



# Genomförandebeskrivning Detaljplan för Torsby 4:23 m.fl. (Fridhem)

Torbjörn Almroth  
stadsarkitekt, miljö- och byggchef  
Miljö- och byggkontoret  
0560 - 160 20 direkt  
070 - 602 04 45 mobil  
torbjorn.almroth@torsby.se

# Innehållsförteckning

1	ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	3
1.1	Tidplan.....	3
1.2	Genomförandetid .....	3
1.3	Ansvarsfördelning - Huvudmannaskap .....	4
1.4	Avtal.....	4
1.4.1	Exploateringsavtal .....	4
1.4.2	Markanvisningsavtal .....	4
2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	4
2.1	Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m.....	4
2.1.1	Torsby 4:23 .....	5
2.1.2	Torsby s:30 och Torsby 4:5 lotten 5.....	5
2.1.3	Torsby 4:46 .....	5
2.1.4	Torsby 4:4 lotten 1 .....	5
2.1.5	Torsby 4:20 .....	6
2.2	Fastighetsplan .....	6
3	EKONOMISKA FRÅGOR .....	6
4	TEKNISKA FRÅGOR.....	6
4.1	Tekniska utredningar.....	6
5	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	7
6	REVIDERINGAR.....	7

# 1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

## 1.1 Tidplan

- Beslut om samråd i Miljö- och Byggnämnden 2011-03-24
- Samråd från och med 25 mars till och med 21 april 2011
- Beslut om utställning i Miljö- och Byggnämnden 2011-04-28
- Kungörelse om utställning 30 april 2011
- Utställning från och med 9 maj till och med 30 maj 2011
- Beslut om att föra ärendet vidare till KS och KF i Miljö- och Byggnämnden 2011-06-16
- Kommunfullmäktige antagande 2011-06-21 (Extra KS samma dag)
- Lagakraft mitten av juli 2011

Antagandehandlingar 2011-06--07 består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar av intresse:

- Illustration 2011-06-07
- Samrådsredogörelse del 1 2010-07-15
- Samrådsredogörelse del 2 2011-04-26
- Behovsbedömning rev. 2011-03-14
- Fördjupad översiktsplan för Torsby och Oleby (laga kraft 2003-07-23)
- Miljöteknisk markundersökning (Miljömonitor 2010-12-13 – rev. 2011-05-18)
- Trafik och bullerutredning (Miljömonitor 2010-12-09)
- Geoteknisk utredning, (SWECO 2010-11-02)

## 1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år.

### **1.3 Ansvarsfördelning - Huvudmannaskap**

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

Kommunen ansvarar för sanering av förorenad mark.

Småbåtshamnar kan leda till utsläpp och miljöstörning på både vatten och land. Miljöbalken 2 kap. 3 § kräver bl a att en verksamhet ska utföra de skyddsåtgärder som behövs för att förebygga, hindra eller motverka skada eller olägenhet för människors hälsa eller på miljön och i samma syfte använda bästa möjliga teknik. Småbåtshamnar kan anses som miljöfarliga verksamheter enligt miljöbalken 9 kap.

Intressent, exploatör, verksamhetsutövare ansvarar för att söka bygglov och vattendom eller göra anmälan om vattenverksamhet som småbåtshamn, gästhamn eller annan till vattenverksamhet hänförlig anläggning enligt 11 kap MB. Sökande svarar för kostnaderna att göra ansökan och de avgifter som tas ut för bygglov, anmälan eller vattendom för vattenverksamhet m.fl. ev. erforderliga tillstånd.

### **1.4 Avtal**

Kommunens tekniska avdelning ansvarar för och tecknar de avtal som erfordras för planens genomförande.

#### **1.4.1 Exploateringsavtal**

I den mån utomstående exploatör senare kommer i fråga ska kommunstyrelsens tekniska avdelning teckna erforderliga avtal.

#### **1.4.2 Markanvisningsavtal**

I den mån utomstående exploatör begär markanvisning ska kommunstyrelsens tekniska avdelning teckna erforderliga avtal.

## **2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **2.1 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m**

Planen ger möjlighet att genomföra de fastighetsregleringar som förutsatts i samband med kommunens förvärv av Torsby 4:23. Planen ger också möjlighet för ansvariga för infrastruktur, VA, EI etc. att få ledningsrätt genom att ledningar i planen säkras med u-områden där det inte varit uppenbart onödigt.

Avgifter för fastighetsbildning, förrättning (avstyckning, reglering, ledningsrätt) som initieras av kommunen bekostas av kommunen.

I den mån fastighetsförrättning görs efter begäran av exploatör eller ledningsägare t.ex. inom VH-område (Factoriområdet), V-område (Varv för fritidsbåtar) och VH-område (Småbåtshamn) och i övrigt i kvartermark ledningsrätt svarar respektive intressent för kostnader för fastighetsförrättning.

### **2.1.1 Torsby 4:23**

Fastigheten Torsby 4:23 som till stor del också utgör planområdet ägs av Torsby kommun genom köpeavtal upprättat årsskiftet 2005/2006. Torsby kommun är också exploatör och planintressent.

Villkoren i köpeavtalet har inte kunnat fullföljas med fastighetsreglering på c:a 500 m<sup>2</sup> från Torsby 4:23 till den privatägda bostadsfastigheten Fridhem 1. I den hittills gällande detaljplanen är området för reglering allmän platsmark vilket ändras i den nya planen för att möjliggöra fastighetsreglering enligt köpeavtal. Kommunen svarar för förrättningskostnad.

### **2.1.2 Torsby s:30 och Torsby 4:5 lotten 5**

Ungefär halva förrådsbyggnaden på samfälligheten s:30 ägs av Bergvik AB.

Resten av förrådsbyggnaden och en till denna vidbyggd enklare förrådsbyggnad av samma storlek liksom aktuell fastighet Torsby 4:5 lotten 5 ägs av Bergvik AB.

Kvarterets utformning ska ge stöd för framtida fastighetsförrättningar, förvärv av mark och byggnader. Kostnader för detta tas av köpare, intressent, exploatör.

### **2.1.3 Torsby 4:46**

Byggnaden med restaurang "Faktoriet" samt en till verksamheten tillhörig förrådsbyggnad finns på fastigheten Torsby 4:46. Parkering får anordnas på prickad mark, Bygglov erfordras.

Område i söder om Torsby 4:46 ingår i kommunens fastighet Torsby 4:23. Planen ger stöd för att reglera denna del till Torsby 4:46. Kvarterets utformning ska ge stöd för framtida fastighetsförrättningar, förvärv av mark. Kostnader för detta tas av köpare, intressent, exploatör.

### **2.1.4 Torsby 4:4 lotten 1**

Kommunen äger Torsby 4:4 lotten 1 som utgör en trädbeväxt kulle i anslutning till faktoriet. Kommunen äger också den stora fastigheten Torsby 4:33 lotten 1 ämnad för allmänna anordningar (pumphus) gator m.m. i Torsby centrum. I den fastigheten ingår bl.a. markområdet längs stranden mellan badplatsen och Fridhemsudden. Kvarterets utformning ska ge stöd för framtida fastighetsförrättningar till förmån för i första hand Torsby4:46, förvärv av mark. Kostnader för detta tas av köpare, intressent, exploatör.

### **2.1.5 Torsby 4:20**

Prostgården, Torsby 4:20 ägs av kyrkan. Här förutsätts inga ändringar av fastighetens omfattning. Ett u-område för ledningar tillkommer längs vägen. Ansvar för att söka ledningsrätt och kostnader för förrättning tas av ledningsägaren.

## **2.2 Fastighetsplan**

Fastighetsplan upprättas inte.

## **3 EKONOMISKA FRÅGOR**

Kommunstyrelsen svarar för kostnaderna att planlägga och genomförandet av de genom planen aktualiserade åtgärderna för att sanera förorenad mark.

Kostnader för fastighetsförrättningar – se "2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR".

Kostnader för tillstånd bygglov, anmälan, vattendom etc. tas av respektive sökande intressent.

Kostnader för ev. erforderliga omläggningar, ersättning av bevattningsanläggningar tas av den exploatör som kan komma att påverka sådan anläggning.

## **4 TEKNISKA FRÅGOR**

### **4.1 Tekniska utredningar**

Tekniska utredningar har utförts avseende:

- Geoteknisk utredning, (SWECO 2010-11-02)
- Miljöteknisk markundersökning (Miljömonitor 2010-12-13)
- Trafik och bullerutredning (Miljömonitor 2010-12-09)

Geoteknisk utredning redovisas under "6.1.2 Markbeskaffenhet" i planbeskrivningen.

Miljöteknisk utredning kompletteras under samrådstiden med en mer noggrann bestämning av utbredning av det område där borttransport av förorenade massor erfordras – se "6.1.3 Förorenad mark" och i "7.4.1 Föroreningar i mark och vatten" i planbeskrivningen.

Resultatet av trafik- och bullerutredning redovisas i "7.12.1 Omgivningsbuller" i planbeskrivningen.

## 5 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitekt Torbjörn Almroth – planförfattare och handläggande tjänsteman, Miljö- och byggförvaltningen

Samhällsplanerare Jon Wiggh – Miljöbedömning, Miljökonsekvensbeskrivning, Miljö- och byggförvaltningen

Teknisk chef Jan Esping – Trafik- och fastighetsfrågor, exploateringsfrågor, Kommunstyrelsens tekniska avdelning

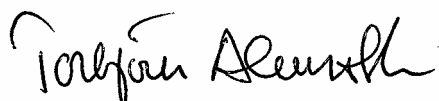
## 6 REVIDERINGAR

Samrådshandling upprättad 2011-03-14

Utställningshandling 2011-04-26

Antagandehandling 2011-06-07

Laga kraft 2011-07-21



Torbjörn Almroth stadsarkitekt/miljö- och byggchef