



Detaljplan för

ÖVRE KROK

Örby, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2007-07-17

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

Laga kraft 2008-12-18

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Utställningsutlåtande
Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
Illustrationskarta i skala 1:2000
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000
Fastighetsförteckning upprättad av Lena Bodén

Detaljplan för

ÖVRE KROK

Örby, Marks kommun, Västra Götalands Län



Planbeskrivning

Plan- och bygglovskontoret
Marks kommun
2007-07-17

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra omvandling av fritidshusområdet till åretruntboende genom att utöka byggrätterna och tillskapa fler tomter. Området ligger vid Östra Öresjön och är redan idag ett populärt bostadsområde. Detaljplanen har aktualiserats då kommunen beslutat att området skall ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Plandata

Läge och areal

Området är beläget vid Öresjöns nordöstra strand i Marks kommun. Ca 2 km norr om området ligger samhället Örby. Planområdet omfattar ca 26 ha.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter ägs av privatpersoner. I den södra delen av planområdet finns arrendetomter, även den marken ägs privat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

I den gällande fördjupade översiktsplanen för Kinna antagen 1990-06-26 anges utbyggt område som befintlig samlad fritidshusbebyggelse. Marken för den föreslagna utbyggnaden i norr anges som öppet landskap. Hela detaljplaneområdet tillsammans med Öresjön anges som intressant för naturvård.

Arbetet pågår med en ny fördjupad översiktsplan för Kinna. I planförslaget anges ny bebyggelse för de norra delarna, i övrigt anges befintlig bebyggelse.

I förslaget till ny fördjupad översiktsplan uttrycks en positiv inställning till att fritidshusområdet omvandlas till helårsbostadsområden under förutsättning att avloppsfrågan går att lösa.

Detaljplaner

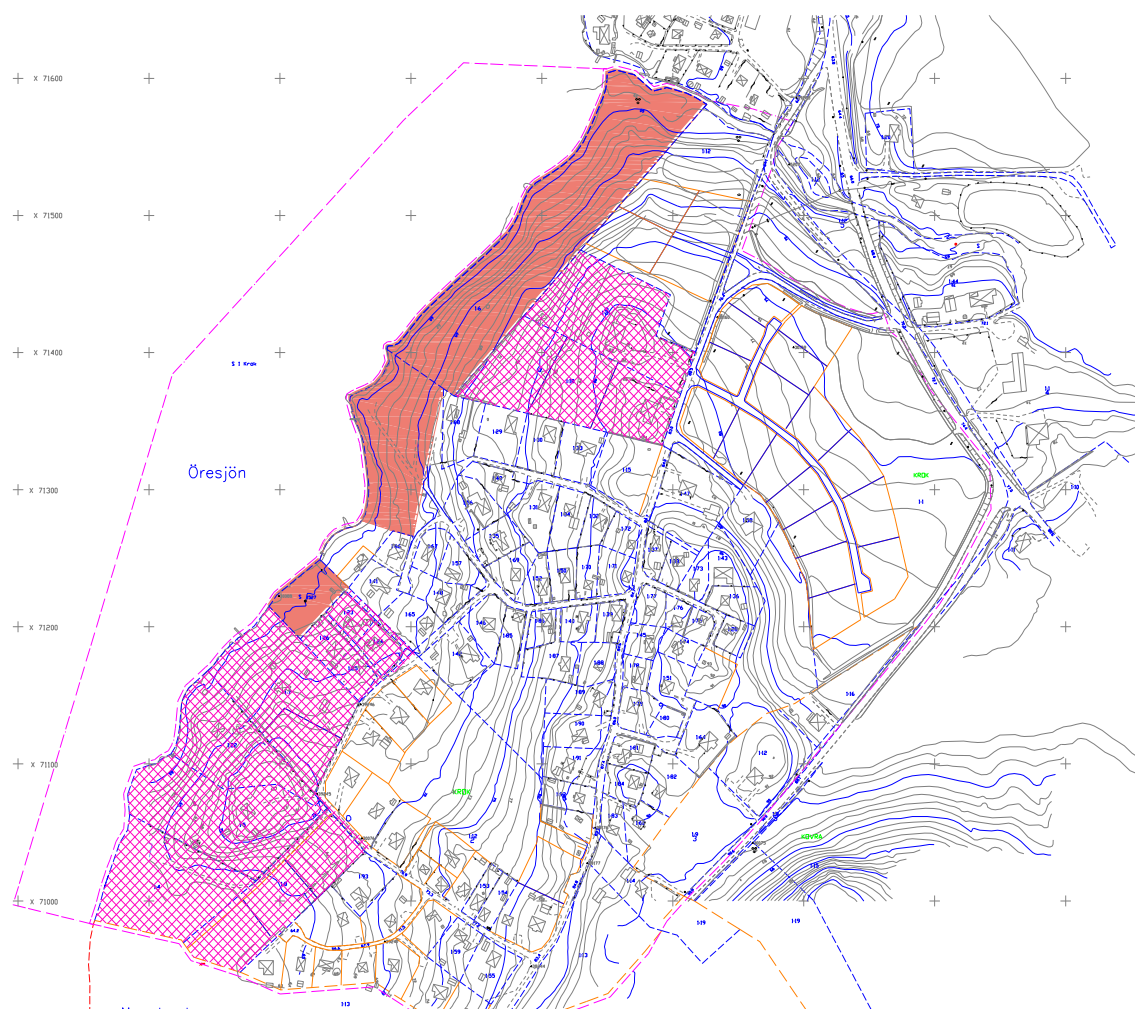
Större delen av området är sedan tidigare planlagt. Enligt den tidigare detaljplanen (67-02-27) ska marken i huvudsak användas för fritidshusbebyggelse. Bostadshusens yta fick enligt den planen inte överstiga 55 respektive 80 m².

Strandskydd

Strandskyddet är till för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet. Kring Öresjön är strandskyddet utökat till 300 meter. Den tidigare byggnadsplanen för området gjordes innan regler för strandskydd infördes. Strandskyddet gäller därför inte för dessa delar.

Efter samrådet begärde kommunen upphävande av strandskyddet för tio befintliga tomter och åtta nya. Länsstyrelsen beslutade 2005-11-11 om upphävt strandskydd enligt samrådsförslaget. Som särskilda skäl för upphävandet anfördes att kvartersmarken antingen redan är ianspråktagen för bostadsbebyggelse eller utgör lucktomter mellan bebyggda fastigheter. Värdefulla områden för växt och djurlivet i strandzonen tas inte i anspråk.

Möjligheten till en allmän strandpromenad över befintliga strandtomter i södra delen, som föreslogs under plansamrådet, utgår.



*Strandskydd gäller inom färgmarkerat område på land samt inom hela vattenområdet.
Strandskyddet har upphävts inom skrafferat omr. kvartersmark, (dock ej för lokalgator och gc-vägar).*

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelseområden

Området sluttar ner mot Öresjöns strand och från många platser har man vacker utsikt över sjön. Befintlig bebyggelse (99 hus) består av fritidshus, några av dessa används för åretruntboende. Planen möjliggör därutöver 36 nya tomter.

Befintlig bebyggelse ligger tätt och det kuperade landskapet gör att området upplevs som mycket varierande. Bebyggelsen har upprättats enskilt under fria former. Utseendet på den tillkommande bebyggelsen styrs, bortsett från höjd och storlek, inte genom planen.

Byggrätter

Inom befintliga delar, större delen av planområdet (omr e₂), medges en våning och byggnadsarean 20% av tomtstorleken, dock ej större än 200 kvm. Det är valfritt hur man vill fördela sin byggrätt mellan huvudbyggnad och garage/förråd. Tillåten byggnadshöjd är 3,5 meter och största taklutning 30 grader.

Inom nyexploateringsområdet och utmed Öresjövägen (del av omr e₁) tillåts en större byggrätt, två våningar och 20% av tomtstorleken, dock ej större än 250 kvm. Tillåten byggnadshöjd är 6 meter. För att möjliggöra byggnation av 1½-planshus gäller begränsningen av 30 graders takvinkel endast vid byggnation av två våningar.

Fastigheten Krok 1:95 avses bebyggas som en grupp med en tomt-/fastighetsindelning som medger en stor gemensamt förvaltd gårdsyta och mindre tomter. För att inte begränsa byggrätten till respektive tomts storlek sätts en byggrätt (e 1900) som motsvarar 20 % av hela fastigheten, dock ej större än 250 kvm per bostadshus/tomt. Resterande byggrätt som inte nyttjas inom respektive tomt kan nyttjas för en gemensam komplementbyggnad. Inom fastigheten får max sju bostadshus uppföras/tomter avstyckas.

Generellt gäller i hela planområdet att suterrängvåning tillåts, utöver ett våningsplan, på de tomter där markens naturliga lutning så medger. På plana eller svagt lutande tomter medges alltså inte suterrängvåning.

Husen och dess altaner skall anpassas till terrängen, befintlig marknivå. Uppfyllnader och utgrävningar skall undvikas och kräver marklov när marknivån ändras mer än en halv meter. Likaså krävs bygglov för byggnation av altandäck som ligger över 60 cm från marknivån.

Offentlig service

Planområdet ligger ca 2 kilometer från Örby där det finns servicebutik, barnomsorg och grundskola. För övrig service hänvisas till Kinna ca 5 kilometer norr om området.

Natur och miljö

Mark och vegetation

Kommunen övertar huvudmannaskapet och ägandet av all allmän platsmark, vilket innefattar NATUR-marken.

I mitten av området finns ett ca 1 ha stort naturområde som bibehålls, förutom en ny tomt utmed Kroksvägen. Området är bevuxet med lövskog och man når området via stigar mellan tomtarna.

Området i norr, som föreslås för nya tomter, sluttar ner mot nordost och är idag odlad åker med gräsvall. En 60 meter bred zon bibehålls som naturmark utmed Öresjövägen och här ska marken fortsätta att brukas för att hållas öppen.

Naturmarken intill Öresjövägen, på Kovra 1:9 (ca 4000 kvm) försvinner och planläggs med två nya tomter.

Strand- och vattenområde

Planområdet innefattar ett naturområde vid Öresjöns strand. Större delen av strandlinjen är tillgänglig för allmänheten, dock inte i södra delen av planområdet där strandskyddet är upphävt för fyra strandtomter. I direkt anslutning söder om planområdet ligger Mos strand, en populär badplats i kommunen. En dryg kilometer norr om området ligger Hanatorps camping, en idrottsplats och en badplats.

Strandzonen i norra delen av planområdet är starkt sluttande och består av ung lövskog med ek, björk och al. Skogen skall bevaras och vissa träd ges mer plats att växa. Försiktig röjning av främst undervegetationen behövs, men även viss utglesning av träden. Utmed stranden finns ett vassbälte som sträcker sig 200 meter ner från Kroksån, norra plangränsen. Längs vattenbrynet skall vegetationen av al och buskage finnas kvar. Dock kan vegetationen tas bort på ett par ställen för att öppna upp mot vattnet. Därefter tar en 250 meter lång tillgänglig strandzon vid med en öppen vattenlinje, småbryggor och badplats med sandstrand. En gångstig följer med hela vattenlinjen. Badplatsen är liten och skall inte förutsätta några kommunala åtaganden för skötsel eller brygganordningar.



Vid badplatsen

Inom öppet vattenområde tillåts inga brygganordningar.

Planen anger två områden för båtbygg (WV). Det är ont om båtplatser i Krok och vid Mos strand. Idag ligger ett 40-tal småbåtar förtöjda utmed strandkanten på båda sidor om badviken. För att minska risken för olyckor och påverkan av vattnet vid badplatsen skall båtarna samlas till en sida, norr om badplatsen, med plats för två bygg. Det finns en befintlig väg som möjliggör framkörning till båtarna för av- och pålastning. Någon uppställningsplats för bilar tillåts inte nere vid stranden.

Ytterligare ett område för båtbygg planläggs längre norrut, 100 meter från Kroksån. Kroksån och vassbältet som sträcker sig söderut från mynningen har naturvärden som skall värnas. För att i möjligaste mån bevara vassen vid strandkanten bör bygg anläggas en bit ut från strandkanten, se illustration i detaljplanen. Det finns ingen tillfartsmöjlighet med bil. Sjösättning får ske på annan plats.

Information om tillstånd:

Eventuella bygg inom planlagda områden för småbåtshamn får anordnas och förvaltas av en samfällighetsförening, genom bildande av gemensamhetsanläggning. Samfällighetsföreningen ansvarar också för att erforderliga tillstånd söks.

Delar av området omfattas av strandskydd; hela vattenområdet samt allmän platsmark (natur, lokalgata, gc-väg), se karta sid 5.

Vid anläggande av bygg, oberoende storlek, krävs dispens från strandskyddet. Dispensen söks hos kommunen. Dispensen prövas av kommunen i normala fall och av länsstyrelsen i vissa fall (om bygg utgör vattenverksamhet som kräver miljödom).

För arbeten i vatten, såsom muddring, pålning eller fyllning, anläggande av bygg eller andra konstruktioner (fasta bygganordningar) krävs anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap 9§ Miljöbalken. Ansökan sker i samråd med länsstyrelsens vattenvårdsenhet och prövas av länsstyrelsen eller miljödomstolen.

Skyddszon Kroksån

I Öresjön och Tolken finns ett skyddsvärt bestånd av insjölevande öring och detta bestånd har sina lek- och uppväxtlokaler bl a. i Kroksån. Länsstyrelsen arbetar med att ta fram åtgärdsplaner och skyddszoner för flera vattendrag som mynnar i Öresjön. Detaljplanen anger en skyddszon 30 meter söder om Kroksån. Det är viktigt att skyddszonen består av så mycket träd och buskar att vattendraget skyddas mot solinstrålning, dvs zonen bör lämnas åt fri utveckling. Genom beskuggning av vattendraget hålls vattentemperaturen på en jämn låg nivå vilket gynnar öringen. Vegetationen ökar också tillgången på föda och ger skydd åt fisken, samt minskar partikeltransporten till vattendraget. En sådan skyddszon har/får också ett högt naturvärde i sig och skulle i det aktuella fallet även fungera som spridningskorridor för fåglar och andra djur.

Det har nyligen gjorts en gallring av träd och buskar i närheten av ån, hösten 2006. Undervegetationen som är viktig för vattenmiljön bedöms växa upp igen och vara återställd inom ett par år. Vegetationen inom skyddszonen skall i fortsättningen lämnas orörd. Inga nya stigar eller andra anordningar skall ske inom skyddszonen. Ett gångstråk skall iordningställas uppe på backkrönet (över u-området) och ansluta till de stigar som finns utmed Öresjön.



Kroksån

Geotekniska förhållanden

Några gjorda geotekniska undersökningar finns inte gjorda för området. I området finns inga förutsättningar för skred.

Radon

Närmaste mätningpunkterna för radon visar på normalriskområde respektive högriskområde. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas så att inomhusvärdet inte överstiger 200 Bq/m³.

Fornlämningar

I planområdet och dess direkta närhet finns registrerade fornlämningar. I den norra delen av planområdet har det funnits två stenrösen, gravar men dessa är nu borttagna. Öster om området finns lämningar av fossil åkermark med upp till 12 åkerterrasser, hålvägar och en bro. En särskild utredning gjordes i maj 2006 varvid framkom ett flertal nya och tidigare okända fornlämningar, boplatslämningar och röjningsrösen. I norra delen av området hittades lämningar från en gårdsenhet från förromersk järnålder. Mitt på gårdet hittades en väggränna efter ett långhus, 30 meter, från yngre järnåldern. För att kunna bygga ut enligt planen krävs slutundersökning och borttagande av fornlämningarna. Slutundersökningen har utförts av Lödöse museum i maj 2007. Efter utgrävningen görs en slutanmälan varpå bygglov kan ges. Själva slutundersökningsrapporten färdigställs inom två år efter slutanmälan.

Vägar och trafik

Biltrafik

Kommunen skall vara huvudman, vilket innefattar alla vägar som ligger på allmän platsmark. Vissa mindre tillfarter till tomter ligger på kvartersmark.

Övre Krok är byggt som ett fritidshusområde med en låg vägstandard, såsom var brukligt på 60-talet. Vägarna inom området som är smala 2,7-3 meter och bitvis med branta lutningar är inte anpassade till åretruntboende. Vissa förbättrande åtgärder skall göras. Därutöver är den rådande standarden i området en given förutsättning som utgör trafikstandard enligt ortens

sed. Detaljplanen anger att vägbredden inom området skall vara minst 2,7 meter. Planläggningen innebär ökade trafikmängder och försämrade framkomlighet. Hastigheten kommer att hållas nere vilket dock är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Följande trafikåtgärder skall genomföras:

- Norra infarten till området breddas
- Dräneringsarbeten vid infartsvägen
- Användandet av den södra infarten via Mos strand underlättas genom asfaltering, en ny mötesplats och kommunal vinterväghållning. Tillfarten ligger utanför planområdet, kommunen äger och sköter vägen.
- Breddökning till 4 meter, alternativt mötesficka, görs på två ställen på Kroksvägen där det är möjligt, nämligen längs Krok 1:15 som är obebyggd samt längs Kroksvägen 22 och 24. En häck måste flyttas in på egen fastighet för att kunna utnyttja vägutrymmet.
- Vändplatserna vid Orrvägen och Tjädervägen byggs om
- Lokalgata till Krok 1:4 och 1:8 förlängs
- Belysning införs inom befintligt gatunät i planområdet.

Utfartsförbud

Befintliga tre tomtutfarter mot Öresjövägen får finnas kvar. I övrigt gäller utfartsförbud. De två nya tomterna på Kovra 1:9 skall samutnyttja de utfarter som redan finns på Kovra 1:9 med fastigheten Kovra 1:12 och Krok 1:14. Sikten från utfarten vid Krok 1:14, som är ca 100 meter åt sydöst och 75 meter åt nordost, utgör låg standard (<130 meter vid 70 km/h) enligt vägverkets definition. God standard är 170 meter. Siktröjning krävs främst åt sydväst men även åt andra hållet.

Utfartsförbud gäller även ut mot gc-vägen i norr och mot Kroksvägen för vissa nya tomter.

Gc-trafik

I området blandas gång- och cykeltrafiken med biltrafiken.

Mellan Örby (Örbyhallen) och Övre Krok byggs för närvarande en cykelväg som beräknas vara klar under 2008.

Kollektivtrafik

Bussarna mellan Marks tätort och Torestorp respektive Öxabäck passerar området. Restiden till Kinna centrum är ca 15 minuter. Linjerna trafikeras vardagar med ett fåtal morgonturer in mot Kinna och flera eftermiddagsturer tillbaka till Övre Krok (ca en gång i timmen). Busslinje till Göteborg och Gislaved trafikerar genom Örby med busshållplats 1,5 km från Övre Krok.

Nya busshållplatser anläggs i direkt anslutning till planområdet vid Nedre Krok under våren 2007. För passage över den allmänna vägen kommer att finnas ett övergångsställe med refug i mitten.

Parkering

Parkering sker på respektive fastighet.

Störningar

För bebyggelsen utmed Öresjövägen (mot Torestorp) finns det risk för att riktvärdena för trafikbuller överskrids. För berörda tomter (4 befintliga och 2 nya) anger planen en skyddsbestämmelse att byggnader skall utformas så att bullerreduktion till gällande riktvärden erhålls dvs. högst 30 dBA ekvivalent och 45 dBA max inomhus samt 55 dBA ekvivalent och 70 dBA max utomhus.

Trafikmängden på Öresjövägen (mot Torestorp) uppgick 1999 till 1 430 bilar ÅMD, hastigheten är 70 km/h. En översiktlig bullerberäkning (1800 bilar ÅMD, 80 km/h) visar att riktvärdet för ekvivalentnivån utomhus 55 dBA klaras på 27 meter från vägmitt och maxnivån 70 dBA klaras 37 meter från vägmitt. (på Kovra 1:9.) Vid 23 meter från vägmitt utgör bullernivåerna 57 dBA ekv och 77 dBA max. Det innebär att fasad måste dämpa 32 dBA för att klara maxnivån inomhus. När hus byggs kommer dessa att dämpa bullret på del av tomten och det utgör därmed inget problem att klara riktvärdena utomhus, vid uteplats väster om huset.

Ifall fastighetsägarna därutöver önskar att uppföra bullerskydd på sina tomter skall beaktas att det inte får placeras närmare än 7 meter från körbanekant, vilket utgör den generella säkerhetszonen vid 70 km/h. Bullerskyddet får inte heller försämra siktförhållandena.

Trafikmängden på Öresjövägen innan/väster om korsningen mot Torestrop uppgick 1999 till 3 790 ÅMD. Bebyggelsen i norra delen av planområdet ligger längre från Öresjövägen och riktvärdena för buller bedöms inte överskridas här.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planläggningen i Övre Krok initierades pga områdets bristfälliga vatten- och avloppssituation. Alla enskilda avlopp i det tätbebyggda området utgör en stor belastning på miljön. Kommunfullmäktige beslutade 2007-01-30 om utökat verksamhetsområde för allmän VA-försörjning för dricksvatten och spillvatten i Övre Krok. Utbyggnaden av VA-ledningar påbörjades okt 2005 och färdigställdes sommaren 2006 inom den befintliga delen av Övre Krok. Uppskov för påkoppling till VA har medgivits vissa fastighetsägare fram till att detaljplanen är klar.

För att få utnyttja den ökade byggrätten som denna plan medger krävs att man anslutit sig till det kommunala avloppsnätet.

Dagvatten

Dagvattenledningar kommer inte att byggas ut i samband med VA-utbyggnaden. Dagvattnet avses att tas omhand lokalt och enskilt.

Energiförsörjning

Bebyggelsen värms upp på valfritt sätt. Fjärrvärme finns inte utbyggt i området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 (fem) år från den dag planen vinner laga kraft.

Miljökonsekvenser

Miljömålen

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen berör ett fåtal miljö kvalitetsmål enligt nedan:

Ingen övergödning ”+”

Genom att förbättra avloppssituationen i området samt genom att ta hand om dagvattnet lokalt så minskar övergödningen.

God bebyggd miljö ”+”

Området är redan mycket populärt och tillkommande bostäder kommer att bli attraktiva med närheten till natur, sjö och rekreation. Områdets anslutning till VA-nätet innebär en hälsosammare miljö med minskad risk för förorenat dricksvatten.

Säker strålmiljö ”+”

I planen finns en bestämmelse som innebär att hus skall byggas så att radonhalten inte överstiger 200 Bq/m³.

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Behovsbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Detaljplan för

ÖVRE KROK

Örby, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun
2007-07-17

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Eva Engman
Lantmätare
Explo AB

Inledning

Planen syftar till att utöka byggrätterna för det tidigare fritidshusområdet samt att skapa möjligheter för nya byggrätter. Området ligger vid Öresjöns nordöstra strand och är redan idag ett mycket populärt bostadsområde. Planen har tillkommit på grund av att kommunen ordnar kommunalt VA i området.

Organisatoriska frågor

Tidplan

18 april	godkännande i Plan- och byggnadsnämnden (beslutet upphävs)
22 aug	nytt godkännande i PBN
3 sept	godkännande i Kommunstyrelsen
25 sept	antagande i Kommunfullmäktige

Planen beräknas vinna laga kraft i slutet av oktober 2007.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats; LOKALGATA, gc-vägar och NATUR
För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Ledningar

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar i området. Ledningarna ligger i huvudsak i gatorna och i naturmarken. Där ledningarna ligger på kvartersmark (inom u-omr) skall kommunen ha ledningsrätt eller servitut.

Anslutningspunkt anvisas vid tomtgräns. För servisledningar på tomten ansvarar respektive fastighetsägare. Bygglov får inte ges för nybyggnad/utbyggnad innan fastigheten är ansluten till kommunalt avloppsnät.

Gator och gång- och cykelvägar

I samband med utbyggnaden av VA-ledningsnätet återställer kommunen vägarna med grundförstärkning och asfaltering, dock ej breddning. Rådande standard i området utgör trafikstandard enligt ortens sed. Detaljplanen anger att vägbredd inom området skall vara minst 2,7 meter.

Följande trafikåtgärder skall genomföras:

- Norra infarten till området breddas
- Dräneringsarbeten vid infartsvägen
- Södra infarten via Mos strand asfalteras, en ny mötesplats anläggs. Tillfarten ligger utanför planområdet, kommunen äger vägen och ansvarar för skötsel och vinterväghållning.
- Breddökning till 4 meter, alternativt mötesficka, görs på två ställen på Kroksvägen där det är möjligt, nämligen längs Krok 1:15 som är obebyggd samt längs Kroksvägen 22 och 24. En häck måste flyttas in på egen fastighet för att kunna utnyttja vägutrymmet.
- Vändplats Orrvägen förstoras
- Vändplats Tjädervägen omformas
- Förlängning av lokalgata till Krok 1:4 och 1:8 samt gångväg till Mos strand
- Belysning införs inom befintligt gatunät i planområdet.

Vissa tillfarter (y-omr) och ledningsrättsområden (u-omr)

Krok 1:95 Samtliga 7 nya tomter inom fastigheten skall ha tillgång till utfart mot Kroksvägen. Planen reglerar var utfart får ske men inte hur y-området för väg dras inom fastigheten.

För att lämna flexibilitet för tomternas indelning och husens placering i området kommer inte heller u-området för kommunala VA-ledningar att låsas i ett exakt läge (det projekterade läget finns illustrerat). När ledningen byggs ut skall dock VA-kollektivet vara huvudman och kommunal förbindelsepunkt erbjudas till respektive tomt.

Krok 1:21 Planen möjliggör två nya fastigheter med tillfart via illustrerat y-område över 1:21. VA-ledningar till befintligt hus på 1:21 dras i u-område över Krok 1:18.

Parkeringar Parkering sker på respektive fastighet.

Naturområden

Kommunen ansvarar för skötsel av naturmarken. Befintlig skog skall bevaras. På Krok 1:6 skall en försiktig röjning av främst undervegetation, men även viss utglesning av träden utföras. Längs vattenbrynet skall vegetationen av al och buskage finnas kvar. Dock kan vegetationen tas bort på några ställen för att öppna upp mot vattnet. Skötseln av skogsmarken består av viss röjning av undervegetation med några års mellanrum.

Naturområdet utmed Kroksån utgör skyddsområde där brynet och vegetationen skall värnas. Ny skogsväg/stig skall iordningställas uppe på backkrönet i samband med att VA byggs ut till Krok 1:95.

För området kring badplatsen har föreningen framfört önskemål om att fortsätta skötseln, gräsklippning mm. Ett skötselavtal skall skrivas med föreningen.

Åkermarken med gräsvall mellan Öresjövägen (Krok 1:96) och de nya tomterna skall fortsätta att brukas för att hållas öppet. Ett nytt arrende/skötselavtal skall skrivas med brukaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Den allmänna platsmarken i detaljplanen, LOKALGATA och NATUR, ägs av flera privata fastighetsägare. I och med att kommunen tar över huvudmannaskapet skall all allmän platsmark ägas av kommunen. För de fastighetsägare där marken är upplåten för väg, eller som har nytta av planen genom att nya tomter tillskapas eller byggrätterna utökas, kommer avtal slutas om överlämnande av mark till kommunen i princip utan ersättning (gäller Krok 1:96, 1:95, 1:8 och 1:15). För övriga fastighetsägare som inte har samma nytta av detaljplanen, kommer ersättning att betalas ut enligt avtal, alternativt kommer naturmarken att lösas in av kommunen enligt PBL 6:17 (gäller Krok 1:3, 1:12, 1:6, S 1527, 1:49 och 1:42).

Nuvarande samfällighetsförening (väganläggning) ägd av Övre kroks vägförening skall upphävas av lantmäteriet. När det skett kan föreningen upplösas.

Enligt detaljplanen skall mark tillföras till Krok 1:25, 1:49 och 1:65. Det är respektive fastighetsägars ansvar att genomföra detta.

Det får inte bildas fler tomter/fastigheter än illustrationsplanen visar.

Inom Krok 1:95 är inte de nya tomterna illustrerade i detaljplanen. Bestämmelsen om byggrätt *e 1900* anger dock att inom fastigheten får max sju bostadshus uppföras/tomter avstyckas.

Eventuella båtbygggar inom planlagda områden för småbåtshamn får anordnas och förvaltas av en samfällighetsförening, genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt eller servitut skall bildas för kommunala ledningar på kvartersmark.

Transformatorstationer och pumphus kan antingen avstyckas eller upplåtas med ledningsrätt/nyttjanderätt från nuvarande fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Planavgift vid bygglov

I samband med bygglov tas utöver bygglovavgiften en planavgift ut. Detta gäller samtliga fastigheter inom planområdet. Planavgift (2007 års taxa) för nybyggnad av hus, 200 kvm är ca 15 000 kr. Planavgift för tillbyggnad upp till 70 kvm är ca 5 000 kr.

Exploateringskostnader

Kostnaderna för trafikåtgärder, belysning på befintliga gator, inlösen av mark mm kommer att fördelas på både nya och befintliga tomter genom tecknande av avtal med exploatörer och med vägföreningen. Exploateringsersättning till kommunen för dessa åtgärder uppgår till 12 000 kr för respektive befintlig tomt och 24 500 kr för respektive nya tomter. Exploateringsavtalen skall godkännas av KS och KF i samband med att detaljplanen antas.

Kostnader för nyprojekterade gator med belysning inom Krok 1:96 (1:1) skall bekostas av exploatören. Dessa kostnader redovisas inte i kalkylen. Detta gäller också kvartersväg (y-område) på Krok 1:95. Förlängningen av gata på Krok 1:8 utförs av kommunen men bekostas av fastighetsägaren.

Exploateringsavtalen avses också omfatta ersättning till kommunen för kostnaderna för de arkeologiska utgrävningarna. Kostnaden för slutundersökningen skall fördelas mellan berörda fastighetsägare Krok 1:96 och 1:15. Förundersökningen berörde även Krok 1:95. Kostnaden har hittills varit 180 000 kr och slutundersökningen beräknas kosta ca 1 100 000 kr. Slutundersökning utfördes i maj 2007.

Kostnaden för detaljpanelläggning ca 500 000 kr kommer på sikt att täckas av planavgifterna i samband med bygglov.

Vatten och avlopp

VA-kollektivet ansvarar ekonomiskt för utbyggnad av ledningar och intäkter av anslutningsavgifter. Kommunen kan enbart begära att fastigheterna ansluts till spillvattenledningarna.

Av 100 st fastighetsägare/tomträttshavare har hittills 89 st ansökt om och blivit meddelade förbindelsepunkt till 2006 års taxa. Av dessa har 81 st valt att ansluta till både vatten och spill och 8 st till enbart spill. Det innebär en intäkt till VA-kollektivet på 6 226 000 kr. I nuläget (april 2007) är 33 st faktiskt påkopplade till VA-nätet. Flera kan ännu inte nyttja VA-anslutningen förrän detaljplanen är klar och bygglov kan ges. Miljökontoret har medgett 12 fastighetsägare tidsbegränsad dispens för själva påkopplingen.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer VA att byggas ut i nyexploateringsområdena och i samband med det kommer också de befintliga husen (5 st) inom norra delen av planområdet, (fastigheterna 1:18, 1:21, 1:47, 1:58 och Kovra 1:16) att meddelas förbindelsepunkt.

Intäkt från dem som ännu inte ansökt om anslutning (11 st) och nyplanerade tomter (36 st x 84 000 kr) beräknas till 700-900 000 respektive 3 024 000 kr. (2007 års taxa exkl moms).

Exploateringskalkyl

Utgifter för exploatering	
Åtgärder på gatunätet	530 000
Diverse oförutsett 20%	106 000
Belysning	1 500 000
Grönytor röjning	40 000
Mark inlösen och fastighetsbildning av allmän plats	<u>ca 400 000</u>
	2 576 000
Arkeologi - Särskild utredning och Förundersökning	180 000
Arkeologi - Slutundersökning	ca 1 100 000
Totalt	3 856 000
Intäkter för exploatering	
Avtal vägföreningen	1 140 000
Exploateringsavtal Krok 1:96 (17 tomter), 1:95 (7 t.) och 1:4, 1:8 (4 t.)	740 000
Genomförandeavtal Krok 1:21, 1:15, 1:3, 1:1 (5 tomter)	122 500
Arkeologi - Särskild utredning och Förundersökning	135 000
Arkeologi - Slutundersökning	1 078 000
Totalt	3 315 500
Netto exploatering	-540 500
Utgifter	
Admin, grundkarta, detaljplan	ca 500 000
Intäkter	
Planavgift vid bygglov (Antagande om 26 x 13 000 + 25 x 3 500)	425 000
Utgifter för VA hittills till befintliga tomter	14 000 000
Utgift för VA till nya tomter på Krok1:96, 1:95, 1:21, 1:4, Kovra 1:9	
Ca 1100 meter ledningar x 3750 kr =	<u>ca 4 100 000</u>
	18 100 000
Intäkter från VA hittills	
i form av anslutningsavgifter (exklusive moms)	
81 x 71 808 kr vatten och spill + 8 x 51 204 kr spill (2006 års taxa)	6 226 000
11 befintliga x 84 000 eller 60 000 kr (2007 års taxa)	ca 800 000
36 nya tomter x 84 000	<u>3 024 000</u>
	10 050 000
Netto VA	- 8 050 000