

## Detaljplan för Del av Norrby 3:1, Norrvägen Vetlanda, Vetlanda kommun

### Planbeskrivning

#### Handlingar

Planhandlingarna omfattar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse



## **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med planen är att pröva möjligheten att planlägga för bostäder med blandad bebyggelse i form av radhus, kedjehus samt fristående enbostadshus intill Norrgårdens rekreationsområde.

### **Förenligt med 3 och 4 kap. MB**

Planförslaget berör inte områden som omfattas av miljöbalkens tredje och fjärde kapitel.

Miljöbalkens femte kapitel behandlar miljökvalitetsnormer för luft, buller och vatten.

En exploatering kommer att leda till ökad trafik, både till och från området. Ökningen bedöms inte påverka området negativt. Inom planområdet ökar trafikmängden och bullernivåerna förväntas stiga men beräknas inte påverka planområdet negativt.

I kommunens översiktsplan identifieras behov av ett ökat antal bostäder i Vetlanda tätort. I kommunens fördjupade översiktsplan för Vetlanda tätort pekas Mellangårdens ladugård ut som ett område för exploatering av bostäder.

## **Plandata**

### **Lägesbestämning**

Planområdet ligger cirka 1,5 km norr om Vetlanda centrum.

### **Markägoförhållanden och areal**

Planområdet utgörs till del av detaljplanen för Norrby 3:1, fastställd 1968 och är planlagd för allmänplatsmark natur i kommunal ägo.

Planområdets totala areal mäts till ca 2,7 ha.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktliga planer**

I översiktsplanen från 2010, aktualitetsprövad 2014, pekas inte Mellangårdens ladugård ut som ett område för exploatering.

I den fördjupade översiktsplanen över Vetlanda tätort pekas Mellangårdens ladugård ut som ett lämpligt område för exploatering av ny bostadsbebyggelse.

Den fördjupade översiktsplanen över Vetlanda tätort anger strategier och riktlinjer för en fortsatt planering. De strategier som kan kopplas till planförslaget är:

- Anpassa exploatering efter områdets rekreativa värden och med hänsyn till dess ekosystemtjänster.
- Ta hänsyn till spridningskorridorer för växter och djur.
- Skapa tydliga entréer in i Norrgårdens rekreationsområde.
- Upprätthåll ett grönsläpp mellan nya och befintliga bostäder.
- Integrera kulturvärden och landskapselement i exploateringen.
- Värna om grova träd längs Norrvägen.

## Grönstrukturunderlaget från 2017

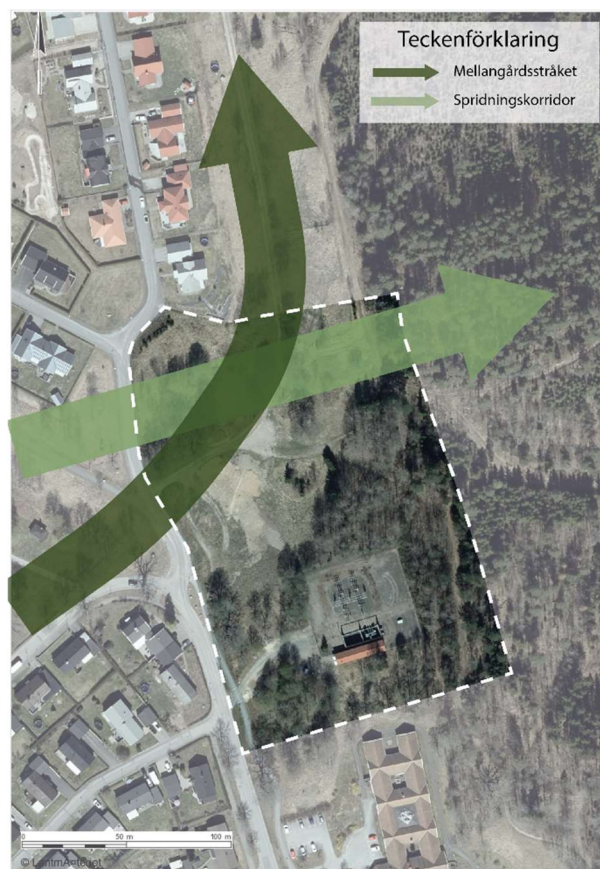
### Mellangårdsstråket

Stråket ansluter i söder till Bäckstråket och sträcker sig förbi Kvarndammen och bebyggelsen i Mellangården vidare ut mot Himlabackarna. I norr länkas stråket samman med Värnevägen. Längs de södra delarna av stråket är vegetationen sparsam och bör utvecklas med mer träd och buskar. Vid Norrvägen bör om möjligt fler träd planteras för att få ett grönare stråk utan tydliga avbrott. I de norra delarna av stråket ansluter på flera ställen stigar och motionsspår som sträcker sig ut i Norrgårdsområdet.

Stråket används i stor utsträckning för att motionera och ta sig ut i naturen i Norrgårdens rekreationsområde.

### Spridningskorridor

Spridningskorridoren som går genom Mellangården pekas ut som ett viktigt stråk för arter knutna till stora lövträd och för djur att ta sig från skogen till bäcken. Upprättandet av detaljplanen medför nedtagning av en del vegetation som försvårar uppkomsten av gröna korridorer för flora och fauna. För att upprätthålla funktionen krävs det att fler träd och mer grönska planteras i området.



## Bostadsförsörjningsprogram

Vetlanda kommun antog 2017-09-20 bostadsförsörjningsprogram för 2017-2025. Utifrån prognoser om kommunens demografiska utveckling identifierat behov av ett ökat bostadsbestånd fram till år 2025. Främst är det i Vetlanda tätort som behovet av nya bostäder finns, där 500 nya bostäder i Vetlanda tätort utgör eftersträvat antal för att möta efterfrågan inom prognosperioden.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Mark och vegetation

#### **Markens beskaffenhet**

Marken inom planområdet består, enligt SGU:s jordartskarta, av urberg och sandig morän. En geoteknisk undersökning har tagits fram för att bedöma lämpliga grundläggningsåtgärder. Den geotekniska utredningen bifogas med planhandlingarna.

Blå färg utgör sandig morän och röd färg utgör urberg.

#### **Markföroreningar, radon m.m.**

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

#### **Risk för skred**

I enlighet med SGU finns det varken inom eller utanför planområdet risk för skred och planens upprättande kommer inte medföra en sådan risk.

#### **Fornlämningar**

Det förekommer inga kända fornlämningar inom planområdet och närmsta fornlämning ligger ca 200 meter utanför planområdet. Planförslaget bedöms därför inte påverka fornlämningar. Länsstyrelsen har också meddelat att inga arkeologiska utredningar erfordras, Vid påträffande av fornminne ska arbetet avbrytas och fornlämningen undersökas i enlighet med kulturmiljölagen (KML 2 kap.)

#### **Vegetation**

Större delen av planområdet infattar vegetation i av träd och buskage. Det finns även en gammal ek inom planområdet som ska bevaras då gamla ekar har ett högt naturvärde och är viktiga för spridning av olika arter inom växt- och djurliv, de är väsentliga för biologisk mångfald. Området är idag utpekad som ett spridningsstråk för växt- och djurliv. För att kunna upprätthålla spridningsstråket är bevarandet av eken avgörande för biologisk mångfald. Till följd av ny bostadsbebyggelse kommer hårdgjorda ytor inom planområdet att öka markant och därmed föreslås ökad plantering av träd och buskage.

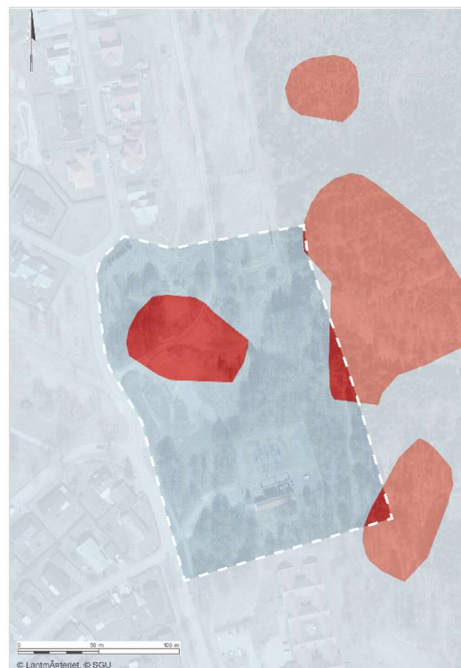
### Bebyggelseområden

#### **Bostäder**

Där den gamla ladugården tidigare var placerad planeras ett nytt radhus i vinkel i 2 våningsplan innehållande 7 stycken 2-planslägenheter uppföras. I stort sett kommer samma proportioner bibehållas liksom den tidigare ladugården med en taklutning på 34 grader i bostadsdelen. I vinkeldelen kommer det precis som i ladugården även nu inrymmas carport/garage med en taklutning på 45 grader.

Radhusbebyggelsen i norr, där den tidigare jordkällaren och svinhuset var placerat, ska bebyggelsens volym hållas låg. Det för att minska påverkan mot befintliga bostäder på Mellangårdsvägen. Det planeras för 1-plans radhus med en taklutning på 14 grader.

Hela området bör att innehålla en blandad bebyggelse med radhus i både 1-plan och 2-plan, kedjehus samt även villabebyggelse. Kedjehusen föreslås att ha en taklutning på 34



grader med sidobyggnader som har 14 graders taklutning. Taklutningen för villorna sätts till 34 grader i plankartan för att skapa en sammanhållen bebyggelse med resterande del av bostadsområdet.

### **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Den nya bostadsbebyggelsen kommer inte resultera i uppkomsten av nya arbetsplatser eller verksamheter.

### **Offentlig service**

Planen upprättas intill ett redan befintligt bostadsområde. Den nya bostadsbebyggelsen kommer utnyttja redan befintlig service och skolor i närheten av planområdet.

Lokaliseringen av planen gör det möjligt att utnyttja den service som finns i centralorten. Inom en radie på knappt 1 km nås flertalet skolor, grundskolor och gymnasieskola, vårdcentral, badhus.

### **Kommersiell service**

Inom planområdet kommer det inte finnas någon form av kommersiell service. Utanför planområdet finns det 4 livsmedelsbutiker, ICA nära Helges, Netto, Willys och ICA MAXI inom en radie på 2 kilometer. Inom samma radie är det gångavstånd till stadens centrum och handelsområde.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse i utkanten av Mellangårdens rekreationsområde och flyttar det nuvarande elljusspåret inåt i rekreationsområdet. Detaljplanen frångår den fördjupade översiktsplanens riktlinje om att upprätthålla ett omfattande grönläpp mellan nya och befintliga bostäder, detta blir nu något smalare. Upprättandet av detaljplanen påverkar den nuvarande spridningskorridoren som går genom området negativt i samband med exploatering i den norra delen av planområdet.

Andelen bostadsmark i plankartan motsvarar den mark som anges i FÖP för Vetlanda tätort 2040. Planens genomförande leder till att tillgängligheten till rekreationsområdet omstruktureras i viss mån och ingångarna till rekreationsområdet flyttas till norr om respektive söder om planområdet.

Vid exploatering av Mellangården planeras en "återuppbyggnation" av den ladugård som tidigare representerade platsen, för att integrera tidigare kulturvärden på platsen med ny modern bebyggelse.

Vid exploatering i området har hänsyn tagits till den stora eken i södra delen av området. Ekar är värdefulla för den biologiska mångfalden och ingår i ett större spridningsstråk som sträcker sig från väst in mot Mellangårdens rekreationsområde. Tidigare fanns det även en skyddsvärd gran men den finns inte längre bevarad på grund av blixtnedslag.

Enligt 6 kap. 5 § Miljöbalken (1998:808) ska kommunen undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planens genomförande kommer inte att innebära negativ påverkan för människors hälsa eller överskridande av miljö kvalitetsnormer.

En mer ingående analys av planens genomförande finns i undersökningen tillhörande planförslaget.



## Byggnadskultur och gestaltning

### Bakgrund

Mellangården ansågs vara ett kulturhistoriskt arv med anor från slutet av 1600 talet. Mellangården var den enda kvarvarande gården i staden men som sedan revs då ladugården ansågs vara i för dåligt skick. Det har resulterat i att Mellangården och en del av Vetlandas ursprungliga historia inte längre finns bevarad. Idag består platsen till största del av sly i kuperad terräng. Området ligger intill Norrgårdens rekreationsområde och angränsar till Mellangårdsvägens bostadsområde som byggdes runt år 2006.

Genom att återuppbygga platsens tidigare karaktär kan vi bevara Vetlandas historia i modern tid med blandad bebyggelse. För att återskapa ladugårdens tidigare karaktär har ett gestaltungs-förslag tagits fram.

Gestaltungs-förslagets ambition är att utgöra den grund på vilka framtida beslut om platsen skall tas och att stärka samt återskapa Vetlandas historia i samtid och framtid.

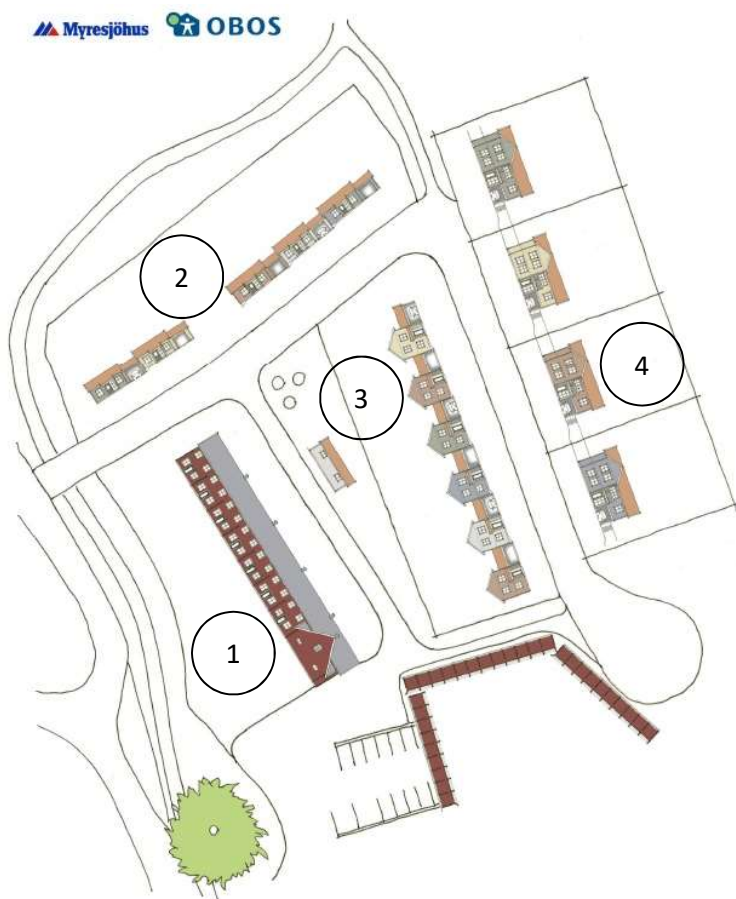
### Mål och syfte

Gestaltungsningens syfte är att fastställa principer för gestaltungsningen i området Mellangården. Principerna är till för att skapa en attraktiv och sammanhållen bebyggelse, samt att lyfta fram platsens identitet och historia. Principerna ger goda förutsättningar i en färdriktning mot områdets tidigare karaktär i det moderna samhället, med avstamp i den fysiska miljön.

### Bebyggelse

Vid nybyggnation i Mellangården eftersträvas en återspeglning av områdets tidigare karaktär i det moderna samhället. Det största kännetecknet för platsen kommer vara återskapandet av den tidigare ladugårdens volym som avses utgöra den centrala historiska gestaltungsningen för området.

Omkring "ladugården" föreslås olika typer av bostadsbebyggelse att upprättas, såsom radhus, kedjehus och enfamiljshus.



### ILLUSTRATIONSPLAN

DEL AV NORRBY 3:1, NORRVÄGEN  
VETLANDA KOMMUN

Dat 200218

## Förslag på utformning, materialval och färgsättning.

### Hustyper

1. 2-plans radhus. Tak: Sadeltak, 34 gr lutning. Nockhöjd: 10,5 meter. Carport: Sadeltak, 45 gr lutning.



2. 1-plans kedjehus. Tak: Sadeltak, 14 gr lutning  
Nockhöjd: 5,5 meter  
Sidobyggnader: sadeltak, 14 gr lutning



3. 2-plans radhus

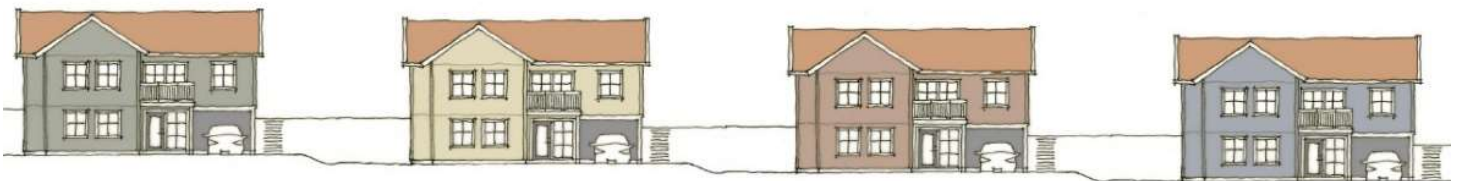
Tak: sadeltak, 34 gr lutning  
Nockhöjd: 8,5 meter

Alt. 1-plans radhus  
Tak: Sadeltak, 14 gr lutning  
Sidobyggnader: sadeltak, 14 gr lutning



4. Sutteränghus

Tak: Sadeltak, 34 gr lutning  
Nockhöjd: 8,0 meter



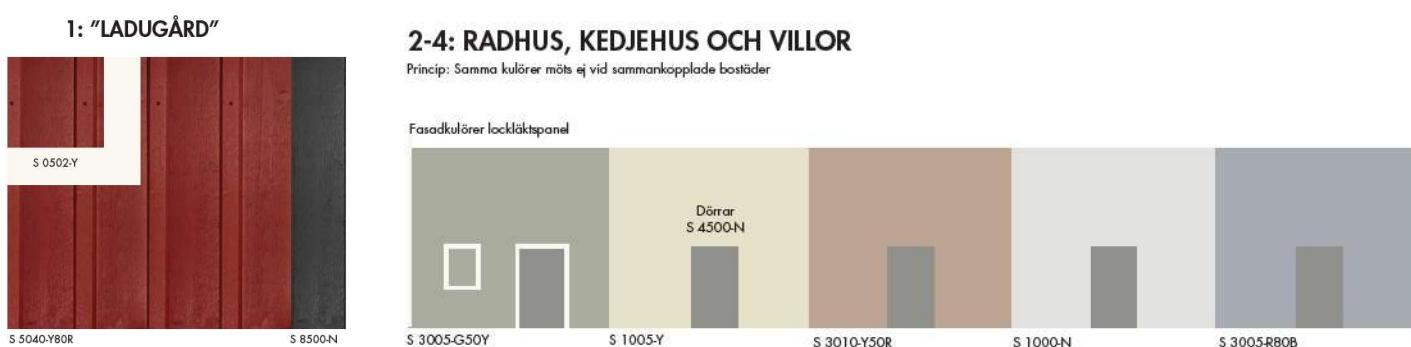
## Färgsättning

En väl vald sammanhängande färgsättning har stor betydelse för områdets attraktivitet och struktur vid upprättandet av den äldre karaktären i det moderna samhället.

### Fasader

Materialen ska vara hållbara och estetiskt tilltalande. Alla byggnaderna föreslås ha samordnad lockläckträpanel.

1. Faluröd baskulör: S 5040-Y80R med inslag av svart kulör S 8500-N
2. Fasadkulör: S 1000-N, S 1005-Y, S 3005- G50Y, S 3010-Y50R, S 3005-R80B
3. Fasadkulör: : S 1000-N, S 1005-Y, S 3005- G50Y, S 3010-Y50R, S 3005-R80B
4. Fasadkulör: : S 1000-N, S 1005-Y, S 3005- G50Y, S 3010-Y50R, S 3005-R80B



### Tak

1. Förzinkat plåttak alt. Shingel
2. Tegelfärgade takpannor
3. Tegelfärgade takpannor
4. Tegelfärgade takpannor

### Markbeläggning

De markbelagda ytorna i området ska utformas med omsorg. De olika funktionerna ska tydligt urskiljas från varandra genom olika materialval, färger och utformning.

Materialen som används ska vara hållbara och estetiskt tilltalande för att inte skapa sterila miljöer.

### Parkering

Den stora parkeringsytan i södra delen av området föreslås ha uppbruten markbeläggning med inslag av mjukare materialval såsom buskage. För parkeringsytans beläggning föreslås avvikande material och nyans för markering av parkeringsplatserna. Parkeringsytan ska omfamnas av ett lägre staket i samma kulör och utförande som staketet runt transformatorstationen för att skapa en enhetlig yta. Det ska även vara tydligt var parkering för rörelsehindrade är placerade.

### Uteplatser

Skärmväggar mellan uteplatser förses med lockläckträpanel i samordnad färgsättning. Golvytor föreslås beläggas med sten eller betongmaterial.

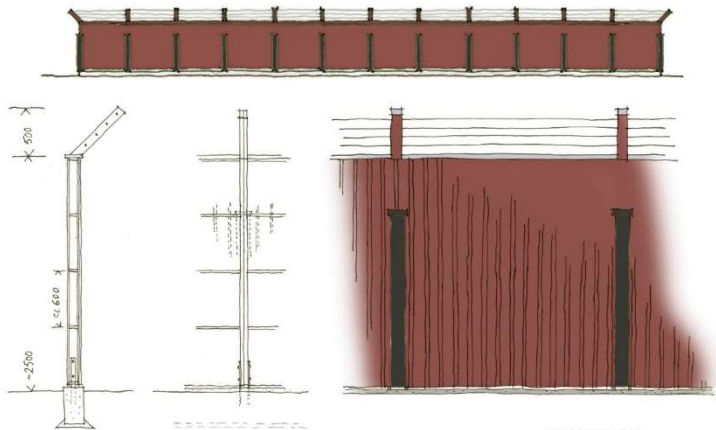


### **Gång- och cykelvägar**

Cykelvägar bör vara asfalterade, men i naturmiljöer anses grusade vägar vara mer lämpliga då det smälter in i omgivningen bättre. Vägar ska även vara tydligt markerade och lättorienterade.

### **Transformatorstation**

Transformatorstationen ska kläs in med lockläkträpanel i falurödfärg och inslag av svart i samklang med ladugården.



**SKISSRITNING  
SKYDDSPLANK STÄLLVERK**

DEL AV NORRBY 3.1, NORRVÄGEN  
VETLANDA KOMMUN

Dat 200218

## Friytor

### **Barnperspektiv**

Utifrån barnperspektivet bedöms planområdet ha en god planering då det ligger nära ett stort rekreationsområde som ger möjlighet till ett rikt fritidsliv för barn och unga. Barn och unga behöver inte färdas över någon väg eller större gata för att ta sig till rekreationsområdet. Längs västra sidan av planområdet planeras en separerad gång- och cykelväg för att inte leda in onödig trafik genom planområdet som kan skapa en otrygg utemiljö. Planområdet ligger i nära anslutning till skolor, lekplatser och fritidsanläggningar, det finns därmed goda förutsättningar för korta och säkra gång- och cykelvägar. De barn och unga som kan tänkas flytta in i det nya bostadsområdet kommer ha goda möjligheter till bostadsnära rekreation. Barn och unga som är boende i närheten av det föreslagna planområdet kommer att ha fortsatt god tillgänglighet till bostadsnära rekreation.

### **Lek och rekreation**

Planområdet är lokaliserat knappt 300 meter från närmaste allmänna lekplats, och likaså från Norrgårdsskolans lekplats som är tillgänglig efter skolverksamhetens stängningstid.

I samband med nybyggnation i Himlabackarna kommer det även där finnas tillgång till allmän lekplats. Alldeles intill planområdet ligger ett rekreationsområde för motion och rekreation.

Elljusspåret som går genom planområdet ska dras om utanför planområdet. Detta sker i samråd med kultur- och fritidsnämnden, samt skidklubben Hvetlanda SK.

Bilden till höger visar hur den nya sträckan (röd) förväntas gå. Den röda sträckan ska ersätta det blåa och det gröna spåret som går igenom planområdet vid planerad bostadsbebyggelse. De gula streckade linjerna visar anslutningarna till det nya spåret.



## Gator och trafik

### **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Längs med Norrvägen in mot planområdet och norrut mot Himlabackarna planeras en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen bidrar till ökad tillgänglighet för boende inom och utanför planområdet.

### **Parkering & utfarter**

Planområdet kommer inte omfattas av någon allmän parkeringsyta. Bostadsparkering beräknas ske inom kvartersmark i samband med bostadsanläggning.

Detaljplanen möjliggör för två infarter till området. Den södra infarten förser den planerade bostadsparkeringen och transformatorstationen. Infarten till transformatorstationen ska icke vara blockerad då det är den enda vägen in till transformatorstationen.

## **Störningar**

### ***Buller***

Bullernivåerna inom planområdet kommer öka i samband med exploatering men beräknas inte överstiga tillåtna gränsvärden. Vid en bullerutredning från Mellangårdsvägen mot planområdet beräknas antal fordon/ dygn. Vid uppskattning av 1100 fordon per dygn uppmäts en ljudnivå på 70 dBA, 11 meter från vägens mitt.

Transformatorstationen alstrar ett konstant brummade ljud. Bullernivåerna från transformatorstationen är så pass låga att de är svåra att mäta. Kommunen bedömer därmed att bullernivåerna inte förväntas skapa eventuella svårigheter vid bostadsbyggnation. Eventuella åtgärder som kommer vidtas är att förstärka staketet runt transformatorstationen, samt planteringar av grönska som förväntas fånga upp ljudet.

### ***Skyddsavstånd/ Magnetfält***

I Sverige fördelas ansvaret för hälsofrågor med anknytning till magnetfält på fem myndigheter: Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Strålsäkerhetsmyndigheten.

Myndigheterna genomför mätningar, utvärderar forskning inom området, ger råd och rekommendationer och tar fram föreskrifter. Vetlanda kommun går efter föreskriften "Magnetfält och Hälsorisker" från år 2009 som tagits fram av de fem myndigheter som nämns ovan.

Sedan 2002 finns ett allmänt råd från tidigare Statens strålskyddsinstitut som anger referensvärden för allmänhetens exponering för magnetfält. Syftet med referensvärdena är att skydda allmänheten mot kända hälsoeffekter vid exponering för magnetfält. De är satta till en femtiondedel av de värden där man har konstaterat negativa hälsoeffekter. Referensvärdena är rekommenderade maxvärden och bygger på riktlinjer från EU. För magnetfält med frekvensen 50 Hz är referensvärdet 100 µT.

Planen omfattar en transformatorstation som kommer ligga i anslutning till ny bostadsbebyggelse. Njudung Energi har mätt strålningsfrekvensen runt transformatorstationen. I norra delen uppmäts en strålning av 350 nano tesla och i västra delen 150 nano tesla i nuvarande staketgräns. Detta anses enligt Njudung Energi och Vetlanda kommun att vara låga värden.

Vetlanda kommun bedömer därför att bostadsbebyggelse är lämpligt i anslutning till transformatorstationen.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Området ska till största del omfattas av LOD, det vill säga lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet eller i närområdet. Planområdets norra del förväntas kopplas på samma VA- system för spillvatten som går genom Mellangårdsvägen och dagvattnet ska rinna norrut mot Himlabackarna. Öster om de enskilda bostadshusen planeras ett dagvatten dikessystem ner mot damm vid Himlabackarna 2, via nya GC-vägen med flera fördröjningar på vägen. Planområdets södra del förväntas kopplas ihop med VA-ledningarna som går längs Skördegränd.

**Värme**

Fjärrvärme är inte planerad för bostadsområdet. Enskilda uppvärmningsalternativ är utgångspunkten, och system som stödjer energi från förnyelsebara källor bör väljas i förstahand.

**EI**



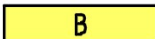
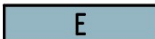
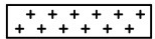
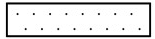

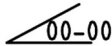

För elnätet i området svarar Njudung Energi. Markanvändningen teknisk anläggning, betecknat E på plankartan, säkerställer ett markområde kring befintlig transformatorstation.

**Avfall**

Njudung Energi ansvarar för avfallshantering. Området ska förses med ett moloksystem som ska vara tillgängligt i områdets centrala del. Intill molokanläggningen ska det finnas yta för sopbilen att ställa upp vid hämtning av sopor.

# Planbestämmelser

## Sammanfattande motivering till planbestämmelserna

<i>Symbol</i>	<i>Text</i>	<i>Motivering</i>
	Naturmark	Säkerställer bevarande av områden med höga naturvärden, bevarande av del av kulturlandskapet, möjliggör för våtmarkspark och möjliggör för anläggande av gångstråk inom naturmarken för att sammanlänka bostadsområdena
	Gång- och cykelväg	Säkerställer framkomlighet för gång- och cykel
	Bostäder	Bostäder i form av friliggande bostadshus och radhus.
	Teknisk anläggning	Säkerställer markanvändning för transformatorstation.
	Marken får enbart förses med komplementbyggnader och avfalls- och återvinningshantering.	Säkerhetsställer markens användning för komplementbyggnader inom bostadsområdet.
	Marken får inte förses med byggnad	Säkerställer ytor mellan bebyggelse och avstånd mellan bebyggelse och rekreationsområde.
e <sub>1</sub>	Största tillåtna byggnadsarea per fastighetsarea är 25 %.	Byggrätt anpassas till omkringliggande bebyggelse.
e <sub>2</sub>	Största tillåtna byggnadsarea per fastighetsarea är 50 %.	Byggrätt anpassas till omkringliggande bebyggelse
	Takvinkel i grader	Säkerställer taklutning i grader.
	Intervall för takvinkel i grader	Säkerställer intervallet för taklutning i grader.
p <sub>1</sub>	Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 m från fastighetsgräns, Garage och uthus ska placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns	Säkerställer avstånd mellan byggelse inom skilda fastigheter
	Högsta tillåtna nockhöjd är 5,5. 8,5. 8,0 samt 10,5 m mätt från markens lägsta nivå invid byggnaden	Anpassar ny bebyggelse till omkringliggande bebyggelse
g <sub>1</sub>	Marken är tillgänglig för gemensamhetsanläggning	Säkerställer områdets behov av in-och utfart till planområdet.
g <sub>2</sub>	Marken tillgänglig för gemensamhetsanläggning.	Säkerställer områdets behov av avfalls- och återvinningshantering.



u	Marken tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.	Säkerställer markens användning och att ingen bebyggelse kan upprättas inom område för allmänna underjordiska ledningar.
---	--	--

## Genomförandebeskrivning

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Planarbetet genomförs med utökat planförändring och avses i huvudsak kunna följa nedanstående tidsplan:

Planprocess	Tid
Samråd	nov/dec 2019-2020
Granskning	april/maj 2020
Antagande	juni 2020
Lagakraft	juli 2020

#### *Genomförandetid*

Genomförandet för planen är 10 år från det datum den vinner laga kraft.

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen ansvarar för genomförande av allmänplats. Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark för bostäder

#### **Avtal:**

#### *Markanvisningsavtal*

OBOS anmälde sitt intresse till kommunen om att exploatera området i Mellangården med bostäder i varierande upplåtelseform.

Kommunen har tillsammans med OBOS skrivit ett markanvisningsavtal för området där den tidigare ladugården låg. Det anvisade markområdet är ca 15 000m<sup>2</sup> stort och ligger inom fastigheten Vetlanda Norrby 3:1. OBOS och Vetlanda kommun ska tillsammans verka för att området planläggs för bostäder och att byggnation genomförs.

Köpeskillingen är satt till 300 kr per kvadratmeter kvartersmark i enlighet med det planförslag som OBOS och kommunen gemensamt arbetar efter.

#### *Exploateringskostnader*

Kommunen står för följande enligt markanvisningsavtalet:

- Kostnader för upprättande av detaljplan
- Kostnad för anpassning av allmän platsmark i anslutning till området så som gång- och cykelvägar, samt elljusspåret.
- Geo- och miljöteknisk undersökning
- Kostnader för ledningsrätter, flytt av ledningar, ombyggnation av ledningar och anläggningar.

OBOS står för följande exploateringskostnader:

- Avgift för VA och andra nyttigheter till planerade bostäder och byggnader
- Kostnader för fastighetsbildning
- Beredning av tomtmarken
- Kostnader för ett staket, enligt särskilda anvisningar, mot ställverket/transformatorstation i sydöst.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### ***Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m***

Kvartersmarken kan styckas av i en eller flera fastigheter beroende på om upplåtelseformen blir hyres-, bostadsrätt eller ägande med enskilda fastigheter eller en kombination av dessa. Detaljplanen styr inte detta.

I den centrala delen av området kommer en gemensamhetsanläggning anläggas vars syfte är att tillgodose områdets behov av ut- och infartsväg, till och från området. Området betecknas med administrativa bestämmelsen g<sub>1</sub> samt prickmark. För att tillgodose områdets behov av avfalls- och återvinningshanteringen läggs en administrativbestämmelse in i centrala planområdet med beteckningen g<sub>2</sub> samt kryssmark.

Den södra infarten till området ska nyttjas av både Njudung Energi som ansvarar för transformatorstationen och de framtida boende inom planområdet. Ett servitut för den södra infarten bör därför upprättas till förmån för Njudung Energi.

I områdets södra del finns det nedgrävda högspänningskablar, för dessa ledningar ska det bildas ledningsrätt inom kvartersmarken. Området betecknas u på plankartan.

## **Ekonomiska Frågor**

### ***Planekonomi***

Köpeskillingen beräknas täcka kommunens exploateringskostnader.

## **Tekniska frågor**

### ***Tekniska utredningar***

Geoteknisk utredning utfördes av Njudung Energi 2019-05-29. Se bilaga för mer information.

Tekniska kontoret

*Emma Isaksson*

Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2020-06-17

Laga kraft 2020-07-16