

Planbeskrivning

Detaljplan för

Gnarps-Berge 12:1

Sörfjärden, Nordanstigs kommun

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad 2015-06-19

Till planen hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning för MKB
- Översiktlig geoteknisk undersökning

Medverkande

Nordanstigs kommun

Södra Vägen 14
820 70 Bergsjö
tfn: 0652-360 00

Kommunens handläggare:

Christina Englund
e-post: Christina.englund@nordanstig.se
tfn: 0652-361 94

WSP

WSP Samhällsbyggnad
Landsvägsallén 3
851 22 Sundsvall

Uppdragsansvarig:

Fredrik Spjut
e-post: fredrik.spjut@wspgroup.se
tfn: 010-722 66 80



PLANFÖRFARANDE

Kommunfullmäktige (KF) beslutade 2014-09-29 § 100 att godkänna upprättat köpeavtal och sälja Varpsandsområdet till Visionsbolaget. Något enskilt beslut om upprättande av detaljplan finns inte utöver köpeavtalet.

Aktuell detaljplan handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd. *Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.*

Samrådsredogörelse. *Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

Granskning. *Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.*

Granskningsutlåtande. *Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

Antagande. *Detaljplanen antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.*

Laga kraft. *Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.*

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för camping och småhusbebyggelse samt möjlighet för en allmänt tillgänglig byggnad som kompletterar Sörfjärdens strandområde.

BAKGRUND

Området har pekats ut som lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära lägen i det tematiska tillägg till översiktsplanen som Nordanstigs kommun tog fram 2011.

Området är idag oexploaterat men ligger i anslutning till Sörfjärdens fritidshusbebyggelse i söder och golfbanans anläggning. Området tangerar riksintresse för naturvård och dess nordöstra hörn ligger inom riksintresseområdet. Direkt norr om utvecklingsområdet ligger den välbesökta sandstranden Varpsand. Vid exploatering av området är det viktigt att badstranden inte påverkas.

Vid stranden mynnar Vassbäcken som är en reproduktionslokal för havsöring. Hänsyn tas till Vassbäcken så att den inte påverkas negativt. Vandringsleden Kustleden löper strax norr om utvecklingsområdet.

Sörfjärden omfattas av riksintresse för yrkesfisket. Inom området ligger en känd fornlämning (gruvhål) och ytterligare ett gruvhål ligger i öster, i närheten av området. Det kan finnas flera lämningar av samma karaktär varför en särskild arkeologisk utredning bör genomföras inför en eventuell exploatering av området.

Söderut tar block- och stenstränder vid och området utgörs i övrigt av skogsmark med inslag av fuktskog, kärrskog och klapperstensfält. Hänsyn ska tas till dessa vid exploatering. Området mellan Varpsand och golfbanan är tänkt att exploateras främst för verksamheter för turism och besöksnäringen. Här kan en camping anläggas. Vid campingen görs det möjligt med uppställningsplatser för husvagnar, etablering av permanenta mindre komplementbyggnader till husvagnar, uthyrningsstugor och anläggningar för kompletterande verksamheter.

En ny väganslutning måste anordnas från söder för att undvika ökad belastning på Strandvägen.



Utdrag från illustrationskarta.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger i södra delen av Sörfjärden och omfattar cirka 29 hektar.



Översiktskarta. Aktuellt område är markerat med rött.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Gnarps-Berge 12:1, vilken är i privat ägo.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Planområdet berörs av inte av något riksintresse men tangerar till följande:

- Riksintresse för Kulturmiljövård (MB 3 kap. 6 §), Holmyrberget – Gnarp-skaten, Fornlämning koncentrad till bronsåldern.
- Riksintresse för Yrkesfiske hav (MB 3 kap. 5 §), Lönnångersfjärden Hornslandet Hölick. Fångstområde sik och strömming.

Inget av riksintresseområdena omfattar planområdet utan ligger endast i dess närhet. Detaljplanens syfte bedöms inte påverka något av riksintresseområdenas syften.

Strandskydd

Aktuellt område berörs av det allmänna strandskyddet om 100 meter (enligt gällande beslut från 1967). Merparten av planområdet är utpekad i Nordanstigs kommuns översiktsplan som ett område lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge (MB 7 kap 18c §). Parkområde med möjlighet att bygga bastu måste för sin

användning ligga vid stranden och komplettera befintligt rekreativt område (Sörfjärdens strand). Förslaget bedöms inte vara motstridigt med strandskyddets syften. Särskilt skäl föreligger därför för området enligt MB 7 kap 18c §. Strandskyddet hävs inte för något av vattenområdena. Detta innebär att bryggor som kräver tillstånd eller andra åtgärder som kräver någon form av lov prövas genom bygg- eller marklov tillsammans med en ansökan om strandskyddsdispens till kommunen. Att strandskyddet fortfarande gäller för dessa områden ger således större möjlighet att styra utformningen vid dispensansökan.

Kulturskydd

I planområdets norra utkant finns ett igenfyllt gruvhål vilket finns med i Riksantikvarieämbetets databas och beskrivs som:

RAÄ-nummer Gnarp 78:1, Igenfyllt gruvhål. Enligt RAÄ:s inventering 1956 fanns på platsen ett vattenfyllt gruvhål 3x3 meter i diameter. Nordöst om hålet var stenmaterial uppkastat. Vid 1982 års inventering fanns inget hål. Troligen utfyllt vid byggande av väg.

Gruvhålet har inget formellt antikvariskt skydd men beaktas ändå och behålls i föreliggande plan. Detta görs genom att cirka 1 500 kvm av marken runt om gruvhålet skyddas genom egenskapsbestämmelse **Kulturminne** på plankartan vilket säger att: *Mark i närhet till gruvhål får inte förändras så att det kulturhistoriska värdet förändras.*

Naturskydd

Planområdet berörs inte (med undantag av redovisade riksintressen) av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen berörs inte av aktuellt detaljplaneförslag.

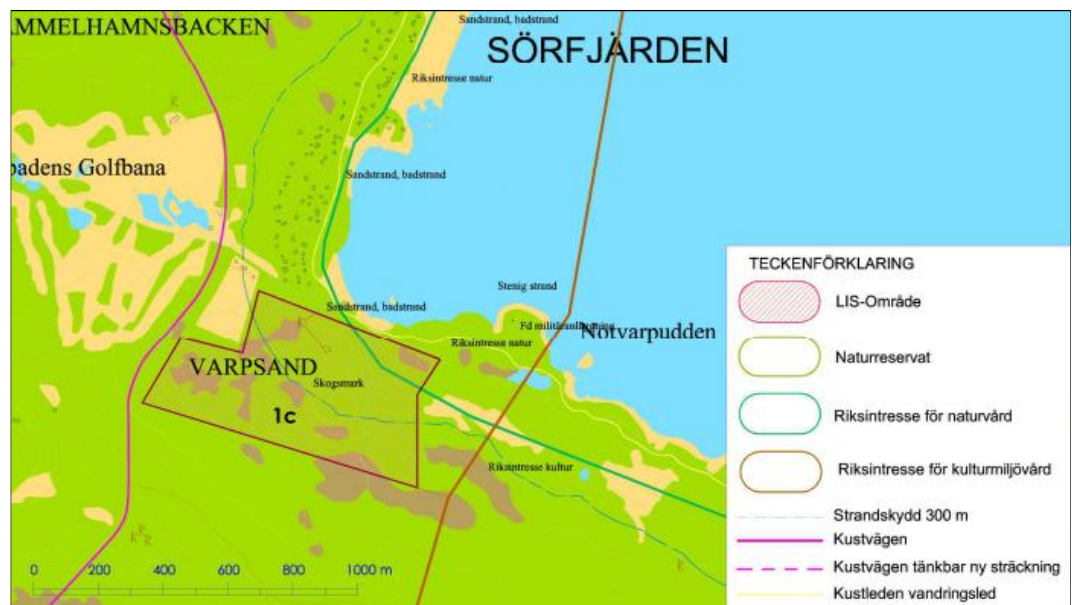
Översiktliga planer och program

Översiktsplan och tematiskt tillägg till översiktsplan.

I kommunens översiktsplan från 2005 och LIS-områden, tematiskt tillägg till översiktsplan för Nordanstigs kommun 2011, beskrivs Sörfjärden:

Runt Sörfjärden finns flera områden med rösen eller stensättningar. Ofta ligger gravarna och boplatserna vid den forntida stranden. Gnarps masugn anlades år 1672. År 1721 brändes bruket av ryssarna. Delar av den nuvarande bebyggelsen kan tillhöra tiden därefter då bruket byggdes upp. I slutet av 1700-talet byggdes en herrgård samt arbetarbostäderna längs bruksgatan. Längs Gnarpsåns nedersta sträcka har på södra stranden en båthusbebyggelse med tillhörande gistvall varit i bruk under lång tid. Delar av markerna vid Vassenbäcken, Westnerbäcken och Gnarpsån har varit odlade. Bruket och senare sågverket på Klasudden samt fisket har utgjort basnäringarna i Sörfjärden. Sörfjärden var under 1800-talet och början av 1900-talet ett väl befolkat samhälle. Under 1900-talet har Sörfjärden utvecklats till ett fritidssamhälle som sommartid är väl befolkat. I Sörfjärden finns idag restaurang, 18-håls golfbana, tennisbana mm. Den stora badstranden är en stor tillgång.

Översiktsplanen redovisar möjligheter att utveckla näringsliv och boende i Sörfjärden. Dels genom utvecklingsområden för bostäder och fritidsanläggningar, dels genom att skydda den värdefulla kultur- och naturmiljön i området.



Utdrag från LIS-områden, Tematiskt tillägg till översiktsplan för Nordanstigs kommun 2011.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Befintliga planer

Det finns ingen detaljplan eller områdesbestämmelse för föreliggande markområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Området ligger i en lätt nordlig sluttning i Sörfjärdens södra del ned mot sandstranden Varpsand och befintlig fritidshusbebyggelse. Större delen av planområdet är påverkat av skogsbruk och är avverkad sedan tidigare.

Området bedöms inte ha några kvalitéer som gör det relevant att inventera växt- och djurlivet. En stor del av planområdet betecknad enligt Skogsstyrelsen underlag som *Sumpskog*.



Koordinater (mittpunkt N 6878237.54855 Ö 626197.96945)

Kartprojektion SWEREF99 TM © Lantmäteriet, 109-2011/2037

Ur Skogsstyrelsens register

- | | |
|-----------------|----------------------|
| Nyckelbiotop | Natura 2000 habitat |
| Naturvärde | Natura 2000 fågel |
| Biotopskydd | Nationalpark |
| Naturvårdsavtal | Rennäring |
| Naturreservat | Sumpskog |
| | Forn/kulturlämningar |
| | Skog och historia |



Foton över planområdet

Rekreation och friluftsliv

På andra sidan kustvägen ligger en 18-håls golfbana vars driving-range är direkt granne till planområdet. Förutom sandstranden finns det också tennisbana i Sörfjärden. Gnarpån används idag mycket av fritidsfiskare.

Geotekniska förhållanden

WSP utförde 19 november 2014 en geoteknisk undersökning. Ett antal viktsonderingar och skruvprovtagningar genomfördes för att redovisa områdets lämplighet för planens syfte, det vill säga småhusbebyggelse och campingverksamhet.

Sonderingsresultaten är relativt entydiga över det undersökta området. Bedömningen från skruvprovtagningar är att jordmaterialen inom aktuellt projektområde till stor del består av grusig sandig morän, ibland med inslag av silt och lera. Marken är också bitvis stenig och blockig. På en del håll överlagras mineraljorden av organisk jord. De geotekniska förhållandena bedöms som goda för att utveckla området enligt planförslaget. Bedömningen stärks av att vikt- och skruvsondering endast kunde utföras till relativt grunda nivåer.

Markavvattning

Inget markavvattningsföretag eller våtområde som kan komma att påverkas negativt av aktuell utveckling berörs.

Förorenad mark

Det gruvhål som idag är igenfyllt är utpekad som förorenat område med branch *Gruva och upplaga – Järnmalm m.fl.* och en BKL-klass 3 vilket innebär Måttlig risk. Området är dock inte inventerat (MIFO).

Markområdet, som omfattar gruvhålets verksamhet och dess eventuella spridning, ska inte bebyggas utan bevaras som naturmark.

Radon

Uranhalten i marken bedöms ligga någonstans mellan 37 och 49 Bq/kg vilket kan betraktas som lågt. Det förefaller således inte finnas någon större risk för markradon i området. Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Mätning i byggnad som nyttjas stadigvarande bör ske efter inflyttning.

Landhöjning och klimatfrågor

Enligt Gävleborgs Länsstyrelses klimat- och sårbarhetsutredning (2010) kommer en höjning av havsvattennivån bli upp till 0,6 meter netto, dvs inkluderat landhöjningen. Extremvattenstånd kan uppgå till två meter över dagens medelvattenstånd. Detta bedöms inte beröra planområdet.

PLANFÖRSLAG**Befintliga förhållanden**

Marken är inte bebyggd sedan tidigare utan består nästan uteslutande av avverkad skogsmark.

Kvartersmark**Camping (N)**

På campingområdet kommer det att iordningställas uppställningsplatser för husvagnar och husbilar. Ett område för tältning och ett servicehus med wc, dusch, kök och bastu kommer också finnas. Området kan också innehålla en byggnad för reception, grundläggande livsmedel, personalutrymmen och kaffe. Uthyrningsstugor i varierande storlek byggs. En aktivitetsyta för barn planeras inom området. Maximal byggnadsarea för campingområde begränsas till 2 000 kvm (**e₄**).

Bostäder (B)

Detaljplanen gör det möjligt att skapa cirka 70 nya tomter för bostadsändamål. Planen medger friliggande bostadshus i en våning (**I**) närmast vattnet. Detta för att bakomliggande bebyggelse med två våningar (**II**) också ska ges möjlighet till havsutsikt. I tillägg till detta föreslås också att tomterna placeras omlott gentemot motstående tomter på andra sidan vägen. På detta sätt kan bakomliggande tomter ges havsutsikt också från markplan. Maximal byggnadsarea är för huvudbyggnad 150 kvm med en komplementbyggnad om 50 kvm (**e₁**) inom hela bostadsområdet. Minsta tomstorlek inom området är 1 000 kvm (**e₂**).

Allmän platsmark**Naturområde (NATUR)**

Marken i planområdets utkanter och mellan bebyggelseområden ska bevaras som naturmark, med bestämmelsen att fastighetsägare får röja vegetation får att bevara utsikt.

Parkområde (PARK₁)

Mark mellan campingområde och strand ska skötas som parkmark vilket innebär att det är möjligt att anlägga gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser och bollplaner.

Parkområde avsett för allmäntillgängliga byggnader och anläggningar (PARK₂)

Parkområdet närmast vattnet får bebyggas med en allmäntillgängliga byggnader och anläggningar exempelvis bastu, omklädningsrum och uteplatser för måltider. Maximal byggnadsarea är 100 kvm.

LOKALGATA

Inom området gäller enskilt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen inte ansvarar för allmänna platser. Detta inkluderar vägen inom området. Bredden på vägområdet är 8 meter genom hela området och vändplats kommer byggas i planområdets nordöstra del. I övrigt ordnas vägen så att det är möjligt att köra runt i området.

Stads- och landskapsbild

Exploateringen av planområdet kompletterar befintlig bebyggelse kring den natursköna Sörfjärden i söder. Området har i övrigt inga nämnvärda landskapsbildskvaliteter som måste tas i beaktande vid kommande exploatering.

Friytor

Mellan all kvartersmark finns det både Natur- och Parkmark som är möjliga lek- och friytor. Dessa allmänna platser gör det också möjligt för allmänheten att ta del av området.

Vattenområden

Öppet vattenområde (W)

En stor del av planförslagets vattenområde utgörs av öppet vattenområde vilket innebär att bryggor inte får anläggas.

Vattenområde som får överbyggas av bryggor (W₂)

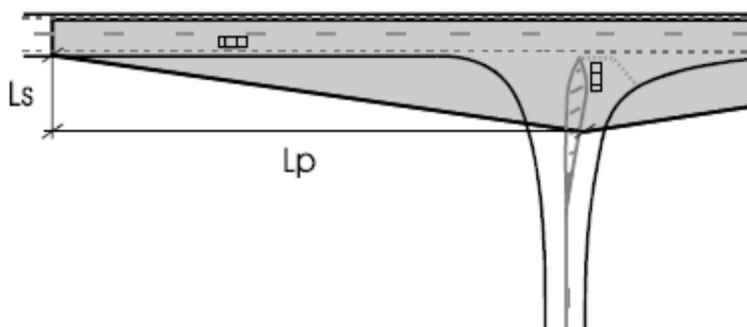
Vattnet får överbyggas av bryggor. Området sträcker sig inte särskilt långt ut i Sörfjärden och fjärden är väldigt långgrund. Bryggorna är således inte avsedda för någon båttrafik utan avses att användas för bad och rekreation.

Kommunikationer

Gator och trafik

In- och utfart till området planeras genom ny infart till Kustvägen. Kustvägen har en hastighetsgräns på 70 km/h.

Tillfartsväg till Kustvägen ska vara anpassade enligt Trafikverkets allmänna råd ”Vägar och gators utformning” (VGU). Tillfartsvägar till en huvudväg med en hastighetsbegränsning om 70 km/h ska ha en minsta sikt åt bägge håll om 130 meter (Lp) fem meter (Ls) från anslutningen till huvudvägen. Detta är möjligt att uppfylla med föreliggande utformning för lokalgata för infart till planområdet.



Utklipp från vägverkets VGU.

TABELL 6-1 TABELL Minimivärden för Lp och Ls.

VR	Lp			Ls>20	Ls	
	GOD	MINDRE GOD	LÅG		GOD	LÅG
50	>110	80-110	<80		>5	3-5
70	>170	130-170	<130	195		
90	>240	190-240	<190	275		
110	>320	260-320	<260	355		

Utklipp från vägverkets VGU.

Parkering

Parkeringsbehov för kommande verksamheter ska lösas inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Det är möjligt att ansluta till området både från Strandvägen i norr och Kustvägen i väster. Vidare går det att röra sig obehindrat med både gång och cykel inom området.

Teknisk försörjning

Skydd av ledningar

Alla ledningar inom kvarteret ska så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Vid all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras.

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Området kommer anslutas till det kommunala VA-systemet

Dagvatten

Allt dagvatten som uppkommer inom planområdet ska omhändertas lokalt. Vid behov ska dagvatten renas innan det släpps ut till recipient. Lösning av dagvattenhantering ska redovisas i samband med bygglov.

El och värme

Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. Till transformatorstation (**E₁**) dras en 12kV-ledning. Skyddsavståndet från stationen är 5 meter vilket täcks av E₁-området .

Tele- och datakommunikationer

I anslutning till Kustvägen väster om planområdet finns det en fiberkabel.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Nordanstigs kommun. Sophantering och återvinning inom området kan samlas till avsedda områden (**E₂**).

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

Service

För- och grundskola

Förskola för de minsta och grundskola upp till 12 år finns i Gnarp. Skolan ligger 10 km från Sörfjärden. De äldre eleverna reser från och med höstterminen 2011 till Bergsjö skola, ca 25 km från Sörfjärden.

Livsmedel

Närmaste livsmedelsbutik finns i Gnarp där det också finns bensinstation med tillhörande butik.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är

möjligt och inom rimliga kostnader. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Störningar

Buller

Området bedöms inte störas av något buller från verksamhet eller trafik.

Risk och säkerhet

Det bedöms inte finnas någon skredrisk inom området.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. (34§).

Behovsbedömning

Nordanstigs kommun har bedömt att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och att någon fullständig MKB till detaljplanen behöver utarbetas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte krävs MKB men att det däremot behövs arkeologisk utredning för att utreda om det finns ytterligare fornlämningar utöver tidigare beskrivit gruvhål.

För mer information, se *Behovsbedömning av Detaljplan för fastigheten Gnarps-Berge 12:1 i Sörfjärden, Nordanstigs kommun, Gävleborgs län, 2014-12-03 (Dnr: 402-7660-14)*.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för bushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för bushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen (www.miljomal.nu).

Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

Planförslaget bedöms inte påverka några vattenförekomster eller utpekade fisk- och musselvatten.

Kravet på bullerkartering gäller för samhällen med 100 000 innevånare eller fler. Eftersom Sörfjärden har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas andra halvåret 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för upprättandet av detaljplanen och kommer att vara huvudman och ansvara för skötsel av vägar och naturområden.

Ansvar för behövliga markförvärv, fastighetsbildningsåtgärder, rättighetsupplåtelser, eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsade ytor med mera för genomförande av detaljplanen regleras i ett senare skede, eventuellt med avtal.

Ledningsnät för vatten, avlopp, el och värme kommer inom kvartersmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar också för drift och underhåll av detta.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovpliktens omfattning. Lättnader i bygglovplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Kommunen bedömer att det inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att området för camping och bostadsbebyggelse styckas av till mindre fastigheter. Allmän platsmark i området kommer överföras till en samfällighetsförening för drift och skötsel. Samfällighetsföreningens medlemmar kommer utgöras av fastighetsägare i området.

Aktuell fastighet (Gnarps-Berge 12:1) är i privat ägo.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.

Gemensamhetsanläggning (g) inrättas för områden för sophantering och återvinning.

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan (enlig äldre lagstiftning/plan-och bygglag) för området som behöver upphävas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Behövliga markförvärv, fastighetsbildningsåtgärder, rättighetsupplåtelse, projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten regleras i ett senare skede, eventuellt med avtal. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Exploatören utför va-anläggning inom planområdet. Anläggningen ansluts till det kommunala nätet i av kommunen anvisad punkt. Anslutningsavgift kommer att debiteras enligt gällande taxa.

Planavgift

Planavgift är ej aktuellt.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är aktuell för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggande av byggnader är genomförd och bekostades av berörd exploatör. Exploatören ansvarar och bekostar även detaljutredning angående utformning av ledningsnät och dagvattensystem vilket ska redovisas i samband med bygglov.

Behov av kompletterande tillstånd

Förutom fastighetsavstyckning och bygglov bedöms inga kompletterande tillstånd behövas för aktuell exploatering.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att revideras/kompletteras vid behov.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunens handläggare

Christina Englund

Planförfattare

Fredrik Spjut, WSP Samhällsbyggnad

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Christina Englund

Stadsarkitekt

Fredrik Spjut

WSP Samhällsbyggnad