

Laga kraft 2012-10-31



Detaljplan för
Glättnästorp 1:1 m fl
i Karlsborg, Karlsborgs kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Upprättad av BOANN AB och Karlsborgs bygg- och miljöförvaltning – juni 2012

Detaljplan för

Glättnästorps 1:1 m fl

i Karlsborg, Karlsborgs kommun

Dnr P 2009-0027

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Samråd	Utställning	Antagande
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
	X	X
		X

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar dels till att reglera de befintliga arrendelotternas avgränsning för att underlätta avstyckningar av fastigheter, dels ange regler för all bebyggelse i området som underlag för bygglov. Krav på vatten- och spillvattenlösningar kommer att behandlas i en separat utredning och detaljplanen anger markreservat för detta ändamål. Planen behandlar också tillfartsvägar, naturmark, vattenområden m m.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Vättern utgör riksintresse för fiske och vissa fiskarter enligt MB 3 kap 5 §. Planens land- och vattenområden omfattas av riksintresse för friluftslivet och vattenområdena inklusive en bred strandremsa av riksintresse för naturvården enligt MB 3 kap 6 §. Vättern omfattas även av geografiska hushållningsbestämmelser (Vättern med strandområden) enligt MB 4 kap 2 § inom vilka turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid olika typer av exploatering.

Planens förslag bedöms samverka med de intentioner som ligger bakom riksintressena, vilka i första hand är kopplade till friluftsliv och turism. Planen främjar en lämplig uppdelning av marken från allmän synpunkt bl a genom låg exploateringsgrad med stora kvarvarande friytor där allemansrätten fritt kan utövas.

Planen innebär relativt små förändringar i bebyggelsemiljön. Den kan medföra viss ökning av trafiken men denna är ändå liten. Förslag till utbyggnad av en eller flera kvalificerade avloppsanläggningar bedöms medföra mindre utsläpp till Vättern, vilket är positivt för både friluftsliv och vattenmiljö.

Vättern 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 gäller från och med 2015-12-22.

Bättre avloppsrening bidrar till att nuvarande goda vattenstatus kan behållas eller förbättras.

Planens genomförande bedöms inte medföra överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer för luft.

Området är utsatt för buller från FMV:s skjutningar/sprängningar vid Rissnäset norr om Karlsborg. Ljudnivåerna bedöms inte innebära att MKN för buller överskrids. Se vidare avsnittet störningar.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i nordöstra delen av Karlsborg kommun, ca 1 mil norr om Karlsborgs centrum. Det är beläget på en udde vid Vätterns strand och omfattar ca 128 ha.



Markägare- och arrendeförhållanden

Den stora stamfastigheten Glättnästup 1:1 är privatägd. Från denna har 5 fritidshustomter avstyckats, Glättnästup 1:3 – 1:7. Fastigheten Glättnästup 1:2 omfattar delar av fastlandet, en ö väster om planområdet och vattenområden. Den har samma ägare som fastigheten Glättnästup 1:3. Härutöver finns 32 fritidshus på ofri grund där marken upplåts med arrende av ägaren till Glättnästup 1:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN OCH UPPDRAG

Översiktliga planer m m

Planområdet ligger inom ett område som är avsatt för fritidsbebyggelse i kommunens översiktsplan, vilken antogs av kommunfullmäktige 1991-12-29. På senare år har det framkommit önskemål om att få avstycka arrendelotterna och bygga till och om husen.

Områdesbestämmelser/samlad bebyggelse

Planområdet ligger inom områdesbestämmelser som antogs av kommunfullmäktige och vann laga kraft 1995-12-28. Områdesbestämmelserna innehåller bland annat krav på bibehållande av relativt små fritidshus för sommarbruk samt krav på en individuell VA-lösning enligt en principplan för att bygglov ska kunna lämnas. Området utgörs av så kallad "sammanhållen (tidigare samlad) bebyggelse", vilket innebär att det omfattas av bygglovplikt som liknar den inom en detaljplan.



Kartan visar den bebyggelse som omfattas av områdesbestämmelserna.

Planprogram

Planprogram behövs inte eftersom detaljplanen behandlats i gällande översiktsplan och ersätter gällande områdesbestämmelser.

Avtal

Tre planavtal har relativt nyligen upprättats genom tidigare stadsarkitekt. Avtalen har lagts till grund för de avstyckningar som påbörjats på senare tid och innebär att respektive fastighetsägare förbundit sig att tillstyrka kommande planläggning. Avstyckningarna har inte vunnit laga kraft då strandskyddsdispens inte söktes i avvaktan på planläggning. I samband med avtalen har en mindre avgift debiterats fastighetsägaren.

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och miljönämnden har 2009-12-17, BMN § 122 beslutat att ge bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att utarbeta en detaljplan för området som ska ersätta tidigare planer och planeringsinsatser.

MILJÖKONSEKVENSER

Planen innebär i första hand möjlighet till administrativa förändringar i området. Den innebär samtidigt reglering av enskilda byggrätter, ordnande av vägsträckningar samt förslag till förbättringar av framförallt spillvattenhanteringen för den befintliga bebyggelsen. Planen innehåller inte några nya tomter för fritidshus eller annat boende.

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. Ovanstående förändringar bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan av negativ karaktär varför miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Utbyggnad av en kvalificerad avloppsrening innebär positiv miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har inte haft någon invändning mot denna bedömning i sitt samrådsyttrande 2012-02-29.

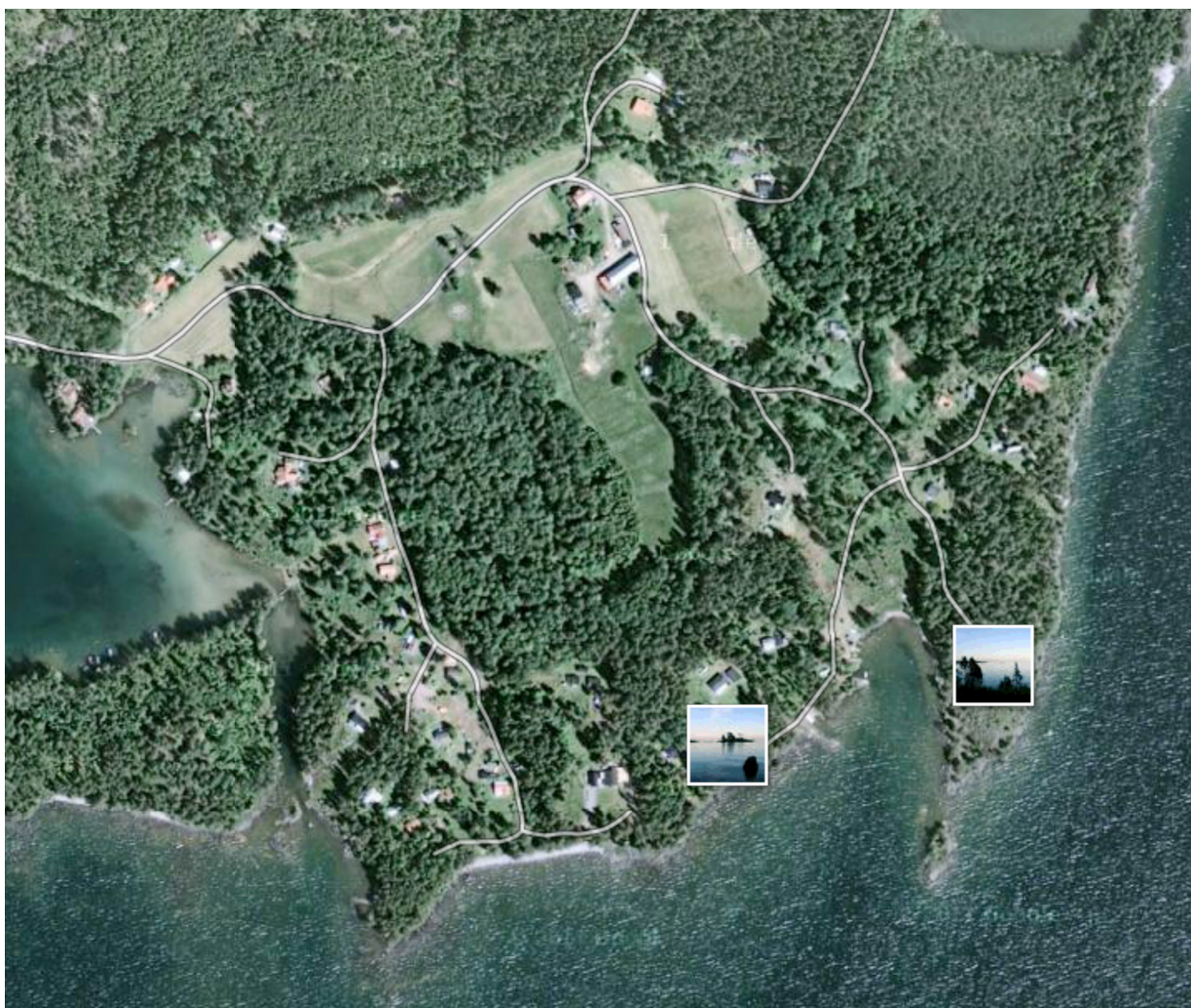
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och vatten

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns både öppen och igenväxande åkermark samt mer renodlad skogsmark. Det tätare centralt belägna området på nedanstående flygfoto består huvudsakligen av lövskog företrädesvis björk. Kantzonerna mot vattnet och ön i väster innehåller företrädesvis barrskog med mestadels tall. De glesare områdena kring bebyggelsen har ett större inslag av lövträd, buskar och trädgårdsväxter.

Strandområdena är steniga med ett undantag för en liten sandstrand mellan ön och fastlandet. Vattendjupet ökar snabbt till relativt stora djup.



Flygbild över Glättnästorp sett från söder. (GoogleMaps)

Det sammanhållna täta och centralt liggande skogspartiet har bedömts tillhöra klass 4 (minst värdefulla) i kommunens lövskogsinventering. Ett område utanför planområdet, vid viken i nordost, utgörs av en värdefull sumpskog enligt Skogsstyrelsens inventeringar.

Strandområdet utgör riksintresse för naturmiljön enligt 3 kap 6 § MB tillsammans med Vättern. Dessa områden, som omfattar en stor del av planområdet, har pekats ut då de utgör en viktig tillgång för friluftslivet på och vid Vättern. Hela planområdet utgör även riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB. Hela Vätterns vattenområde utgör Natura 2000-område enligt habitatdirektivet.



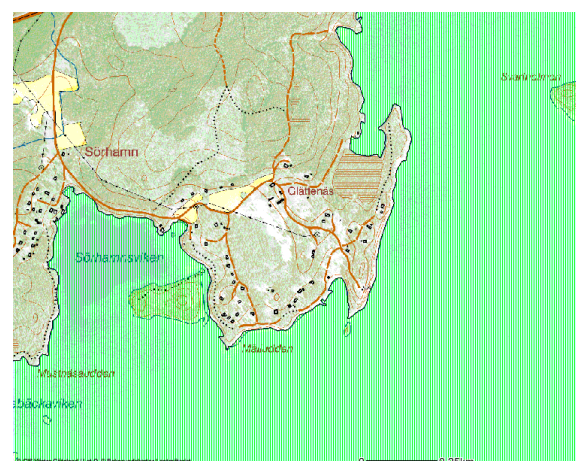
Lövskog (klass 4) resp sumpskog. (Lst GIS)



Riksintresse för naturmiljön. (Lst GIS).



Riksintresse för friluftslivet. (Lst GIS).



Natura 2000 enligt habitatdirektivet. (Lst GIS).

Förändring

Huvudkaraktären behålls i området. Då avstyckningar för nya hus inte föreslås kommer förändringarna sannolikt att inskränka sig till utglesning av vegetationen på tomtmark för att bereda plats åt större eller kompletterande byggnader, för förbättring av vägar med någon ny sträckning och liknande åtgärder. Denna typ av förändringar kommer knappast att påverka vare sig naturmiljön eller landskapsbilden för området som helhet. Förändringarna kan bli större på grund av skogsavverkning i de delar av Glättarnastorpsområdet som inte ingår i planområdet.

Fornlämningar

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Befintliga förhållanden

Tidigare utförda provgrävningar för avloppsinfiltrationer visar att det här och där finns grusområden där infiltration av renat spillvatten kan ske. Då ingen ny bebyggelse föreslås utanför tomtmark bedöms att ytterligare undersökningar ej är meningsfulla i planskedet.

Rekommendation

Där tveksamhet råder om lämplig grundläggning ska undersökning utföras inför bygglov. Eventuella 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 t ex schaktarbeten ska detta anmälas till kommunens miljökontor för beslut om lämplig åtgärd.

Radon

Befintliga förhållanden

Planområdet tillhör ej högriskområde enligt kommunens egen översiktliga radonundersökning. Då inga nya bostadshus föreslås bedöms att markradonundersökningar är överflödiga i planskedet.

Rekommendation

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

Risk för skred och höga vattenstånd

Befintliga förhållanden

Marken i planområdet bedöms inte vara skredbenägen.

Vätterns medelvattennivå ligger efter regleringen 1940 på 88,50 möh i RH1900. Lägsta vattenstånd har varit 87,92 och högsta 88,95 meter över havet i RH1900. Vätterns vattennivå fluktuerar således relativt lite, ca en meter. Huvuddelen av befintliga hus ligger 3 meter eller mer över högsta vattenstånd. Ett uthus ligger ca två meter över på en tomt medan ett bostadshus och ett uthus på en annan tomt endast ligger en dryg meter över högsta vattenstånd. Boende i området uppger att vare sig tomtmark eller bebyggelse varit översvämmade vid högt vattenstånd i Vättern.

Rekommendation

Vid byggnation på de lägst liggande fastigheterna ska Vätterns högvattenyta beaktas även om risken för översvämning är liten.

Bebyggelse

Befintliga förhållanden

Glättnästorp är ett fritidshusområde med sammanlagt 37 bebyggda tomtplatser. Av dessa utgör förutom stamfastighet, 5 st avstyckade fritidshus/bostadsfastigheter och 32 st

arrendetomter. Stamfastigheten och ytterligare tre fastigheter bebos året runt. Stamfastigheten används som komplement till annat åretruntboende. Här bedrivs småskalig odling av vallväxter som foder för familjens två ridhästar och gallringsbruk för ved i skogen.

Fyra hus inklusive stamfastigheten används året runt medan övriga 33 hus används för fritidsändamål. Flertalet fritidshus består av relativt små stugor av växlande form och färg. Något enstaka hus är lite större och mer påkostat.

Stamfastigheten består av en mindre gård med bostadshus och ladugård och gårdshus i traditionell stil.

Inom området finns även en liten transformatorbyggnad.



Typisk sommarstuga i området och stamfastighetens bostadshus.

Förändring

Arrendetomterna kommer sannolikt att successivt friköpas när detta blir möjligt genom detaljplanen. Ofta höjs även standarden på tomtens byggnader när dessa ligger på egen mark. Planen tillåter en huvudbyggnad om max 150 m² och uthus om sammanlagt max 60 m². En förutsättning för bygglov är anslutning till en kvalificerad anläggning för spillvattenrening. Ett mindre apparatrum kan komma att behövas om föreslaget minireningsverk kommer att ingå i den slutliga VA-lösningen.

Grönområden

Befintliga förhållanden

Planområdet har stora friytor både på land och vatten. Mellan husen eller husgrupperna finns skogsmark som är relativt öppen och tillgänglig. Utmed stora delar av stranden går en liten gångstig ibland kombinerad med väg till stugorna. På några platser står sittbänkar och bord och det finns ett par grillplatser. Ön i väster nås via en stig från lokalvägen och en enkel spång över sundet. Vid spången finns områdets enda badplats med stenfri sandbotten och anslutande gräsytor på land. Skogsområdena sköts av stamfastighetens ägare med återkommande gallring och röjningar.

Förändring

I planen föreslås inte någon förändring av friområdenas karaktär. Se även vattenområden och genomförandebeskrivningen.



Stig utmed stranden i sydväst.

Strandskydd

Befintliga förhållanden

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande, enligt MB 7 kap 13-18 §§, 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. Vid avstyckningar för t ex bostadsändamål måste strandskyddsdispens inhämtas om tomtmarken omfattar mer än den hävdade marken.

Förändring

I planen har en rimlig avvägning gjorts mellan enskild/arrenderad tomtmark och allmän mark. Bostadstomterna har i huvudsak anpassats till den mark som idag arrenderas. Strandskyddsförordnandet föreslås bli upphävt inom kvartermark och gatemark i denna plan.

Motiv: Den tomtmark som avgränsats i denna plan bedöms vara ianspråktagen eller ligger inom hemfridszonen för befintliga bostadshus. Område för båtbygggar måste naturligt ligga vid vattnet och här har endast befintliga byggplatser markerats i lägen som är något vindskyddade. Vägarna förblir allmänt tillgängliga och torde inte ha något annat värde för strandskyddets syften.

Vattenområden

Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar närområdet utmed stränderna som till övervägande del är steniga och i öster höga och branta.



Stranden i söder och öster.

Vid stranden finns några enkla stenpirar/bryggor och ett och annat båthus alla för mindre båtar. På ett ställe finns en liten badplats med sandbotten som är lättillgänglig för mindre barn. Området är dock begränsat både i vattnet och på land.



Befintliga båtbyggor.



Bad med sandbotten.

Förändring

Planen innebär inte några andra förändringar än att båtbyggor sanktioneras genom ett särskilt kvarter på 4 platser och att sandbadet säkerställs.

Gator och trafik

Befintliga förhållanden

Tillfartsvägen till området är en grusväg med en bredd på 3-4,5 meter. Vägen ansluter till väg 49 ca 1 km väster om planområdet och ingår i en gemensamhetsanläggning. Övriga vägar i området är mycket enkla grus/gräsvägar ibland endast med två hjulspår. Trafiken är liten och hastigheterna låga. Parkering sker på den egna tomten eller strax utanför.



Tillfartsvägen och en typisk väg inne i området.



Förändring

Planen innebär att redan utförd flyttning av en väg sanktioneras i söder. I övrigt föreslås att det interna enkla vägnätet består. All parkering ska ske på tomtmark.

I anslutning till vägnätet ska 2-3 platser för uppställning av motorsprutor markeras genom särskild skylt. Räddningstjänsten anger att detta bör ske där markens bärighet är god och där vattendjupet utanför är tillfredställande. Platserna bör väljas i samråd med räddningstjänsten.

Störningar

Befintliga förhållanden

Planområdet är enligt Försvarmakten utsatt för buller från skjutningar/sprängningar vid FMV:s anläggning omedelbart norr om Karlsborgs tätort. Naturvårdverkets riktvärden för denna typ av buller är 65 dBA för finkalibrig och 95 dBC för grovkalibrig ammunition. Bullerutredning för FMV, Karlsborg, WSP 2009-09-11 visar att gränsen för 90 dBC från grovkalibriga skjutningar vid skjutplatserna Milan och Spetsen i huvudsak följer strandkanten vid Glättnästorps. Ljudnivåerna överstiger således inte rekommenderade värden.

Vid stamfastigheten förekommer ingen djurhållning utöver ett par ridhästar för familjens eget behov.

Förändring

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

Teknisk försörjning

Se separat VA-utredning.

Befintliga förhållanden

Spillvatten: Av de 37 bostadshusen har endast en fåtal tillfredsställande avlopp. Fem fritidshus har avlopp godkända för både BDT- och WC-vatten. Ytterligare två har endast avlopp godkända för BDT-vatten.

Dricksvatten: Vid ett tiotal fritidshus finns djupborrade brunnar som ger bra dricksvatten. I området finns endast en grävd brunn som fortfarande används för dricksvatten. På några ställen tas dricksvatten från Vättern och ibland medförs dricksvatten i dunk.

Dagvatten: Dagvatten från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor infiltrerar på tomtmark eller utanförliggande skogsmark.

Förändring

Spillvatten: Med hänsyn till närheten till Vättern ställs krav på så kallad hög skyddsnivå beträffande reningen av avloppsvattnet till skydd för främst Vättern som dricksvattentäkt och som framtida dricksvattenresurs. Karlsborgs kommun och länsstyrelsen godtar inte enskilda lösningar i områden med krav på hög skyddsnivå varför endast gemensamma lösningar föreslagits. Karlsborgs kommun har också genom KSAU uttalat att man inte är beredd att införa verksamhetsområde för VA.

I den medföljande VA-utredningen föreslås i första hand ett system som innebär ett gemensamt minireningsverk för hela området, vilket även bedöms bli den billigaste lösningen både investerings- och underhållsmässigt. Som alternativ redovisas två varianter på en mer flexibel lösning med fyra minireningsverk kopplade till grupper av hus i området. Dessa alternativ innebär kortare ledningsdragning, särskilt i alternativ 2b där de fyra enheterna är helt separerade. Fördelen är också att dessa kan byggas ut successivt och att det kan vara lättare att enas när antalet delägare i anläggningen är begränsat. Alternativ 2b innebär fyra helt separerade lösningar där efterpoleringssteget är placerat i direkt anslutning till minireningsverket. I alla tre alternativen består ledningssystemet av både tryckavlopps- och självfallsledningar. Minireningsverk eller efterpoleringssteg bör ej placeras inom 20 m från djupborrad dricksvattenbrunn.

Det gemensamma minireningsverket föreslås bli placerat på mark centralt i området medan de fyra mindre verken placeras i anslutning till varje grupp. Planen har utformats så att den medger samtliga alternativ.

Dricksvatten: Dricksvattenförsörjningen föreslås även fortsättningsvis lösas individuellt. Brunnar bör inte borrar inom ett skyddsområde om ca 20 m från minireningsverk eller efterpoleringssteg. Väljs lösningen med ett minireningsverk bör man överväga att samtidigt med denna utbyggnad lägga ner en dricksvattenledning för en ev framtida gemensam dricksvattenbrunn.

Dagvatten: Ingen förändring föreslås.

Värme

Befintliga förhållanden

Uppvärmningen av stugorna i området sker på många olika sätt. Här finns luftvärmepumpar, braskaminer, direktverkande elradiatorer m m.

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 två transformatorstationer. En ligger vid infarten till området och en i den östra delen. Fortum är distributör.

Förändring

Befintliga anläggningar har kapacitet för det ökade effektuttag som minireningsverk och pumpstationer innebär. Mer omfattande effektuttag i framtiden kräver sannolikt förstärkning av transformatorkapaciteten och två nya lägen har föreslagits i planen.

Avfall

Befintliga förhållanden

Avfallstunnor finns utplacerade i grupper på några platser i området, AÖS (Avfallshantering Östra Skaraborg) svarar för tömningen.



Soptunnor på rad vid infartsvägarna.

Förändring

Inga förändringar föreslås för hämtningsrutinerna. Soptunnor föreslås bli placerade bakom någon form av enkel avskärmning för att bli mindre iögonfallande vid infart till 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 för mer omfattande ändringar med godkänd vatten- och avloppslösning. Planen omfattar i övrigt vare sig sänkt eller höjd lovplikt i förhållande till det som är brukligt att reglera i en detaljplan.

Konsekvenser

Planen innebär ett samlat förslag till hur avstyckningar av befintliga arrendetomter kan samordnas med behovet att hävda strandskyddsförordnandet. Vidare kommer ett genomförande att innebära förbättring av områdets avloppshantering, vilket bör leda till att mängden föroreningar som når Vätterns vatten blir mindre. Godkänd avloppslösning innebär även att bygglov kan ges till förändringar av den befintliga bebyggelsen.

Planen innebär små förändringar för natur- och kulturmiljön samt landskapsbilden. Tillgängligheten för allmänt friluftsliv i området bedöms inte heller förändras då inga nya områden tas i anspråk för privat ändamål.

GRANSKNING

Granskningssynpunkter har redovisats i ett separat granskningsutlåtande daterad juni 2012.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

BOANN AB

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Bygg- och miljöförvaltningen

Anita Spetz
Kartingenjör

Detaljplan för

Glättnästorp 1: 1 m fl

i Karlsborg, Karlsborgs kommun

Dnr P 2009-0027

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. Pågående skede har markerats med fet stil.

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:

Samråd

Dialog med Länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, sakägare, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. (febr-mars)

Samrådsredogörelse

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna bearbetas då det bedöms vara relevant. (mars 2012)

Plangranskning

Den bearbetade planen ställs ut för ny granskning. Dialog sker med Länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, sakägare, allmänhet med flera. (mars-maj)

Granskningsutlåtande

Efter utställningen sammanställs inkomna synpunkter i ett utlåtande. Handlingarna bearbetas om det bedöms vara lämpligt och godkänns därefter av bygg- och miljönämnden. (juni)

Antagande

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. (oktober)

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

Kommunen blir inte huvudman för allmän platsmark. Ansvaret för denna föreslås åvila en nybildad samfällighetsförening som får ansvar för en nyinrättad gemensamhetsanläggning. I denna ska naturområden, vägar, avloppsanläggning och naturbadplats ingå.

Fastighetsägare med avstyckade tomter och stugägare med arrendetomt blir ansvariga för alla åtgärder inom den egna eller arrenderade tomtmarken.

Driften av gemensamma markområden och avloppsanläggningar kommer att åvila styrelsen för den samfällighetsförening som handhar en eller flera nyinrättade gemensamhetsanläggningar.

Båtområden föreslås handhas inom ramen för en eller flera båtföreningar som omfattar de som har intresse av båt.

Fortum ansvarar för den eltekniska infrastrukturen fram till respektive fastighetsgräns.

Sörhamn Glättenäs Vägförening ansvarar för tillfartsvägen fram till stamfastighetens gårdsplan.

Avtal

Avtal kan behöva upprättas mellan en VA-samfällighet och stamfastighetens ägare angående placering och tillfart till ett eller flera nya minireningsverk.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Avstyckningar kommer sannolikt att bli aktuella efter hand med hänsyn till att flera arrendatorer önskar friköpa sina arrendetomter.

Gemensamhetsanläggningar

Inrättandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar kommer att bli aktuella enligt ovan. Stamfastighetens ägare föreslås ta initiativ till bildandet.

Arrende, servitut m m

Detaljplanen utesluter inte att arrendeformen finns kvar. Servitut kan behöva inskrivas i stamfastigheten m fl fastigheter angående t ex VA-ledningar samt tillfart till ett eller flera nya minireningsverk.

Ekonomiska frågor

Karlsborgs kommun svarar för alla kostnader i samband med arbetet att upprätta detaljplan och VA-plan. Stamfastighetens ägare debiteras del av denna kostnad.

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

Försäljning av arrendetomter sker som en affär mellan stamfastighetens ägare och arrendatorerna. Kostnaden för avstyckning m m regleras i köpeavtalet.

Karlsborgs kommun debiterar planavgift enligt fastställd taxa vid bygglov.

Tekniska frågor

Geotekniska utredningar på enskilda tomter eller för gemensamma avloppsanläggningar bekostas av respektive huvudman enskilt eller gemensamt.

GRANSKNING

Granskningssynpunkter har redovisats i ett separat granskningsutlåtande daterad juni 2012.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

BOANN AB

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Bygg- och Miljökontoret

Anita Spetz
Kartingenjör