

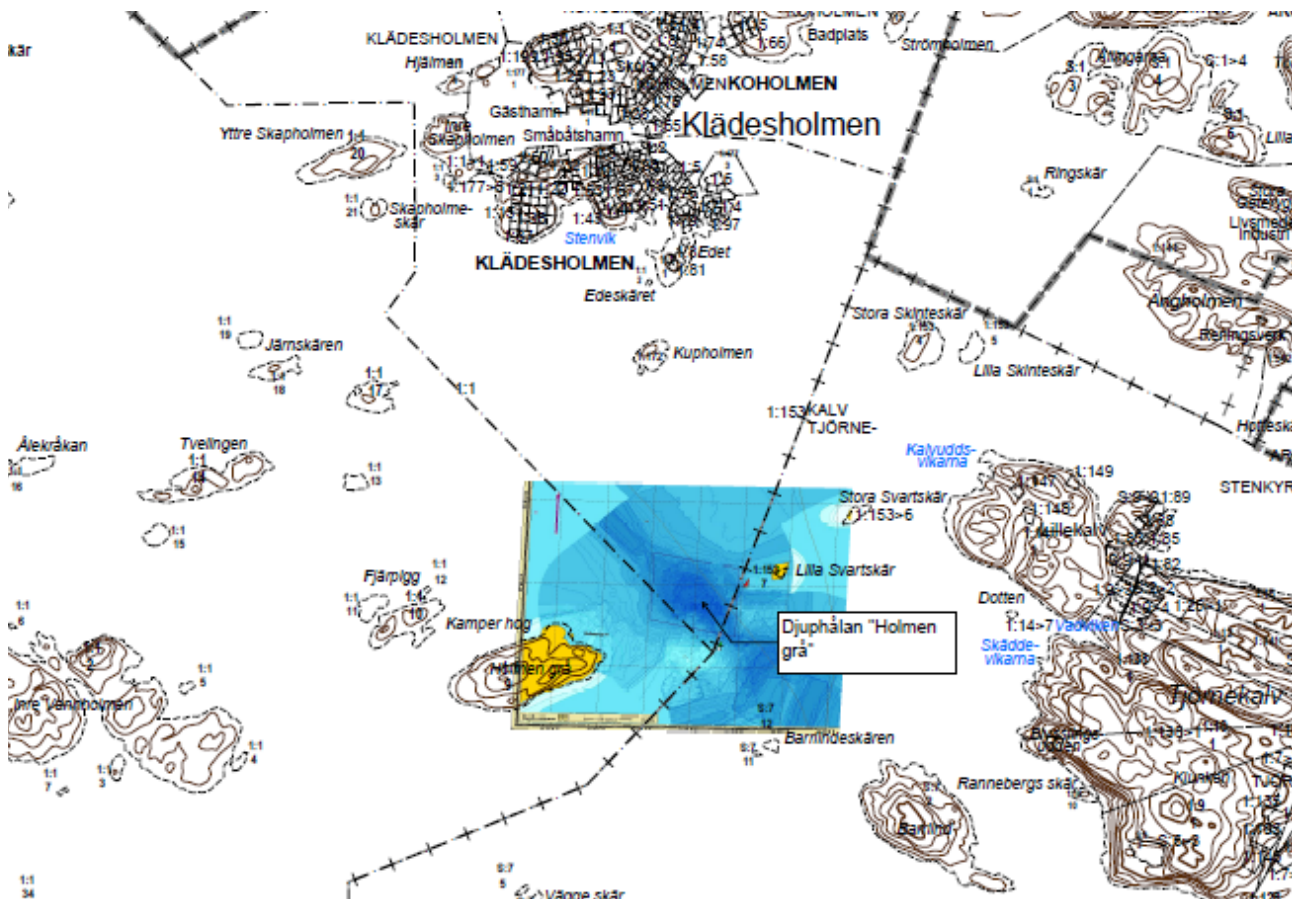


Flygfoto av hamnen 2010-07-14 (Hydro GIS AB). Polarisationsfilter har använts för att ta bort solreflexer och göra botten synlig.

Bäste Andelsägare.

Det är dags att informera om vad som händer i LSS.

I januari lämnades vår ansökan in till Mark & Miljödomstolen(MMD). Det var 16 ex i varsin pärm med en digital kopia. Vid två tillfällen har vi blivit anmodade att lämna in kompletterande upplysningar. Ansökan innehåller mycket intressant läsning. Du som ännu inte läst den hittar den på länken <http://www.lss-bryggor.se/ansokan-mm-domstolen/>



Den ansökan vi lämnat in till Tjörns kommun om deponering av rena muddermassor i en djuphåla nära Holmen Grå utanför Tjörnekalv har beviljats av deras kommunstyrelse. Den 12/5 vann beslutet laga kraft.

Under handläggningen begärde man att vi skulle visa hur **dju:phålan** skulle påverkas av våra 5 000 m<sup>3</sup> massor. En fördjupad utredning visade att det fanns plats för 400 000 m<sup>3</sup> innan hålan blir full. Under resans gång växte en viss osäkerhet rörande ägarskapet till djuphålan. Genom ett idogt grävande i Lantmäteriets arkiv, kunde till sist konstateras att den rätta ägaren är Statens Fastighetsverk(SFV) och inte Tjörns kommun som de själva angivit när de själva deponerat egna muddermassor

En ansökan har nu skickats till SFV. Eftersom Tjörns kommuns godkännande i alla händelser skulle ha inhämtats av SFV, är detta ett viktigt steg framåt. Underlaget som klarlägger **deponins** stora lämplighet har också bifogats vår ansökan till MMD (Underlaget har även bifogats detta brev)

Av de anslagna 385 000 kr som beviljades som tilläggsanslag den 15/3, har 40 000 hittills tagits i anspråk.

Det mandat styrelsen har fått är entydigt: Att ansöka om en miljödom för en hamn som bättre skyddar våra båtar och återför bryggplatser som förlorats. I ansökan skall enligt stämmobeslut, både muddring och en ny vågbrytare ingå. Vi vare sig får eller kan agera på annat sätt än vad en stämma fastställt.

Något mandat att bygga en ny hamn har vi inte. Men liksom ett bygglov måste innehålla en ritning på huset ifråga, måste vår ansökan innehålla en komplett hamn. Prissatt skall den också vara eftersom kostnaden på ansökan baseras på det ansökta projektets kostnad. Domstolen väger alltid in kommersiella aspekter när de skall bedöma om nyttan av projektet överväger framför "onyttan". Därför ingår mäklarens bedömning av värdeökningen på berörda fastigheter i händelse av ett hamnprojekt i vår ansökan.

Självklart måste vi löpande presentera våra planer för medlemmarna, göra fingerade prissättningar, ta in budgetofferter allt eftersom nya fakta kommer i dagen och hela tiden tala om en ny hamn.

Därför är naturligt att styrelsen uppfattas gå i spetsen för den ansökta hamnen. Men så är det inte. Vi måste ha ett stämmobeslut på hur vi skall renovera hamnen i Lökeberg innan vi kan vara drivande för något alternativ över huvud taget.

Det har alltså varit oss en övermäktig uppgift att inte bli direkt förknippade med det alternativ vi valt att ingå i vår ansökan, men vi hoppas att dessa rader skall få er att förstå hur vi tänker, för det är ju så att vi i styrelsen är valda av årsstämmor och representerar därför alla medlemmar, inte bara dem som är för en mera genomgripande förändring av vår hamn

De överraskningar och prishöjningar som uppstått under de senaste två åren baseras på att nya fakta kommit i dagen allt eftersom undersökningarna fortskridit. Geologin är mist sagt svårutredd. Men nu geologin är hela hamnområdet och angränsande markområden helt klarlagd och belastningsberäkningar har gjorts med ledning av prover på leran som hämtats från olika djup. Dessutom är

muddringsvolymerna och vågbrytarkrav framtagna. Allt finns att läsa i vår ansökan till MMD, där den geotekniska undersökningen uppta ca en tredjedel av sidantalet.

Kungälv kommuns båtplatsenkät, som nyligen publicerats, visar på en brist på 1100 båtplatser i framtiden. Detta gör det ännu viktigare att vi ser till att bevara vår egna platser då det riskerar att bli både dyrt och ta tid för dem som tvingas gå utombys. (Se bilaga.)

De som tagit sig tid att ladda ner vår ansökan kommer att finna att vi i den har ett unikt upphandlingsunderlag. Den dag en stämma beslutar om en upphandling, kommer detta att gynna oss.

Styrelsen kommer, så snart ett beslut från MMD föreligger, att kalla till en extrastämma där vi beslutar hur vi skall gå vidare.

Vi har inte så gott om tid om vi skall genomföra större förändringar till 2017. Grunderna vattenarbeten får nämligen inte påbörjas förrän i oktober och måste vara avslutade i mars. Vi räknar med att alla vattenarbeten tar ca fyra månader.

Just nu håller valberedningen ordförande Henrik Jansson på att rekrytera personer till nästa års styrelse. 5, Om ni vill vara med att bidra i det kommande förändringsarbetet är det viktigt att ni anmäler er till honom. [hjanssonbygg@hotmail.com](mailto:hjanssonbygg@hotmail.com) 0709 900 67 Är du dessutom ekonom är du i ännu högre grad efterlyst. Kassörsposten är arvoderad.

Till stämman den 25:e juni är det viktigt att du kommer och berättar hur du vill ha det, ställer frågor och väljer en styrelse du tror på. Vad vi i framtiden skall göra med vårt hamnområde är ju en viktig framtidsfråga för Lökeberg oavsett vad MMD beslutar.

Vi avslutar med en Fråga/Svar sektion, i huvudsak baserad på frågor vi i Styrelsen fått. Ordet hamn används trots att inga beslut ännu fattats om en sådan. "Hamn" avser alltså den hamn vi lagt in i vår ansökan.

**F: Vi har ju en vattendom, varför söka en ny?**

**S:** Vår vattendom från 1990 skyddar endast vår hamn från rivning. Tiden för att bedriva vattenarbeten gick ut 1995. Efter detta datum är vi hänvisade till Länsstyrelsen för att få tillstånd. Vårt aktuella ärende är för stort för Länsstyrelsen. Ett Länsstyrelse-beslut skyddar inte mot kommande lagändringar

Därför måste vi söka en vattendom. Dessutom anser Länsstyrelsen att båtar på sikt skall förvaras på land, speciellt på platser som ligger i eller nära Natura 2000 områden (ung. nationalparkstatus). Här ett yttrande från 2014-05-16 över vårt Samrådsunderlag

Muddring i grundområden är ett stort ingrepp i vattenmiljön och sökanden borde ha undersökt möjligheten att i stället komplettera befintlig hamn med sjösättningsramper.

Dessutom innebär en miljödom rätten att underhållsmuddra i framtiden, under förutsättning att muddring utförts under anläggningstiden.

**F: Hade det inte blivit billigare med en ansökan till Länsstyrelsen?**

**S:** Inte mycket. De har samma grundkrav på geotekniska och marinbiologiska undersökningar. MKB och tekniska beskrivningar måste bifogas mm. Den avgörande skillnaden är att Länsstyrelsen inte väger in kommersiella faktorer på samma sätt. Endast en miljödom, som vattendomarna kallas idag, kan ge oss skydd **motkommande** lagändringar, eller rivning för den delen.

**F: Varför kostar vår ansökan så mycket? Vi pratade om 600 000 kr först. Nu är vi redan över miljonen.**

**S:** Främsta orsaken är det svårbedömda geologiska underlaget med berggrunden på 40 m djup vid spetsen av brygga 1. Här fick vi de största merkostnaderna. Den extra undersökning vi gjorde, motiverades främst av att priset på vågbrytaren ökade med en miljon p.g.a. pålningen enbart. Vi ville därför kolla hur nära stranden vi kunde lägga båtarna och därmed korta vågbrytaren från 50 till 30 m. Nästa faktor var alla de undersökningar vi fick göra på grund av Länsstyrelsens överraskande bedömning att vårt projekt var väsentligt miljöpåverkande. Konstruktionsritningarna blev betydligt dyrare. Länsstyrelsen och remissinstansernas mycket strängare krav och byte från pålning till kassuner var "syndabockarna".

**F: Först kostade hamnen ni pratade om 3,5 MSEK, sen 5 och nu pekar kalkylen på 7. Vad säger att det inte blir 10?**

**S:** De första riktiga kalkylen med vårt underlag var 5 MSEK. Sedan tillkom olika nya krav på deponering av muddermassor och omkonstruktioner, förstärkning av vågbrytare mm. Vi hamnade då på drygt 7.

Vi har ju inte gjort någon upphandling eftersom vi inte har någon av stämman fastslagen modell att utgå ifrån. Med de kunskaper om bottenförhållandena och det ritningsunderlag som finns går det att begära in tillförlitliga offerter. Hamnar vi över den ram som stämman fastställt får vi modifiera vår modell. F.n. har vi endast fått budgetofferter från ett företag. De andra vill inte offerera innan vi har en miljödom som vunnit laga kraft.

Ingen i styrelsen vill betala 100 000 för en båtplats. Med det omfattande faktaunderlag som nu finns, kombinerat med en strikt upphandling och en tuff byggledare, kan vi ha den kontroll som medlemmarna begär av sin styrelse.

Dessutom kan vi inte teckna något avtal utan godkännande tillstånd från en stämma.

**F: Hur gör ni med dem som har mindre båtar och inte behöver 1,5 m vattendjup?**

**S:** Det här blir en av frågorna som skall bearbetas under höstens samråd som följer på stämman efter MMD:s beslut. Styrelsen vill därför inte föregripa denna process genom att svara på frågan nu. En av de pusselbitar vi arbetat med hittills är lägre vattendjup, en annan är båtplatsens bredd. Att behålla brygga 6 under anläggningstiden och därmed senarelägger investeringarna för dem som ligger där, är också något vi också pratat om.

**F: Anders Ullman har nämnt att lantbrukare kan få ~2 MSEK omställningsstöd från EU.**

**S:** Det stämmer. En samfällighet ägd av jordbruksfastigheter kan få 90 % av investeringsbeloppet och upp till 200 000 EUR för ny kommersiell verksamhet på egen mark. Det förutsätter att En sådan samfällighet tar över ägande och arrenderar ut en renoverad/nybyggd hamn, antingen till brygglag eller till enskilda. Vi jobbar vidare med frågan.

**F: Anders Ullman har nämnt att hamnen kan bli 1 MSEK billigare om man tar in de 20 på kölistan. Blir det inte mer trafik då?**

**S:** Alla beräkningar är baserade på nuvarande 110 platser. Vår nuvarande vattendom sätter en gräns där. Innan MMD sagt sitt om utökat antal platser, är frågan hypotetisk. Dessutom är detta inget som styrelsen kan besluta om. Endast en stämma kan besluta i sådana frågor. Eftersom flertalet på kölistan bor inom cykelavstånd, är risken för ökad biltrafik inte så stor.

**F: Är uppgrundningen en skrämself-propaganda från styrelsen?**

**S:** Nej knappast. Uppgrundningen är ett faktum baserat på professionella opartiska mätningar. (Se bilden på sida 1.) Historiskt har 0,5 m djupet flyttats ut 20 m på 25 år vilket motsvarar att en rad av 4 m platser med akterstolpar försvinner vart femte år. Eftersom det blir allt mer komplicerat att muddra innebär det att allt fler båtägare måste söka sig från Lökeberg samtidigt som värdet på båtplatserna rasar. Hamnen saknar framtid långsiktigt utan muddring.

Om marknadsvärdet 75 000 sätts på en båtplats är vår nuvarande hamn värd drygt 8 MSEK idag. En upprustad hamn har värderats upp mot det dubbla.

Utan åtgärder i hamnen, kommer värdet att falla år från år. Ingen styrelse kan undanhålla sina medlemmar sådana upplysningar.

**F: I underlaget till extrastämman står att 150 000 avsätts till en turbrygga. Varför skall medlemmarna betala den?**

**S:** Den enda brygga som var i privat ägo efter förrättningen 1995, var tur-bryggan. När vi nu exproprierar denna brygga måste vi lämna ersättning för en ny brygga. Om än väderbiten och rostig, används den både till båtplatser och till utflykter med gäster.

Med bästa hälsningar

Styrelsen