

# UTSTÄLLNINGSHANDLING

ÖG 0705:6

Tillhör karta

ÖG 0705:5

Detaljplan för

## IMMELNS HAMNOMRÅDE

i Immelns samhälle, Östra Göinge kommun

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ALLMÄNT

#### Planuppdrag, syfte

Kommunledningskontoret har av kommunstyrelsens arbetsutskott 2007-09-19 uppdragits att i detaljplan pröva möjligheten till kompletterande användningssätt för fritids-, rekreations-, turism- och bostadsändamål. Syftet med planförslaget är att inom hamnområdet och dess närmaste omgivning strukturera upp och på ett ändamålsenligt sätt utveckla och stärka friluftslivets behov och allmänhetens tillträde till strandområdet.

#### Planprocess

Planförslaget handläggs som normalt planförfarande med antagande av kommunfullmäktige efter samråd och utställning av detsamma.

#### Handlingar

Redogörelse för samråd	/ ÖG 0705:4
Plankarta, förslag, med planbestämmelser	/ ÖG 0705:5
Plan- och genomförandebeskrivning	/ ÖG 0705:6
Behovsbedömning av MKB	/ ÖG 0705:7

#### Tidplan

Godkännande för samråd	Kommunstyrelsens arbetsutskott	2007-12-12
Samråd		2008-01
Godkännande för utställning	Kommunstyrelsen	2008-04-09
Utställning		2008-04/05
Godkännande efter utställning	Kommunstyrelsens arbetsutskott	2008-06-04
Antagande	Kommunfullmäktige	2008-08-21
Laga kraft		2008-09

#### Tidigare ställningstagande

I den kommunövergripande översiktsplanen från 1990 uttalas att sjön Immelns naturvärden skall bevaras och hållas fri från miljöbelastningar.

För området, som tidigare inte detaljplanelagts, har planprogram upprättats som underlag för kommande detaljplaneläggning.

Inom planområdet innefattas också ett område med av Länsstyrelsen 1993-09-16 utfärdade skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde. Skyddsområdet är indelat i brunnsområden och skyddszon.

#### Riksintressen och andra förordnanden

Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftslivet, enligt 3 kap 6§ MB. Sjön Im-

meln är också av riksintresse för naturvården, enligt 3 kap 6§ MB.

Strandskyddsförordnande med 100 m gäller också utmed stor delar av Immelns stränder, enligt 7 kap 16§ MB. Utmed väg 2056/Immelnvägen gäller också särskilt väglagsförbud, enligt 47§ VL, med krav på 12 m byggnadsfritt område.

### **Markägare**

Marken inom området är i kommunal och enskild ägo.

### **Huvudmannaskap**

Något kommunalt huvudmannaskap för skötsel av ”allmän platsmark” finns idag inte i Immelns samhälle utan detta ansvar ligger på respektive fastighetsägare. Vaghållare för den allmänna vägen 2056/Immelnvägen är staten genom Vägverket.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planförslaget vinner laga kraft.

### **Projektgrupp**

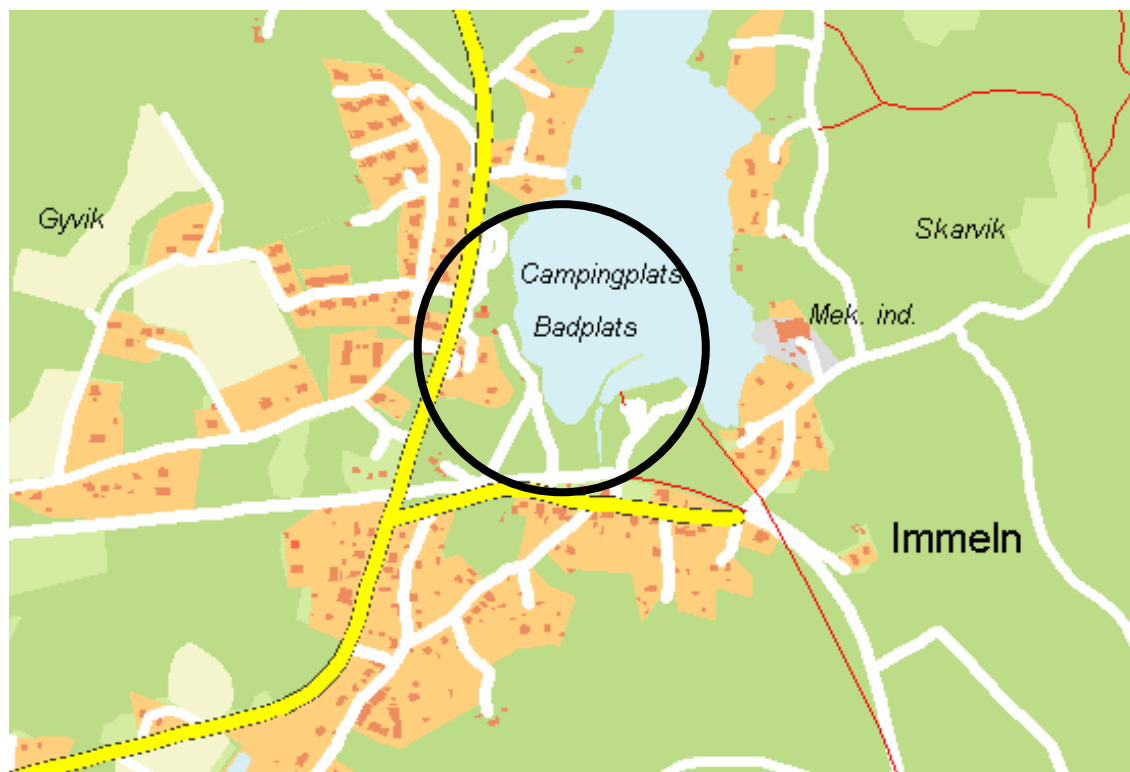
Förutom undertecknade planförfattare har även Anders Emgård, miljö- och byggavdelningen, och Christer Vigren, tekniska kontoret, medverkat.

## **PLANBESKRIVNING**

### **FÖRUTSÄTTNINGAR**

#### **Läge, omfattning**

Planområdet, som är centralt beläget i Immelns samhälle, avgränsas i nordost av bl a sjön Immeln, i söder av Gamla Byvägen och i väster av väg2056/Immelnvägen. Hela planområdet upptar en areal av knappt 12 ha.



Planområdets läge

### **Hamnens historia**

Järnvägen med förbindelse mellan Kristianstad och Immelns samhälle anlades 1885 och gjorde att samhället började växa fram kring stationshuset i nära anslutning till hamnen. Ångbåtar med

passagerartrafik och pråkning av sten började trafikera sjön med avlastning vid kanalen strax intill stationen. Järnvägen lades ner 1978.

### Mark och vegetation

Marken inom området, som i sin mellersta och östra del är tämligen flack, är belägen på marknivåer mellan ca +82 och +83 m. I väster höjer sig marken relativt brant upp till nivån +92 - +93 m mot väg 2056/Immelnvägen och en här bebyggd höjdrygg. På höjdryggens sluttning mot öster och söder finns vegetation med bl a grovstammig bok

Oexploaterad mark inom området har varit föremål för en naturvärdesbedömning vari särskilt framhålls en liten dunge av lövsumpskog utmed stranden i öster. Sju grova bevarandevärda solitära lövträd av bl a ek och bok finns också inom området. Den gamla hamnkanalen nämns också som bevarandevärd. Vassområdet i den lilla bukten och den steniga stranden vid piren nämns också tillsammans med lövskogsbacken i väster. Vassområdet med bladvass sprider sig i bukten och orsakar en igenväxt och otillgänglig strand.

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden eller mätning av markradonnivåer har inte utförts i anslutning till nu aktuell planläggning. Enligt SGU:s berggrundskarta och jordartskarta utgöres undergrunden av granit som överlagras av morän. Sjön Immelns vattennivå är i vattendom reglerad med en högsta nivå till +81,50 m.

Marken inom området utgör enligt en av K-KONSULT 1992-12-21 framtagen markradonöversikt normalriskområde med 10-25 kBq/m<sup>3</sup>. Eventuellt krav på kompletterande grundundersökning och markradonmätning får ställas i samband med kommande byggnämnan och kontroll för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar för val av lämpligt utförande av grundkonstruktion.

### Fornlämningar

Gyviks gamla bytomt, RAÄ 120 i Hjarsås socken, berör planområdets mellersta del med området kring Vinkelvägen. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder inom eller inom ett avstånd på 50 m från lämningen kräver länsstyrelsens tillstånd. Utifrån erfarenheter från tidigare undersökningar kan den strandnära miljön med stor sannolikhet inrymma lämningar från stenåldersjägare. Inför framtida byggnads- och anläggningsarbeten föreslås därför en inventering komma till stånd med syfte att fastställa om arbetsinsatserna kommer att beröra fornlämningar inom området och i förekommande fall också föreslå åtgärder för att minimera ingreppen.



Befintlig bebyggelse med kanotcentrat, flerbostadshuset och det f.d pumphuset numera stenmuseum



Befintlig bebyggelse med f.d. stationsbyggnaden, numera vandrarhem och vy längs Gamla Byvägen

### **Befintlig bebyggelse, omgivning m.m.**

Befintlig bebyggelse inom området utgöres i väster utmed Vinkelgatan av tre friliggande enbostadshus i 1½-plan. Strax norr härom finns en kioskbbyggnad med suterrängvåning tillsammans med en mindre toalettbyggnad mot badplatsen. Inom fastigheten Gyvik 2:138 ligger ett mindre fritidshus. I områdets sydvästra del finns en ny byggnad uppförd med uthyrning av kanoter. Här finns också en tennisbana. Längre österut utmed Gamla Byvägen finns ett flerbostadshus i 2-plan jämte tillhörande uthusbyggnader, varav ett är ett gammalt fryshus. Här finns också den gamla stationsbyggnaden och ett gammalt pumphus som numera används som vandrarhem och stenmuseum. Här finns också en mindre toalettbyggnad. Den äldre bebyggelsen med tidstypiska villor från sekelskiftet 1800-1900 har kulturhistoriskt värde.

Längs med och innanför piren finns en anlagd småbåtshamn. Strax öster om hamnen finns en ramp för isättning av båtar. Nordväst om hamnen, på andra sidan den vassbevuxna viken, har Immelnbåten idag sin brygga och tilläggsplats. Ännu längre norrut finns Immelns badplats med bryggor. Norr om badplatsen finns idag en husvagnscamping med 24 platser.

Befintlig bebyggelse i anslutning till området utgöres av friliggande enbostadshus i 1- och 2-plan. Strax öster om planområdet finns också Wilh. Rudberg AB:s anläggning för tillverkning av pumpar. Anläggningen är en sk C-anläggning, dvs anmälningspliktig verksamhet.



Flygfoto med planområdet ungefärliga avgränsning

### **Trafik; Gator, parkering, m.m.**

Tillfart till området sker idag från väg 2056/Immelnvägen i väster och från Gamla Byvägen i söder. Väg 2056/Immelnvägen har funktion som huvudgata med genomfartstrafik medan Gamla Byvägens funktion är som uppsamlingsgata för trafiken till och från Skarviksudden. Vinkelvägens funktion är som lokalgata. Vägverket är vägghållare för väg 2056/Immelnvägen och berörd del av Gamla Byvägen medan kommunen, genom frivilligt åtagande, ansvarar för Vinkelvägen.

Anlagd parkeringsplatser finns idag vid kiosken, vid kanotcentret, vid vandrarhemmet och ute vid småbåtshamnen. Sammanlagt finns idag ca 140 anlagda parkeringsplatser inom planområdet.

Utbyggda gång- och cykelvägar finns idag på den gamla banvallen utmed Gamla Byvägen och också mellan Gamla Byvägen och Immelnvägen utmed stranden.

Busshållplats för regionbusstrafiken linje 543 och 544 finns utmed väg 2056/Immelnvägen i anslutning till planområdet. Båda busslinjerna har idag dock låg turtäthet.

### **Störningar**

Området är utsatt för ringa trafikbullerstörningar från väg 2056/Immelnvägen. Störningar kan också förekomma från Wilh. Rudberg AB:s anläggning strax nordost om planområdet i samband med provning av pumpar.

### **Offentlig och kommersiell service**

Tillgången på offentlig och kommersiell service är generellt dålig i Immelns samhälle.

### **Teknisk försörjning**

Kommunalt VA-nät med vatten-, dag- och spillvattennät finns utbyggt inom och i anslutning till planområdet.

För elförsörjningen i Immelns samhälle svarar E.ON Sverige AB. Uppvärmning av befintlig bebyggelse inom och i anslutning till området sker enskilt.

Inom och i anslutning till området har TeliaSonera ett mindre antal kabelstråk.

### **Sophantering**

ÖGRAB svarar för sophantering i Immelns samhälle. Kommunen arbetar med att införa källsortering av hushållsavfall.



Vy över hamnen med Immelnbåten och badplatsen i bakgrunden

## **PLANUTFORMNING**

### **Markanvändning**

#### Kvartersmark

För att möjliggöra en fortsatt utbyggnad av området med nya bostäder föreslås kvartersmark för sådant ändamål läggas ut i sydväst inom området kring nuvarande kanotcentrat. Inom området, som föreslås ges utformning som storkvarter, kan tillkommande bebyggelse uppföras antingen som friliggande enbostadshus eller som gruppbyggda småhus, typ marklägenheter. För friliggande hus medges en bygggrätt med 25% av fastighetsarean, dock högst 250 m<sup>2</sup> byggnadsarea medan bygggrätten för eventuella gruppbyggda småhus är 40% av fastighetsarean, dock högst 200 m<sup>2</sup>. Tillkommande bebyggelse föreslås uppföras i högst 1- och 1½-plan. Sammanlagt medges ca 7 friliggande enbostadshus eller ca 10-12 gruppbyggda småhus kunna uppföras inom området.

Befintlig bostadsbebyggelse utmed Vinkelvägen och Gamla Byvägen föreslås ges motsvarande bygggrätt som för styckehusbebyggelsen med 25% av fastighetsarean. För inom fastigheten Gyvik

2:45 tillkommande bebyggelse föreslås dock en begränsning av byggnadshöjden så att bara 1-plans bebyggelse, utan vindsinredning, tillåts uppföras.

För kiosken föreslås markanvändning för handel. Föreslagen byggrätt med 25% av fastighetsarean möjliggör ytterligare utbyggnad. Med avseende på nivåförhållandena i området tillåts här också suterrängvåning.

Inom friluftsområdet föreslås markanvändningen preciseras för respektive område. Det större friluftsområdet, som innehåller strand och aktivitetsområden, där de senare anordnas som gräsytor med intensiv och extensiv skötsel beroende på hur de nyttjas. Badplatsen bibehåller i princip sin nuvarande avgränsning gentemot Immelnbåten i söder. För befintligt campingområde i norr ges användningssätt som medger både camping och stugor medan det i söder vid vandrarhemmet enbart medger stugor. Campingområdenas byggrätt begränsas till 150 m<sup>2</sup> i norr respektive 300 m<sup>2</sup> i söder, vilket möjliggör uppförande av ca 10 och 20 stugor inom respektive område. Tillkommande stugor föreslås ges sjöbodsliknande karaktär. De båda campingområdena upptar en areal av ca 2.500 m<sup>2</sup> vardera. Vandrarhemmet i den gamla stationen läggs ut med användning som vandrarhem. Möjlighet till kompletterande bebyggelse med övernattningsstugor finns också.



Campingområdet i norr och badplatsen

Kanotcentrat omlokaliseras till ett nytt läge nordost om nuvarande parkeringen. Kanotcentrats område med byggrätt upptar drygt 1.000 m<sup>2</sup>. Plats med byggrätt för restaurang/café och eventuellt mindre butik tillskapas i området öster om den gamla kanalen. Restaurang/caféområdets byggrätt upptar ca 700 m<sup>2</sup>. Byggrätt medges med 50% av markanvändningsområdenas areal. Det gamla pumphuset med sin stenutställning ges användning som museum. Befintlig tennisbana omlokaliseras till områdets östra del, i anslutning till stugområdet här.

Plats för mindre biljettkiosk till Immelnbåten läggs ut över befintlig kiosk. För eventuell framtida omlokalisering av Immelnbåten till hamnpiren reserveras också plats för sådan i anslutning till piren och gångbron över kanalen.

Befintligt mindre fritidshus inom fastigheten Gyvik 2:138 föreslås lösas in och rivs och marken ingår i det större friluftsområdet.

De skäl som motiverar intrång och upphävande av strandskyddet här är dels att marken i princip redan ianspråktagits för friluftsändamål och att ett genomförande av planförslaget också framgent säkrar denna användning och allmänhetens tillgänglighet till strandområdet tryggas. Inom strandskyddsområdet föreslagen kvartersmark för bostäder i sydväst bedöms, med sitt i förhållande till strandområdet perifera läge i anslutning till redan befintlig bebyggelse, heller inte motverka strandskyddets syfte som är att trygga förutsättningarna för friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur och växter.

För vandrarhemmet i den gamla stationsbyggnaden och pumphuset föreslås samtidigt särskilda skyddsbestämmelser för deras bevarande och att de inte får rivs. Föreslagna skyddsbestämmelser motiveras av byggnadernas kulturhistoriska värden och deras respektive snickeri- och murstensdetaljer.

#### Vattenområden

I planförslaget redovisas förutom öppet vattenområde även vattenområden för bryggor och bad-

plats, hamn och gångbro.

Vattenområdet med bryggor och badplatsområde föreslås omfatta befintlig badplats. För att både kunna bibehålla Immelnbåtens nuvarande förtöjningsplats och också möjliggöra en framtida eventuell omlokalisering av densamma till nytt läge utvändigt piren föreslås ett mer flexibelt utnyttjande av hamnområdet genom utvidgning av detsamma. Med föreslaget läge och samtidig begränsning av badplatsområdet samlas hamnens verksamhet på ett bättre sätt och konflikter undviks med badande. Hamnens båtplatser innanför piren bibehålles oförändrade. Genom återskapande och utveckling av den gamla kanalen tillförs hamnområdet ytterligare båtplatser. För bättre samband mellan de olika verksamheterna anläggs en gångbro över kanalen.

### **Friyta; Lek och rekreation**

Friyta med utrymme för lek och rekreation tillgodoses inom friluftsområdets olika aktivitetsdelar.

Föreslagen utformning och disposition av friluftsområdet innebär att den igenväxta vassbukten vid piren och sumpskogsområdet i öster helt eller delvis spolieras genom utgrävning och utfyllnad. Detsamma gäller den igenväxta kanalen som föreslås restaureras till öppen vattenyta. Visst intrång sker också i lövskogsbacken med föreslagen kvartersmark för bostäder. Med föreslagen begränsning av byggrätten i slänten kan befintlig vegetation till stor del bibehållas. Befintliga grova solitära lövträd inom området i övrigt bibehålls också.

Utrymme för närlek tillgodoses inom egen tomtplats.

### **Trafik**

Tillfart och angöring till området föreslås oförändrat ske från väg 2056/Immelnvägen och Gamla Byvägen. Tillfarten till kanotcentrat bibehålles oförändrad medan den till båtrampen föreslås ske via ny anslutning från Gamla Byvägen i öster. För att möjliggöra uppställningsplats också för båttrailers föreslås ett mindre område för detta ändamål läggas ut strax söder om kanotcentrat.

Med hänsyn till trafiksäkerheten utmed väg 2056/Immelnvägen föreslås särskild bestämmelse om förbud mot körbar utfart över kvartersgräns. För kiosken här innebär förslaget att den södra utfarten slopas och samordnas till en enda punkt gemensam med tillfarten till stug- och campingområdet norr därom.



Gamla Byvägen sedd västerifrån

Utrymme för erforderligt bilplatsbehov skall tillgodoses på egen tomtmark. Inom friluftsområdet bibehålls ca 100 av de idag befintliga parkeringsplatserna i anslutning till nuvarande kanotcentrat och vandrarhemmet. För de parkeringsplatser som försvinner föreslås utrymme för nya tillskapas i anslutning till nuvarande kanotcentrat med ytterligare ca 40 platser och öster om vandrarhemmet med ca 25 platser. Utrymme för angöring och uppställningsplats för bussar tillgodoses inom parkeringen vid nuvarande kanotcentrat. Avgränsningen av parkeringsplatserna tydliggörs genom

inramning med stamträd och låga häckar. Även inom parkeringsytorna kan uppdelning ske med sådan vegetation.

Befintligt gång- och cykelvägssystem inom området bibehålles i princip oförändrat. Stråket utmed den gamla banvallen rustas upp och förstärks visuellt genom placering av byggnader, stödmurar och vegetation. I norr utmed väg 2056/Immelnvägen föreslås del av huvudgatan ianspråk tas för separerad GC-väg för att öka områdets tillgänglighet och också säkra möjligheten till en framtida GC-förbindelse norrut mot här planerad framtida fritidshusbebyggelse.

För kollektivtrafiken i Immeln innebär planförslaget ingen förändring.



Immelnbåtens nuvarande angringsplats med hamnen i bakgrunden sedd från kioskbyggnadens terrass

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt kommunalt vatten- och spillvattennät. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor ansluts till befintligt kommunalt dagvattennät. Över inom området på kvartersmark belägna VA-ledningar föreslås u-område läggas ut.

En inom området befintlig kommunal vattentäkt med skyddsföreskrifter berörs. Med beaktande av inom området gällande skyddsföreskrifter bedöms en utbyggnad av området inte påverka grundvattenkvalitén. För närmare klargörande om bl a hantering av hushållsavfall, latrin, gödsel eller dylikt, anordning för förvaring, hantering, transport i ledning och försäljning av brandfarliga vätskor, jord-, berg- och grundvattenvärmesystem hänvisas till de 1993-09-16 utfärdade skyddsföreskrifterna.

### El, värme och tele

För områdets elförsörjning sker anslutning till E.ON Sverige AB:s elnät. Utrymme för ytterligare en transformatorstation reserveras i anslutning till parkeringen väster om vandrarhemmet. Över inom området på kvartersmark belägna el- och teleledningar föreslås u-område läggas ut.

Uppvärmning av tillkommande bebyggelse inom området sker enskilt. Enskilda värmeanläggningar skall utföras så att försörjning med flera alternativa energislag med vatten- eller luftburen värme medges. En viktig förutsättning för framtida uppvärmning med solenergifångare på tak är byggelsens utformning och orientering med sluttande takytor i söderläge på antingen huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Uppvärmning med direktverkande el tillåts inte.

I området befintliga telekablar är av typ lokalkablar och kan flyttas om så erfordras.

### **IT-infrastruktur**

Förutsättningar för utbyggnad av IT-infrastruktur med hög kapacitet finns genom den utbyggnad av ett svartfibernet som pågår i hela Skåne i samverkan mellan bl a Region Skåne och Kommunförbundet Skåne. E.ON Elnät Sverige AB, TeliaSonera m.fl aktörer har lokala ortsnät till vilka det finns möjlighet att ansluta sig.

Behovet av en kanalisation bör därför analyseras inför varje ny exploatering och samråd ske med E.ON Elnät Sverige AB eller någon annan aktör.

### **Sophantering**

Östra Göinge kommun arbetar med att införa källsortering av hushållsavfall. Vid utformningen av soputrymmen eller andra frågor som rör sophantering skall samråd ske med ÖGRAB.

## **MILJÖKONSEKVENSER**

### **Markanvändning**

Enligt 5 kap. 18§ plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap 11§ miljöbalken (MB) skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Med hänvisning till planärendet hörande behovsbedömning av MKB är kommunledningskontorets bedömning av den nu föreslagna markanvändningen för bostäder, handel och friluftsliv att planförslaget inte innebär någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten eller andra resurser att en särskild miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

Den delvis ändrade och omdisponerade markanvändningen inom hamnområdet bedöms, tillsammans med tillkommande markanvändning för bostäder, inte nämnvärt öka risken för påverkan av vattenkvaliteten inom området befintlig vattentäkt än jämfört med pågående användning.

Med avseende på att de i planförslaget föreslagna arbetena i vattenområdet, med åtgärder i sumpskogsområdet, kanalen och vassbukten, utgör vattenverksamhet enligt 11 kap 2§ MB krävs vattendom vilken söks parallellt med nu aktuellt planförslag.

### **Miljöbedömning**

Gällande miljökvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft, bensen och ozon bedöms heller inte överskridas med en utbyggnad av området enligt planförslaget. Områdets sjönära läge gör det dessutom väl ventilerat.



Friluftsområdet med vassbukten i bakgrunden sett från parkeringen vid kanotcentrat

### **Översvämnings- och skredrisk**

Sjön Immelns vattennivå är i vattendom reglerad med en högsta nivå +81,50 m. Med de marknivåer på som lägst mellan ca +82 och +83 m som gäller för friluftsområdets lägst belägna delar

med byggrätt bedöms risken för översvämning här beaktats. För kvartersmarken med nyexploatering för bostäder i sydväst ligger marknivån på som lägst +84,0 m.

Nivåförhållandena inom området karaktäriseras av den flacka ”hamndelen” som i väster avgränsas av stigningen upp mot väg 2056/Immelnvägen och höjden med bebyggelsen utmed Vinkelvägen. Med hänsyn till områdets sedan länge skapade landformer och geotekniska förhållanden bedöms inte någon nämnvärd risk för skred finnas.

### Störningar

I propositionen ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, 1996/97:53, som antagits av riksdagen 1997-03-20, anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur: 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inom nattetid, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad respektive 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Trafikbelastningen på väg 2056/Immelnvägen, med skyltad hastighet 50 km/h, har uppmätts till drygt 400 fordon/dygn. Som beräkningsunderlag för trafikbullerstörningar från vägen har en framskrivning gjorts till 500 f/d vilket innebär att maximalljudnivån 70 dBA med 30 m respektavstånd blir dimensionerande. Inom område med högre utomhusljudnivå än 70 dBA föreslås därför särskild planbestämmelse inom vilket krav på särskilda bullerreducerande åtgärder kan komma att ställas på byggnads fasadutförande, planutformning eller annan skärmning. För maximalljudnivån 45 dBA inomhus får också vägas in att antalet trafikrörelser nattetid 22-06 är relativt ringa. Riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller från 1977 föreslås gälla som särskild planbestämmelse.

Andra störningar på området utgöres av bullerstörningar vid provning utomhus av pumpar från Wilh. Rudberg AB:s anläggning strax nordost om planområdet. Med det respektavstånd av drygt 400 m som utbildas gentemot tillkommande bostadsbebyggelse i sydväst bedöms erforderlig hänsyn tagits till pågående verksamhet.

Föreslagen markanvändning med komplettering av ytterligare bostäder bedöms generera ca 40 fordon/dygn. Den något ökade trafiken på Gamla Byvägens västra del med anledning härav är inte större än att den bör kunna accepteras. Verksamheterna inom friluftsområdet är starkt säsongsanknutna till sommarhalvåret. Föreslagen strukturering och avgränsning av friluftsområdets olika verksamheter bedöms dock inte medföra några sådana ökade störningar i förhållande till pågående verksamheter att de inte skulle kunna accepteras.



Väg 2056/Immelnvägen i anslutning till kioskbyggnaden och nuvarande badplatsen

### BEBYGGELSEUTFORMNING

Planbestämmelserna medger att en ny bostadsbebyggelse med friliggande hus eller gruppbyggda småhus kan uppföras inom området. Utöver angiven utnyttjandegrad regleras även bebyggelsens utformning och utförande av särskilda bestämmelser. Ny bebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala, form och material.

Planerat område skall utformas med utgångspunkt från ekologiskt byggande med avseende på god hushållning med naturresurser, långt driven kretsloppsanpassning samt en hälsosam och sund inre och yttre miljö. Området och dess utemiljö skall i enlighet med de av riksdagen 2000-05-31

antagna nationella målen för handikappolitiken utformas så att besökande i alla åldrar och med skilda fysiska förutsättningar kan använda dem.



Gamla stationshuset numera vandrarhem

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Utbyggnad

Utbyggnad av inom området planerad ny bebyggelse och andra anläggningar kan ske så snart detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

### Avtal

Mellan kommunen och ägaren till fastigheten Gyvik 2:138 skall avtal träffas om överlåtelse av mark som erfordras för planförslagets genomförande.

### Fastighetsbildning m.m.

För planförslagets genomförande erfordras överlåtelse av mark och ny fastighetsbildning vilken kommunen ansöker om. Någon fastighetsplan avses inte upprättas.

Allmänna ledningar inom kvartersmark säkerställs genom servitutsavtal.

### Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplaneläggning svarar kommunen för och ingår som del i tomtpriset för nyexploateringen och utvecklingen av Immelns hamnområde i övrigt. Någon planavgift i samband med framtida byggnmälan skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom dessa områden. För övriga inom planområdet ingående enskilda fastigheter tas planavgift ut i samband med framtida byggnmälan.

För exploateringsanläggningar, ävensom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar inom kvartersmark, svarar respektive exploatör.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp och el utgår enligt gällande taxor.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET 2008-03-25

Stefan Strömbäck  
fysisk planerare

Kerstin Mossberg  
plantekniker