

Genomförandetiden är
2019-10-11 – 2034-10-10

Detaljplanen
antagen av SBN 2017-03-29 § 31
laga kraft 2019-10-10

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för
**Sunnansjö 125:2 med flera
(Brittsand)**
i Ludvika

Upprättad i mars 2017



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	HANDLINGAR	5
2	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
3	FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN.....	5
4	PLANDATA.....	5
4.1	Lägesbestämning	5
4.2	Areal.....	6
4.3	Markägförhållanden	6
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
5.1	Riksintressen	6
5.2	Översiktliga planer	6
5.3	Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
5.4	Behov av miljöbedömning.....	6
5.5	Kommunala beslut i övrigt	6
6	FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
6.1	Natur	7
6.1.1	<i>Mark och vegetation.....</i>	<i>7</i>
6.1.2	<i>Naturvärdesinventering</i>	<i>7</i>
6.1.3	<i>Geotekniska förhållanden</i>	<i>7</i>
6.1.4	<i>Hydrologiska förhållanden.....</i>	<i>8</i>
6.1.5	<i>Förorenad mark.....</i>	<i>8</i>
6.1.6	<i>Radon.....</i>	<i>8</i>
6.1.7	<i>Risk för skred/höga vattenstånd.....</i>	<i>8</i>
6.1.8	<i>Höga vattenstånd.....</i>	<i>8</i>
6.1.9	<i>Fornlämningar</i>	<i>9</i>
6.2	Bebyggelseområden	9
6.2.1	<i>Bostäder.....</i>	<i>9</i>
6.2.2	<i>Offentlig och kommersiell service</i>	<i>9</i>
6.2.3	<i>Tillgänglighet</i>	<i>10</i>
6.2.4	<i>Gestaltning</i>	<i>10</i>

6.3	Friytor	11
6.3.1	<i>Lek och rekreation.....</i>	11
6.3.2	<i>Naturmiljö</i>	11
6.4	Vattenområden	11
6.5	Strandskydd.....	11
6.6	Gator och trafik.....	13
6.6.1	<i>Gatunät.....</i>	13
6.6.2	<i>Kollektivtrafik</i>	13
6.7	Störningar	13
6.7.1	<i>Buller</i>	13
6.7.2	<i>Luft</i>	13
6.7.3	<i>Sanitära förhållanden</i>	13
6.7.4	<i>Farligt gods.....</i>	14
6.7.5	<i>Räddningstjänstens insatstid</i>	14
6.8	Teknisk försörjning	14
6.8.1	<i>Vatten och avlopp.....</i>	14
6.8.2	<i>Värme</i>	14
6.8.3	<i>El</i>	14
6.8.4	<i>Bredband.....</i>	14
6.8.5	<i>Avfall.....</i>	14
6.9	Konsekvenser av planens genomförande	14
7	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	15
7.1	Berörda fastigheter och markägoförhållande	15
7.2	Fastighetsbildning.....	15
7.3	Gemensamhetsanläggningar med mera	15
7.4	Fastighetsplaner	15
7.5	Vägservitut	15
8	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	15
8.1	Tekniska anläggningar.....	15
8.2	Samfällighetsförening.....	15
8.3	Kvartersmark	15
8.4	Strandskydd.....	15
9	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	16

9.1	Huvudmannaskap, ansvarsfördelning	16
9.2	Genomförandetid.....	16
10	EKONOMISKA FRÅGOR	16
11	TIDPLAN	16
12	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	17

1 HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

För planprocessen finns dessutom:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (utarbetas efter granskningen)
- Fastighetsförteckning

2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att planlägga för en utvidgning av befintligt fritidhusområde. Utvidgningen ska dimensioneras för olika boenden. Ungefär 60 tomter skapas utöver de befintliga 14 avstyckade tomterna. Huvudmannskapet ska vara privat. Badplatsen och strandremsan ska vara allemansrättsligt tillgängliga. Boende ska ha möjlighet till egen båtplats. Innan detaljplan antas ska kommunen ange en förbindelsepunkt för anslutning till det kommunala VA-systemet.

3 FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet är beläget på västra sidan av sjön Väsman och delvis med stark lutning mot sjön.

Området är i solläge stor del av dygnet och då vindarna över Ludvika till cirka 70 % sett över året kommer från syd till väst berörs inte området av de kalla vindar som upplevs på motsatt sida av Väsman.

Detaljplanen gör att markanvändningen är av god hushållning och planen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 3 kap, Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Den är även förenlig med de särskilda hushållningsbestämmelserna som gäller enligt 4 kap miljöbalken. Enligt 5 kap miljöbalken ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Inga miljökvalitetsnormer bedöms komma att överskridas.

4 PLANDATA

4.1 Lägesbestämning

Planområdet ligger på västra sidan av sjön Väsman och norr om Gonäs. Området är känt under namnet Brittsand som under många år var fritidsby för anställda på ASEA, numera ABB. Till området är det ca 8 kilometer från Ludvika centrum.

Planen begränsas av sjön Väsman och gränsar till följande fastigheter. Gonäs 115:18, Gonäs 115:19, Gonäs 15:60, Sunnansjö 122:1, Sunnansjö 126:2, Sunnansjö 126:3, Sunnansjö 126:1, Sunnansjö 133:1, Sunnansjö 132:1 och Sunnansjö 1:9.

4.2 Areal

Planområdet omfattar 28 ha.

4.3 Markägoförhållanden

Den största fastigheten inom planområdet ägs idag av Brittsand Fastigheter AB. Inom området finns mindre privatägda fastigheter. Se 7.1.

5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

5.1 Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

5.2 Översiktliga planer

I gällande översiktsplan från 2013 anges det aktuella området som ett utvecklingsområde för bostadsändamål. Program behövs därför inte.

Området ingår också i kommunens LIS-plan (Landsbyggdutveckling i sjönära läge). Det innebär att kommunen lyft fram området i sin översiktsplan som ett utvecklingsområde för boende och att det vägs in vid bedömning av upphävande av strandskyddet.

5.3 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte detaljplanelagt och inte heller närliggande områden.

5.4 Behov av miljöbedömning

De förändringar som detaljplanen medför bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL är därför inte behövlig. Se även punkterna 6.6 och 6.7.

5.5 Kommunala beslut i övrigt

Ludvika kommuns planberedning behandlade vid möte i juni 2014 en av Brittsand Fastigheter AB ingiven ansökan om planbesked och beslutade att inte motsätta sig att bolaget planlägger området.

Kommunen har enligt plan- och bygglagen det juridiska ansvaret för detaljplanens hantering från samrådsförfarande till laga kraft.

Samhällsbyggnadsnämnden tog beslut om uppdrag i augusti 2014 § 98 och gav planeringsenheten i uppdrag att genomföra samråd i augusti 2014 § 99.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVEN- SER

6.1 Natur

6.1.1 *Mark och vegetation*

Vegetationen i området domineras av lövsly. Igenväxningen har efter stugbyns aktiva tid eskalerat och trots enstaka röjningsåtgärder ger det stora området ett intryck av förfall. De avstyckade fastigheterna är välskötta. En exploatering enligt förslaget är ett lyft för hela området. Grönytor som skapas ska skötas av samhäl- ligheten som får huvudmannskapet för dessa.

6.1.2 *Naturvärdesinventering*

En naturvärdesinventering har gjorts¹ som konstaterar att området till större del saknar högre klassade naturvärden. En mycket stor och gammal tall i området be- döms däremot ha högt naturvärde samt estetiskt värde och skyddas därför i detalj- planen med SKYDD. Inom strandområdet finns ett antal tallar som bör bevaras, se bilaga B, och den naturliga stranden bör förbli orörd. Eventuella bryggor bör för- läggas så inte stenblock behöver flyttas. Där så är skäligt bör alla vuxna träd av sälg, rönn och asp bevaras.

Även om området idag inte har höga naturvärden så kan området bli ett naturskönt och värdefullt område med god skötsel, därför bör skötselplan för områdes NA- TUR mark ta stöd av inventeringsdokumentet. Detta skulle leda till både ökade natur- och fastighetsvärden.

Efter önskemål från stugföreningen ska området fortsatt bestå av blandad lövskog, viss vegetation ska tas bort för att möjliggöra för VA och avdikning samt skapa öppenhet mot Väsman.

Skötselplanen ska sträva efter att tillfredsställa det som naturvärdesinventeringen lyfter fram samtidigt som området utvecklas med fler tomter.

Skötselplanen delas upp i olika områden utifrån olika värderingar. Som exempel bör den ange att den åldriga tallen blir ett område med beskrivna skötselåtgärder. Bland annat innefattar dessa att tallen ska bevaras även om den dör då även ett dött träd har ett stort naturvärde. Strandremsans vuxna tallar blir ett annat område med andra skötselåtgärder men som också omfattar hela strandremsan i övrigt. Föreslagen tomtmark ska bli tomter, vägar och ledningar måste till och de ytorna utesluts ur skötselplanen. Områden benämnda NATUR kommer att delas upp i olika områden för att göra det möjligt att förena naturvärdet och de boendes in- tressen och där skötselåtgärder och kostnader ska vägas in.

6.1.3 *Geotekniska förhållanden*

Enligt geologiska kartan består området av sandig morän. Jordartanalyser som togs 1977 av dåvarande miljö- och hälsoskyddskontoret visar istället på ”sandig, siltig morän” respektive ”lerig, siltig morän”. Det finns således skäl att anta att en

¹ Naturvärdsinventering Brittsand, Taiga Ekologerna, 2015

stor del av området består av täta jordarter.

Det innebär att byggtekniska hänsyn ska tas varför marklov ska gälla för hela planområdet. Det är viktigt för att säkerställa att farliga plataer inte skapas som genom skred kan orsaka bland annat personskador.



Exempel på plata som inte tillåts



6.1.4 *Hydrologiska förhållanden*

Någon utförlig utredning finns inte men indikationer genom de geotekniska förhållandena, provgropar för avlopp och den kraftiga växtligheten liksom iakttagelser över tid tyder på dels högt grundvattenstånd och fuktigt klimat under våren.

I förslaget har avsatts ytor genom brett vägområde och i grönområden för dikning och dagvattenledningar. Hur detta ska lösas och kostnaden för utförandet står exploatören för och som är underlag för bygglov. Efter färdigställandet övergår ansvaret till samfällighetsföreningen.

6.1.5 *Förorenad mark*

Inga kända föroreningar finns inom eller i anslutning till området.

6.1.6 *Radon*

Planområdet består till stora delar av siltig morän och betecknas som normalriskområde. Husen ska byggas radonsäkert.

6.1.7 *Risk för skred/höga vattenstånd*

Nivåskillnaderna kan delvis betraktas som betydande men det finns inga branta avsnitt som utgör risk för skred. Området har använts som fritidsby sedan 1940-talet och någon tendens till skred har inte noterats.

För att säkerställa att inga nya branter med risk för skred skapas så krävs marklov inom hela området. Se även 6.1.3.

6.1.8 *Höga vattenstånd*

I tidigare gjorda undersökningar redovisas 100-årsflöden och högsta dimensionerade flöden för sjön Väsman. Väsman är reglerad och högsta dämningssgräns är enligt gällande vattendom +155,44m (RH2000) och lägsta sänkningsgräns under seglations-perioden (sommartid) +154,49m.

Nya riktlinjer för markanvändning vid översvämningsrisk har fastställts, februari 2016, som innebär att nivåerna också uppdaterats i planförslaget.

Enligt de nya riktlinjerna får uthus och garage byggas på mark över 156,4 m förutsatt att inga byggnadsdelar som kan ta skada av översvämningar finns under nivå 157,2 m. För bostadshusen gäller att de får byggas på mark över 157,4 m om underkant golvbjälklag är över 158,5m. Planbestämmelserna har anpassats efter det.

6.1.9 *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar uppdagas råder informationsplikt till berörd myndighet.

6.2 **Bebyggelseområden**

6.2.1 *Bostäder*

Norr om planområdet finns ett par fritidshus och söder om finns några fler och kommunens arrendetomter på Sjöfallet.

Inom planområdet finns 14 avstyckade fastigheter vilka har vägservitut som ser olika ut men som ger åtkomst till fastigheterna.

För att skapa naturligt tillträde till samtliga fastigheter görs befintligt vägsystem delvis om och nya vägar tillkommer. Alla fastigheter ska ha väg till sina fastigheter. Vägsystemet ska förbättras, i enlighet med plankartan, och vägservituten för-enklas/förbättras eller upphävas.

Se också 7:5 och 8:1.

Bebyggelsen ska vara både för permanent- och fritidsboende.

Avsikten, tanken är att tomterna avstyckas efterhand som befins mest lämpligt. Största tillåtna tomtstorleken är 4000m². Den illustration av tomter som redovisas i planförslaget ska uppfattas som ett möjligt förslag.

När det gäller byggrätt och byggnadshöjd hänvisas till upprättat förslag till plankarta. De mått och beteckningar som finns på plankartan är angivna för att undvika skred, konstlade plataer och skapa utsikt.

En byggnad för sanitära behov finns för befintliga avstyckade fastigheter. Den ansluts till det nya VA-systemet och överläts till samfälligheten.

För de redan avstyckade fastigheterna ska gälla att vid om- eller tillbyggnad eller när befintlig byggnad förses med någon form av indraget vatten eller sanitär anordning ska anslutning göras till nya VA-systemet. Anslutningspunkt ska finnas för varje fastighet inom planområdet.

Nybildade fastigheter ska vid fastighetsbildningen anslutas till det kommunala VA-systemet.

6.2.2 *Offentlig och kommersiell service*

Till Brittsand är det 8-9 km från Ludvika centrum. Kommersiell service finns vid Lyviksbergets köpcentrum 5,5 km från området. Förskola finns i Gonäs, 2 km och grundskola i Blötberget 5 km.

En utbyggnad av Brittsand förstärker utvecklingen av Ludvika som centralort men också som stöd för utveckling och fortlevnad av byarna Gonäs och Blötberget. Genom att ett 60-tal bostäder tillkommer ökar antalet boende i Gonäs och barnen går i närliggande förskola och grundskola.

6.2.3 *Tillgänglighet*

Gällande regler för tillgänglighet till bostäder ska tillämpas.

6.2.4 *Gestaltning*

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, utsikten, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

I områdets södra del där bebyggelse finns av fritidshuskaraktär ska fastigheter och byggnader anpassas med hänsyn till den bebyggelsen.

Tomterna söder om badplatsen har getts en mindre byggnadsarea, 250m². De sjönära tomterna norr om har större byggnadsarea, 350m². Nockhöjden är densamma för de sjönära som för de som är av fritidshuskaraktär.

Förändringen ska ses som en estetisk anpassning till både det befintliga och nya.



En av de befintliga stugorna

6.3 Friytor

6.3.1 Lek och rekreation

Förutom avsatta grönytor i planen finns strövområden i omgivningen.

Befintlig badplats ges större areal och utrymme för bad och lekplats. Den är allemansrättsligt tillgänglig. Övriga grönytor är till för de boende och samfälligheten ansvarar och sköter dem liksom eventuella byggnader på grönytorerna.

Att badplatsen och strandpromenaden är allemansrättsligt tillgängliga hänger samman med att badplatsen och strandpromenaden är strandskyddat område och var och en har rätt att vistas där. Skötseln ska den samfällighetsförening som ska bildas ta hand om. Övriga grönytor och anläggningar ansvarar också föreningen för. Något kommunalt huvudmannaskap är inte aktuellt inom planområdet.

6.3.2 Naturmiljö

Hela planområdet är naturskönt, en tilltalande miljö som planen ska ta tillvara och förstärka och utveckla utifrån tidigare användning till ett framtida och trivsamt boende för olika intressenter. Förutsättningarna finns då området sluttar mot sjön och ger utsikt över den och delar av Ludvika centrum. Det ger också möjlighet att ta båten till jobbet. Området är tyst och påverkas bara av de ljud som de boende själva skapar. Se också 6.1.2 naturvärdesinventering.

6.4 Vattenområden

Planen reglerar allemansrättslig tillgänglighet till strand och vatten. Strandpromenaden och badplatsen är allmän platsmark som sköts av samfälligheten.

I vattenområdet ges utrymme för en brygga för sol, bad eller bara vistelse som också är allmänt tillgänglig.

Den lilla vattenyta som skapats för att ge några få mindre båtar plats behövs inte när nya bryggplatser anlagts. I plankartan redovisas att strandlinjen ska återställas till ursprungliga läget.

Fastigheterna får tillgång till båtplatser/bryggor i vattenområdets norra del med användningen WV1. Anläggningarna ska förvaltas av samfälligheten. WV2 ger en möjlighet till bryggplats för den fastighet som redan finns.

6.5 Strandskydd

Generellt strandskydd gäller vid sjöar och vattendrag enligt 7 kap. 13 – 18 §§ miljöbalken. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

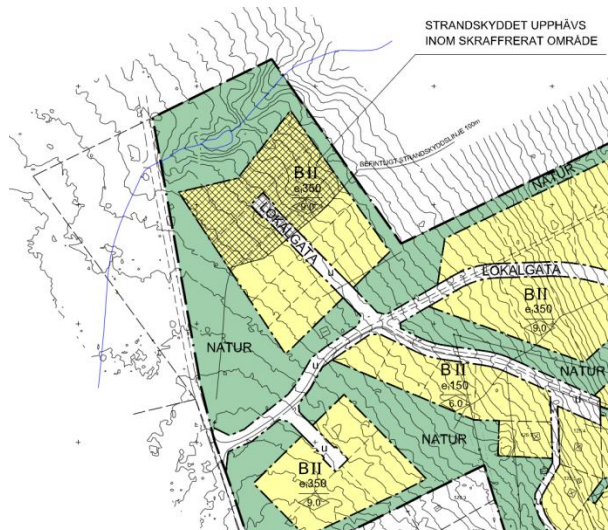
Det generella strandskyddet omfattar land- och vattenområde 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet upphävs inom kvartersmark, lokalgata, vattenområden och parkområden med beteckningarna g eller a₁.

Upphävande av strandskydd genom bestämmelser i detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d § §. Som särskilda skäl åberopas 7 kap. 18 d § LIS i miljöbalken. Detaljplanen ingår i ett av översiktsplanens områden för

PLANBESKRIVNING
BRITTSAND

landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). Strandskyddet kan där upphävas för att möjliggöra bebyggelse som långsiktigt främjar sysselsättning eller upprätthåller serviceunderlag på landsbygden.

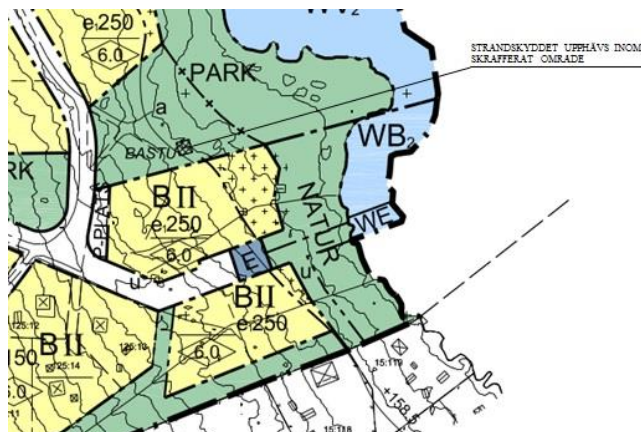
I planområdets nordvästra del kommer strandskyddet upphävas fram till 25 m från berört vattendrag, Lobäcken. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 § punkt 2 i miljöbalken strandskyddet gäller ett litet vattendrag (Lobäcken).



Inom skrafferat område upphävs strandskyddet

För att tillgodose de båda intressena kan strandskyddet ligga kvar och ett byggnadsområde på 20 m² för sanitetsbyggnad, till gagn för badplatsen, tillåtas inom PARK-området. En ansökan om upphävande av strandskyddet för det ändamålet ska göras med hänvisning till 7:18c punkt 3 i miljöbalken.

Placeringen av det bestäms senare av samfällighetsföreningen.



Strandskyddet upphävs endast för området för befintlig bastu

För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs också att åtgärden inte strider mot strandsskyddets syften, att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land

och i vatten. Både djur- och naturvärden i området bedöms som ringa och bör inte i förhållande till det större omgivande skogsområdet ha någon menlig påverkan på detta eller sjön Väsman.

Se också 6.1.2 naturvärdesinventering bilaga A.

Vad gäller allmänhetens tillgång till stranden ska strandområdet tillgängliggöras med promenadstråk. Den utlagda strandpromenaden ska tydliggöras med häck eller staket på de strandnära fastighetsgränserna så att den naturligt upplevs som ett promenadstråk och en vistelsezon för alla. Badplatsen ska också vara allemansrättsligt tillgänglig. Badplatsen har haft stor och har betydelse idag men kan förväntas få större framöver.

För det upphävda strandskyddsområdet kommer samfälligheten att upprätta skötselplan. Skötselplaner ska också upprättas för övriga gemensamma intresseområden. Samfälligheten som ska bildas ska ges ansvaret för urformning och skötselplaner för gemensamma ytor och de som är allemansrättsligt tillgängliga. För bryggområdena finns skäl för strandskyddsdispens eftersom brygganläggningarna måste ligga vid vattnet. Föreslagen lokalisering av bryggor förhindrar att bryggor/trädäck sprids längs strandlinjen.

6.6 Gator och trafik

6.6.1 Gatunät

Gatorna ska utformas så att trafiken inom området fartmässigt begränsas. Befintlig rak väg görs om och ett nytt vägsystem införs.

Området anknyts till Gonäsvägen genom Brittsandsvägen för både bilar och cyklister. Närmsta trafiksäkra GC-väg är den efter gamla banvallen i Gonäs by, cirka 2 km bort. Kommunen har ingen planerad utveckling av GC-nätet i anslutning till området.

Parkeringsplatser ska finnas för badet.

6.6.2 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns i Gonäs cirka 2 km från området.

6.7 Störningar

6.7.1 Buller

Området har inga bullerkällor utöver vad de själva skapar. Den ökade trafikmängden på Brittsandsvägen blir liten och ger ringa påverkan på bullernivån jämfört med dagens.

6.7.2 Luft

Någon källa för utsläpp som påverkar/överskrider miljökvalitetsnormerna finns inte.

6.7.3 Sanitära förhållanden

Som nämns under p 6.2.1 är avsikten att på ett nöjaktigt sätt lösa de sanitära förhållandena för alla.

6.7.4 *Farligt gods*

Inga organiserade transporter av farligt gods förekommer.

6.7.5 *Räddningstjänstens insatstid*

Räddningstjänstens insatstid är mindre än 20 minuter.

6.8 **Teknisk försörjning**

6.8.1 *Vatten och avlopp*

Planområdets VA-ledningar ska anslutas till den förbindelspunkt som kommunen anvisar för att kopplas samman med det kommunala VA-systemet.

6.8.2 *Värme*

Varje fastighet ansvarar för sin egen uppvärmning. Några planer för anslutning till fjärrvärmenätet finns inte.

6.8.3 *El*

Området ansluts till befintligt nät.

6.8.4 *Bredband*

Tillgång till internet ska säkerställas genom fibernät.

6.8.5 *Avfall*

Om kärl för varje fastighet eller större nedgrävda behållare för flera fastigheter ska användas bestäms av samfälligheten i samråd med kommunen som hämtare.

6.9 **Konsekvenser av planens genomförande**

Vid en utbyggnad enligt planen kommer området att fortsätta med den exploatering som startade på 1940-talet men som under de senaste årtiondena avstannat. Under den tiden har flera försök gjorts att planlägga området men inte lyckats. Området har därför till större delen förfallit.

Planhandlingarna visar stabilare förutsättningar och tydliga ägarförhållanden som gör att området kan byggas vidare.

Trafiken till och från området kommer att öka i takt med områdets utbyggnad.

Den VA-ledning som dras till Brittsand kommer också att kunna nyttjas av intilliggande fritidshusområden, Sjöfallet, och ytterligare ett 10-tal fastigheter.

Det gör det möjligt att på bästa sätt för de fastigheterna att klara de miljökrav som ställs idag på enskilda anläggningar.

Den gamla stugbyn ägdes och sköttes av ASEA för sommarvistelse och de avstyckade fastigheternas används på samma sätt idag. Vägarna är inte kopplade till någon samfällighetsförening. En inte registrerad stugförening finns som kommit överens om vissa insatser.

Gonäs samfällighet som sköter Brittsandsvägen får bidrag från Trafikverket och kommunen. En utbyggnad av Brittsand skulle troligen underlätta en ny vägförrättning som ger andelstal till alla som nyttjar vägen.

7 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1 Berörda fastigheter och markägoförhållande

Se medföljande fastighetsförteckning upprättad av kommunen.

7.2 Fastighetsbildning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett flertal tomter ska avstyckas för bostadsbebyggelse.

7.3 Gemensamhetsanläggningar med mera

I enlighet med anläggningslagen (AL) ska det bildas en gemensamhetsanläggning där berörda fastigheter, både nybildade och befintliga, ska ingå. Inom planområdet ska efter Brittsand Fastigheter AB:s (exploatören) utförande av vägar, VA-ledningar och grönområden samt andra för gemensamt behov avsedda anläggningar övertas och förvaltas av den samfällighetsförening som ska bildas.

Anläggningsförrättningen bör ske i samband med avstyckningen av tomter.

7.4 Fastighetsplaner

Planområdet berörs inte av några fastighetsplaner.

7.5 Vägsservitut

De vägservitut som idag finns till förmån för de redan avstyckade fastigheterna ska upphävas i samband med anläggningsförrättning.

8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

8.1 Tekniska anläggningar

Exploatören anlägger vägar samt utför och bekostar vatten- och avloppsledningar och övriga anläggningar i enlighet med detaljplanen.

Kommunen anvisar en anslutningspunkt till det kommunala VA-systemet inom eller intill planområdet.

8.2 Samfällighetsförening

Exploatören tillser att det bildas en samfällighetsförening för förvaltandet av gemensamma områden och anläggningar inom planområdet. Ansökan görs till lantmäteriet.

8.3 Kvartersmark

Byggande och iordningställande av anläggningar och/eller hus inom kvartersmark åvilar den enskilde fastighetsägaren och/eller exploatören.

8.4 Strandskydd

Strandskydd avses upphävas inom detaljplaneområdet, se även 6.5.

9 ORGANISATORISKA FRÅGOR

9.1 Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Planen reglerar allemansrättslig tillgänglighet till strand och vatten. Strandpromenaden och badplatsen är allmän platsmark som sköts av samfälligheten.

För gemensamt behov avsedda vägar, anläggningar, naturområden och eventuella andra gemensamma områden ska samfällighetsföreningen ha huvudmannaskapet.

9.2 Genomförandetid

Enligt 5 kap 5§ plan- och bygglagen (PBL) ska anges en genomförandetid inom vilken detaljplanen ska vara genomförd.

För denna plan föreslås en genomförandetid av FEMTON (15) år.

10 EKONOMISKA FRÅGOR

Brittsand Fastigheter AB (exploatören) bekostar såväl detaljplanens upprättande såsom genomförandet av detaljplanen.

Utbyggnaden av vatten- och avloppsledningarna inom planområdet utförs och bekostas av exploatören.

Huvudmannaskapet är enskilt. Ersättningen för den mark och de anläggningar som upplåts åt samfälligheten ska betalas av de nybildade fastigheterna och befintliga.

Förrättningskostnaderna för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning betalas av fastighetsägaren.

Villkor för genomförandet och ekonomiska frågor ska närmare regleras i ett särskilt exploateringsavtal som ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan denna detaljplan antas.

11 TIDPLAN

Antagande: mars 2017

Laga kraft: april 2017