag att finansiera</b>			<b>267 900</b>
<b>Oförutsett ~25%</b>			<b>78100</b>
			<b>385 000</b>

\*Miljökonsekvensbeskrivning, Teknisk beskrivning &amp; Geoteknisk undersökning

\*\* Marinbiologiska undersökningar

34

### Beslut

- Kan stämman godkänna styrelsens tilläggsäskande av 385 000 kr för fullföljande av vår ansökan om miljödom?
- Kan stämman godkänna att styrelsen tar upp ett lån på motsvarande belopp?

Anders Ullman 2015-03-15

35



**PROTOKOLL EXTRA STÄMMA I LSS**

---

Tid: Söndagen 2015-03-15 kl 16.00

Plats: Lökebergs konferenshotell

Syfte:

Genomgång av budgeten för fullföljande av vår ansökan. Äskande av ytterligare anslag av 385 000 för fullföljande av vår ansökan om miljödom. Av likviditetsskäl äskar styrelsen rätten att ta upp ett lån på motsvarande belopp.

1. Mötet öppnades och dagordningen fastställdes.
2. Till ordförande på mötet valdes Anders Ullman och till sekreterare valdes Conny Bjärestig.
3. Röstlängden godkändes.
4. Till justeringspersoner och tillika rösträknare valdes Ulf Albino och Henrik Jansson.
5. Utskickad kallelse godkändes
6. Ordföranden presenterade en historisk återblick av både tidigare års hamnplaner samt av nuvarande hamnprojekt. Förslaget till den hamn för vilken vi sökt tillstånd, visades med layouter, vågutbredning mm. Även länsstyrelsens ändrade uppfattning visades och vilken påverkan det har haft på vårt hamnprojekt. Vidare så visades uppskattade investeringskostnader och årskostnad för respektive brygga och båtplats. Förslaget från styrelsen är att den del av ansökningskostnaden som vi hittills tagit lån på (600 000) samt det som förbrukas av den nyupptagna checkkrediten, skall amorteras av på ca tre år. Ca 400 000 har medlemmarna redan bidragit med.

Preliminär tidplan visades. Vi räknar med att beslut om vattendom sker senast i juli 2015.

I protokollet på hemsida kommer presenterat underlag att bifogas.

- 7 Frågestund: (När frågandes namn inte kunnat uppfattas har namnet bytts ut mot NN)

Ulf Albino:

Finns 130 båtplatser med i ansökan och är kalkylen gjord på 130 eller 110 platser?

Svar: Kalkylen är gjord på 110 platser men ansökan gäller 130 platser för framtida möjligheter

Patrik Hultman:

Vem tar kostnaden för eventuella stormskador i framtiden?

Svar: Skador som uppstår på en brygga ansvarar respektive brygglag för. När det gäller skador som är av gemensam art har vi ingen färdig strategi. Anders gav ett exempel på kostnad. Att bärga en lossnad flytande vågbrytare uppskattades till 55 000 + moms.

Anna Pedersen:

Kostnad för ytterligare 20 platser?

Svar: Om vi lägger priset på 43 000 så blir bidraget 860 000 och våra gemensamma kostnader sänks i motsvarande mån. Detta är dock inte på något sätt fastställt ännu. Bara för att belysa möjligheten.

Bengt Carlsson:

Vad händer om vi stoppar nu?

Svar: Vi kommer att betala av ansökningskostnaden och hamnen förblir som idag. Över en million i pengar som vi lagt ner går förlorade. Dock har inte alla 110 båtplats idag pga. av uppgrundning och detta kommer att fortsätta. Den inre raden av båtar försvinner ungefär var 20:e år. Värdet på de fastigheter som har bryggplats kommer att sjunka.

Anna NN:

Vad händer med parkering. Kan det stoppa projektet?

Svar: Vi har ansökt om ett engångsbidrag på 300 000 has kommunen. Ej fått svar ännu.

Patrik Hultman:

Kostnaden har ökat. Vilken är risken att det ökar mer? Har medlemmarna råd?

Svar: Vi har inga säkra kostnader förrän vi har fått offerter från leverantörerna.

NN:

Hur ser medlemsavgiften ut i framtiden?

Svar: Respektive brygglag kommer att bestämma sin årsavgift för framtida underhåll.

För underhåll av vågbrytare och muddring så kommer det att finnas en avsättningsfond i LSS.



Årsavgiften till LSS kommer att var av mindre storlek (kanske 200-300).

Ulf Albino:

Hur stor är kontantinsatsen för resp båtplats?

Svar: 15 % på föreningslånet, 2,5 % = stämpelavgiften på ett huslån

Helena Målhammar:

Skall lånet på 385 000 ha in-teckning i fastighet som säkerhet?

Svar: Nej, LSS ansöker om checkkredit för föreningen som sedan skall amorteras av

8. Budgeten för fullföljande av ansökan gicks igenom. Äskande av ytterligare anslag för fullföljande av vår ansökan om vattendom.

Anders U menade att 335 000 motsvarar 25 % oförutsett och därför skulle vara det äskade beloppet. Christian E ställde motförslaget 385 000 som var det ursprungliga beloppet.

Mötet hade två frågor att ta ställning till:

Godkännande av tilläggsäskande enligt villkor initierade av Ulf Albino:

Ej lån – kreditfacilitet.

Revisorerna skall arbeta operativt

Amortering beslutas på årsstämman eller senast när vi har en dom som vunnit laga kraft

Beloppets storlek: 335 000 eller 385 000. Stämman godkände handuppräckning

Resultat:

Tilläggsäskande i slutet omröstning resulterade i 50 st för och 25 st emot

Beloppets storlek genom handuppräckning resulterade i att vi väljer 385 000

Slutsats: Styrelsen ansöker om en checkkredit på 385 000. Hur vi skall amortera av detta beslutas på nästa stämma.

9. Återställande av hamnen efter Egons framfart.

Respektive brygglag ansvarar för återställning av sin brygga.

Container kommer att beställas för städning i hamnen.

Brygga 7 samlar in medel för att kunna samla in rester av bryggan.

10. Protokoll med bilagor kommer att vara tillgängligt på vår hemsida lss-bryggor.se tisdagen 2015-03-24.

11. Ordföranden tackade för visat intresse och många bra frågor och avslutade mötet.

Ordförande:

Anders Ullman

Vid protokollet:

Conny Bjärestig

Justeras:

Ulf Albino

Henrik Jansson