

PLANBESKRIVNING

Bostadsbebyggelse vid Svartbäck
Gällande fastigheterna Svartbäck 1:7 och 1:9 m.fl.
Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 25 maj 2012,
Reviderad den 12 september 2012
Antagen den 11 december 2012
Vunnit Laga kraft den 16 januari 2013

D.79

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande efter utställning

Denna planbeskrivning redogör för befintliga förhållanden och för planens syften och innebörd.

BAKGRUND

Det har under en längre tid diskuterats hur och var nya tomter för helårsboende kan lokaliseras på Gräsö. Möjlighet till permanentboende är en av flera förutsättningar för en levande skärgård och det är också bakgrunden till att denna detaljplan skapas.

Då Östhammars kommun i princip inte äger någon mark alls på Gräsö krävs privata initiativ som detta för att ny bostadsbebyggelse ska kunna tillkomma. De privata initiativen ska också vara förenliga med den särskilda lagstiftning som gäller för skärgården, främst då i form av miljöbalkens 4:e kapitel.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa nya tomter för helårsboende inom området Svartbäck på Gräsös östra sida. I samband med prövningen av ny bostadsbebyggelse utreds även de framtida vatten- och avloppslösningarna (VA) för hela området. VA-frågan utreds med särskild hänsyn till de grunda och generellt sett värdefulla vikarna Västerbyfjärden och Österbyfjärden.

Plandata

Läge och storlek



Planområdet är beläget 3,2 kilometer från färjeläget på Gräsö vid Västerbyfjärdens västra sida. Området upptar ca 27 hektar och består kortfattat av vattenområden, befintlig bostadsbebyggelse, verksamheter och oexploaterad mark i form av skogsområden och åkermark.

Planområdet har avgränsats med hänsyn till den nya bebyggelsens lokalisering samt befintlig bebyggelse där en långsiktig översyn av befintliga VA-lösningar bör göras med hänsyn till intilliggande fjärdar. Mark som är tänkt att bevaras för befintligt småskaligt jordbruk och skogsområden, tillhörande de två större fastigheterna innefattas också i planområdet.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs privat. Drygt 50 procent av planområdet består av de två stora fastigheterna Svartbäck 1:7 och 1:9.

Inom planområdet finns även ett antal privatägda bostadsfastigheter samt en byggnadsfirma.

Ägoförhållanden kring vattenområdet är oklara.

Planförhållanden

Inga befintliga detaljplaner berörs.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Översiktsplanens del III anges följande inriktning för områdets framtida utveckling.

Inriktningen bör vara att området inte upplåtes för sådan ny bebyggelse eller andra åtgärder som medför att fjärdarna utsätts för ytterligare negativ påverkan genom t.ex. avloppsutsläpp, båttrafik eller behov av muddring. Skälet till detta är att grunda vikar generellt sett är värdefulla och känsliga miljöer och att särskilt Österbyfjärden befunnits vara skyddsvärd. Att ersätta ett antal av de nuvarande mindre bryggorna med en gemensam hamnanläggning kan vara positivt för Österbyfjärdens kvaliteter under förutsättning att fjärden inte belastas av totalt sett fler båtar än idag.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att inga avsteg görs från översiktsplanens angivna inriktning. Inom ramen för planarbetet har möjliga VA-lösningar utretts för att översiktsplanens intentioner skall uppnås och en gemensam hamnanläggning finns redan i Västerbyfjärden.

Planprogram

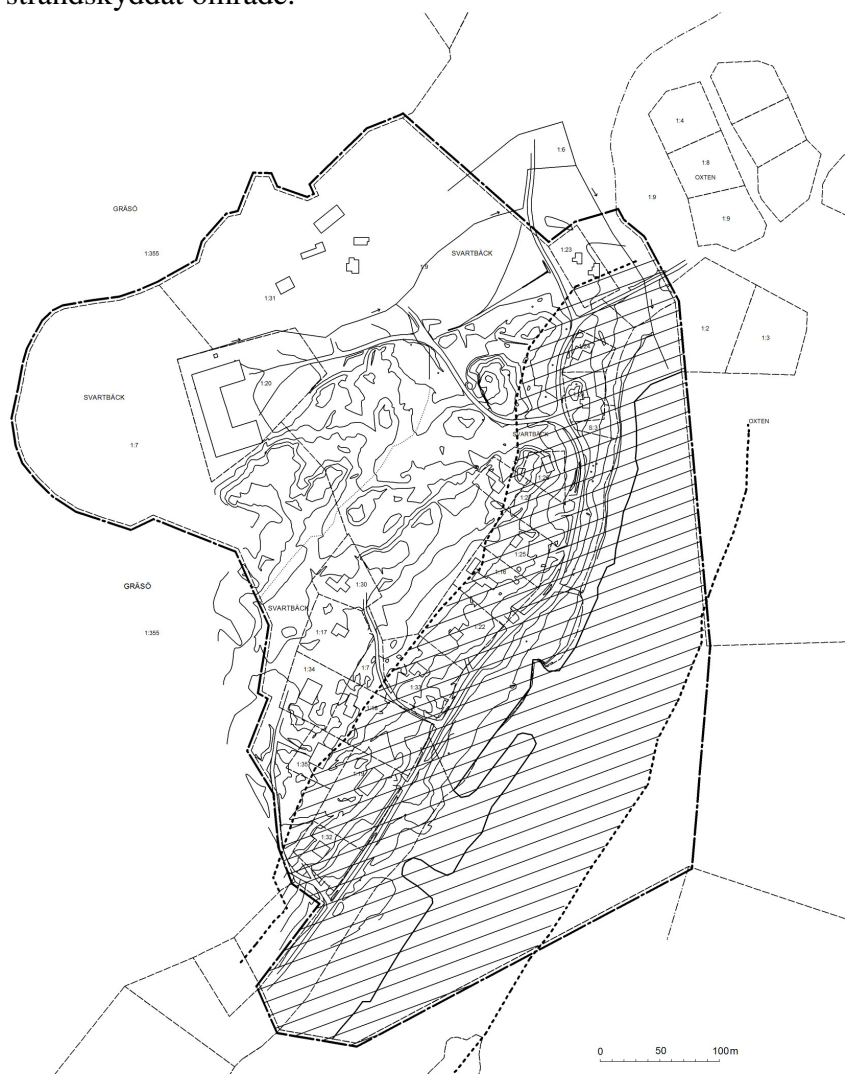
Ett planprogram har upprättats och samråd har hållits med berörda. Samrådet genomfördes under tiden 2009-06-22 till 2009-08-03. Samrådsredogörelsen efter programsamrådet medföljer dessa planhandlingar.




Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott fattade 2009-11-11 beslut om samråd för aktuell detaljplan.

Förordnanden enligt Miljöbalken

Planområdet berörs av 100 meter strandskydd enligt kartan nedan. Större delen av den befintliga bebyggelsen ligger inom det strandskyddade området. Med undantag av två tomter ligger den nya planerade bebyggelsen utanför strandskyddat område.



-  Gräns för planområde
-  Gräns för strandskydd på land och i vatten
-  Strandskyddat område

Särskilda skäl och inverkan på strandskyddet behandlas nedan under rubriken upphävande av strandskydd

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet domineras av berg i dagen med glest bevuxen blandskog. En mindre avgränsad yta centralt i planområdet utgörs av morän med mer tätbevuxen vegetation i form av blandbarrskog. Det skogliga värdet i området är relativt lågt med anledning av den bergiga strukturen och att marken inte nyttjats för skogsbruk.

I planområdet finns också ett parti med lerjordarter. Detta parti tillhör landhöjningsområden med en höjd på som mest 3 meter över havsnivån. Området utgörs alltså av gammal sjöbotten som idag mestadels utgörs av jordbruksmark. Tidigare förbands alltså Västerbyfjärden med Verkfjärden och havet genom detta område.

Geotekniska förhållanden

I de områden där ny bebyggelse planeras utgörs marken av berg i dagen och moränjordarter. Grundläggningsförhållanden har ansetts goda varför någon geoteknisk undersökning ej har genomförts.

Vattenmiljö

Vattenmiljön i Västerbyfjärden beskrivs ingående i skriften *Kranslager och grunda havsvikar vid Uppsala läns kust*. I texterna framgår det att Västerbyfjärden mynnar till intilliggande Österbyfjärden via ett grunt och smalt sund som är fördjupat. Fjärden är omgiven av bebyggelse och på ett flertal ställen finns uppmuddrade stråk till båtplatser längs fjärdens strand. Så gott som hela botten är täckt av vegetation, som täcks av sediment, speciellt i anslutning till de stråk som trafikeras av båtar. Bottenvegetationen är bitvis tydligt negativt påverkad av båttrafiken och området är sannolikt betydelsefullt för reproduktion och uppväxt av fisk.

Vidare går det ur rapporten att dra slutsatser om omkringliggande avlopps inverkan på den kemiska och ekologiska statusen på vattnet. Vattnets koncentration av kväve och fosfor kan tyda på att övergödningen till stor del beror av utsläpp från kringliggande avlopp.

Enligt *vattenkartan.se* uppnår inte Västerbyfjärden god kemisk status. Vidare är den ekologiska statusen måttlig.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av 17 bostadstomter med hus, i huvudsak i ett plan. Bebyggelsen är av varierande art och består av allt från mindre sommarstugor på 60 kvadratmeter till större bostadshus på upp till 250 kvadratmeter.

Planområdet utgörs av ett omvandlingsområde för helårsboende och antalet permanentboenden har med åren ökat. Det finns inte några direkta

sammanhållande element i den befintliga bebyggelsen som uppförts och kompletterats över en längre tid.

Den befintliga bebyggelsen är i huvudsak orienterad längs Västerbyfjärdens västra kant utmed den bergsslutning som avskiljer strandområdet från övriga delar av planområdet.

I planområdets nordvästra delar förekommer även bebyggelse för handelsändamål. Byggnadsfirman som har sina lokaler inom planområdet bedriver även försäljning av byggvaror. Verksamheten ses av Samhällsbyggnadsnämnden inte som störande för omgivningen.

Service

Den mesta servicen på Gräsö är lokaliserad kring färjeläget som ligger 3,2 km från planområdet. Där finns en matvaruaffär som är öppen året runt.

En F-6 skola med fritidshem finns i anslutning till färjeläget. Elever i klasserna 7-9 går idag i Öregrund. En omfattande skolutredning för Östhammars kommun pågår för närvarande. Ny bebyggelse för permanentboende på Gräsö är långsiktigt en förutsättning för att skolan kan bevaras då elevunderlaget idag är knappt.

Kulturmiljö

Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar

Det finns inga registrerade lämningar eller värden inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

Förekomsten av markradon är okänd för området. Enligt den kommunala praxisen skall radonmätning ske senast i samband med bygglov.

Högre risk för höga radonvärden inomhus uppkommer normalt i samband med grundläggning direkt på berggrunden vilket kan bli fallet inom detta planområde.

Översvämning

Ny bebyggelse föreslås inom områden som har en höjd över havet på mellan 5 och 10 meter. Samhällsbyggnadsnämnden anser inte att det finns någon risk för framtida översvämningar i dessa områden då ingen ny bebyggelse föreslås tillåtas under de befintliga lägstanivåerna.

Befintlig bebyggelse är placerad minst mellan 2 och 3 meter över havsytan. Det föreligger inte heller här någon överhängande risk för framtida översvämningar även om bebyggelsen ligger närmare vattnet. En översvämningsskartering gjordes 2008 för Östhammar. Skarteringen visar att den framtida högsta vattennivån kan komma att variera mellan som minst

97 cm över nollplanet upp till 201 cm över nollplanet. Den högre vattennivån uppnås i ett hundraårsflöde i vad som kallas för högt scenario.

Buller och ljusstörningar

Trafik till befintlig bostadsbebyggelse och till byggvaruhuset förekommer inom planområdet. Befintlig och tillkommande trafikmängder antas inte alstra sådana störningar som kan anses vara av betydande art för befintlig bebyggelse, även om en viss ökning kommer att ske.

Kommunikationer

Planområdet nås via befintligt vägnät och fastlandet nås via färjan mellan Gräsö och Öregrund. Färjan avgår i princip 2 gånger per timme dygnet runt från Gräsö, med avsteg från vissa tider på nätterna.

Två busslinjer trafikerar Gräsö på norra respektive södra delen av ön. Trafiken är främst anpassad till skoltider och kompletterad med anropsstyrd trafik under skollov. Anslutning till regiontrafiken finns i Öregrund.

Gång- och cykelvägnät finns utbyggt längs huvudvägen på Gräsö från färjeläget fram till och med infarten till Svartbäck. Gående och cyklande hänvisas bilvägnätet resterande bit mot Svartbäck. Detta är av betydelse för skolelever som ska ta sig till skolan på Gräsö och till bussförbindelse mot övriga skolor i kommunen. Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att trafikmängden längs de delar av vägen som saknar gång- och cykelväg inte är så omfattande att de gåendes och cyklandes säkerhet riskeras. Trafikmängden är också som störst under sommarloven då byggvaruhuset besöks av fritidsboende på Gräsö.

Riksintressen

Riksintresse för högexploaterad kust

Hela skärgårdsområdet ingår i riksintresse för högexploaterad kust. Miljöbalkens 4 kap. 4§ anger att ny fritidsbebyggelse inte får tillkomma inom detta område om den inte utgör komplettering till befintlig bebyggelse.

Riksintresse för naturvård

Området omfattas likaså av riksintresse för naturvård. Det innebär att åtgärder i form av planering och tillståndsprövning som rör markanvändningen inte får skada de värden som är särskilda för området.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet

Det rörliga friluftslivet ska ha företräde i sådana riksintresseområden som anges ovan.

Riksintresse för yrkesfisket

Vattenområdet är av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.

Miljöbedömning av planer och program

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt 5 kap 18 § PBL (i dess lydelse, SFS 1987:10, när detta planarbete påbörjades) ska en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning har gjorts i samband med planprogrammet. Kommunen har bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen ställer sig bakom kommunens ställningstagande.

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken kommer inte att upprättas.

NY DETALJPLAN

Planförslaget innebär kortfattat att ca 15 nya villatomter för helårsbebyggelse föreslås inom fastigheterna Svartbäck 1:7 och 1:9. 17 befintliga bostadsfastigheter medtas i planen i syfte att fastställa framtida rätt till bebyggande och då vatten- och avloppslösningen inom området bör behandlas i ett större sammanhang. Detta mot bakgrund av att många befintliga avloppslösningar har dålig status och Västerbyfjärdens utsatta läge för utsläpp från dåliga anläggningar.

I planen ingår delar av Västerbyfjärden och dess västra strandkant. Planen föreslår även att viss naturmark och jordbruksmark bevaras samt att vägnätet i planområdet kompletteras.

Bebyggelse

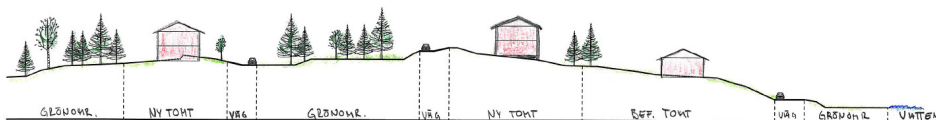
Bostäder

Huvuddelen av den nya bebyggelsen inom planområdet, ca 15 tomter beroende på hur marken avstyckas, lokaliseras till det höjdparti som skiljer Västerbyfjärden från de mer flacka och centrala delarna av planområdet. Bebyggelsen grupperas kring två separata lokalvägar som åtskiljs av ett mindre grönområde.

Den nya bebyggelsen föreslås tillåtas i som mest två plan och utöver det uppföras med souterrängvåning där så är lämpligt. Den sammanlagda byggnadsarean per fastighet får inte överstiga 250 kvadratmeter vilket innebär en exploateringsgrad på ca 15 procent av fastighetsarean om fastighetsindelningen följer de illustrationer som anges i plankartan. Området föreslås således exploateras relativt glest, men planförslaget är flexibelt utformat och det finns även möjligheter till en något tätare exploatering. Detta görs som en anpassning till befintlig bebyggelse som i huvudsak är lokaliserad till relativt stora fastigheter.

Den tillåtna byggnadsarean och övrig byggrätt kommer att vara den samma inom hela planområdet. Bestämmelserna gäller således både befintlig och ny bebyggelse.

Nedan visas en sektion över det nya område som föreslås för bebyggelse längs Västerbyfjärdens västra sida.



Handel m m

Den befintliga anläggningen för byggvaruhandel m m har på plankartan markerats som ett område för handel, kontor och industri.

Tekniska anläggningar

Särskilda områden för transformatorstationer, reningsverk och vattenbrunn anges på plankartan. Se även beskrivning under rubriken Teknisk infrastruktur nedan.

Allmän plats - natur

En betydande del av planområdet utgörs av naturmark som sparas vid stranden och i anslutning till tomterna. Vid stranden finns öppen ängsmark och vassområden, i övrigt är det fråga om en ganska bergig och kuperad skogsmark. Områdena skall utgöra allmän plats och kan användas för rekreation och lek och har även som syfte att ge bebyggelsen en glesare karaktär.

Odling

Mark som är tänkt att bevaras för befintligt småskaligt jordbruk betecknas med L på plankartan. Befintligt brukningscentrum redovisas som område för bostad.

Vattenområden

Planen anger att större delen av vattenområdet skall vara öppet och orört. För båthamnar redovisas dock två områden, ett större och ett mindre, båda finns redan anlagda.

Trafik

Biltrafik

Det befintliga vägnätet bibehålls och skall utgöra allmän plats. För de nya tomterna anges ett trafikområde för två lokalvägar. Avsikten med detta är

att erforderliga vägar anläggs inom dessa områden och att en gemensamhetsanläggning inrättas. De nya fastigheter som berörs kommer då att utgöra en samfällighet som svarar för underhåll av vägarna.

Parkering skall anordnas på tomtmark.

Gång- och cykeltrafik

Vägarna på Gräsö har en enkel standard och separat gång- och cykelväg finns endast utmed huvudvägen från vägskälet mot Svartbäck fram till skolan och färjeläget. Det bedöms inte vara realistiskt att göra några väsentliga förbättringar på övriga vägar, till exempel att separera gång- och cykeltrafik från biltrafiken. Det krävs ett anpassat körsätt och eventuellt kan lägre hastighetsgränser diskuteras.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Olika alternativ har utretts gällande frågan om hantering av avloppsvatten från området. Därvid har man diskuterat lösningar för såväl hela planområdet som för enbart de nya tomterna. Den lösning som i dagsläget synes vara mest realistisk är att bygga en gemensam anläggning med reningsverk för de nya tomterna enligt en va-utredning från UVAT 2010-05-15.

De redan bebyggda tomterna har enskilda avloppsanläggningar. Dessa har inventerats och det har konstaterats de flesta avloppsanläggningarna är i dåligt skick och det leder bland annat till en stor belastning på Västerbyfjärden. Det finns således behov av förbättringar framöver och sådana kan ske både genom enskilda initiativ och genom kommunens myndighetsutövning. Behovet av åtgärder på befintliga anläggningar föreligger oavsett om området kompletteras med nya tomter eller inte. Detaljplanen i sig ställer inte några nya krav när det gäller befintliga fastigheter.

Vattenförsörjning till den nya bebyggelsen avses ske från en befintlig brunn invid bygghandeln (Svartbäck 1:20).

Ledningar för vatten och avlopp kan lämpligen lokaliseras utmed de båda nya lokalvägarna. Ledningsområdena kan komma att beröra kvartersmark och därför anges u-områden i en gränzson utmed vägarna. För reningsverk anges ett område norr om de föreslagna tomterna.

Dagvatten skall tas om hand lokalt så långt det är möjligt. Ett utjämningsmagasin i form av en damm kan anordnas i den sänka som finns mellan de båda lokalvägarna. Det finns utrymme för diken utmed vägarna och avvattning kan även ske mot befintligt dike i planområdets norra del.

Värme

När det gäller uppvärmning är individuella lösningar det mest realistiska. Det är dock angeläget att största möjliga energihushållning eftersträvas och kommunen bör uppmuntra till detta i samband med bygglovprövning och energirådgivning.

Avfall

På de enskilda fastigheterna skall det finnas plats för avfallskärl. Avfall som fastighetsägarna är skyldiga att källsortera tas emot vid återvinningsanläggningen i Öregrund.

Elförsörjning och teleledningar

I planområdet finns flera luftledningar för el och telefoni och de berör delvis tomtmark. Planförslaget har upprättats med utgångspunkten att flertalet av dessa luftledningar bibehålls. Därför anges reservat för ledningarna, betecknade med l på plankartan. Områden för transformatorstationer har också särskilt angivits.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Planen innebär ett bebyggelsetillskott med ca 15 tomter för småhus. Den mest påtagliga konsekvensen av detta är att ny mark tas i anspråk för bebyggelse och att naturmiljön inom planområdet därmed förändras. Naturområdet utgörs av skogsmark, till stor del på berghällar, och det kan ha viss betydelse som rekreationsområde och som frizon för de närmast boende. I ett större perspektiv är det dock en fördel att utnyttja områdena i anslutning till redan befintlig bebyggelse, då de större opåverkade områdena därmed bevaras bättre än om en byggelseutveckling sker mera utspritt. Det kommer fortfarande att finnas tillgång till stora obebyggda naturområden och värdefulla strandområden.

Uttaget av grundvatten samt mängden avloppsvatten kommer att öka. För att minska konsekvenserna av detta föreskriver planen att ny bebyggelse skall anslutas till ett gemensamt avloppsreningsverk och en gemensam vattentäkt samt att endast snålspolande armatur får installeras. Reningsverket skall utföras med hög skyddsnivå. Efter hand som befintliga enskilda avloppsanläggningar förbättras eller ansluts till gemensamt reningsverk kommer belastningen på Västerbyfjärden att minska.

En viss ökning av båttrafiken kan förväntas. Västerbyfjärden är redan utnyttjad för båtbyggor i ganska stor utsträckning och förändringen bedöms som marginell.

Biltrafik till och från området kommer också att öka något genom att ca 15 nya hushåll kommer att bebo området. Det kan handla om genomsnittligt ca 60 trafikrörelser per dygn. Området ligger dock inte längre från färjeläget än att det är väl tillgängligt även med cykel.

Som tidigare nämnts berörs planområdet av flera riksintressen enligt miljöbalken. Planen bedöms inte strida mot dessa. Den föreslagna bebyggelsen är avsedd för helårsboende och den uppförs i anslutning till befintlig samlad bebyggelse. Det rörliga friluftslivet synes inte påverkas negativt eftersom endast ett mindre naturområde utan specifika värden för friluftslivet i skärgården tas i anspråk. I ett större perspektiv förändras områdets nuvarande egenart inte nämnvärt av den föreslagna utbyggnaden. Förutsättningarna för yrkesfisket torde inte heller förändras. Vad som härvidlag

är av störst intresse är att Västerbyfjärden kan vara av betydelse som lek-område för fisk. Genom god rening skall fjärdens vattenstatus inte försämraras, utan på sikt bli bättre genom att befintliga enskilda avloppsanläggningar åtgärdas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Upphävande av strandskydd

Som tidigare nämnts berörs planområdet av bestämmelser om strandskydd. Kommunen har möjlighet att upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i en detaljplan. I denna detaljplan anges en sådan bestämmelse för kvartersmark som ligger närmare strandlinjen än 100 meter (beteckning a på plankartan).

En förutsättning för att upphävande av strandskyddet skall vara möjligt är att det finns särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Enligt miljöbalken, 7 kap 18c §, får bland annat följande egenskaper hos området beaktas vid prövningen av frågan om det finns särskilda skäl för upphävande av strandskyddet:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.
3. Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

Syftena med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten.

Större delen av kvartersmarken för bostäder inom strandskyddsområde i denna detaljplan består av tomtmark som redan är ianspråktagen för bebyggelse. Då dessa områden redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften föreligger det särskilda skäl att upphäva strandskyddet.

Tre hittills obebyggda tomter föreslås inom strandskyddat område. Dessa är väl avskiljda från området närmast strandlinjen genom en väg och när det gäller de båda tomter som kan avstyckas från Svartbäck 1:9 finns det dessutom bebyggda tomter nedanför vägen. Den obebyggda fastigheten Svartbäck 1:36 är omgiven av bebyggelse på alla sidor utom mot vägen och dispens för bebyggelse har redan beviljats.

Upphävande av strandskydd är också föreslaget inom två områden för transformatorstation samt inom områden för båthamn. Här är det fråga om befintliga anläggningar. När det gäller båthamnar är det sådana anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet.

Sammanfattningsvis bedöms det föreligga särskilda skäl för upphävande av strandskyddet enligt planförslaget. Planen möjliggör ett välbehövligt tillskott av bostadstomter och ett välordnat område för båtar. Mark som saknar intresse för strandskyddets syften används på ett effektivt sätt för tomter som får ett attraktivt läge. Tillgången till de värdefulla strandområdena påverkas nästan inte alls, inte heller växt- och djurlivet, och intresset av att ta områdena i anspråk enligt planen bedöms därför väga tyngre än strandskyddsintresset.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor - ansvarsfördelning

Planläggningen sker på privat mark. Kommunen svarar för handläggningen av detaljplaneärendet och beslutar om antagande av planen. I övrigt är det exploatören (ägaren till fastigheterna Svartbäck 1:7 och 1:9) som vidtar de åtgärder och svarar för de utredningar som krävs för att planen skall kunna genomföras.

Efter det att tomter bildats och erforderliga anläggningar anordnats kan exploatören försälja tomter och överlåta ansvaret för bygglov, byggnadsarbeten, ledningsanslutningar m m till den enskilde tomtägaren. Tanken är också att gemensamhetsanläggning inrättas för vägar och vatten- och avloppsanläggningar. De nya fastigheter som berörs kommer då att utgöra en samfällighet som svarar för underhåll av vägarna och anläggningarna.

Planens genomförandetid är 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft. Det har inte framkommit något skäl att ange en kortare genomförandetid.

Planen innehåller ingen allmän plats som kommunen skall vara huvudman för.

Tekniska frågor

Exploatören svarar för att nya vägar samt vatten- och avloppsledningar och reningsverk anläggs. El- och teleanslutningar skall klarläggas i samråd med ledningsinnehavarna. För genomförande av bebyggelse i planområdets norra del förutsätts delvis flyttning och/eller nedgrävning av luftledningar. Exploatören måste lösa frågan om genomförandet och kostnader för arbeten i samråd med Vattenfall.

Arbete i vatten

Arbete i vatten såsom muddring, anläggande av bryggor och liknande kan vara anmälningspliktig vattenverksamhet. Muddringsmassor får inte dumpas i vattnet.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av planhandlingar, erforderliga utredningar, lantmäteriförrättning och alla tekniska genomförandeåtgärder, såsom anläggning av vägar, ledningsnät, reningsverk och dagvattenhantering.

Fastighetsrättsliga frågor

Efter ansökan kan Lantmäteriet göra en förrättning varvid nya fastighetsgränser för tomtplatserna fastställs. Lantmäteriet kan också besluta om gemensamhetsanläggningar för vägar och vatten- och avloppsanläggning. Gemensamhetsanläggningar innebär att det blir de framtida fastighetsägarna som samfällt svarar för underhåll av vatten- och avloppsledningar och vägar.

.....
Virpi Lindfors
Samhällsbyggnadschef

.....
Per Andersson
Kreaplan arkitektkontor

REVIDERING

Efter utställning av planförslaget har detta reviderats på två punkter:

1. Ytterligare område för kraftledning (betecknat 3) har angivits i anslutning till vägen mot Oxsten/Kovik.
2. Upphävande av strandskydd (beteckningen a) har angivits inom det mindre bryggområdet nedanför fastigheten Svartbäck 1:36)