



ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av knappt 500 nya bostäder och en förskola, samt att planlägga befintliga enskilda fastigheter med normala bostadsbestämmelser. Planen ger vissa möjligheter att ha verksamhet i anslutning till boendet. Nya gator planläggs; huvudgatornas standard är hög med tanke på bussframkomlighet.

Planen syftar till att ge nya bostadskvarter och offentliga rum en god helhetsgestaltning. Målet är att uppnå blandad bebyggelse med goda bostadskvaliteter och välutnyttjad mark. Detta görs genom att bygga enligt trädgårdsstadsmodell där kvartersstruktur med tydliga gaturum säkerställer att bebyggelsen ordnas till en intressant helhet, att gaturum och platser får miljövärden, att gårdsrummen blir generösa samt att såväl offentliga rum som privata gårdar förses med plantering. I delar med mer kuperad terräng ska bebyggelsen anpassas till denna.

2. Bakgrund

Planområdet är en del av Vistabergsområdet mellan Glömsta och Fullersta. Området består av partier med barr- och blandskog samt f d jordbruksmark som sedan några tiotal år låtit växa igen. Dessutom finns större villatomter med uppvuxna träd.

Arbete med att ta fram ett planprogram för hela Vistabergsområdet har pågått efter uppdrag från kommunstyrelsen i oktober 2001. Samhällsbyggnadsnämnden godkände planprogrammet i mars 2004; kommunstyrelsen godkände det i november 2004.

Utbyggnad av nya bostäder i Vistabergsområdet utgör en viktig del av den framtida bostadsförsörjningen inom Huddinge kommun. Då det är angeläget att utbyggnaden kan starta relativt snabbt påbörjades arbetet med detaljplaneläggning av Vistabergs allé innan programmet för hela Vistaberg var godkänt. Vistabergs allé är ett delområde inom Vistaberg. För området runt Vistabergs allé föreslår programmet en utbyggnad med karaktär av trädgårdsstad. Tomt för (för-)skola bör reserveras enligt programmet. För att möjliggöra att området ska få en bra kollektivtrafikförsörjning bör en gata med busstandard byggas.

Samråd kring detaljplanen har ägt rum från mitten av maj till mitten av augusti 2004. Samrådsredogörelse har upprättats i december 2004. Efter samrådet har planen reviderats; bl a har planområdet utökats med naturmark i söder, bergtrum har utgått, bebyggelsen har bearbetats och tillåtet antal våningar har sänkts inom flera delområden, två pumpstationer har tillkommit.

3. Avvägning enligt miljöbalken 3 och 5 kapitlet

Markanvändningen inom planområdet är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 5 kap miljöbalken. Förändringarna bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, enligt PBL 5 kap 18 §, men en frivillig MKB har gjorts enligt Huddinge kommuns planeringsriktlinjer.

4. Plandata

Planområdet är beläget inom Flemingsberg kommun. Det ligger i Vistabergs östra del, söder om Vistavägen och runt Mossvägen i öster gränsande mot Fullersta. Planområdet omfattar ca 38 hektar.

Större markägare inom området är NCC, Väst kuststugan AB, Sveakronan AB och kommunen. Kommunen avser sälja sin mark till en eller flera exploatörer. Befintligt småhusbestånd ägs av privatpersoner.

5. Tidigare ställningstaganden

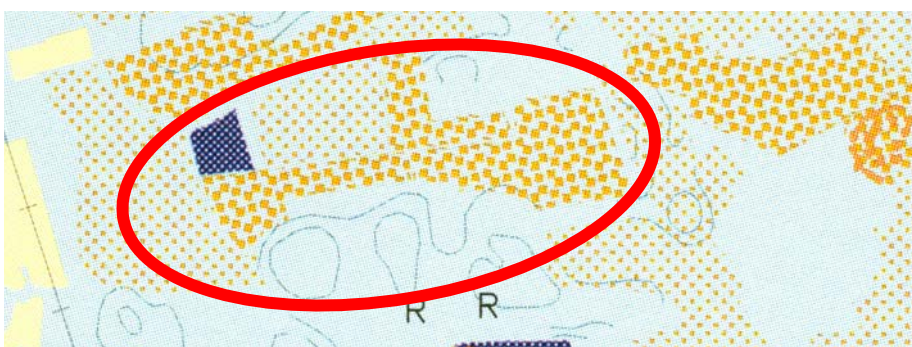
5.1 Regionplan

Regionplan 2001, anger området som övrig regional stadsbygd.

Detaljplaneförslaget är förenligt med Regionplanen.

5.2 Översiktsplan

Översiktsplan 2000 för Huddinge kommun, redovisar området för bostäder med lägre eller lågt markutnyttjande, samt någon tomt för allmänt ändamål.



Ur översiktsplanens markanvändningskarta. Aktuellt planområde är inringat. På kartan är rasterade områden för bostäder - stora punkter indikerar lägre markutnyttjande; små punkter visar lågt utnyttjande. Mörka områden är tänkta för allmänna ändamål.

Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen. Dock har i planförslaget placeringen av mark för allmänt ändamål ändrats och den nya bostadsbebyggelsens gränser har justerats.

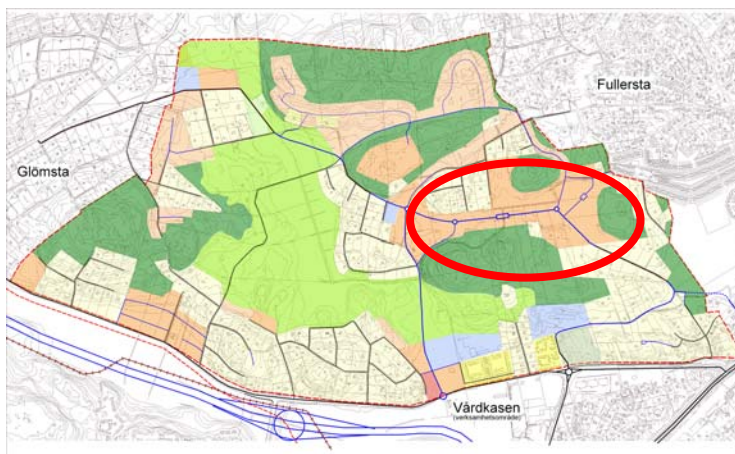
5.3 Program för detaljplan

Ett planprogram för Vistaberg, upprättades i maj 2002 och var på remiss mellan mitten av juli och mitten av september 2002.

Planprogrammet omfattar Vistaberg mellan Fullersta och Glömsta och har till syfte att ligga som underlag för kommande detaljplanearbete. Planområdet Vistabergs allé ligger i den östra delen, söder om Vistavägen och runt Mossvägen i öster gränsande mot Fullersta.

Efter programremissen har planprogrammet omarbetats för att bli tillgodose önskemål om en något högre exploatering med bibehållande av de kvaliteter en småskalig förtätning och utbyggnad ger. Samhällsbyggnadsnämnden godkände planprogrammet i mars 2004; kommunstyrelsen godkände det i november 2004.

Den föreslagna bebyggelsen är förenlig med det godkända programmet.



Planprogrammets markanvändningskarta. Aktuellt planområde är inringat.

5.4 Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt. För större delen av området gäller utomplansbestämmelser. För en mindre del av området vid Hagebyslingan gäller områdesbestämmelser. I västra delen av området finns ett schaktningsförbud.



Rastrerade områden har områdesbestämmelser; för vita områden gäller utomplansbestämmelser.

6. Förutsättningar och förändringar

Inriktningen för planarbetet har varit att skapa ett område med trädgårdsstadskaraktär med bebyggelse med arkitektoniska kvaliteter och offentliga rum med kvalitet. Till planen är därför ett gestaltungsprogram knutet. Det behandlar övergripande principer för trädgårdsstaden samt tillämpningen i Vistaberg med avseende på bebyggelse, gator och platser, samt grönytor.

6.1 Mark och vegetation, se även miljökonsekvensbeskrivning

Vistaberg är ett exempel på det sörmländska sprickdalslandskapet, och kännetecknas av en småkuperad naturtyp och en tidigare uppodlad dalgång mellan skogsklädda, bergiga höjder. Planområdet består av en flack öst-

västlig dalgång på ca 35 meters höjdnivå, med omgivande bergkullar upp till 60 m ö h. I väster avsmalnar dalgången för att därefter öppna sig i Lövstadalgången. I området finns rester av ett par mindre landskapsrum som tidigare hållits öppna. Sedan hävden upphört är de västra delarna i en långt framskriden igenväxningsfas. De östra delarna är någorlunda öppna med grupper av tallar. Höjderna är läsbara genom de uppvuxna gran- och tallbestånden som avtecknar sig med sina mörka siluetter. Bergkullarna är skogsbevuxna och domineras av barrträd, i norrsluttningarna mest gran och enstaka tallar, i sydsluttningarna gles tallskog med enstaka inslag av björk och andra lövträd. Den norra bergkullen är flackare och täckt med morän. Den södra höjdryggen är brant med flera stup, tunna jordlager och frilagda berghällar.

Naturmark som avses förbli obebyggd får i planen användningen natur och blir allmänplatsmark. På kvartersmark bör en del vegetation kunna sparas och berghällar kunna vara kvar. Utformningsbestämmelse om att marken inte får bebyggas skyddar särskilt viktiga partier.

6.2 Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består planområdet av berg i dagen eller berg på ringa djup i de högre partierna; fast jord som morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän i på de lägre partierna; samt lös jord, lerjord utan genomgående torrskorpa, i östra delen av de lägre partierna. Vidare geotekniska undersökningar har inte bedömts vara nödvändiga för planarbetet men kan bli aktuella i byggherrarnas regi vid utbyggnaden.

Kommunen har låtit göra en fördjupad geoutredning för utbyggnaden av huvudgatorna (Ramböll 2004). Det finns inga stabilitets- eller sättningsproblem för gatorna, men störande vibrationerna kan inte uteslutas varför utredningen föreslår åtgärder där det finns lera under vägkroppen.

En studie av möjligheterna att tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten samt fördjupad dagvattenutredning har utförts under 2004. Det befintliga dagvattensystemet nedströms planområdet och anslutningsmöjligheterna har studerats. För hantering av dagvatten från allmänplatsmark (gator) föreslås dimensionering och lokalisering av fördröjningsmagasin. För hantering av dagvatten från kvartersmark har beräkningar gjorts på hur stora fördröjningar som behövs.

6.3 Fornlämningar och kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns i området, men finns i angränsande delar av Vistaberg. Fältinventering för en fornlämningsutredning för planområdet har utförts under hösten 2003. Ett flertal ställen bedöms som tänkbara boplatslägen och behöver kontrolleras med sökschakt. Provgrävningar för att klarlägga förekomst av fornlämningar/riktigt gamla bosättningar har gjorts under försommaren 2004 utan att några fornlämningar kunnat konstateras.

6.4 Bebyggelse och anläggningar, se även gestaltningsprogram

Största delen av planområdet är obebyggt dock finns småhusbebyggelse av varierande karaktär och ålder. I öster gränsar planområdet till Fullersta med blandad småhusbebyggelse och i väster till ett fritidshusområde.

Huvudändamålet för kvartersmarken är bostäder men icke störande verksamhet tillåts i begränsad omfattning. En tomt för förskola (fyra eller fem avdelningar är avsett) reserveras i planen med användningsbestämmelsen skola. Inom planområdet finns i dag en transformatorstation, efter utbyggnad kommer upp till fyra stationer att behövas varför fyra E-områden inrättas i plan för dessa. För två pumpstationer ges möjlighet genom utformningsbestämmelse på allmänplatsmark.

Avsikten bakom planbestämmelserna för utnyttjandegrad, utformning, placering mm har varit att ge en styrande men inte låsande reglering av gestaltningen.

För nybebyggelsen har bestämmelser för utnyttjandegrad och våningsantal satts för att få en småskalig men relativt tät bebyggelse. Merparten av bebyggelsen blir två våningar. På några ställen tillåts en något högre bebyggelse för att ge området bostadshus med hiss. Med avsikten att försäkra sig om att området får en blandad bebyggelse är det i delar av nybyggnadsområdena endast tillåtet med flerbostadshus och sammanbyggda småhus; andra delar tillåter även eller endast friliggande hus.

Huvuddelen av nybebyggelsen har givits placerings- och utformningsbestämmelser som ska ge gaturummet en sammanhållen gestaltning. I delar med brantare terräng har anpassning till denna prioriterats. Flera av utformningsbestämmelserna hänvisar till gestaltningsprogrammet och dess riktlinjer.

Befintliga enskilda bostadsfastigheter får för Huddinge kommun normala bestämmelser för exploatering och utformning. Förtätning är möjlig på flera ställen och sker på respektive fastighetsägares initiativ.

6.5 Offentlig service

Behov av förskole- och skolplatser till följd av utbyggnaden kan tillgodoses inom ramen för befintlig skolutbyggnadsplan. Närmaste skola är Vistaskolan som ligger i anslutning till planområdet. En tomt som passar för en förskola har reserverats för skoländamål i planen.

6.6 Kommersiell service

Från planområdet ligger Huddinge centrum två till tre kilometer bort, där finns ett stort utbud av både social och kommersiell service. Dagligvaruhandel finns även på närmare avstånd i Fullersta. I planprogrammet för hela Vistaberg anges en möjlig tomt för handel vid korsningen Hagebyvägen/Glömstavägen. Inom denna detaljplan finns vissa möjligheter att ha verksamheter i anslutning till bostadsfastigheterna.

6.7 Tillgänglighet

I trädgårdsstadens relativa småskalighet har möjligheter sökts att bygga en del av de nya bostäder i mer än två våningar för att tillskapa bostäder med hiss. På några tomter på sydsidan av Vistabergs allé tillåts därför tillåts därför tre våningar plus en takvåning mot gården. Flera andra tomter tillåter två våningar plus förhöjd vindsvåning. Sett över hela planområdet kommer dock många av de nya bostäderna att byggas i två plan utan hiss.

Behovet av handikapparkering ska beaktas vid utbyggnaden. Den valda gestaltningen med många mindre parkeringsplatser förkortar avstånden mellan bilplatser och entréer.

Huvuddelen av planområdet är relativt flackt men några höjddpartier finns och delar av dem kommer att bebyggas. I planarbetet har målsättningen varit att klara kommunens normala krav på tillgänglighet med max 6% lutning på gc-banor, max 10% på körbanor. Till bebyggelsen på två av höjderna går inte fotgängartillgängligheten på gatans gångbana att klara med rimliga åtgärder utan de kommer att ha en lutning upp mot 8 respektive 10 %. Separata tillgängliga gång- och cykelväg kommer därför att anläggas på dessa ställen.

6.8 Friytor, se även gestaltningsprogram och mkb

Planområdet som idag är mestadels obebyggt och har betydelse som lokal rekreationsresurs. Även efter utbyggnad kommer naturpartier att finnas kvar för bostadsnära rekreation med möjlighet att ströva i skog på områdets höjdryggar.

Huvudändamålet för friytor på allmänplatsmark är natur. Avsikten är att dessa ska vara vårdade men behålla skogskaraktären med enkla gångstigar. Inom planområdet tillskapas även ett mindre parkområde för en lekplats.

Inom kvartersmark för nybebyggelse är bostadskvarterens innergård en viktig friyta för de boende i respektive kvarter. Gården är tänkt att inrymma både privata och för kvarteret gemensamma delar. Bostadsgårdarna får enligt utformningsbestämmelse endast bebyggas i begränsad omfattning med uthus. Några delar av kvartersmarken har fått utformningsbestämmelse om att marken inte får bebyggas för att spara vegetation och berghällar. Daghemmet är placerat i planområdets utkant med närhet till naturmark. Daghemstomten rymmer egna lektytor.

6.9 Gator och trafik, se även gestaltningsprogram och mkb

Vägtrafik

En trafikstudie för området har utförts av SCC (november 2003). Exploateringen av Vistabergsområdet samt förtätningen i Glömsta innebär ökade trafikmängder och nya resmönster inom området samt i omkringliggande områden. Planområdet trafikförsörjs i huvudsak från Glömstavägen. Trafiken genom området kommer att vara högst i det initiala utbyggnadsskedet. Då ytterligare etapper byggs ut tillkommer fler avlastande vägar varefter trafiken längs Vistabergs allé minskar. Trafikmängderna väntas i det initiala skedet uppgå till ca 1500 fd/dygn längs Vistabergs allé och ca 2300 fd/dygn längs Hagebyvägen.

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet kommer huvudgatorna försees med gång- och cykelbanor, lokalgatorna med gångbana; därutöver byggs några särskilda gång- och cykelvägar för att förbättra tillgängligheten mot tex busshållplatser och skola. Från planområdet och vidare mot tex Huddinge Centrum och Huddinge sjukhus finns separata gång- och cykelvägar på delar av sträckorna men inte fullständigt. Översyn av gång- och cykelvägnätet pågår inom kommunen.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektiv trafik är godtagbar, området kommer att trafikeras av buss. Hållplatser kommer att finnas på maximalt 500 meters

avstånd från bostad. Bussarna anknyter till bl a pendeltåg. Pendeltågsstationen ligger på cirka två kilometers avstånd.

Parkering

Parkering ska utföras i enlighet med Huddinge kommuns parkeringsnorm. Parkering för flerbostadshus ska beräknas efter 9,5 bilplatser för boende och 1,5 för besökande per 1000 kvm BTA. För enbostadshus (även gruppsmåhus och radhus) ska parkeringen beräknas efter 1,5 bilplatser i gemensam parkering eller 2,0 platser i individuell parkering. Huvudregeln är att parkeringen ska ske på tomtmark, inom planområdet kan undantag göras för besöksparkering som efter särskild prövning kan förläggas som kantstensparkering på lokalgator där så är lämpligt.

Gatuutformning

Gestaltningen av gatorna har studerats i planarbetet. Gatuutformningen ska ge god framkomlighet och vackra gaturum. Lokalgatorna planeras för 30 km/h; huvudgatorna planeras för 50/30, dvs 50 km/h på sträcka och 30 km/h i korsningspunkter och vid passager.

För huvudgatorna har fyra normalsektioner tagits fram och för lokalgatorna sex stycken. Normalsektionerna har förts in på plankartan med utformningsbestämmelser. Dessa hänvisar till gestaltungsprogrammet där samtliga sektioner finns uppritade med mått. Då hus eller avgränsning med tex häck kan komma att ligga nära gatumarken har av trafiksäkerhetsskäl införts utformningsbestämmelse om sikt i korsningar.

6.10 Störningar, se även miljökonsekvensbeskrivningen

Buller

Inga kända bullerkällor påverkar området i dag. Den måttliga exploateringsgraden innebär att trafikmängderna alstrade inom området kommer att bli relativt små. En studie av förväntat trafikbuller i området har utförts av Ingemansson (februari 2004). Trots de små trafikmängderna blir det svårt att längs delar av Hagebyvägen och Vistaberg allé klara riksdagens riktvärden för trafikbuller vid bostäder bl. a. innebärande att det ska vara högst 55 dB(A) ekvivalent mot fasad och uteplats. I planeringspraxis i Huddinge kommun och i länet har olika avstegsfall utarbetats. Avstegsfall A innebär att samtliga lägenheter kan ges en tyst sida med ljudnivå betydligt lägre än 55 dB(A) mot vilken minst hälften av boningsrummen kan orienteras och att tyst uteplats kan anordnas i anslutning till bostaden.

Vid hastighet 50 km/timme på Hagebyvägen och Vistabergs allé kommer bullerkrav i stort sett att klaras enligt tillämpning av avstegsfall A. I planbestämmelserna anges högsta ekvivalenta och maximala ljudnivåer inom- och utomhus.

Luft

I eller intill området finns inga källor som avger föroreningshalter av betydelse för planområdet. Området har låga värden av kvävedioxid och luftburna partiklar. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid innebär att dygnsmedelvärdet inte ska överstiga 60 µg/m³. Denna norm ska klaras senast 2005.

Nivåerna i Vistaberg ligger i intervallet 12-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljökvalitetsnormen för partiklar (sk PM10) innebär att gränsvärdet 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ dygnsmedelvärde ska klaras år 2005. I Vistabergsområdet är halterna i intervallet 27-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Områdets värden ligger således väl under gällande miljökvalitetsnormer.

Utbyggnaden medför inte sådana trafikmängder att gällande riktvärden överskrids lokalt. Miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och partiklar kommer inte att överskridas.

Radon

Området ligger inom låg- och normalriskområde för radon.

6.11 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För närvarande är VA-nätet utbyggt endast inom delar av området. Vid utbyggnad kommer hela området att få kommunalt vatten och avlopp. Den västra delen av nybyggnadsområdet kommer att avledas via pumpning över till den östra delen, den östra delen och den västra delen avleds via pumpning till Mossvägen i planområdets östra del. Ledningar läggs i gator; två pumpstationer förläggs i östra respektive västra planområdet.

Ytvatten-dagvatten

Dagvattnet ska som princip omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras, t ex genom att på lämpliga platser anlägga ytor med genomsläppligt material samt att anlägga planteringar. En dagvattenutredning har gjorts för att bl a utreda lämpliga ytor för infiltration. I andra hand ska dagvattnet fördröjas innan avledning sker till befintligt dike intill området, enl kommunens dagvattenstrategi, se miljökonsekvensbeskrivningen.

6.12 Energi

Elförsörjning och energi

I området finns en transformatorstation. Elförsörjningen till området måste byggas ut för att klara den nya bebyggelsen. Planen ger möjlighet till fyra transformatorstationer. Ledningar läggs i gator. Fjärrvärmeförsörjning finns i Huddingevägen och är för närvarande utbyggd till Vistaskolan, möjligheter finns att försörja planområdet.

Elektriska fält

Inga luftburna kraftledningar finns i närheten.

Avfallshantering

Sophantering skall ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

7. Administrativa frågor

Frågor om ansvarsfördelning för genomförandet, fastighetsrättsliga frågor, avtalsfrågor, tidplan mm behandlas i genomförandebeskrivningen.

Tidigare schaktningsförbud beslut enligt 40§ andra stycket byggnadslagen upphör inom bestämmelseområdet.

Genomförandetiden är 15 år från det planen vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan för planarbetet

Samråd för planförslaget har skett från mitten av maj till mitten av augusti 2004. Samrådsredogörelse har upprättats december 2004. Under hösten 2004 har planförslaget reviderats. Utställning av förslaget till detaljplan kan göras under första delen av 2005 och ett antagande ske runt sommaren 2005.

Bygglov kan ges när planen vunnit laga kraft. Avsikten är att utbyggnaden ska kunna påbörjas under slutet av 2005.

1.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gator och övrig allmän platsmark.

Stockholm Vatten AB ansvarar för va-ledningar samt pumpstationer på allmän mark. Vattenfall Sveanät AB ansvarar för elledningar på allmän mark samt transformatorstationer på kvartersmark.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark – byggnader, utemiljö, anläggningar för dagvattenhantering mm – är enskilt.

1.3 Avtal

Ramavtal har tecknats mellan kommunen och fyra exploatörer rörande villkoren för planläggning och utbyggnad av området. Exploateringsavtal kommer att tecknas med respektive exploatör i samband med att detaljplanen antas. Detta avtal kommer att följa principerna i ramavtalet och bl a reglera kostnadsfördelning för planläggning och utbyggnad av gator och andra allmänna platser, marköverföringar, etappindelning och övriga villkor för utbyggnaden som t ex att en etableringsplan ska upprättas.

Avtal om fastighetsreglering kommer att träffas med övriga markägare inom planområdet som berörs av markintrång för gator, park och naturområde. Dessa avtal kommer att innehålla överenskommelse om ersättning för ianspråktagen mark och anläggningar, kostnad för lantmäteriförrättning, eventuell justering av infarter och slänter på kvartersmark.

1.4 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1. Fastighetsbildning

Området kommer att indelas i enskilda tomter och allmän plats. Befintliga villatomter samt några mindre delområden förnyas/exploateras som stycketomter. Av befintliga villatomter har ett fåtal tillräckligt stor areal för att avstyckningar ska kunna ske. Fastighetsägaren avgör själv när och om avstyckning ska genomföras. Övriga delområden ska byggas ut samordnat, delområde för delområde, och i samband därmed fastläggs tomtgränserna. Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun. Gemensamhetsanläggningar får anordnas för parkering och gemensamma gårdsdelar inom kvarteren.

Tomter för transformatorstationer avstyckas till egna fastigheter. Pumpstationer kan förläggas på gatumark (där utformningsbestämmelse så tillåter).

2.2 Fastighetslösen

Detaljplanen innebär att fastighetsreglering och markinlösen för allmänplatsmark måste ske beträffande fastigheterna 1:18-1:19, 1:30-1:31, 3:58 3:60-61 vilket regleras i exploateringsavtal. Även servitut för transformatorstation på 1:19 berörs. Vidare kommer Huddinge kommuns fastigheter Glömsta 2:1, Rosenhill 1:1, 1:3, 1:5, Vistaberg 1:23-25, 1:27-29, 3:64, 3:306 samt 3:308 att beröras av fastighetsreglering.

Vistaberg 1:13, 1:22, 1:26, 1:32, 2:58, 2:59, 2:60, 2:61, 2:62, 2:63, 2:64, 2:65, 2:66, 2:67, 2:71, 2:72, , 2:73, 2:74, 3:59, 3:65, 3:307, 3:309, 3:312 samt 3:323 kommer att beröras av inlösen av allmänplatsmark för gator, park och naturområde.

Några befintliga tomter kan via köp tillföras mark. Respektive fastighetsägare avgör själv om och när en sådan fastighetsreglering ska göras.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Kostnader för att upprätta detaljplan

Kostnader för upprättande av detaljplan delas mellan de fyra i området ingående exploatörerna enligt ramavtal. Plankostnadsavgift vid byggnation ska erläggas av respektive fastighetsägare/byggherre genom planavgift i samband med bygganmälan såvida detta inte reglerats i exploateringsavtal.

3.1 Kommunalekonomi

Kostnader för gatuutbyggnad kommer delvis att belasta kommunen (i den mån de inte bekostas av exploatörerna enligt exploateringsavtal, eller av fastighetsägare enligt gatukostnadsutredning, se nedan). Dessutom tillkommer driftskostnader för nya gator, gc-vägar och gångbanor och ny belysning samt kostnad för skola och barnomsorg. Tomt för en förskola reserveras i området. Kommunen får intäkter från försäljning av mark i området.

3.2 Utbyggnad

Exploatörerna och respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av området. Det ekonomiska ansvaret för projektering och anläggande inom kvarterensmarken ligger på respektive fastighetsägare/byggherre. I detta ingår även taxa för bygglov, bygganmälan samt lantmäteriförrättningar. Anslutningsavgifter för tex VA, el, fjärrvärme erläggs enligt vid utbyggnaden gällande taxa.

Lokalgator inom nybyggnadsområdet bekostas av exploatörerna enligt exploateringsavtal. För fastigheter som inte ingår i exploateringsavtal förutsätts gatukostnader tas ut enligt kommunens reglemente. En gatukostnadsutredning kommer att göras och ställas ut under våren 2005.

4. Utbyggnadsordning

Kommunen och de fyra exploatörerna har för avsikt att tillsammans planera sina respektive utbyggnader av gator och fastigheter.

Utbyggnaden kommer att ta flera år med successiva inflyttningar varför det är viktigt att färdigställda delar kan fungera tillfredsställande.

Västkuststugan som äger mark i planområdets västra delar avser att börja med kvarteret norr om Vistabergs allé, och när det är klart påbörja sina byggen söder om allén. Götenehus som avser köpa mark av Sveakronan öster om Hagebyvägen planerar att bygga hela kvarteret i en etapp.

Småa som avser köpa mark av kommunen i planområdets centrala delar planerar att starta sin byggnation i de södra delarna och bygga successivt norrut. NCC som äger mark i planområdets östra delar avser att börja sin byggnation i öster och bygga successivt västerut.

Hagebyvägen och Vistabergs allé avser kommunen att färdigställa provisoriskt för byggnationen men man planerar att vänta med slutligt beläggning mm tills byggtrafiken upphört.

De provisoriskt färdigställda vägarna kommer att fungera som arbetsvägar för byggnationen. Nya lokalgator kommer också att under en övergångsperiod fungera som arbetsvägar för att därefter få sin slutliga utformning.

5. Medverkande

Detaljplanearbetet leds av Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning genom en projektgrupp. Följande tjänstemän har deltagit:

Nina Åhman, MSB, planavdelningen

Inger Forsberg, exploateringsavdelningen

Lotta Berggren, MSB, gatukontoret

Lena Fyrvald, MSB, miljökontoret

Anneli Runefelt, MSB, bygglov

På kommunens uppdrag har Rein Matson från Topia landskapsarkitekter AB samt Lotta Lehmann och Jonas Tapper från White arkitekter AB (tidigare även Kjell Torstensson och Fredrik Wallin från White) deltagit i arbetet.

Nina Åhman

Arkitekt