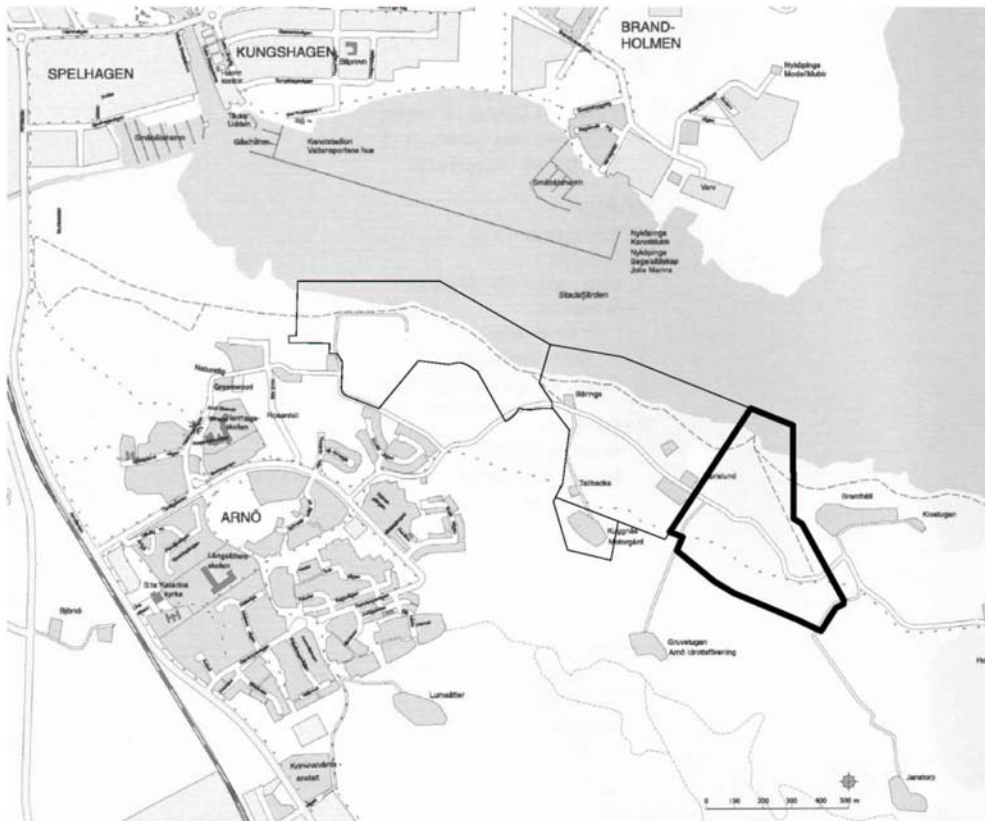


ANTAGANDEHANDLING



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av ARNÖ 1:3,
Branthäll (Branthälls hage)
Nyköpings kommun

Upprättad 2004-04-30 rev 2004-06-30

Ulf Zettersten arkitekt SAR/MSA
Carlstedt Arkitekter AB
Dnr 2003-913 projektnr 111 174

ANTAGANDE-
HANDLING

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av ARNÖ 1:3, Branthäll (Branthälls hage)
Nyköpings kommun

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Illustration
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning.
- Kvalitetsprogram
- Samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör uppförande av bostäder inom område 24 enligt strukturplan för Stadsfjärden.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet utgörs av skogsmarken mellan Karlslund och och Branthäll.
Markarealen är c:a 26 hektar.

Gällande planer

Området är tidigare ej planlagt.

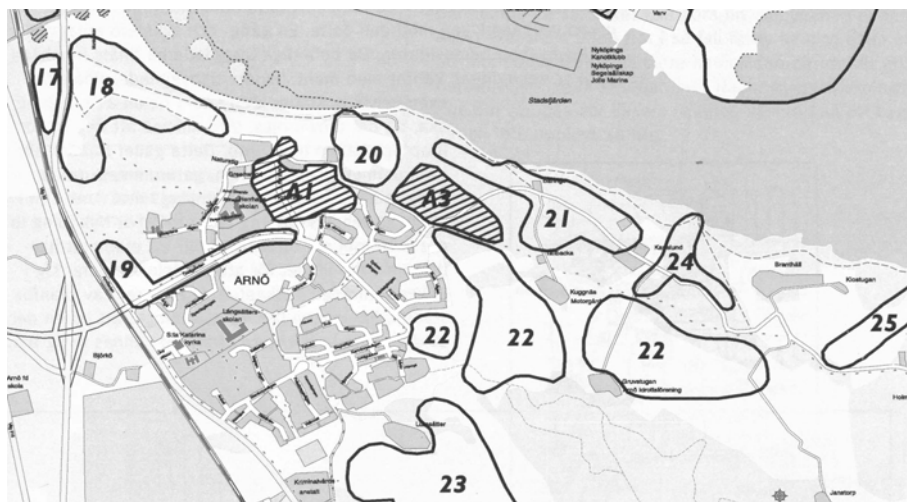
Strandskydd

Inom planområdet gäller strandskydd till 100 m från strandlinje.

I strukturplanen för Stadsfjärden har ställning tagits för hamn och bebyggelse inom strandskyddsområdet.

Markägoförhållanden

Nyköpings kommun är ägare till hela området.



Nya bebyggelseområden enligt strukturplan

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I kommunens översiktsplan för tätorten, antagen av kommunfullmäktige 1990-12-11, är området redovisat som utredningsområde för ny bebyggelse.

Planområdet omfattar bebyggelseområde 24 enligt strukturplan för Stadsfjärden, antagen av kommunfullmäktige 2003-02-11.

Detaljplaner

I väster ansluter pågående detaljplanearbete för Del av Arnö 1:3, Karlslund och Del av Arnö 1:3, Kuggnäs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation

Norr om Strandstuviksvägen sluttar terrängen huvudsakligen ned mot Stadsfjärdsstranden.

Områdets centrala del utgörs av en relativt plan lågdel, i vars botten går ett skogsdike. I norr och nordöst går en höjdsträckning, delvis småkuperad med berg i dagen. I söder går likaså en höjdsträckning med morän.

Planområdet är i sin helhet skogsbevuxet, delvis med planterad blandbarrskog, utom ett stråk betesmark i områdets nordöstra del. Det är önskvärt att denna även fortsättningsvis hålls betad, dock ej av hästar p g a allergirisk. I planen införs därför förbud mot hästbete.

Planområdet gränsar i öster och söder till odlingsmark med 5-årigt gårdsarrende och i nordöst mot betesmark.

Markarbeten i samband med exploatering utförs på tomt- och parkmark enligt kvalitetsprogram.

Skogsridån mellan bebyggelsen och betesmarken i öster skyddas genom trädfällningsförbud på mark betecknad med NATUR.

Geotekniska förhållanden

Området karakteriseras av två höjdparter med ett lågparti i mitten. I höjdpartierna utgörs jorden av fast friktionsjord överlagrande berg. Den fasta friktionsjorden består i huvudsak av morän. I lågpartiet består jorden av fast lera/silt av ringa mäktighet på fast friktionsjord.

Ställvis förekommer block eller berg i dagen. Inom området finns det mindre partier där inestängt vatten kan förekomma.

Grundläggning och uppfyllning

Lättare byggnader som villor i 1 till 2 plan bedöms kunna grundläggas med platta eller sulor i naturlig jord. Där jorden är fast kan uppfyllning till normala bankhöjder tillåtas. Där jorden består av finsediment av silt eller lera bör fyllningar begränsas av både sättnings- och stabilitetsskäl. Jorden är till stor del siltig och därmed mycket tjälfarlig i större delen av området.

När höjdsättning och byggnaders typ och läge är kända skall granskning göras av geoteknisk sakkunnig.

Massbalansering och minsta möjliga uppfyllnader skall eftersträvas inom området.

Markradon

Mätning av gammastrålning indikerar att området är normalradonmark men detta bör verifieras vid projekteringen av området. Normalradonmark förutsätter radonskyddande utförande av byggnader.

Strandskydd

Detaljplanen ersätter gällande strandskydd inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen äldre bebyggelse.

Kulturminnesvård

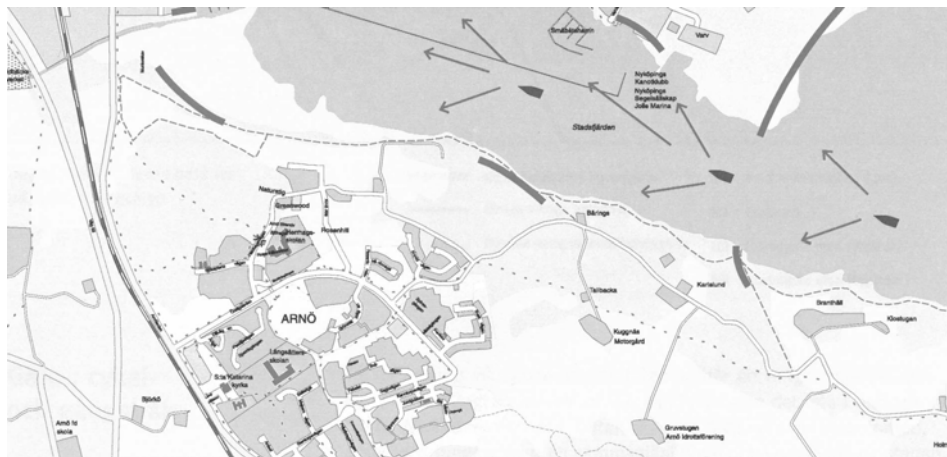
Inom området finns inga kända fornlämningar. Höjdnivåer i landskapet medför dock att här kan befaras lämningar från forna tider. Kusten har långsamt höjts ur havet och de högsta nivåerna kan ha utgjort livsmiljö för människor åtminstone sedan äldre järnålder. En arkeologisk utredning bör utföras för att ta reda på om det finns hittills okända fornlämningar inom planområdet.

Öster om planområdet ligger jordbruket Branthäll med byggnader från början av 1900-talet. Det var nedanför Branthäll som ryssarna landsteg 1719 för att via Ryssbergen och St Kungsladugården angripa Nyköping.

Strukturplanens översiktliga anvisningar för ny bebyggelse

Strukturplanens för Stadsfjärden ger följande anvisningar för området:

”Stadstypen ska vara småstad. Området är avsett för främst bostäder i byform, som ett fiskeläge ner mot vattnet och bryggan. Husen ska ligga tätt nära gatan och ett hamntorg ska finnas där gata och brygga möts. Här ska finnas utrymme för cykelparkering. Bryggan ska vara allmänt tillgänglig och strandpromenaden ska passera. Området ska gestaltas i samklang med Brandholmens östra strand så att de tillsammans bildar en attraktiv ”port” till Stadsfjärden från havet.”



Viktiga fronter mot Stadsfjärden enligt Strukturplanen

Bebyggelsens utformning är av betydelse för ”stadens ansiktet utåt”

Bebyggelsen norr om Strandstuviksvägen kommer att bli en del av stadens front mot Stadsfjärden. Den kommer också att exponeras mot Branthälls kulturlandskap. Dess läge och exponering vid Stadsfjärden måste anses som ett av Nyköpings mest attraktiva. Detta gör att höga krav enligt strukturplanen skall gälla här på gestaltning av byggnader och utemiljö. Att med styckebyggda mer eller mindre slumpvis valda typhus på

små tomter fullfölja en sådan ambition i bygglovskedet är knappast möjligt utan samordning av gestaltning, färgsättning och markplanering. Bebyggelsen bör därför här utföras som planerad gruppbebyggelse med viss enhetlighet och framförallt omsorgsfull, kanske även "exklusiv" prägel.

Söder om Strandstuviksvägen föreslås området bebyggas med styckebyggda alternativt gruppbyggda enbostadshus.

Planutformning

Planbestämmelserna möjliggör alternativa bebyggelseformer enligt strukturplanen samt ett genomförande vid varje rådande marknadssituation under genomförandetiden. Bostadskvarteren kan således styckas upp i tomter för alternativa bostadsformer. Vid markförsäljning kan kommunen i exploateringsavtal fastställa vilken bostadsform som skall gälla för den enskilda tomten och kvarteret.

Planen har utformats med bågformade kvarter kring ett centralt park-/lek område. Bebyggelsen i de norra kvarteren får utsikt mot Stadsfjärden. Det södra kvarteret har utsikt över nedanförliggande åkermarken, vilken i en framtid planeras bebyggas som trädgårdsstad (strukturplanens område 22).

Illustration

I illustration visas exempel på olika bostadstyper: villor, grändhus på små tomter och radhus.

Minsta rekommenderade tomtstorlek / tomtbredd:

Styckebyggda villor 900 m² / 25-30 m

Gruppbyggda villor 600 m² / 20-25 m

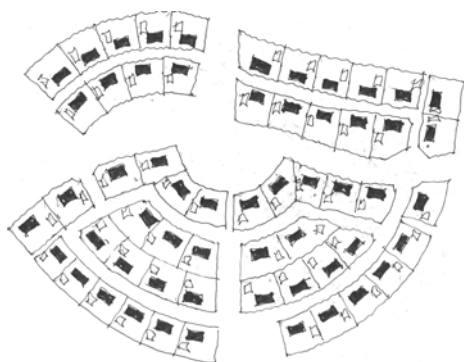
Parhus 600 m² / 15 m-20m

Grändhus 450 m² / 12-15 m

Radhus 300 m² (inklusive parkering mm i gemensamhetsanläggning)/ 7,5 m/bostad.

I de delar av planområdet som bebyggs med styckebyggda villor bör eftersträvas större tomtstorlekar, minst 900 och gärna upp till 1200 m², tomtbredd minst 30 m. (Under senare år har karaktären av s k styckebyggen gått mot allt större byggnader och med ett yvigare formspråk. Även uthusens storlek har ökats – exvis dubbelgarage är numera praxis. Samtidigt har tomtstorlekarna tenderat att bli allt mindre, vilket resulterat i miljöer som upplevs trånga och oharmoniska. Som jämförelse kan noteras att i A1området är den tillåtna byggnadsarean 180 + 40 m² uthus på 800 m² tomtstorlek.)

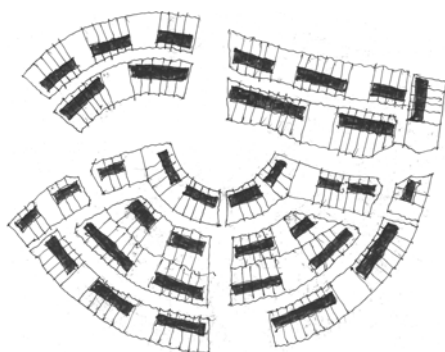
Vid exploatering med gruppbyggda småhus kan tomtstorlekarna minskas beroende på den planmässighet som erhålls vid sammanhållen planering.



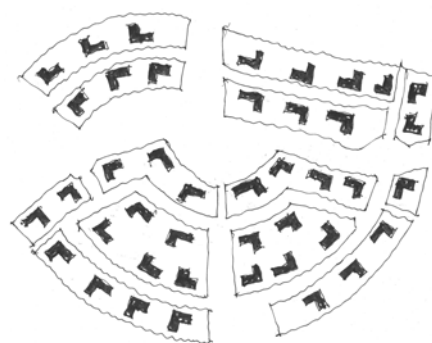
*Styckebyggda villatomter 900m²
60 st*



*Parhus, gruppbyggda/villatomter 600m²
75 st*



*Radhusomter 225 m²
165 st
Bebyggelseexempel*



*Flerbostadshus
240 lägenheter*

Exploateringsgrad

Illustrationen redovisar c:a 90 nya lägenheter, varav 35% som radhus, 35% som grändhus eller gruppbyggda enbostadshus på små tomter och 30% styckebyggda enbostadshus på större tomter. Som jämförelse redovisas i ovanstående bebyggelseexempel alternativ ensartad exploatering med olika byggnadstyper. 240 lägenheter i flerbostadshus eller 165 lägenheter i radhus eller 75 parhus/gruppbyggda enbostadshus eller 60 styckebyggda enbostadshus.

Kvalitetsprogram

Kommunens vilja är, att detaljplanerna skall ha största möjliga frihetsgrad. I stället för detaljerade planbestämmelser ges därför anvisningar för bebyggelseutformning och markbehandling m m i ett kvalitetsprogram, som skall utgöra underlag för exploateringsavtal och iordningsställande av allmän platsmark.

En förutsättning för gott resultat är att alla inblandade aktörer under processen fram till inflyttning är medvetna om planens syfte och söker medverka till dess genomförande. Varje aktör och intressent måste därför förutom plankartan även ta del av även planbeskrivning och kvalitetsprogram. Detta är särskilt viktigt om någon del av planen kommer att bebyggas med "styckebyggda kataloghus" utan inbördes samordning.

Verksamheter

I hela planområdet tillåts verksamhet kombination med bostad, om verksamheten ej är störande för omgivningen. I kvarteren intill Strandstuviksvägen tillåts även att enstaka fastigheter i sin helhet utnyttjas för sådana verksamheter som är lämpliga

med hänsyn till sundhet, säkerhet och trevnad. Lämpliga verksamheter är t ex kontor, ateljé, viss hantverk och handel.

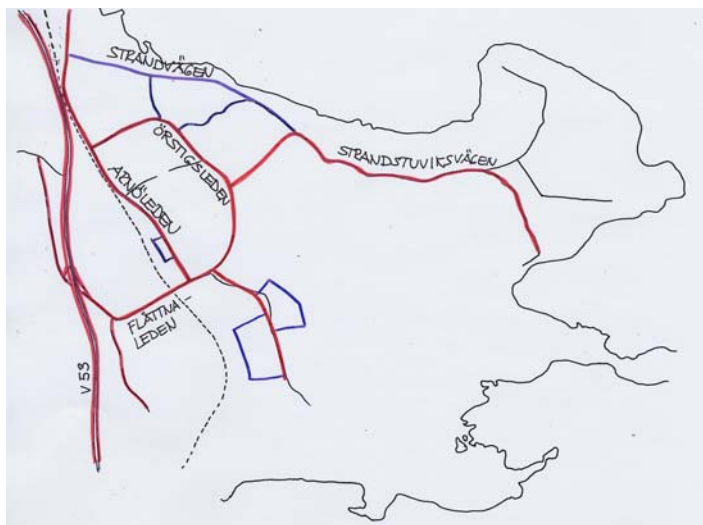
Olämplig verksamhet är sådan verksamhet som medför buller, är trafikalande eller är visuellt störande som t ex verkstad, vissa typer av handel, oreglerad biluppställning eller upplag utomhus.

Service

Offentlig och kommersiell service finns i Arnö centrum, avstånd ca 2,5 km med förskoleklass-skolår 6, livsmedelsbutik och post.

Tillgänglighet

Området bedöms erbjuda god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgänglighetskraven bör kunna uppfyllas.



*Framtida trafiknät enligt WSP trafikstudie
röd – huvudgata, blå – viktigare lokalgata*

Gatunät

Det nuvarande huvudvägnätet med Strandstuviksvägen som stomme har en kapacitet på 3000 fordon per årsmedeldygn. Med nu känd planering av bebyggelse kommer trafikmängden ej att överstiga den gränsen. Om ny bebyggelse i framtiden tillkommer måste ny tillfartsväg byggas.

I Strukturplan för Stadsfjärden redovisas ett framtida gatunät med huvudgator och övriga viktiga gatustråk. Med utgångspunkt från en vidare utbyggnad inom Arnös södra delar har en bearbetning av strukturplanens gatunät redovisats av WSP Samhällsbyggnad i PM 2003-12-20 Trafikstudie Arnö.

Örstigsleden föreslås sammanbindas med Flättnaleden för att avlasta Arnöleden. I samma syfte kompletteras Strandstuviksvägen med en ny anslutning till Örstigsleden i ett läge söder om den idag befintliga.

Inom planområdet ges Strandstuviksvägen ny sträckning i ett 20 m brett vägområde för huvudgata med 5,5 m körbana, 3 m gång- och cykelbana och planteringsytor. Inom vägområdet finns utrymme för c:a 6,5-7 meters gatubredd om framtida busstrafik kommer på gatan. Strandstuviksvägen utförs utan tomtutsläpp. Högsta tillåtna hastighet på Strandstuviksvägen begränsas till 50 km/tim.

Fyrvägskorsningarna mellan Strandstuviksvägen och anslutande lokalgator utformas som "minirondeller" för att hålla ner hastigheten och öka trafiksäkerheten.

Lokaligator utförs med 12 m vägområde innefattande 5 m körbana, 2,5 m gång- och cykelbana samt grönytor för plantering enligt illustration och kvalitetsprogrammets sektioner.

Högsta tillåtna hastighet på lokaligator begränsas till 30 km/tim.

Rätt till tillfart

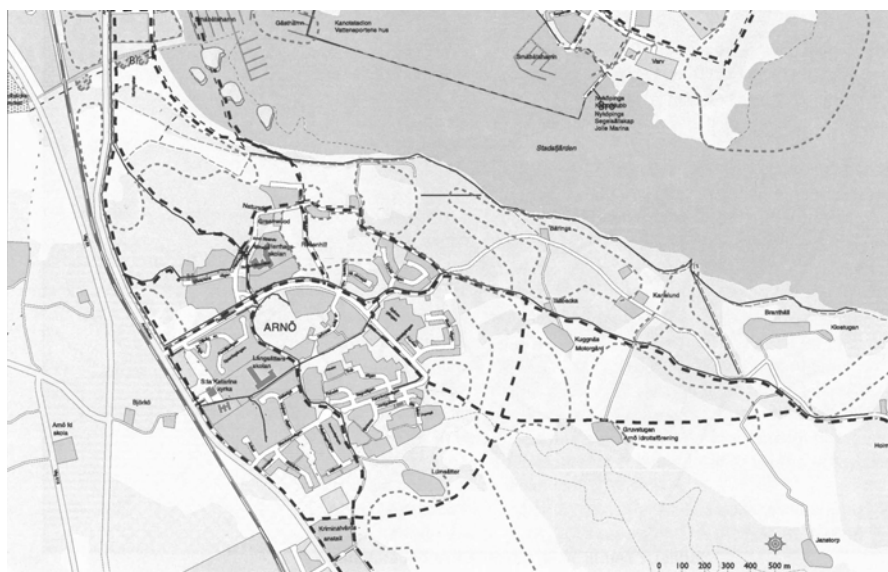
Fastigheterna 1:76(Janstorp), bebyggelsen vid Gruvstugan samt område för elnätstation ges rätt till tillfart inom NATUR-område.

Parkering

Planen medger två biluppställningsplatser/ hushåll.

Kollektivtrafik

Busstrafik går idag på Örstigsleden. Avstånd från planerad bebyggelse till närmaste hållplats är 1,5 – 2 km. Strandstuviksvägen är avsedd för busstrafik vid erforderligt befolkningsunderlag. Vägområdets bredd medger möjlighet att utöka körbanan för busstrafik samt anordna busshållplatser. Reservat för eventuell vändslinga avsätts inom planområdet, då det är osäkert hur långt ut en framtida busslinje kan komma att dras.



Nya gång- och cykelstråk enligt strukturplan

Gång- och cykeltrafik

I planområdets södra gräns går ett befintligt gång- och cykelstråk som förbinder Arnö med stadskärnan.

Gång- och cykelbana skall också enligt strukturplanen utföras längs Strandstuviksvägen. Gång- och cykelbanan dras söder om och avskild från körbanan med trädplanteringsyta.

Säker skolväg kan ske via gång- och cykelstråket i planområdets södra del alternativt gång- och cykelvägen längs Strandstuviksvägen – Arnö Strandväg. Vid korsningar utförs säkerhetsåtgärder som förhöjd och smalare körbana, skyltning och belysning.

Grönområden

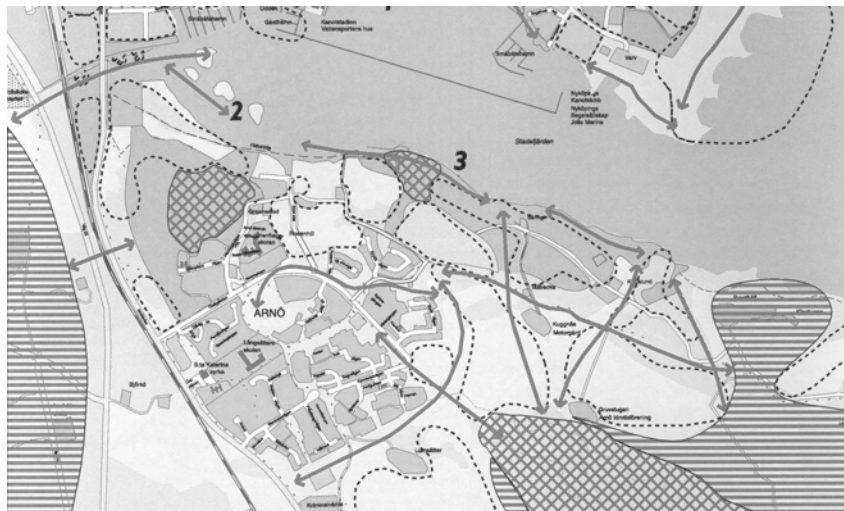
Tillgången på grönområden kommer även fortsättningsvis att vara mycket god på Arnö.

Närliggande grönområden utgörs av strandzonen med Sörmlandsleden samt i söder skogen kring Gruvstugan med iordningsställda motionsspår.

I den översiktliga planeringen reserveras dessa för rörligt friluftsliv, liksom stora områden, delvis skyddade som naturreservat inom Arnös östra strandzon, Strandstuviken m fl.

Dessa grönområden förbinds med tre gröna stråk öster och väster om samt centralt genom planområdet, vilket bidrar till att göra strandzonen lättillgänglig och tydliggjord.

Kring bebyggelsen finns således stora naturområden lämpade för lek. Behovet av anordnade lekplatser är därför inte så stort. Dock reserveras utrymme för lekplatser, som kan anläggas i mån av behov beroende på vilken typ av bebyggelse som genomförs.



Viktiga skogsområden och gröna korridorer enligt strukturplan

Utsiktspunkter

Kontakten med Stadsfjärden är en väsentlig miljö kvalitet som naturligtvis skall tas tillvara inte bara för bebyggelse utan också för allmänheten, som rör sig på vägar och i strövmarker.

Inom planområdet finns utsiktspunkter från Strandstuviksvägen där den passerar de gröna korridorerna/ vid Karlslund och Branthäll.

Bebyggelsen norr om Strandstuviksvägen får fin utsikt över Stadsfjärden och kulturlandskapet kring Branthälls gård. Centralt i planområdet öppnas ett släpp genom bebyggelsen, vilket leder fram till Branthälls betesmarker och Sörmlandsleden.

Allmänt tillgänglig brygga

Strukturplanens anvisning om brygga med hamntorg och kringliggande fiskellägesinspirerad bebyggelse är på grund av topografiska förhållanden svåra att genomföra. I planen redovisas dock vägreservat och hamnområde.

Detta innebär möjlighet till uppfyllnad för parkering och båtuppläggning, anläggande av bryggor och muddringsarbeten. Hamnen är i första hand avsedd för Branthäll och de närmast intilliggande områden. Hur stor efterfrågan på bryggplats kan bli är svårt att bedöma. Hamnen bör kunna byggas ut allt efter efterfrågan.

Teknisk försörjning

VA

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp utföres i gatumark.

Dagvatten omhändertas lokalt där så är möjligt.

I planområdets östra del reserveras område för avloppspumpstation.

Fjärrvärme

Uppvärmning skall ske med vattenburet system och om det är ekonomiskt rimligt med fjärrvärme. Avståndet till befintlig fjärrvärmeledning vid Arnö Allé är c:a 1,5 km. Anslutning underlättas ju större exploateringsgrad som väljs.

Eldistribution

En 10 KV luftledning från nätstationen vid Arnöanstalten till Örstignäs passerar planområdet. Områdets exploatering förutsätter att ledningen flyttas och jordförlägges genom planområdet. För den nya bebyggelsen läggs ledningar i gatumark.

Område för elnätstation reserveras centralt i den planerade bebyggelsen.

Tele

För den nya bebyggelsen läggs ledningar i gatumark.

Brandskydd

Avstånd mellan gata och byggnader understiger 50 meter, varför särskilda räddningsväg ej behöver utföras. Om brandvattensystem med tankfordon väljs, bör det utföras i samråd med räddningstjänsten. Räddningstjänsten rekommenderar att nya bostäder förses med bostadssprinkler.

Illustration

En illustration bifogas planförslaget.

Gatu- och kvartersbenämningar

Gatu- och kvartersbenämningar har föreslagits av kommunens namnberedning.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Pågående markanvändning

Planen innebär att 26 ha skogsmark tas i anspråk för bebyggelse och vägar och närströvsområden.

Störningar

Detaljplaneområdet är inte avsett för verksamhet som medför betydande påverkan på miljö, hälsa och säkerhet eller på hushållningen med naturresurser.

Verksamheten inom planområdet kan komma att alstra en tillkommande trafik i storleksordningen 500 – 800 fordon/årsmedeldygn. Denna trafikmängd och därav orsakat buller bedöms inte komma att bli av störande omfattning för omkringliggande områden.

Trafikmängderna på Strandstuviksvägen genom området uppskattas vid full utbyggnad till 2 000 – 3 000 fordon/årsmedeldygn. Detta beräknas innebära en ekvivalentnivå för buller vid närmaste fasad (10 meter/15 meter) enligt nedanstående tabell.

Beräknad ekvivalentnivå för buller

Fordon per dygn	30 km/h	50 km/h
2000	57/55	59/57
3000	59/57	60/59

Riktvärden för trafikbuller inomhus som inte bör överskridas är 30 dBA ekvivalentnivå och 55 dBA utomhus vid fasad. Vid 50 km/h blir trafikbullret enligt ovanstående tabell 57 – 59 dBA 15 meter från körbanan. Byggnader närmast Arnö Strandväg skall därför utföras med fasad som dämpar minst 35 dBA. Balkonger och minst ett sovrum skall placeras på den sida av huset som är vänd från gatan. Detsamma gäller uteplats såvida den ej skyddas med bullerplank.

Området kommer i övrigt ej att bli bullerstört av vägtrafik eller annan verksamhet, förutsatt att verksamheten på intilliggande Kuggnäs fritidsgård regleras.

Trafiksäkerhet

Olycksrisken föranledd av planförslaget bedöms vara liten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Redovisas i särskild genomförandebeskrivning

PLANFÖRFATTARE OCH MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Carlstedt Arkitekter AB i samråd med kommunens planeringsenhet samt geoteknikavdelningen på SWECO VBB. Uppdragsgivare är kommunens exploateringsenhet.

REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING

Plankartans kvartersbenämningar har kompletterats/ändrats

Avgränsning av tillfart 1 har preciserats

Illustration har kompletterats med övergångsställen och busshållplatser.

Planförslaget kommer på delegation att behandlas för antagande av Bygg- och miljönämnden.

Carlstedt Arkitekter AB

Ulf Zettersten
arkitekt SAR/MSA

Detaljplan för
Del av ARNÖ 1:3 m fl, Branthäll (Branthälls hage) Nyköpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Förfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap PBL, vilket innebär att såväl samråd som utställning kommer att genomföras.

Planprogram

Planprogram har ej upprättats.

Tidplan

	Ansvarig	Tidpunkt
Detaljplanens upprättande	Carlstedt Ark AB	feb 2004
Beslut om samråd	BMN	24/2
Samråd		1/3- 21/3
Godkänd för utställning	BMN	25/5
Utställning	BMN	juni
Antagande	BMN	juli
Vunnit laga kraft		juli

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap och avtal

Ett exploateringsavtal kommer att träffas i samband med försäljning av tomtmark. Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsbildning, inlösen m m.

Kommunen ansöker hos lantmäteriet om fastighetsbildning när planen vunnit laga kraft och säljer mark. Ny bebyggelse kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildning utförts.

Prövningar av andra myndigheter

Kommunen begär i samband med planens utställning om upphävande av strandskydd. Vid begäran bifogas beskrivning av konsekvenser för växter, djur och friluftsliv, både på land och i vattnet, till följd av exploateringen.

Anordnande av småbåtshamn är sannolikt tillståndspliktigt enligt miljöbalken 11 kap.

Muddringsarbeten skall anmälas till kommunen och ske i samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kap 6§. Om allmänna eller enskilda intressen riskerar att skadas vid muddringsarbeten skall miljöödom sökas.

För borttagande av mer än en ha vass skall tillstånd sökas hos länsstyrelsen.

Val av exploateringsätt

Planbestämmelserna är flexibelt utformade för att möjliggöra alternativa bebyggelseformer enligt strukturplanen samt ett genomförande i rådande marknadssituation. Bostadskvarteren kan styckas upp i tomter för alternativa bostadsformer.

Då området norr om Arnö Strandväg har särskild betydelse ur stadsbildssynpunkt är det önskvärt att bebyggelsen utförs som planerad gruppbebyggelse med viss enhetlighet och framförallt omsorgsfull, kanske även "exklusiv" prägel. Med hjälp av arkitekttävling och/eller exploateringstävling kan ett mycket fint bostadsområde skapas i detta betydelsefulla läge och Nyköping få ett nytt välkomnande ansikte mot havet. Att lösa denna uppgift i bygglovskedet med ett antal mer eller mindre slumpvis valda typhus är inte möjligt utan strikta regler exempelvis färgsättning av fasader och yttertak.

Exploateringsavtal, kvalitetsprogram

Kommunen beslutar i samband med fastighetsregleringen vilken bostadsform som skall gälla för den enskilda tomten och kvarteret och dokumenterar detta i exploateringsavtal.

Kommunens vilja är, att detaljplanerna skall ha största möjliga frihetsgrad. I stället för detaljerade planbestämmelser ges därför anvisningar för bebyggelseutformning och markbehandling m m i ett kvalitetsprogram, som skall utgöra underlag för exploateringsavtal och iordningsställande av allmän platsmark.

En förutsättning för gott resultat är att alla inblandade aktörer under processen fram till inflyttning är medvetna om planens syfte och söker medverka till dess genomförande. Varje aktör och intressent måste därför förutom plankartan även ta del av även planbeskrivning och kvalitetsprogram. Detta är särskilt viktigt om någon del av planen kommer att bebyggas med "styckebyggda kataloghus" utan inbördes samordning.

Kommunen tillhandahåller i genomförandeskedet höjdsättning och dagvattenhanteringsplan, som syftar till massbalans inom området och lokalt omhändertagande av dagvatten i så stor utsträckning som möjligt.

På slutningstomter skall redovisning av markplanering ske till kommunen för godkännande.

Planekonomi

Detaljplanen genomförs och bekostas av kommunen.

Flyttning, ombyggnad och andra arbeten på befintliga ledningsnät bekostas av kommunen eller exploatören.

Småbåtshamn

Flera genomförande- och förvaltningsalternativ är möjliga som redovisats i lantmäterimyndighetens samrådsyttrande.

1. Kommunen äger mark, vatten och anläggningar och hyr ut båtplatser enskilt. Kommunen råder över vem som får tillgång till båtplats.
2. Kommunen äger mark, vatten och anläggningar som hyrs ut till förening vilken bildas i syfte att upplåta båtplatser. Föreningen råder över vem som får tillgång till båtplats och medlemskap.
3. Kommunen äger mark och vatten men utarrenderar detta till förening som äger anläggningar och upplåter båtplatser. Liksom i alt 2 råder föreningen över vem som får tillgång till båtplats och medlemskap.
4. Kommunen äger mark och vatten men anläggningarna inrättas som gemensamhetsanläggning för t ex planområdets nya bostadsfastigheter.

Kommunen fastställer vilket som blir aktuellt i samband med upprättande av exploateringsavtal för bostadsbebyggelsen. Om den skall utgöra gemensamhetsanläggning skall frågan tas med i avtalsdiskussionen när kommunen säljer bostadsmark till exploaterer.

Snäckvägen

Snäckvägen anläggs i samband med utbyggnad av hamn.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ansöker om anslutning av kommunalt vatten och avlopp, el, tele, eventuell fjärrvärme och bredbandsanslutning.

Eventuellt anläggande av återvinningsstation avgörs av berörd enhet inom kommunen.

PLANFÖRFATTARE OCH MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Carlstedt Arkitekter AB i samråd med kommunens planeringsenhet. Uppdragsgivare är kommunens exploateringsenhet.

Carlstedt Arkitekter AB

Ulf Zettersten
arkitekt SAR/MSA