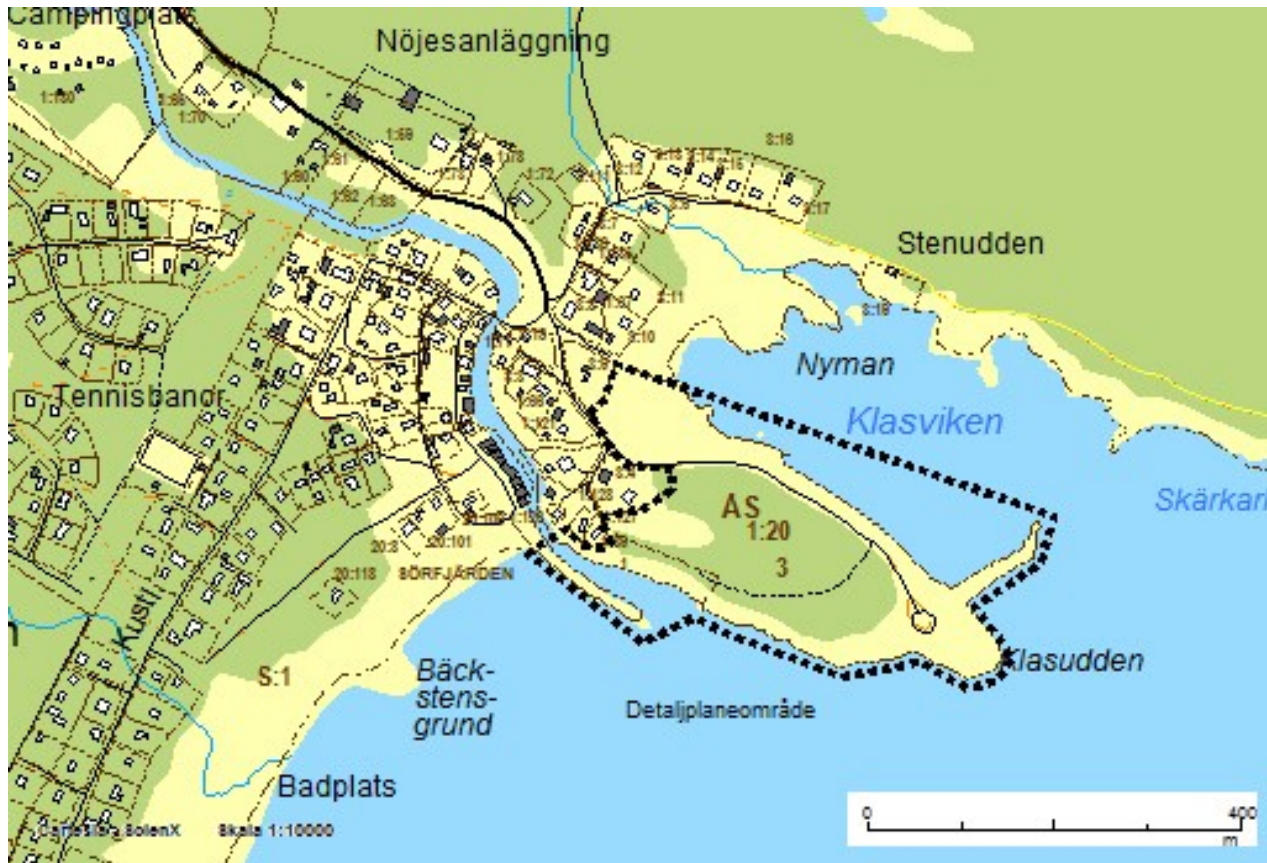


Samrådsförslag, april 2013.

Detaljplan för Fastigheten Ås 1:20 samt del av Gnarp's masugn 1:39.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Nordanstigs kommun
Plan- och Byggenheten

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ange förutsättningar och lämplig bebyggelseutveckling för Klasudden i norra Sörfjärden, Nordanstigs kommun. Detaljplanen möjliggör att området genom nybyggnad och ombyggnad kan bebyggas med ett 25-tal boenheter uppförda med sjöbodskaraktär och i sammanhängande rader av 4-8 enheter i varje. Byggnation av servicehus, småbåtshamn- och gästhamn med tillhörande tankstation. Samt anläggande av- och ombyggnad av bryggor/strandpromenaddäck och gångstigar med broförbindelse till Sörfjärdens fiskeläge.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan för planprocessen

2012 maj	Beslut att påbörja detaljplanering
2012 juli	Programsamråd
2012 september	Planprogram godkännande i KSUU
2012 oktober	Uppstart detaljplanearbete
2013 mars	Samråd för detaljplan
2013	Granskning
2013	Antagande

Planen vinner laga kraft tre veckor efter att den har antagits förutsatt att beslutet inte överklagas.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättning genomföras och bygglov sökas och beviljas.

Projektering och utbyggnad av allmänna platser, såsom vägar och parker beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats – vägar och parkmark

Nordanstigs kommun kommer inte att vara huvudman och ansvara för utbyggnad av allmänna platser. Allmän plats omfattar gator, gång- och cykelvägar, samt park och naturmark.

Vatten och spillvatten

Utbyggnad av anläggningar för kommunalt vatten och spillvatten samt drift och underhåll av dessa handläggs av Mitt-Sverige vatten AB. Från kommunal förbindelsepunkt i allmän platsmark ansvarar respektive fastighetsägare för enskilda ledningar.

Dagvatten

Nybyggnad av anläggningar för hantering av dag- och dräneringsvatten samt drift och underhåll av dessa inom allmän platsmark handläggs av fastighetsägaren som är huvudman för området. När naturmark och kvartermark anläggs på Klasudden så ska en öppen dagvattenlösning anordnas av huvudmannen.

Fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten som uppkommer på kvartersmark. Dagvattnet ska hanteras inom den egna fastigheten. För dagvatten som uppkommer på allmän plats

ansvarar huvudmannen.

ORGANISATORISKA/FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

El, tele samt fiberoptiska ledningar

Eon AB är elnätsägare inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnät för befintlig och ny bebyggelse.

Telia Sonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området. Nordanstigs kommun ansvarar för eventuell utbyggnad av nät för fiberoptiska ledningar inom området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för ny- och ombyggnad samt drift och underhåll av enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark. Ansökan om bygglov, marklov mm samt byggnadsplan görs hos byggnadsnämnden. Nybyggnadskarta

beställs hos Samhällsbyggnadskontoret, Nordanstigs kommun.

Lantmäteriförrättning/fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av ledningsrätter, servitut mm ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning. Den som äger fastighet kan ansöka om en åtgärd som berör fastigheten.

Avtal

Ett planeringsavtal mellan Nordanstig kommun och exploatören har upprättats för reglering av kostnader för detaljplaneringen. Ett exploateringsavtal för reglering av erforderliga exploateringsersättningar, anslutningsavgifter och övriga genomförandeåtgärder ska upprättas. Avtalet förutsätter för sin giltighet att detaljplan antas genom beslut som vinner laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Leif Berglin äger all mark inom planområdet. Han kommer också att stå som huvudman för större delen av planområdet på fastigheten Ås 1:20 på Klasudden. Kommunen ska vara huvudman för det parkområde som kan upprättas enligt planen.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Den mark som är avsatt till byggändamål ska styckas av och ges en egen fastighetsbeteckning. Kvartersmark för servicehus samt för ev. tankstation ska styckas av och ges en egen fastighetsbeteckning. Detaljplanen reglerar inte huvudmannaskap för vattenområden. Avsikten är att vattenområdet även fortsatt kommer att tillhöra kommunen.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för fastighetsbildning inom kvartersmark. Detaljplanen möjliggör att mark regleras över från fastigheten Ås 1:20 till upptill 8 tomter för kedjehusfastigheter, servicehus m.fl. Exploatören bekostar den fastighetsbildning som erfordras för exploaterings genomförande.

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Gemensamhetsanläggningar inom Klasuddens planområde ska upprättas för servicehusbyggnad, småbåtshamn och vägar. Fastighetsägarna blir huvudman för områdets gemensamhetsanläggningar och övrig allmän platsmark inom planområdet, förutom parkområdet där kommunen ska vara huvudman. Servitut ska upprättas i samband med att det ska etableras en strandpromenad och småbåtshamn.

Servitutsområdena ligger delvis på land, delvis i vatten. Servituten gäller rätt att nyttja den nya strandpromenaden samt åtkomst till småbåtshamnen.

Den exakta placeringen av servitutsområdena avgörs i samband med planering och projektering av den nya strandpromenaden. Om flera bostadsrättsföreningar bildas i området kan det finnas behov av att bilda gemensamhetsanläggning för parkering, grönytor etc.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar för VA ska tryggas med ledningsrätt. Framtida läge för ledningarna och u-område studeras vidare i den fortsatta planprocessen. Ledningsinnehavare svarar själva för tryggandet av sina ledningsnät genom ledningsrätt eller servitut.

Fastighetsplan

Kommunens bedömning är att en fastighetsplan behöver upprättas i samband med att området ska bebyggas med bostäder

Fastighetsplanen ska innehålla bestämmelser om

- antalet fastigheter inom planområdet
- fastighetens area
- servitut
- Ledningsrätt
- gemensamhetsanläggningar

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskyddat område. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark, för lokalgata och delar av vattenområdet, vilket redovisas i planbeskrivningen. Kommunen

ansöker hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd i samband med utställning av detaljplanen. Följande särskilda skäl finns för ett upphävande:

- Området har redan tagits i anspråk
- Ny bebyggelse på platsen tillgodoser det allmänna intresset att öka tillgången till strandzonen samt skapa ett sammanhängande promenadstråk från Sörfjärdens fiskeläge till Klasuddens naturområde och hamn.
- I fråga om bryggområdet och småbåtshamnen behöver verksamheterna för sin funktion ligga vid/i vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.
- Planens genomförande kommer stärka och förtydliga

allmänhetens tillgång till strandkanten och ge besökaren upplevelser med vattenkontakt. Planförslaget ger därför möjligheter att uppnå miljöbalkens intentioner rörande strandskyddet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats

Kostnader för utbyggnader inom allmän platsmark ska regleras i avtal mellan exploitören och kommunen.

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägare/exploatör svarar för byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark om inte andra avtal tecknas.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för anslutning till kommunalt vatten-/ spillvattennät tas ut enligt för tidpunkten gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt är upprättad och anslutning kan ske. Till detta kommer respektive fastighetsägares kostnad för servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnad.

EKONOMISKA/TEKNISKA FRÅGOR, MEDVERKANDE

El och tele

Kostnaden för anslutning till el- och telenät debiteras enligt gällande taxa av respektive ledninghavare.

Plankostnader och bygglovsavgift

Plankostnaderna är reglerade genom avtal mellan fastighetsägaren och kommunen. Bygglövsavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsansökan.

Förrättningskostnader

Lantmäteriet fördelar förrättningskostnaden mellan sakägarna i enlighet med fastighetsbildningslagen.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar mm

Inom planområdet kommer det att anläggas nya ledningar, omfattningen och placeringen av ledningarna kommer utredas närmare i det fortsatta planarbetet.

Vatten och avlopp

Ett verksamhetsområde för vatten- och avlopp är under upprättande i Sörfjärden. Fastigheten kan komma att ingå i det nya verksamhetsområdet. Om fastigheten bebyggs innan verksamhetsområdet är utbyggt så måste fastighetsägaren ansöka om och få godkänt anläggandet av en temporär lösning. En temporär lösning kan vara i maximalt 5 år. Temporär lösning godkänns bara för restaurang och servicehus. För bostadshusen krävs en fast anslutning till en central anläggning.

För tomtmark gäller att dagvatten ska infiltreras inom respektive fastighet (LOD).

Geoteknik och radon

Exploator/fastighetsägare ansvarar för geotekniska undersökningar som krävs i samband med nybyggnad.

Radonmätningar är inte genomförda men man vet av erfarenhet att det finns till dels mycket radon i regionen. Bostäder bör därför byggas på ett sätt som minimerar risken för att radon tränger in i bostadsmiljöerna.