



Laga kraft 2014-03-04



Detaljplan för
Bjurbäcken 1:27 m fl
i Karlsborg, Karlsborgs kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Upprättad av BOANN AB och Plan- och byggenheten i Karlsborg – januari 2014

Detaljplan för

Bjurbäcken 1:27 m fl

i Karlsborg, Karlsborgs kommun

Dnr P 2008-0012

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (underlag för plankartan)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Samråd	Granskning	Antagande
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
	X	X
		X

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar dels till att anpassa planen till de husstorlekar som blivit följden av tidigare lämnade dispenser från gällande plan och möjliggöra motsvarande storlekar för samtliga befintliga hus. Planen innehåller även en möjlighet att avstycka tre nya tomter för bostadsändamål och en möjlighet att utöka småbåtshamnen. Planen föreskriver också vatten- och avloppslösning för bebyggelsen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Viken utgör riksintresse för friluftslivet enligt MB 3 kap 5 §. Viken omfattas även av så kallade geografiska hushållningsbestämmelser (Tiveden, Viken, Göta kanal m m) enligt MB 4 kap 2 § inom vilka turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt skall beaktas vid olika typer av exploatering. Strandskydd gäller intill 300 m från strandlinjen inom både land och vatten. Viken ingår i ett fiskevårdsområde.

Planen innebär förändringar i bebyggelsemiljön genom att tre nya tomter kan bebyggas med bostadshus. Det kan medföra en liten ökning av trafiken. Förslag till förbättringar av befintliga avloppsanläggningar och kvalificerade nya bedöms medföra att mindre föroreningar når Viken, vilket är positivt för både friluftsliv och vattenmiljö.

Viken tillhör Södra Östersjöns vattendistrikt och omfattas av miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk vattenstatus enligt MB 5 kap. Enligt klassningen betecknas båda dessa parametrar som goda redan idag. Kvalitetskravet som gäller från och med 2015-12-22 är därmed uppfyllt men det finns viss risk för försurning och kvaliteten bör därför fortlöpande bevakas. Planens förslag angående förbättring av avloppsanläggningarna bedöms bidra till att nuvarande goda vattenstatus kan behållas eller förbättras. I vilken grad Vikens vatten påverkas negativt av andra beslut, t ex tillstånd till torvbrytning vid Ryholm, måste bedömas i annat sammanhang.

Planens bedöms inte medföra överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer för luft.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i den västra delen av Karlsborg kommun, ca 2 mil från Karlsborgs centrum. Området är beläget i Vikaskogen, vid sjön Vikens östra strand och omfattar ca 10,6 ha, varav vattenarealen utgör ca 1 ha. Detaljplan upphävs inom ca 0,35 ha.



Översikt.

Markägare

All mark inom planområdet är privatägd eller gemensamt ägd genom en gemensamhetsanläggning, ga1.

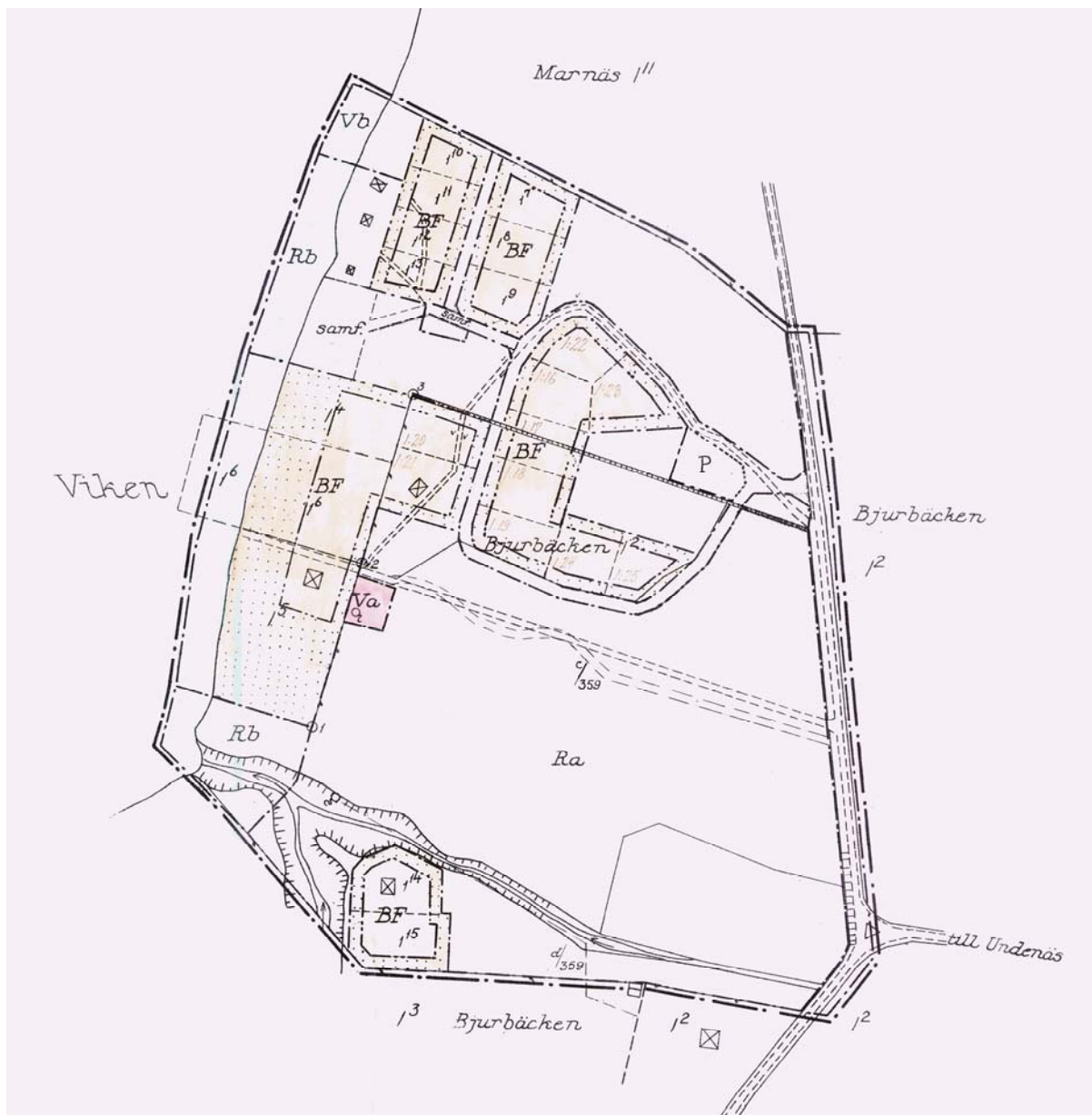
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN OCH UPPDRAG

Översiktliga planer m m

Planområdet ligger inom ett område som är avsatt för fritidshusbebyggelse i kommunens översiktsplan, vilken antogs av kommunfullmäktige 1991-12-29. I det pågående arbetet med en ny översiktsplan har området betecknats som ett område med befintlig fritidshusbebyggelse. Den nya planen utesluter inte förtätning inom befintliga fritidshusområden. I en översiktlig VA-plan, som tillhör översiktsplanen, sägs att områdets vatten- och avloppsförsörjning måste lösas lokalt på grund av det perifera läget i förhållande till kommunens anläggningar.

Detaljplaner

Bjurbäcken omfattas av en detaljplan (byggnadsplan) lagakraftvunnen 1963-11-30. Planens landområden omfattar 22 tomter för fritidshus, mark för gemensamma friytor, vägar och en plats för gemensam brunn. Vattenområdet har indelats i område för bad och båtbygggor.



Kartan visar gällande plan.

Förordnanden

Gällande planområde omfattas ej av strandskydd. Strandskyddet ska dock omprövas när ny plan upprättas. Se rubriken "Strandskydd".

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och miljönämnden har 2008-05-29, BMN § 39 beslutat att ge dåvarande bygg- och miljöförvaltning (numera plan- och byggenheten) i uppdrag att utarbeta en detaljplan för området som ska ersätta gällande plan.

BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planen innebär huvudsakligen en anpassning till befintliga förhållanden och möjlighet för alla fastighetsägare att bygga till och om sina hus. Planen innehåller även tre nya tomter för bostadsändamål. I planen föreslås förbättringar av framförallt spillvattenhanteringen för den befintliga bebyggelsen och den nya förutsätts inte komma till stånd utan en kvalificerad och godkänd avloppsanläggning.

Då det i det närmaste rått byggnadsförbud inom området innebär sannolikt planen att flera hus kommer att byggas om och till dock med ordnade VA-förhållanden. Krav på kvalificerad avloppsrening i samband med byggnadsåtgärder innebär successiva förbättringar för miljön och bättre möjlighet att bevara sjön Vikens goda vattenstatus. Förändringarna bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan av negativ karaktär varför miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Länsstyrelsen delar enligt samrådsyttrandet denna bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och vatten

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns både öppen och igenväxande åkermark samt mer renodlad skogsmark. Både i norr och söder ligger tätare skogspartier. I norr avgränsar skogen planområdet mot öppna åkerområden. I söder fortsätter skogen söderut mellan befintlig väg och stranden. Tomtmarken har varierande grad av träd och trädgårdsvegetation medan friytorna huvudsakligen består av tidigare åkermark med relativt gles vegetation. Trädvegetationen utgörs huvudsakligen av lövträd med ett något större inslag av barrträd i norr. I den södra delen av planområdet sammanstrålar två mindre bäckar i ett gemensamt utlopp i Viken.

Inget område har pekats ut som naturområde med förhöjt naturvärde. Det omfattas ej av naturvärdesklassad lövskog.

Strandzonen består i norr av vildvuxen lövskog med snårig undervegetation, i mitten av ansade gräsytor för bad- och båtliv och därefter av privat trädgårdsmark samt längst i söder av en relativt snårig bäckravin. Vid den gemensamma friytan, mitt på strandpartiet, finns en hamnbassäng avskärmad mot Viken av en gräsbevuxen 5-6 m bred stenpir. Fastigheterna Bjurbäcken 1:5 och 1:6 som är strandtomter har egna små pirar och båtplatser.



Vy mot Viken.



Bäck i söder.



Översikt över Bjurbäcken.



Flygbild över Bjurbäcken sett från söder. (Google Maps)

Förändring

I norr föreslås tre nya tomter i skogsmark. I övrigt kommer förändringarna sannolikt att inskränka sig till utglesning av vegetationen på befintlig tomtmark för att bereda plats åt tillbyggnader eller kompletterande byggnader. Denna typ av förändringar påverkar helhetsmiljön relativt lite. Områdets karaktär består.

Fornlämningar*Befintliga förhållanden*

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden*Befintliga förhållanden*

Planområdet har inte undersökts geotekniskt. Enligt erfarenheter från schaktning och jordanalyser i planområdet består marken till stora delar av grus, sand och annat friktionsmaterial.

Rekommendation

Geoteknisk undersökning ska utföras där tveksamhet råder om lämplig grundläggning inför bygglov och anläggningsarbeten. Infiltrationsbäddar ska alltid föregås av jordanalys.

Förorenad mark*Befintliga förhållanden*

Det finns inga kända markföroreningar i området. Det finns inte heller anledning att misstänka markföroreningar inom området, då tidigare verksamheter inte haft förorenande karaktär.

Rekommendation

Om markföroreningar trots allt påträffas vid till exempel schaktarbeten ska detta anmälas till kommunens miljökontor för beslut om lämplig åtgärd.

Radon*Befintliga förhållanden*

Planområdet tillhör kategorin lågriskområde enligt kommunens egen översiktliga radonkartering. Ytterligare markradonundersökningar är överflödiga i planskedet.

Rekommendation

Radonstrålningen från marken bör undersökas i samband med kompletterande geotekniska undersökningar och när nya bostadshus, eventuellt nya gäststugor eller mer omfattande tillbyggnader av bostadshus ska utföras. Kunskapen från undersökningen utnyttjas för lämplig grundläggning.

Risk för skred och höga vattenstånd*Befintliga förhållanden*

Marken i planområdet bedöms inte vara skredbenägen.

Vikens medelvattennivå ligger på ca + 92 meter över havet i RH2000 och fluktuerar relativt lite. Kanalbolaget kan fylla på vatten från Unden så att vattennivån ligger ca 0,2 meter över nivån i Göta kanal vid Tåtorp. Avtappning kan också styras och sker till Bottensjön i Forsvik där fallhöjden är ca 3,2 meter. Befintliga bostadshus ligger som lägst på ca + 97,5 medan några uthus är placerade på ca + 96. Ett av uthusen ligger på nivån + 94,5 i RH 2000.

Förslag

Ingen byggrätt har placerats lägre än ca + 95,5 i RH 2000, vilket är mer än 3 meter över medelvattenytan i sjön. Därmed bedöms risken för översvämning av bebyggelse som obefintlig.

Bebyggelse

Befintliga förhållanden

Bjurbäcken är ett fritidshusområde med sammanlagt 22 avstyckade och bebyggda tomtplatser. Tre av de äldre avstyckningarna har strandtomt som sträcker sig ut i vattnet. Två fastighetsägare är mantalsskrivna i området, vilket indikerar att minst två hus bebos året runt. Enstaka hus följer tillåten byggnadsarea på 70 m² och uthus på 20 m² men många hus har byggts till och är därför betydligt större. Det största huset omfattar ca 130 m² och på någon tomt upptar uthusen mer än 100 m². Enligt gällande plan fick bostadshusen inte överstiga byggnadshöjden 4 meter och uthusen inte 3 meter. Ett bostadshus är trots detta uppfört med två fulla våningar. Vindsinredning är däremot tillåten i alla hus inom ramen för byggnadshöjden.



Exempel på bostadshus i området.

Inom området finns även ett litet pumphus för den gemensamma dricksvattenbrunnen, ett sophus, en transformatorbyggnad och en stolptransformator.

Förändring

Planen föreslås tillåta enplanshus med en sammanlagd byggnadsarea om 210 m² per tomt. Bostadshus och gäststugor får sammanlagt uppgå till max 150 m² och förråd, garage och liknande till sammanlagt max 80 m². Detta innebär att fastigheter som redan innehåller uthus med större yta inte får bygga mer. Det är dock alltid tillåtet att sätta upp en friggebod på max 15 m² utöver ovanstående maxgränser, förutsatt att denna rätt inte redan utnyttjats. Villkoren gäller även på tillkommande tomter.

I samband med förändringar av bebyggelsen bör man eftersträva att gestaltningen på den enskilda tomten blir mer tilltalande och enhetlig. Måttlig variation mellan tomter är däremot positivt för området som helhet. Uthus som delvis ligger utanför den egna tomtgränsen eller på prickmark bör tas bort eller flyttas. En förutsättning för bygglov är en godkänd anläggning för spillvattenrening.

Service

Befintliga förhållanden

Närmaste skola och förskola ligger i Forsvik (ca 11 km) och närmaste livsmedelsbutik ligger i Udenäs eller Hanken (ca 16 km). Skolskjutsar trafikerar vägen som tangerar planområdet.

Förändring

Planen innebär i sig inga förändringar beträffande skolor och förskolor. Större hus underlättar åretruntboende, vilket kan leda till att fler barn blir bosatta i området.

Tillgänglighet*Befintliga förhållanden*

Området är förhållandevis lättillgängligt dock med lutningar i strandkanten på upp till ca 1:10.

Förändring

I planen föreslås inte några förändringar inom området som helhet. Gällande krav för bostäder ska tillämpas i samband med bygglov för om-, till- och nybyggnad.

Grönområden*Befintliga förhållanden*

Planområdet innehåller stora friitor på land och ett ca 20-40 m brett vattenområde. Av den totala planarean på ca 10 ha utgör ca 6,6 ha grönområden och ca 0,6 ha vattenområden.

Landområdena har ett relativt lågt utnyttjande idag. På friytan finns en bouleplan och en gräsyta för t ex volleyboll. Ingen yta är iordningställd för lek.

Förändring

I planen föreslås inte någon förändring av de kvarvarande friområdenas karaktär. Planbe-teckningen NATUR medger dock anläggning av till exempel en mindre bollplan. Vid badplats och båthamn bör det finnas lämplig livräddningsutrustning.



Friyta ovanför hamnbassängen.



Hamnplan.



Stora friitor.



Boulebana

Vattenområden

Befintliga förhållanden

Stranden är till övervägande del stenig med en brant strandbrink. Vid stranden, utanför befintlig pir, finns en badbrygga med badstege och möjlighet till naturbad. En gräsbevuxen vågbrytare av sten skyddar en hamnbassäng om ca 20 x 35 m med plats för ca 20 mindre båtar. I bassängen finns en gästplats.



Hamnbassängen.



Badbrygga.

Förändring

Planen innebär att badbrygga och befintlig småbåtshamn säkerställs genom planbestämmelser. Planen medger även en utökning av småbåtshamnen mot norr med cirka 10 platser och en gemensam förrådsbyggnad.

Gator och trafik

Befintliga förhållanden

Vägarna inom området är 3-4 m breda grusvägar, som ansluter i tre punkter till en något större väg som ingår i en vägsamfällighet. Anslutningspunkterna har god sikt. Vagnätet har även anslutning till småbåtshamnen där det finns en enkel sjösättningsramp. Området genererar sannolikt mindre än 100 fordonsrörelser per dygn när alla stugor är bebodda samtidigt. Vintertrafiken är mycket låg. Parkering sker på den egna tomten eller på en anvisad plats ovanför småbåtshamnen.



Norra tillfartsvägen.



En typisk väg inne i området.

Förändring

Vägnätet har anpassats till de befintliga förhållandena. Planen medger breddning av befintliga vägar om detta bedöms lämpligt. Nya tomter kan anslutas direkt till befintlig väg.

I anslutning till vägnätet ska minst en plats finnas för uppställning av motorsprutor för släckningsarbeten och denna ska markeras genom särskild skylt. En sådan plats föreslås i anslutning till småbåtshamnen. Platsen bör väljas i samråd med räddningstjänsten. Tillgängligheten för räddningsfordon bedöms som god i området. Släckvatten kan tas ur sjön.

Störningar*Befintliga förhållanden*

Planområdet är inte utsatt för några störningar utöver effekterna av återstående dåliga avlopp.

Förändring

Förslagen i denna plan alstrar inte några nya störningar av betydelse inom planområdet.

Teknisk försörjning*Befintliga förhållanden*

Spillvatten: De 22 bebyggda fastigheterna har olika typer av spillvattenlösningar. Av anläggningarna är 13 stycken godkända. Någon av dessa skulle kanske inte godkänts idag på grund av dess litenhet eller ålder. För närvarande saknar 9 fastigheter godkänt avlopp. Detta innebär inte att avlopp saknas helt på dessa fastigheter. Alla utom en har sluten tank för WC-avlopp kombinerat med 2-kammarbrunn eller stenkista. Se tabellen nedan.

Antal	Antal	Godk	Ej godk	Anm
Kombinerad infiltr WC + bdt	11	11	0	2 st tveksamma
Sluten tank WC + 3k-brunn bdt	1	1	0	
Sluten tank WC + 2k-brunn bdt	4	1	3	3 st tveksamma
Sluten tank WC + stenkista bdt	5	0	5	
Torrtoa + stenkista bdt	1	0	1	
Summa	22	13	9	

Dricksvatten: I området finns en gemensam dricksvattenbrunn för 21 av de 22 fastigheterna inom planområdet. Fastigheten Bjurbäcken 1:5 har egen brunn. Vattendistributionen är försedd med olika typer av filter, däribland UV-ljus. Samfällighetsföreningen genomför regelbundna provtagningar för att garantera ett bra vatten.

Dagvatten: Dagvatten från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor infiltrerar på tomtmark eller i utanförliggande friytor och når så småningom sjön diffust. Bäckarna i söder avvattnar i första hand skogsområden utanför planområdet.

Förändring

Spillvatten: Med hänsyn till närheten till Viken kan krav på så kallad hög skyddsnivå komma att ställas beträffande reningen av avloppsvattnet, vilket kommunen uttalat i en nyligen upprättad VA-plan för hela Karlsborgs kommun. Detta krav innebär hög reduktion av kväve och fosfor i avloppsvattnet innan det når recipienten. För närvarande finns dock inga beslut. Kommunens miljöförvaltning (MÖS) anser att sluten tank för WC-avloppet kombinerat med infiltration för BDT-vattnet är en godtagbar lösning. Anläggningarna ska utformas så att de klarar kväve- och fosforreduktion enligt de krav som gäller för hög skyddsnivå. Samma princip föreslås för de nya tomterna. Byggnadsåtgärder som kräver bygglov kommer inte att tillåtas med mindre än att avloppsanläggningen på respektive fastighet är godkänd av MÖS.

Dricksvatten: Dricksvattnet har något låg alkalinitet, vilket inte påverkar vattnets tjänlighet som dricksvatten men detta förhållande kan leda till korrosiva angrepp på ledningar och andra anordningar i dricksvattensystemet. Av detta skäl avser samfällighetsföreningen att vidta lämplig åtgärd som höjer alkaliniteten och därmed också bufferten för förurning och lågt pH-värde. I övrigt föreslås inga förändringar för dricksvattenförsörjningen. Nya tomter kan anslutas till befintlig anläggning. Inga nya tomter har placerats direkt ovanför befintlig brunn.

Dagvatten: Ingen förändring föreslås.

Värme

Befintliga förhållanden

Uppvärmningen av husen i området sker på många olika sätt. Här finns luftvärmepumpar, braskaminer, direktverkande elradiatorer med mera.

Förändring

Uppvärmningen av fritidshusen föreslås även fortsättningsvis ske individuellt. Det är önskvärt att direktverkande el fasas ut och ersätts med andra miljösmarta system.

El

Befintliga förhållanden

Elförsörjningen sker från en transformatorstation vid den norra infartsvägen. Söder om Bjurbäcken 1:19 finns en stolptransformator som matas via en kabel från öster. En luftledning utgår från stolptransformatorn mot husen i den södra delen av planområdet. Fortum distribution AB är nätägare och elleverantör.

Förändring

Befintliga anläggningar har kapacitet för det ökade effektuttag som kan bli följden av att befintliga hus byggs ut och att nya tillkommer. Mer omfattande effektuttag i framtiden kan kräva förstärkning. Flyttning av ledningar ska enligt Fortum bekostas av enskild eller föreningen i området.

Tele

Befintliga förhållanden

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telekommunikationer i området. Både mark och luftledningar finns i området.

Förändring

Eventuell flyttning av teleledningar ska anmälas till Skanova senast 4 månader innan åtgärden ska utföras.

Avfall

Befintliga förhållanden

Hushållsavfall hämtas vid varje fastighet. Sortering av återvinningsavfall sker i ett sophus vid den norra infarten. AÖS (Avfallshantering Östra Skaraborg) svarar för hämtning av hushållsavfallet.

Förändring

Inga förändringar föreslås för hämtningsrutinerna. Regler i renhållningsföreskrifterna ska ligga till grund för hur sophämtningen ska organiseras i området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Lovpliktens omfattning

I planen har en bestämmelse införts som villkorar bygglov med godkänd avloppslösning. Planen omfattar i övrigt vare sig sänkt eller höjd lovplikt i förhållande till det som är brukligt att reglera i en detaljplan.

Strandskydd

Befintliga förhållanden

Utmed sjön Viken finns generellt ett så kallat utökat strandskyddsförordnande enligt MB 7 kap 13-18 §§, som gäller inom 300 meter från strandlinjen både över land och vatten. Detta innebär att nybyggnad och större tillbyggnader inte får göras utan dispens. Detsamma gäller schaktarbeten, båtbygggar och andra anläggningar som påverkar mark och vatten.

Hela planområdet ligger inom 300 m från strandlinjen men omfattas ändå inte av strandskyddsförordnandet då detta aldrig införts inom gällande planområdet. Då föreliggande plan utökats något vad avser vattenområdet i norr gäller strandskydd inom det utökade området – en smal vattenzon väster om befintlig småbåtshamn.

Förändring

När detaljplanen ändras ska strandskyddet omprövas av länsstyrelsen efter förslag i planen. Strandskyddsförordnandet föreslås bli upphävt inom kvartersmark för bostadsändamål (B), småbåtshamn (WV eller V), tekniska anläggningar (E) och gatumark (LOKALGATA) i denna plan. Undantag från denna regel utgör den södra delen av fastigheten Bjurbäcken 1:5 där hävden är sådan att särskilt skäl saknas. Se länsstyrelsens samrådsyttrande och markering på plankartan. Strandskyddet införs därmed inom område NATUR, del av W och del av B samt ligger kvar inom del av område W.

Motiv: Den tomtmark som avgränsats för bostadsändamål i denna plan, med ovanstående undantag, bedöms vara ianspråktagen eller sakna betydelse för strandskyddets syften. De nya tomterna ligger bakom befintliga i förhållande till vattnet och mellan tomterna och vattnet finns även befintliga vägar. De allemansrättsligt tillgängliga friytorna upptar fortfarande ca halva planområdet. Område för småbåtshamn måste naturligt ligga vid vattnet. Områden för tekniska anläggningar är små och saknar betydelse för strandskyddets syften. Vägmarken inom området förblir allemansrättsligt tillgänglig.

Upphävande av plan

Gällande detaljplan omfattar förbifartsvägen mot Marnäs som administreras och sköts av en särskild vägförening. Detaljplanen föreslås bli upphävd för vägområdet och renodlas till att omfatta det mark- och vattenområde som ingår i områdets gemensamhetsanläggning eller är enskilt ägd mark eller vattenområde tillhörande bostadsändamålet.

Konsekvenser

Planen innebär en anpassning av detaljplanen till befintliga förhållanden. Den kommer sannolikt att leda till större hus och att ytterligare någon bosätter sig i området. Sannolikheten för mer omfattande åretruntboende bedöms som låg med hänsyn till det perifera läget långt från förskolor, skolor och annan service.

Genomförandet kommer att innebära successiv förbättring av områdets avloppsanläggningar, vilket bör leda till att mindre föroreningar når Vikens vatten. Godkänd avloppslösning innebär att bygglov kan ges till förändringar av den befintliga bebyggelsen eller nybyggnad.

Planen innebär viss förändring av naturmiljön där nya tomter föreslås. Dessa påverkar även landskapsbilden lokalt. Tillgängligheten för allmänt friluftsliv i området bedöms bestå och inga områden med förhöjda värden för växt- och djurlivet tas i anspråk. Andelen grönytor i området blir fortsatt stor.

SAMRÅD, Granskning

Inkomna synpunkter under samrådet har sammanställts i en separat samrådsredogörelse, daterad december 2013 och inkomna synpunkter under granskningsskedet i ett separat granskningsutlåtande daterat jan 2014.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av BOANN AB på uppdrag av Plan- och byggenheten. Kommunens kontaktperson har varit kartingenjör Anita Spetz, som också svarat för plankartan.

BOANN AB

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Plan- och byggenheten

Anita Spetz
Plantekniker

Detaljplan för

Bjurbäcken 1:27 m fl

i Karlsborg, Karlsborgs kommun

Dnr P 2008-0012

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Planförfarande / tider

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 3:e kapitel. I detta fall föreslås att planen hanteras med så kallat normalt planförfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan. Nuvarande skede har markerats med fet stil.

Samråd

Dialog med markägare och andra sakägare, länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan (okt-nov 2013).

Samrådsredogörelse

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna bearbetas om det bedöms vara relevant (dec 2013).

Plangranskning

Den bearbetade planen ställs ut för granskning. Dialog med markägare och andra sakägare, länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, allmänhet med flera (dec 2013-jan 2014).

Granskningsutlåtande

Efter utställningen sammanställs inkomna synpunkter i ett utlåtande. Planhandlingarna bearbetas om det behövs och godkänns därefter av byggnadsnämnden (jan 2014)

Antagande

Detaljplanen antas av byggnadsnämnden (jan-febr 2014).

Laga kraft

Planen vinner laga kraft ca 4-5 veckor efter antagandet om detta beslut inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Befintlig samfällighetsförening får även fortsättningsvis ansvar för all mark utanför enskilda bostadsfastigheter. Driften av gemensamma markområden, småbåtshamn och tekniska anlägg-

ningar åvilar styrelsen för samfällighetsförening som handhar befintlig gemensamhetsanläggning, ga1. Samfällighetsföreningen ansvarar även för avstyckning och försäljning av nya tomter för bostadsändamål.

Enskilda fastighetsägare är och förblir ansvariga för alla åtgärder inom den egna fastigheten.

Fortum distribution AB ansvarar för den eltekniska infrastrukturen fram till respektive fastighetsgräns.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telekommunikationer inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Tre nya avstyckningar föreslås.

Gemensamhetsanläggningar/avtal/servitut/ledningsrätt

I samband med att avstyckning sker bör befintlig gemensamhetsanläggning omprövas så att de nya fastighetsägarna får adekvat andel av områdets gemensamma skötsel.

Ekonomiska frågor

Karlsborgs kommun svarar för alla kostnader i samband med arbetet att upprätta detaljplan.

All byggnation och alla anläggningsarbeten inom planområdet sker på fastighetsägarnas bekostnad enskilt eller gemensamt för hela området.

Karlsborgs kommun debiterar planavgift i samband med bygglov enligt fastställd taxa.

Tekniska frågor

Geotekniska utredningar inför utbyggnad av småbåtshamn, bostadshus på enskilda tomter eller för avloppsanläggningar bekostas av respektive huvudman enskilt eller gemensamt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av BOANN AB på uppdrag av Plan- och byggenheten. Kommunens kontaktperson har varit plantekniker Anita Spetz, som också svarat för plankartan.

BOANN AB

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Plan och byggenheten

Anita Spetz
Plantekniker