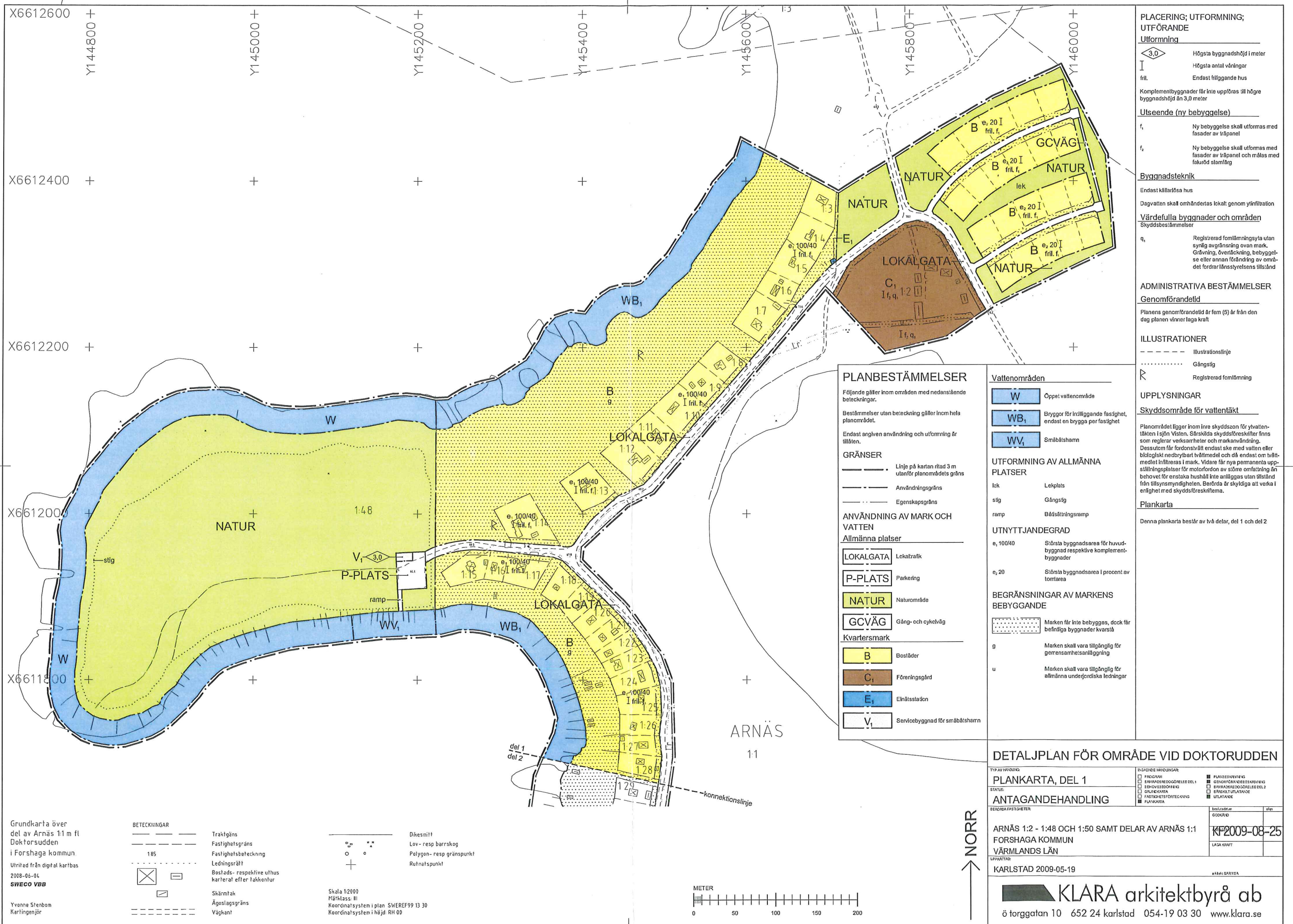
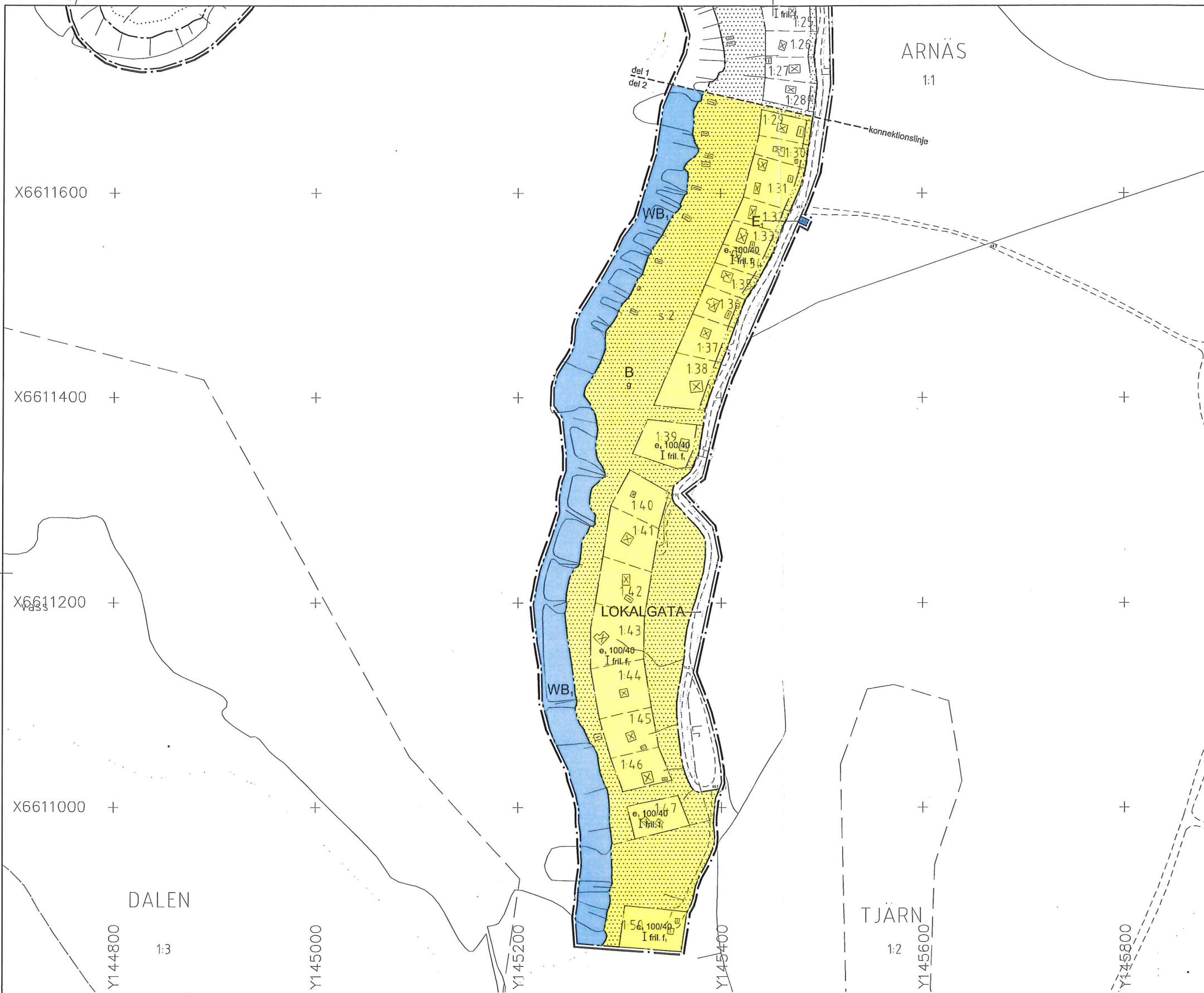






PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

- Linje på kartan ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
P-PLATS	Parkerings
NATUR	Naturområde
GCVÄG	Gång- och cykelväg

Kvartersmark

B	Bostäder
C ₁	Föreningsgård
E ₁	Enhetsstation
V ₁	Servicebyggnad för småbåtshamn

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB ₁	Byggor för intilliggande fastighet, endast en bygga per fastighet
WV ₁	Småbåtshamn

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

lek	Lekplats
stg	Gångsteg
ramp	Bådsättningsramp

UTNYTTJANDEGRAD

e, 100/40	Särsta byggnadsarea för huvudbyggnad respektive komplementbyggnader
e, 20	Särsta byggnadsarea i procent av tomtarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas, dock får befintliga byggnader kvarstå
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

Högsta byggnadshöjd i meter
Högsta antal våningar
Endast friliggande hus

Komplementbyggnader får inte uppföras till högre byggnadshöjd än 3,0 meter

Utseende (ny bebyggelse)

f ₁	Ny bebyggelse skall utformas med fasader av träpanel
f ₂	Ny bebyggelse skall utformas med fasader av träpanel och målas med färdig slämlägg

Byggnadsteknik

Endast källarlösa hus

Dagvatten skall omhändertas lokalt genom ytinfiltration

Värdefulla byggnader och områden

Skyddsbestämmelser

q ₁	Registrerad fömlämningsyta utan synlig avgränsning ovan mark. Grävning, överdrickning, bebyggelse eller annan förändring av området fördrar länsstyrelsens tillstånd
----------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATIONER

	Illustrationslinje
	Gångsteg
R	Registrerad fömlämnings

UPPLYSNINGAR

Skyddsområde för vattentäkt

Planområdet ligger inom lina skyddszon för ytvattentäkten i sjön Visen. Särskilda skyddsåtgärder finns som reglerar verksamheter och markanvändning. Dessutom får fordonsvägt endast ske med vatten eller biologiskt nedbrytbar tvättnedel och då endast om tvättnedlet infiltreras i mark. Vidare får nya permanenta uppställningsplatser för motorfordon av större omfattning än behovet för enstaka hushåll inte anläggas utan tillstånd från tillsynsmyndigheten. Berörda är skyldiga att verka i enlighet med skyddsåtgärder.

Plankarta

Denna plankarta består av två delar, del 1 och del 2

Grundkarta över del av Arnäs 1:1 m fl Doktorudden i Forshaga kommun.

Utritad från digital kartbas

2008-05-06

SWECO VBB

Yvonne Stenbom
Kartingenjör

BETECKNINGAR

Traktgäns	Dikesmitt
Fastighetsgräns	Löv- resp barrskog
Fastighetsbeteckning	Polygon- resp gränspunkt
Ledningsrätt	Rutnatspunkt
Bostads- respektive uthus	
karterat efter takkontur	
Skärmtak	
Ägostagsgräns	
Väggkant	

Skala 1:2000

Mätclass III

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 13 30

Koordinatsystem i höjd: RH 00

METER

0 50 100 150 200

NORR

DETALJPLAN FÖR OMRÅDE VID DOKTORUDDEN

TYP AV HANDLING	INDRAGS HANDELSÄRE	PLANENS KRYNNING
PLANKARTA, DEL 2	PRÖVAV	SAVAVSREDOGÖRELSE DEL 1
STATUS:	BEHOVSBEDÖNING	GENOMFÖRANDESKRYNNING
ANTAGANDEHANDLING	GRUNDKARTA	SAVAVSREDOGÖRELSE DEL 2
BERÖRDA FASTIGHETER:	FASTIGHETSFÖRTECKNING	GÄNSKARTUTLÄGGNING
	PLANKARTA	UTLÄGGNING

Utförande	Stad
2009-05-19	
2009-08-25	
LASA KRYNN	

UPPRÄTTAD: KARLSTAD 2009-05-19

arkitekt SARVISA

KLARA arkitektbyrå ab

ö torggatan 10 652 24 karlstad 054-19 03 30 www.klara.se

detaljplan för
OMRÅDE VID DOKTORUDDEN



ARNÄS 1:2-1:50 samt delar av ARNÄS 1:1

FORSHAGA KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

innehåll:
planbeskrivning
genomförandebeskrivning
utlåtande

övriga handlingar:
plankarta med bestämmelser

Miljö- och byggnämnden
för Forshaga och Munkfors

Arkivnummer 2402

beslutsdatum	sign
GODKÄND MBNau 2009-05-19	
ANTAGEN KF 2009-08-25	
LAGA KRAFT 2009-10-17	

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Planbeskrivning**
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det primära syftet med planen är att långsiktigt skydda kommunens vattentäkt.

Det kommer att ske genom att bebyggelsen inom området ansluts till kommunens avloppsledningsnät samt genom att förhållandena på Doktorudden ordnas upp, bl.a. anläggs en mindre småbåtshamn.

Planen ger samtidigt utökad byggrätt för befintliga fritidshus och möjliggör att ett tjugotal nya enbostadshus uppförs i området.

Planen upprättas med normalt planförfarande.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § skall mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning.

Det aktuella området ligger vid Visten inom det s.k. inre skyddsområdet för kommunens vattentäkt. Området är dock redan sedan lång tid inspråktaget för fritidsbebyggelse och för fritidsbåtsverksamhet. Syftet med planen är att ordna upp förhållandena inom planområdet, att ansluta bebyggelsen till det kommunala avloppsnätet samt att skapa ordning kring båthanteringen på Doktorudden för att långsiktigt trygga vattentäkten.

Den föreslagna användningen bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla områden

Enligt miljöbalkens 3 kap. 2-5 §§ skall stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall, enligt miljöbalkens 3 kap. 6 §, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Planen tar inte i anspråk område som avses i 3 kap. 2-5 §§.

Planen tar inte heller i anspråk något kärnområde för natur- eller kulturvärden enligt 3 kap. 6 §. Däremot berörs delar av ett friluftsområde av lokal betydelse. Vidare finns tre registrerade fornlämningar inom planområdet. Planen har utformats med hänsyn till dessa värden.

Riksintressen

Enligt miljöbalkens 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. kan områden av särskild betydelse i ett nationellt perspektiv klassas som riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot påtaglig skada. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som hotar riksintressena.

Den föreslagna planeringen berör inte direkt något sådant riksintresseområde.

Planområdet ligger dock inom Klarälvens avrinningsområde. Klarälven som sådan är av riksintresse som vandringsled för laxfiskar. Ett plan genomförande bedöms dock inte påverka älvens vattenkvalitet eller på något annat sätt.

Miljökvalitetsnormer

I miljöbalkens 5 kap. anges miljökvalitetsnormer för utomhusluft vad avser partiklar (PM 10), kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid och ozon, miljökvalitetsnormer för olika föreningar i fisk- och musselvatten samt miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.

När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

I Forshaga finns mätningar gjorda i centrum vintern 2004/2005. Mätningarna visar att normerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bensen klaras med bred marginal. När det gäller partiklar visar mätresultaten att kommunen i enlighet med bestämmelserna i förordningen om miljökvalitetsnormer måste fortsätta att mäta partikelhalten i utomhusluft, dvs. den s.k. övre utvärderingströskeln överskrids för många gånger per år.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

Bedömningen görs att trafikbelastningen inom det nu aktuella området endast kommer att öka marginellt. Mot bakgrund av detta, resultaten av de mätningar som gjorts i den betydligt mer trafikbelastade centrummil-

jön i Forshaga och de låga bakgrundsnivåer det här torde röra sig om görs bedömningen att det inte föreligger risk för att gällande miljökvalitetsnormer skall komma att överskridas.

Planområdet ligger inom Klarälvens avrinningsområde. Klarälven mynnar i Vänern. Såväl Klarälven som Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som skall skyddas.

Båda klassas som laxfiskvatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger vid sjön Vistens sydöstra strand, ca tvåkilometer väster om riksväg 62 och ca fyra kilometer nordväst om Deje centrum.

Området avgränsas i väster av Visten, i norr av Dunderberget, i öster och söder av naturmark.

Areal

Områdets areal är ca 48 hektar.

Markägo- förhållanden

Marken ägs av Forshaga kommun, Bergvik Skog Väst AB, Baptistmissionen och ett stort antal privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, **översiktsplan 90**, antogs av kommunfullmäktige den 28 maj 1991. Arbetet med att ta fram en ny översiktsplan pågår.

I gällande översiktsplan ses området som avsett för fritidsbebyggelse och rekreation. I det pågående översiktsplanarbetet kommer området att ses som ett utredningsområde för bebyggelse för permanentboende.

Den aktuella planeringen kan inte sägas ha stöd i nu gällande översiktsplan. Efter ett plangenomförande kommer på sikt inslaget av permanentbostäder att öka på fritidsbebyggelsens bekostnad.

**Detaljplaner,
områdes-
bestämmelser,
förordnanden
m.m.**

områdes- bestämmelser	För landområdet inom planområdet finns generalplan, Förslag till generalplan för delar av fastigheterna Arnäs 1:1, Hedegården 1:6 och Edet 1:22 m.fl. Planen antogs av kommunfullmäktige den 28 juni 1983 och fastställdes av länsstyrelsen den 17 oktober 1983. Generalplanen gäller numer som områdesbestämmelser. Planen anger fritidsboende, förenings- och friluftsliv för det aktuella området. Syftet var bl.a. att i ett längre tidsperspektiv motverka permanentboende inom området och bevara dess karaktär och fritidsområde. Det sker bl.a. genom en ytbegränsning av bebyggelsen, huvudbyggnaden får uppgå till högst 60 m² bruttoarea och komplementbyggnader sammanlagt till högst 15 m².
strandskydd	För Visten, inom det aktuella avsnittet, gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen. För Arnästjärn, omedelbart öster om planområdet, gäller utökat strandskydd intill 150 meter från strandlinjen. Större delen av planområdet ligger inom strandskyddat område.
skyddsområde för vattentäkt	Hela programområdet ligger inom den s.k. inre skyddszonen för Forshaga kommuns ytvattentäkt i Visten. Beslut om särskilda skyddsföreskrifter har tagits av länsstyrelsen den 23 juni 1994. De innehåller restriktioner samt anmälnings- och samrådsplikt med vattentäktsinnehavaren och miljö- och byggnadsnämnden för en rad verksamheter som kan hota vattentäkten.
Program för planområdet	Ett detaljplaneprogram har upprättats och varit ute på samråd. Planarbetet avbröts, efter massiva protester från boende i området, och innan programmet blivit politiskt förankrat. Planen bygger till delar på det upprättade programmet men med den förändringen att alla tillkommande byggrätter lokaliseras till ett område nordöst om Arnäs gård. Vidare har byggnadsarean för befintliga fritids- hus begränsats till 100 m² för huvudbyggnaden och 40 m² sammanlagt för komplementbyggnaderna. Detta för att bättre värna områdets karaktär.
Behovs- bedömning	Detaljplanen bedöms inte medföra någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser som avses i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning/MKB. Inte heller bedöms föreligga behov av några ytterligare undersökningar/utredningar förutom de som nu tillförts handlingarna dvs., geoteknisk undersökning, va-utredning och en naturvärdesbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur topografi

Programområdet är relativt plan utom den södra delen som utgörs av en höjd.



Nivåerna varierar mellan ca +64,0 och +72,0 meter (RH 00). Visten ligger på ca +63,0 meter (RH 00).

Området som föreslås för nyexploatering utgör av en äng som håller på att växa igen. Nivån här uppskattas till ca +67,0 meter (RH 00).



landskapsbild

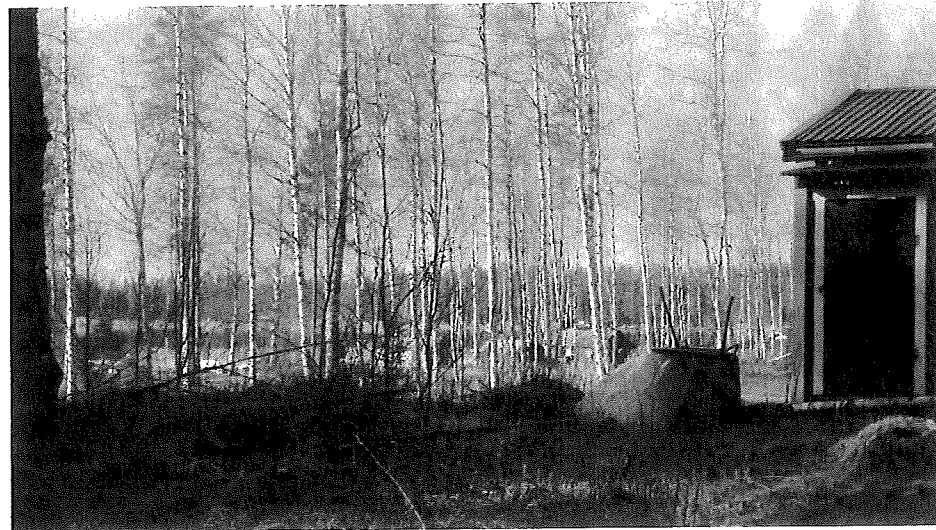
Planområdet kan sägas ha två karaktärer.

Den befintliga fritidsbebyggelsen ligger i skogsbrynet längs strandlinjen medan det föreslagna nyexploateringsområdet utgörs av gammal äng som håller på att växa igen utan direkt vattenkontakt.

vegetation

Trädvegetationen inom området utgörs av blandskog. I de torrare partierna är inslaget av tall relativt stort och i de strandnära områdena dominerar björk. Undervegetationen utgörs av mossor, ljung och bärris. I strandzonen är inslaget av vass inom vissa områden stort.

Kommunens naturvårdshandläggare har, efter okulärbesiktning, i yttrandet daterat 2008-10-06 gjort bedömningen att det området som föreslås för nyexploatering har låga naturvärden.



geotekniska förhållanden

SWECO har gjort en geoteknisk undersökning daterad 2008-11-19.

Under ett ca 0,1 till 0,2 meter tunt mulljordstäckte utgörs naturligt lagrad jord av finkorniga sediment till stort djup.

Sedimenten består överst i huvudsak av medelfast silt och sand i växelvis lagring ned till ca 1,0 till 4,0 meters djup under markytan. Härunder kan lös till medelfast silt och sand påträffas ned till ca 12 till 16 meters djup under markytan. Enligt utförda sonderingar bedöms sedimenten därefter utgöras av medelfast sand med tunna siltlager i växelvis lagring.

Inom den norra delen av området återfinns silt och lera i växelvis lagring på mellan ca 4 till 6 meters djup under markytan. Inom områdets södra del återfinns ett mindre parti med berg i dagen.

Fri vattenyta har i provtagningshål har noterats vid undersökningstillfället på mellan 0,3 och 2,1 meter under befintlig markyta. Detta motsvarar nivåer på mellan +63,2 och 61,9 meter (RH 00). Inom den norra delen av området kunde inte fri vattenyta noteras inom undersökt djup (3,0 meter)

Grundvattenytan kan förväntas variera med årstid och nederbörds mängd. Vidare bedöms grundvattenytan i viss utsträckning påverkas av aktuellt vattenstånd i Visten.

radon

Det har i samband med den geotekniska undersökningen även gjorts en radonmätning. Marken är att klassa som s.k. lågradonmark.

Rekommenderat radonskydd för nybyggnad finns formulerade i Statens Planverks **rapport 59:1982**.

stabiliteten

Enligt den geotekniska undersökningen bedöms områdets totalstabilitet som tillfredsställande för planerad bebyggelse med nuvarande marknivåer.

förorenad
mark Det finns inga historiska belägg för att det skulle ha bedrivits verksamhet inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.

Inom området finns fritidsbebyggelse och i övrigt är det ett friluftsområde. Innan dess var det i huvudsak naturmark.

höga
vattenstånd Vistens yta sänktes 1931. Befintliga fritidshus ligger längs den gamla strandlinjen ca två meter eller mer över den nuvarande normalvattenytan. Nere på det s.k. underlandet finns ett femtontal båthus och förråd. Vattennivån i Visten har, bortsett från sänkningen, varierat mycket lite under åren.

Visten avvattnas via Dömläälven. Här har Fortum ett kraftverk där man enligt vattendomen får reglera vattenytan 0,6 meter. Vattennivån i Visten på grund av regleringen bedöms dock bara variera någon decimeter.

Även vattennivån i Arnästjärnen är relativt konstant.

fornlämningar Det finns, enligt fornminnesregistret, tre registreringar inom planområdet. Det gäller två fyndplatser norr om Doktorudden (RAÄ-nummer Övre Ullerud 269:1 och 280:1) och en gårdstomt på fastigheten Arnäs 1:2 (RAÄ-nummer Övre Ullerud 293:1), där föreningsgården idag ligger.

Länsstyrelsen avgör om några särskilda utredningar/undersökningar behöver göras med anledning av den nu aktuella planeringen.

Verksamheter
inom
planområdet

Planområdet utgörs idag till största delen av ett område med fritidsbebyggelse. Några av fritidshusen bebos året runt.

I den norra delen av området finns en föreningsgård, Arnäsgården, som drivs av Baptistmissionen. Gården används vid egna arrangemang, exempelvis scout- och konfirmationsläger, men är också flitigt uthyrd, både till andra samfundsförsamlingar och skolor. Den används också för mer privata sammankomster såsom bröllops-, släktfester och liknande. Vid vissa tillfällen kan det vara uppåt 200 personer på gården.



Doktorudden liksom naturmarken i stort inom området är ett populärt frilufts- och rekreationsområde. På Doktorudden finns en relativt omfattande fritidsbåtsverksamhet med ett stort antal mindre bryggor som uppförts under årens lopp.

Doktorudden nyttjas till största delen av andra än boende inom området. Marken ägs av kommunen och är allmänt tillgänglig.



utom
planområdet

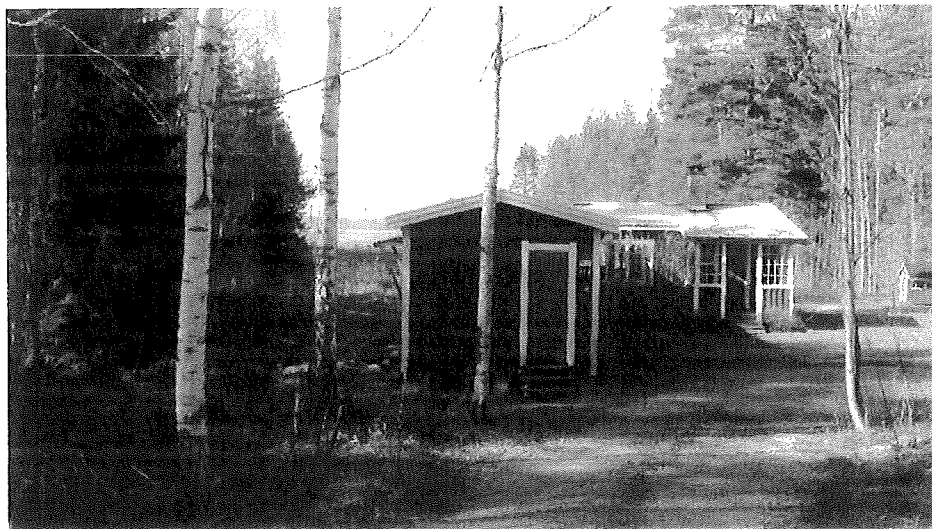
Omedelbart norr om planområdet, vid Arnäs, finns en kommunal badplats. Längre norrut längs Vistens strand finns mer fritidsbebyggelse. I nordöst, vid Skivtjärn, finns ytterligare en kommunal badplats. Här ligger också en friluftsgård med spårssystem. Vid Dömle, söder om planområdet, finns golfbana och slalombacke.

Området i stort präglas av friluftsliv och friluftsaktiviteter.

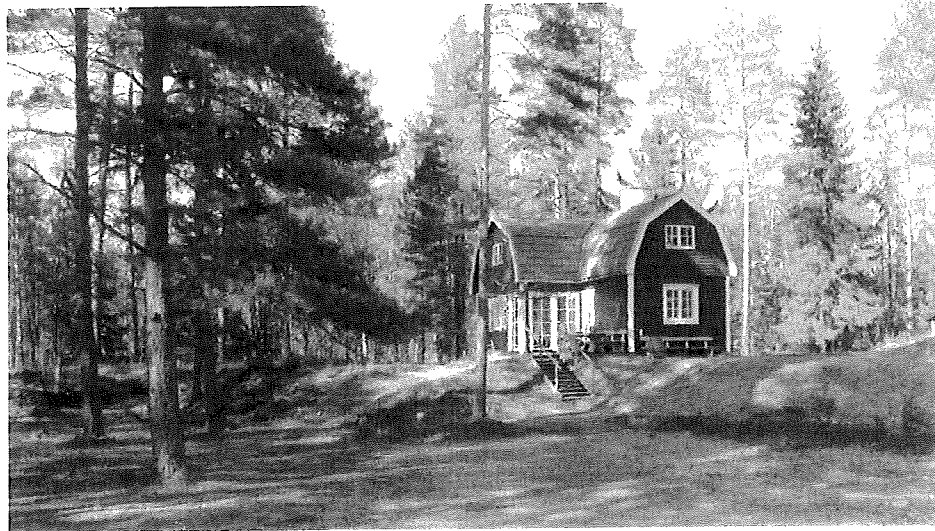
Bebyggelse
inom
planområdet

Inom planområdet finns idag 47 fritidshus med tillhörande komplementbyggnader och en föreningsgård.

Fritidsbebyggelsen varierar utseendemässigt från den enkla sportstugan till den lilla villan.



Bebyggelsen är uppförd från 1920-talet och framåt.



Bebyggelsen har fasader av trä och är uppförda i en våning, undantagsvis i en och halv våningar. Falurött kan sägas vara den dominerande kulören.

Arnäsgården, föreningsgården, utgörs av en samling faluröda byggnader grupperade kring ett gårdstun.



utom
planområdet

Fritidsbebyggelsen norr om planområdet är av likartad karaktär.

Service
samhällelig

Samhällsservice såsom förskola, skola och vårdcentral finns inne i Deje tätort. Avståndet dit är ca fem kilometer.

Närmaste sjukhus finns i Karlstad ca fyra mil söderut.

kommersiell

Kommersiell service i form av livsmedelsbutiker och liknande finns i Deje centrum.

Friytor rekreation

Planområdet ligger inom ett större sammanhängande område mellan riksväg 62 och Visten som i huvudsak nyttjas för rekreation av olika slag. Här finns stora naturområden att vandra i, flera sjöar för bad, fiske och båtsport. Iordningställd kommunal badplats finns vid Arnäs omedelbart norr om planområdet och vid Skivtjärn en dryg kilometer nordöst om planområdet. Här finns även en friluftsgård med spårsystem, bl.a. elljusspår.

Inom korta avstånd finns även golfbana och slalombacke.

Doktorudden, som ligger centralt inom planområdet, utgörs idag av ett rekreationsområde med inriktning på fritidsbåtar. Sommartid finns här många båtar vid ett stort antal mindre bryggor. I anslutning till udden finns en parkeringsyta. Här ställer kommunen sommartid upp en toalettavagn.

lek

Det finns ingen särskilt iordningställd lekplats inom närområdet.

strandskydd

För Arnästjärn, omedelbart nordost om planområdet, gäller utökat strandskydd till 150 meter. För Visten gäller, inom det aktuella avsnittet, det generella strandskyddet om 100 meter.

Större delen av planområdet liksom i princip alla befintliga fritidshus ligger inom strandskyddat område. Fastigheterna är dock inte bildade ner till själva strandlinjen. Avståndet från fastighetsgränsen till strandlinjen varierar mellan ca 10 och 100 meter.

För fritidshusfastigheterna är allemansrätten utsläckt. Även strandområdet har i stor utsträckning tagits i anspråk av intilliggande fastigheter, här finns bryggor och ett femtontal båthus och förråd. I bebyggelseraden finns ett antal släpp mellan fastigheterna som leder ner till strandområdet. Även dessa har till viss del tagits i anspråk och är svåra att upptäcka. Strandområdet ingår i en samfällighet som ägs gemensamt av stugägarna och kan inte sägas vara allmänt tillgängligt idag.

Själva Doktorudden, som ägs av kommunen, är dock allemansrättsligt tillgänglig även om båt- och bryggägarna gör sitt bästa för att markera revir.



Vattenområden

Visten är en populär sjö för såväl bad, fiske som båtsport. Sjön utgör även vattentäkt för Forshaga kommun.

Inom planområdet finns sammanlagt ett åttiotal enskilda bryggor. Ungefär hälften av dem finns på Doktorudden och resten längs stranden framför fritidshusen.

Trafik**biltrafik**

Planområdet ligger ca två kilometer väster om riksväg 62 ca fyra kilometer nordväst om tätorten Deje.

Området nås via två tillfartsvägar från Dömlevägen/länsväg 717. Vägverket är väghållare för Dömlevägen/länsväg 717. Den norra tillfartsvägen fram till badplatsen vid Arnäs är kommunal medan tillfartsvägarna fram till det befintliga stugområdet är vägsamfälligheter.



Den högsta tillåtna hastigheten på Dömlevägen/länsväg 717 är 70 km/tim medan hastigheten på tillfartsvägarna är begränsad till 30 km/tim.

parkering

Parkeringsbehovet för fritidshusen löses idag på den egna tomtmarken. I anslutning till Doktorudden finns en grusplan som nyttjas av besökarna hit.

kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet.

Närmaste busshållplats finns vid Tjärnheden ute vid riksväg 62. Avståndet dit är ca två kilometer.

Busslinjen trafikerar bl.a. Forshaga och Karlstad. Restiden till Forshaga är ca 10 minuter och till Karlstad ca 35 minuter.

**gång- och
cykeltrafik**

Det finns en separat GC-väg som sträcker sig från Deje centrum fram till Dömlevägen, väster om riksväg 62. Härifrån och vidare fram till planområdet finns inget GC-vägnät utbyggt.

Störningar
trafikbuller

De enda kända trafikbullerstörningarna idag är ljudet från fritidsbåtar.

vattentäkt

Visten utgör ytvattentäkt för Forshaga kommun och förser bl.a. Deje och Forshaga tätorter med dricksvatten. Intagsledningen till vattenverket ligger ca 1 000 meter från planområdet.

För vattentäkten finns skyddsföreskrifter. Här finns restriktioner vad gäller bl.a. industriverksamhet, avlopps- och avfallshantering, båtbygg-or, gödselhantering, vägar, muddring, schaktning, energibrunnar samt förvaring, upplag och hantering av petroleumprodukter och kemikalier m.m.

Hela planområdet ligger inom det inre skyddsområdet för vattentäkten.

**Teknisk
försörjning**
vatten

Kommunalt vatten finns framdraget till planområdet. Ca 28 fastigheter är idag anslutna.

avlopp

Kommunalt avlopp finns framdraget till i höjd med Arnäsgården. Inga fastigheter inom planområdet är dock anslutna idag.

Avloppslösningarna är istället individuella och av skiftande kvalitet. Här finns för närvarande 25 slutna tankar för wc-avlopp och 35 tvåkammarbrunnar för diskavlopp.

dagvatten

Det finns inga kommunala dagvattenledningar inom området idag, dagvattnet omhändertas lokalt

värme

Uppvärmning av fastigheterna sker idag genom individuella lösningar.

el, tele, data

Ledningsnät finns inom området, vissa kompletteringar behöver göras.

avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Närmaste återvinningsstation finns inne i Deje. Avståndet dit är ca fem kilometer.

Återvinningscentralen finns vid Katrineberg, avståndet dit är ca åtta kilometer.

FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

De naturgivna förutsättningarna inom planområdet skall tas till vara. Landskapets naturliga topografi skall i så stor utsträckning som möjligt nyttjas och ses som tillgångar vid ny- eller tillbyggnader.

Bebyggelse och vägar skall placeras och inpassas i terrängen. Schaktning och fyllning skall minimeras, stödmurar och onaturliga slänter undvikas. Mindre justeringar och anpassningar i anslutning till bebyggelse, vägar och liknande skall kunna accepteras.

landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras efter ett plangenomförande.

Den anspråkslösa fritidsbebyggelsen som smyger längs stranden kommer efterhand att ersättas av en något storskaligare bebyggelse med ett större inslag av permanentboende. Under en övergångsperiod kommer säkert kontrasterna inom området att vara stora där den äldre lilla sportstugan kommer att ligga granne med stugan där byggrätten utnyttjats maximalt.

Den äng som finns i anslutning till Arnäsgården kommer efter ett plangenomförande att omvandlas till ett villaliknande kvarter.

Ambitionen är dock självfallet att utveckla området och samtidigt i största möjliga utsträckning värna dess ursprungskaraktär. Ny bebyggelse och tillbyggnader skall på bästa möjliga sätt inordnas i landskapsbilden.

vegetation

Plangenomförandet i sig innebär inte att befintlig vegetation behöver avverkas i någon nämnvärd omfattning. Den äng som föreslås för ny-exploatering har idag ingen värdefull vegetation. Vid de befintliga fritids-husen kan det dock, i samband med ny- eller tillbyggnader, bli aktuellt med avverkning i mindre omfattning.

En ambition bör dock vara att bibehålla den naturliga vegetationen i möjlig omfattning för att därigenom bevara områdets karaktär. Det kan gälla enstaka praktträd, vackra gruppbestånd och träd med avgränsande eller skyddande funktion. Bevarandet måste självfallet vägas mot andra eftersträvarvärda kvaliteter såsom utsikt, uppsikt, solinstrålning, trafiksäkerhet m.m.

Naturmarken inom området kommer i stort att behålla vegetationen i omfattning som idag. Viss röjning kan bli aktuell för att öka attraktiviteten och klara tillgängligheten.

Alla sådana arbeten kommer att utföras med hänsyn till områdenas naturmiljövärden.

En sammanhängande grönstruktur är eftersträvarvärd. Det underlättar för boende i området att lätt komma ut i de omgivande grönområdena, den har också en viktig uppgift som spridningskorridor för djur och växter och bidrar därmed till uppkomsten av livskraftiga bestånd.

Träd bör rent generellt värnas i bostadsmiljöer. De har många miljöfördelar, de fungerar som luftrenare, bullerdämpare, vindskydd, solskydd, regnskydd och förändras dessutom vackert över årtiderna.

Ett träd avger lika mycket syre som en människa tar upp och upptar samma mängd koldioxid som en människa avger. 25 träd fordras för samma jämviktsförhållande vid en bil. Mycket vegetation är alltså en förutsättning för frisk luft i våra bostadsmiljöer.

geotekniska förhållanden	Enligt den geotekniska undersökningen bedöms grundläggning av bostadshus kunna ske ytligt i fast ostörd naturligt lagrad jord eller på packad fyllning. Endast mindre elastiska sättningar bedöms kunna utvecklas med bibehållna marknivåer. Vid större uppfyllningar kan krypsättningar utvecklas i jordlager med silt och lerig silt.
radon	Vid lågradonmark behöver inga särskilda skyddsåtgärder vidtas.
stabilitet	Områdets totalstabilitet bedöms, enligt den geotekniska undersökningen, som tillfredsställande. Inga särskilda åtgärder behöver vidtas.
förorenad mark	Om det i samband med markarbeten inom området skulle upptäckas föroreningar eller misstänkta föroreningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnämnden, för samråd om hur hantering och sanering av schaktmassor skall ske.
höga vattenstånd	Mot bakgrund av att bostadsbebyggelsen ligger två till fyra meter högre än Vistens normalvattenyta och erfarenheter från tidigare högvattenår görs bedömningen att några särskilda hänsyn till risken för översvämning inte behöver tas.
fornlämningar	Generellt gäller att alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagens bestämmelser. Inom planområdet finns tre fornlämningar registrerade. Två av dessa utgörs av fyndplatser och har markerats med run-R på plankartan. De ligger båda på kvartersmark som inte får bebyggas. Den tredje lämningen utgörs av en gårdstomt och ligger vid Arnäsgården. För den lämningen har införts särskilda skyddsbestämmelser som innebär att eventuella markarbeten fordrar tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap. kulturminneslagen. Om det, i samband med exploatering eller andra arbeten, skulle påträffas ytterligare fornlämningar eller misstänkta fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.
Verksamheter	Området blir i huvudsak ett bostadsområde förutom Arnäsgården och Doktorudden där pågående användning, dvs. förenings- och naturområde/fritidsbåtsverksamhet, bekräftas i planen. Med bostadsändamål menas att boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom garage/pakering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder såsom gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i ett bostadshus gäller att huvudsyftet alltid skall vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad skall kunna accepteras.

Generellt gäller att verksamheterna så långt möjligt anpassas till ett ut hålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

Planens ambition är vidare att ordna upp förhållandena på Doktorudden. Den spontana användningen för fritidsbåtsverksamhet som idag dominerar området skall ersättas av en mer organiserad verksamhet som bättre värnar det rörliga friluftslivet och som ger kommunen kontrollmöjligheter över verksamhetens omfattning med tanke på de restriktioner och begränsningar som finns formulerade i skyddsföreskrifterna för vattentäkten.

Bebyggelse

Planen ger befintliga fritidshus en utökad byggrätt och möjliggör att ytterligare ett tjugotal enbostadshus uppförs.

Generellt gäller att bostadsbebyggelsen får uppföras till en vånings höjd. Vindsinredning är tillåten såvida den inte räknas som våning enligt definitionen nedan.

Som våning räknas, enligt 9 § PBF (Plan- och byggförordningen), vind där bostadsrum eller arbetsrum kan inredas, om den beräknande byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida och källare om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Bostadsbyggnader uppförda till en och en halv våningar är alltså möjlig under förutsättning att villkoren ovan uppfylls.

För komplementbyggnader har införts bestämmelse om att dessa inte får uppföras till högre byggnadshöjd än 3,0 meter.

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

För undvika onödiga schaktningsarbeten med hänsyn till riskerna för vattentäkten har bestämmelse införts i planen om att byggnaderna skall vara källarlösa.

Exploateringsgraden för bostadskvarteren anges på två olika sätt. För de befintliga fritidshusen anges att huvudbyggnadens byggnadsarea får uppgå till högst 100 m² och tillhörande komplementbyggnader sammanlagt till högst 40 m². Här anges alltså absoluta tal. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte vara sammanbyggda.

Syftet med detta är dels att möjliggöra för fastigheterna att utvecklas samtidigt som storleksbegränsningen bidrar till att i någon mån värna områdets ursprungskaraktär.

För nyexploateringsområdet, som inte har någon direkt kontakt med fritidsbebyggelsen, anges exploateringsgraden som en största tillåten byggnadsarea i procent av tomtarean, maximalt 20 % får bebyggas. Det är en exploateringsgrad som anknyter till vad som är vanligt för kommunens villaområden i övrigt.

Byggnadsarean är den sammanlagda ytan bebyggelsen upptar på marken. Bostadskomplement av olika slag, såsom förråd, garage och liknande räknas in i areabegreppen enligt ovan. Däremot ligger det som kan uppföras utan bygglov enligt plan- och bygglagens 8 kap. 4 §, dvs. komplementbyggnader och skärmtak om maximalt 15 m², utanför. Den rätten kan utnyttjas en gång.

I planen har införts bestämmelse om att bebyggelsen skall ha fasader av träpanel. I övrigt har det, med tanke på förutsättningarna, ansetts befogat med några ytterligare utformnings- eller utseendebestämmelser.

Bestämmelserna är likartat utformade för såväl befintlig som tillkommande bebyggelse.

För Arnäsgården har bestämmelserna i stort anpassats till den befintliga bebyggelsens utformning. Här finns en bestämmelse om att eventuell ny bebyggelse skall utformas med fasader av träpanel samt målas med faluröd slamfärg lika befintlig bebyggelse.

När det gäller strandzonen framför befintlig fritidsfastigheter, det s.k. underlandet, redovisas det generellt inom planområdet som kvartersmark för bostadsändamål som inte får bebyggas. Bedömningen görs att marken redan idag är ianspråktagen för ändamålet i så stor utsträckning att den inte kan ses som allmänt tillgänglig.

Marken ligger lämpligen kvar i samfälligheten och nyttjas gemensamt av sommarstugeägarna som idag.

Bestämmelse har införts i planen som innebär att befintliga byggnader som idag finns inom strandzonen får vara kvar, det gäller ett femtontal båthus och förråd. Bedömningen görs att de har ett visst miljömässigt värde. De får vidare återuppföras till motsvarande storlek i händelse av brand eller motsvarande.

tillgänglighet

Bostäder och tillhörande tomter skall i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Tillgänglighetsbestämmelserna gäller inte fritidshus.

Service

samhällelig

kommersiell

Bedömningen görs, mot bakgrund områdets karaktär, att samhälls-service i erforderlig omfattning finns inom acceptabla avstånd.

Med tanke på boendets landsbygdskaraktär görs bedömningen att kommersiell service i rimlig omfattning finns inom acceptabla avstånd.

Exploateringen i sig bedöms inte vara av den omfattningen att den i sig själv skulle kunna utgöra underlag för någon ytterligare kommersiell service men den kan självfallet bidra till att stärka redan befintlig.

Vattenområden

För vattenområdet närmast stranden anges i planen att intilliggande fastigheter har rätt att ha en brygga per fastighet för eget behov. Det vill säga i princip samma förhållande som råder idag.

Vid Doktorudden har vattenområde avsatts för en småbåtshamn. Den skall ersätta de spontant uppkomna bryggorna och i princip ge plats för motsvarande mängd båtar som idag finns på Doktorudden.

Utgångspunkten är att småbåtshamnen skall skötas av den bildade bryggföreningen och stå öppen för alla kommuninvånare. Platsantalet kommer dock att begränsas med hänsyn till vattentäkten så någon form av kösystem kan behöva organiseras.

I anslutning härtill redovisas även en parkeringsplats och en båtisättningsramp. Vidare finns möjlighet att uppföra en mindre servicebyggnad.

Med tanke på risken för vattentäkten kommer småbåtshamnen och parkeringsplatsen att utformas så att uppställning och skötsel av båtar inte uppmuntras. Ytorna kommer inte att hårdgöras. Skyltar med upplysning om vattenskyddsområdet kommer att sättas upp.

I samband med att småbåtshamnen anläggs kommer alla spontant uppförda bryggor på kommunens mark att avvecklas. Bryggägare som kan identifieras kommer att beredas möjlighet att själva ta bort anläggningarna annars tas de bort genom kommunens försorg. Båtägarna kommer sedan, i den mån de kan identifieras, att erbjudas plats i den nya småbåtshamnen.

Syftet med åtgärden är dels att frigöra Doktorudden för övrigt friluftsliv samt att ge båthållningen mer ordnade former för att långsiktigt bättre kunna trygga vattentäkten.

Anläggandet av småbåtshamn, båtisättningsramp och borttagning av bryggor kan innebära åtgärder som innebär tillstånds- eller anmälningsplikt enligt 11 kap. miljöbalken.

Friytor

rekreation

Ett syfte med planen är att ordna upp förhållandena inom Doktorudden. Detta kommer att gynna det rörliga friluftslivets intressen och göra området tillgängligare och attraktivare. Det kommer att iordningställas en vandringsstig som gör det möjligt att vandra runt udden.

Planen innebär inte att några attraktiva grönområden tas i anspråk för ny bebyggelse. Tillgången till orörda naturområden kommer även efter ett plangenomförande att vara mycket god inom området.

lek

I planen har angetts att lekplats skall ordnas på naturmarken i anslutning till nyexploateringsområdet.

En lekplats skall generellt sett vara väl solbelyst dagtid, lättillgänglig, trafiksäker och kunna hållas under uppsikt.

strandskydd

I planen föreslås att strandskyddet upphävs för själva byggrätterna inom kvartersmarken och för gatumarken men kvarstå för övrig mark.

Som särskilt skäl för upphävandet anges, när det gäller befintligt område, att allemansrätten redan idag är utsläckt inom byggrätterna. Byggrätterna överensstämmer här med dagens tomter. Det bedöms vidare inte föreligga några särskilda behov av att skydda livsvillkoren för djur och växter inom tomtmarken som ju varit exploaterad, bebodd och hävd-

ad under lång tid. För den samfällt ägda marken närmast stranden föreslås strandskyddet kvarstå i omfattning som idag.

För själva Doktorudden föreslås strandskyddet upphävas för gatumarken och parkeringsplatsen men kvarstå i övrigt. Genom att de spontant uppförda bryggorna avvecklas och båtverksamheten koncentreras till ett mindre område kommer uddens värde för det rörliga friluftslivet att öka. Även livsvillkoren för djur och växter kan på sikt förbättras.

Det föreslagna nyexploateringsområdet utgörs av en delvis igenväxt äng som bedöms sakna värde för det rörliga friluftslivet. Området bedöms ha låga naturvärden och inte heller vara av någon större betydelse för bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Dessutom avskiljs området från stranden av vägar.

Trafik
biltrafik

Vägstrukturen i stort kommer att kvarstå.

Befintliga vägar inom planområdet kommer att övertas av kommunen. Vissa förbättringar av vägstandarden kommer att ske. De kommer dock även fortsättningsvis att vara grusvägar, bl.a. med hänsyn till riskerna för vattentäkten.

Nyexploateringsområdet kommer att matas av två tvärgator som avslutas med vändplatser, bl.a. för att eliminera störande genomfartstrafik men också för att på ett naturligt sätt hålla hastigheterna nere.

De nya gatorna kommer antingen även de att utgöras av grusvägar alternativt att asfalteras. Om gatorna asfalteras skall dagvattnet samlas upp och ledas till en infiltrationsanläggning.

Alla gator inom planområdet redovisas som lokalgator och kommer att få en högsta tillåten hastighet på 30 km/tim.

De helt nya gatorna har getts bredden 7,0 meter.

parkering

Det förutsätts att parkeringsbehovet löses inom respektive fastighet.

kollektiv-
trafik

Exploateringen är inte av den omfattningen att det är rimligt med någon omläggning av kollektivtrafiken.

Tillgängligheten till busstransporter får ändå ses som relativt god.

gång- och
cykeltrafik

Någon förändring av gc-vägnätet planeras inte.

Inom planområdet bedöms gc-trafik kunna ske ute på gatorna, s.k. blandtrafikgator. Den högsta tillåtna hastigheten på dessa gator kommer att bli 30 km/tim.

Störningar
trafikbuller

Genom att organisera båtverksamheten på Doktorudden och ge den mer ordnade former bedöms möjligheterna att påverka störande båttrafikbuller öka.

vattentäkt

Rent generellt innebär en anslutning till ett kommunalt avloppsnät en minskad risk för att vattentäkten skall förorenas.

För avleda avloppsvatten från området kommer det att krävas ett antal pumpstationer. Nackdelen med pumpstationer är att man riskerar driftstopp som kan leda till att avloppsvatten nödvägs och förorenar vattentäkten. Ett sådant driftstopp kan exempelvis bero på pumphaveri eller strömbrott. Pumpstationerna kommer därför att förses med larm som är oberoende av extern strömförsörjning och kan även förses med uttag för reservkraft.

För att minimera risken för påverkan på vattentäkten vid driftstopp kommer nödutlopp från pumpstationerna att kopplas till en tvåkammarbrunn med därpå följande översilningsdamm. Dammen kommer att dimensioneras för ett dygnsflöde så det finnas marginal för att åtgärda de flesta fel.

Dagvattnet kommer även fortsättningsvis att ytinfiltreras vilket, enligt va-utredningen, minskar risken för att vattentäkten påverkas av eventuellt förorenat dagvatten.

Va-utredningen föreslås vidare att skyddsföreskrifterna för vattentäkten i vissa avsnitt revideras samt kompletteras med avsnitt om biltvätt och uppställningsplats för motorfordon.

Skyltar med upplysning om vattenskyddsområdet skall finnas. De skall i synnerhet placeras där risk för hantering av kemikalier föreligger.

Plankartan har under rubriken "UPPLYSNINGAR, Skyddsområde för vattentäkt" information om att hela planområdet ligger inom inre skyddszonen för ytvattentäkten i sjön Visten och att särskilda skyddsföreskrifter finns som reglerar verksamheter och markanvändning. Här nämns också den i va-utredningen föreslagna kompletteringen med restriktioner när det gäller fordonstvätt och uppställningsplatser för motorfordon.

avlopps-
pumpstationer

För att avleda avloppsvattnet krävs ett antal pumpstationer. Kring pumpstationer kan förekomma vissa störningar i form av buller men kanske framförallt i form av störande lukt.

För att minimera risken för störningar bör avloppspumpstationer placeras på ett skyddsavstånd av minst 50 meter från närmaste bostadshus.

Teknisk
försörjning
vatten

Vectura har gjort en VA-utredning, daterad 2009-02-27.

Enligt denna kan vissa ledningssträckor behöva dimensioneras upp för att klara kapaciteten.

avlopp

En utbyggnad av det kommunala avloppsnätet kommer att ske inom planområdet. För att avleda avloppsvattnet kommer att krävas upp till sex stycken pumpstationer.

Bebyggelsen kommer sedan att anslutas till nätet. Befintliga anläggningar med kvarstående värde kommer att lösas in.

dagvatten	Dagvattnet kommer även fortsättningsvis att omhändertas lokalt genom ytinfiltrering. Om gatorna i nyexploateringsområdet asfalteras kommer dagvattnet härifrån att samlas upp och ledas till en infiltrationsanläggning.
värme	Uppvärmningsbehovet kommer att lösas med egna anläggningar. Särskild hänsyn kan behöva tas när det gäller val av anläggning med hänsyn läget inom den inre skyddszonen för vattentäkten och de begränsningar som anges i skyddsföreskrifterna. Långsiktigt hållbara energilösningar skall eftersträvas.
el	En utbyggnad av befintligt nät kommer att ske.
tele, data	Befintligt nät kommer att byggas ut.
avfall	Avfallshantering kommer att ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.
Administrativa frågor	Planens genomförandetid är satt till fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft.
Konsekvenser av planens genomförande	Genom planen ges kommunens vattentäkt ett ökat skydd genom att all bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala avloppsnätet. Riskerna kring bristfälliga enskilda anläggningar elimineras. Vidare kommer båtverksamheten på Doktorudden att ske inom mer ordnade former. Ett annat långsiktigt uttalat mål för Forshaga kommun är att växa eller åtminstone hejda befolkningsminskningen, härigenom skapas ett bättre skatteunderlag och därmed också större möjligheter att behålla och utveckla både samhällsservicen och den kommersiella servicen. En förutsättning för detta är bl.a. att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och attraktiva bostadsområden. Genom planen ges fler människor möjlighet att bo inom ett natur- och strandnära område utan att det i nämnvärd grad går ut över friluftslivets eller naturvårdens intressen. Nyexploateringsområdet innebär att ytterligare ett tjugotal bosättningar kan etableras inom området. Lokaliseringen av dessa till ängen nordöst om Arnäsgården gör att fritidsbebyggelseområdet inte direkt påverkas och att dess karaktär därmed kan bibehållas Vidare ger planen fritidshusägarna inom området möjlighet att utveckla sina fastigheter genom utökade byggrätter. Därmed ökar förutsättningarna för att kunna nyttja fritidshusen under längre tid av året och de som vill kan kanske välja att bosätta sig permanent i området. Samtidigt medför plangenomförandet även kostnader för kommunen, inte bara för gator, vatten och avlopp utan även på längre sikt för skolskjuts, hemtjänst och liknande. Visuellt kommer förändringar att ske. Bland fritidshusen kommer under lång tid att finnas en blandning av de äldre sportstugorna som behållit sitt ursprungsutseende och nybyggen eller tillbyggnader där byggrätten utnyttjats fullt ut.

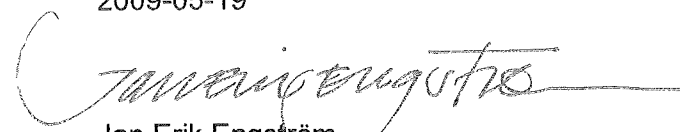
Kring Arnäsgården kommer den tidigare så fritt belägna gården efter ett plangenomförande att ingå i ett bebyggelsesammanhang tillsammans med ett antal friliggande enbostadshus.

Belastningen på området kommer att bli högre, trafiken ökar och fler människor kommer att röra sig i området. Samtidigt kommer detta självfaller också att vitalisera området och öka möjligheterna att knyta nya kontakter. Den ökade permanentbosättningen kan också innebära att tryggheten i området ökar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planen har miljö- och byggchef Tomas Ivansson medverkat.

2009-05-19



Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA

Detaljplan för område vid Doktorudden
(Arnäs 1:2-1:50 samt delar av Arnäs 1:1)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- Planbeskrivning
- **Genomförandebeskrivning**
- Utlåtande

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.	
Tidsplan planprocessen	Beslut om samråd	MBN maj -08
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	juni -08
	Beslut om utställning	mars -09
	Utställning	maj -09
	Antagande	KF juni -09
	Laga kraft	augusti -09
allmän platsmark	Kommer att iordningställas när erforderliga planbeslut är fattade, medel ställts till förfogande och behov föreligger.	
ledningar	Ledningar kommer att dras fram när erforderliga planbeslut är fattade och medel ställts till förfogande.	
småbåtshamn	Kommer att anordnas när erforderliga planbeslut är fattade, erforderliga tillstånd erhållits och medel ställts till förfogande.	
bebyggelse	Ny bebyggelse kan uppföras och tillbyggnader göras när erforderliga planbeslut är fattade, ledningar dragits fram och bygglov erhållits.	

Genomförande- tid	Planens genomförandetid är satt till fem (5) år från lagakraftdatum.
Ansvarsför- delning	Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: - miljöbedömning, - planarbete, - bygglovsprövning, - förvärv av erforderlig mark för plangenomförandet, - erforderliga fastighetsbildningsåtgärder (lantmäteriet), - iordningsställande av allmän platsmark, - iordningställande av småbåtshamn, och - utbyggnad av ledningsnätet. Byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: - förvärv av erforderlig mark för plangenomförandet (avser nya fastigheter), - bygglovsansökan/bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra, - nybyggnadskarta, - utsättning, - uppförande av bebyggelse och iordningställande av tomtmark, och - anslutningsledningar till kommunens ledningsnät.
Avtal	Exploateringsavtal, som reglerar de närmare omständigheterna kring exploatering m.m., kommer att upprättas mellan kommunen och respektive byggherre.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Plangenomförandet förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

För nyexploateringsområdet bildas nya fastigheter enligt den struktur planen redovisar.

Den samfällt ägda vägen överförs till kommunal fastighet.

För övrig samfällad mark bildas en gemensamhetsanläggning.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

Rätten till underjordiska ledningar skall tryggas genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens direkta intäkter blir i form bygglovsavgifter och anslutningsavgifter och uppskattas till ca två miljoner kronor.

Kommunen får utgifter för upprättande av detaljplan, kostnader för markförvärv, kostnader för utbyggnad av infrastruktur, iordningställande av allmän platsmark och byggande av småbåtshamn.

Kommunens sammanlagda kostnader beräknas till ca fyra miljoner kronor.

TEKNISKA FRÅGOR

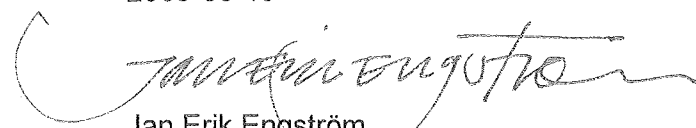
Nybyggnadskarta och utsättning kan komma att krävas i samband med bygglovsprövningen. Detta kan beställas hos kommunen.

Utlåtande från geotekniker kommer att krävas i samband med bygglovprövningar för varje enskilt exploateringsprojekt såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till objektets ringa omfattning eller andra omständigheter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har miljö- och byggchef Tomas Ivansson och planeringsingenjör Morgan Häggbom medverkat.

2009-05-19



Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA