

**Detaljplan för
Fanna 32:21 m.fl. (Villa Fannalund)
Enköpings kommun
- standardförfarande**

Antagen 2016-11-22
Laga kraft 2017-07-27

PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild som visar planområdets ungefärliga läge.

HANDLINGAR

Planhandlingar:

- Plan- och illustrationskarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2016-10-05
- Planbeskrivning, 2016-10-05
- Fastighetsförteckning, 2016-06-13
- Samrådsredogörelse, 2016-06-30
- Utlåtande, 2016-10-05

Till planen hör även följande handlingar:

- Solstudier, 2015-06-30 kompletterad 2016-09-15
- Typsektioner gata, 2015-07-02
- Bullerutredning, 2015-06-29
- Markföreningens utredning, 2015-12-09
- Dagvattenutredning, 2016-03-15

PLANENS SYFTE

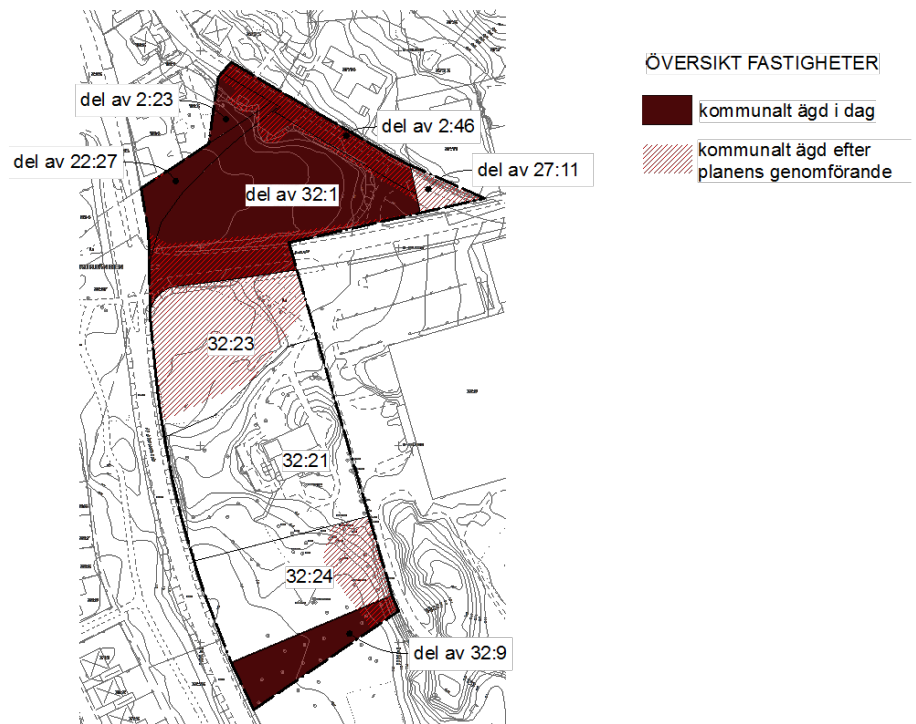
Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av runt 80 bostäder inom Fanna 32:1 och 32:24, en mindre kontorsbyggnad inom Fanna 32:21 samt en park med dagvattendamm inom Fanna 32:23. Möjlighet finns att inrymma handel i bottenplan på bostadsbebyggelsen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Förslaget är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken (MB). Projektet berör till stor del sedan tidigare ianspråktagen mark och ansluter till befintlig infrastruktur i enlighet med 3 kapitlet 1 § MB om god hushållning med mark. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet begränsas av Fannagatan i norr, Gånstavägen i öster, J P Johanssons gata i väster och planerad bostadsbebyggelse i söder.
Areal	Planområdet är omkring 2,7 hektar.
Markägoförhållanden	Kommunen äger Fanna 32:1, 2:23, 2:46 27:11 och Korsängen 22:27, Fanna Slott AB äger Fanna 32:21, 32:23 och 32:24. För en del söder om Fanna 32:24 som ingår i planområdet pågår fastighetsbildning. Kommunen kommer bli ägare till denna del. Fanna 27:11 upplåts med tomträtt av kommunen till en åkeriverksamhet. Den del som ingår i planen används i dag som allmänt gångstråk och kommer genom fastighetsbildning övergå i en kommunal fastighet för allmän platsmark.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort från 2009 är området utpekad som verksamhets- och/eller bostadsområde.

Detaljplaner

Området berör detaljplan 309 samt stadsplan 172. Söder om Tallbacksvägen anges i gällande plan kontorsbebyggelse, med särskilt skydd av Villa Fannalund. Marken norr om Tallbacksvägen anges till största delen som park.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har upprättats för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har under samrådstitiden för detaljplanen meddelat att de delar kommunens uppfattning.

Behovsbedömningen kommer fram till att separat miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras men ett antal frågor bör lyftas fram i detaljplanen:

- Trafikbuller
- Förändringar av dagvattenhanteringen
- Föroreningar i mark och byggnader och dess påverkan på människor och miljö.
- Kulturmiljö

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Områdets norra del består i dag till största delen av gräs- och sly-bevuxna ytor med lågt rekreativvärde. Norr om Tallbacksvägen kommer marken nyttjas för ny bebyggelse medan söder om Tallbacksvägen kommer utvecklas till en park med dagvattenhantering.

I områdets sydöstra del ansluter planen till en höjd med ekar, på denna höjd finns arter av främst olika svampar som klassas som "NT" (Nära hotad). Vissa av arterna lever på ekar medan andra lever på marken. Området betecknas i planen som Naturområde vilket innebär att de arter som lever på ekar skyddas. De arter som lever på marken kan påverkas av den ökade tillgängligheten för rekreation på platsen.

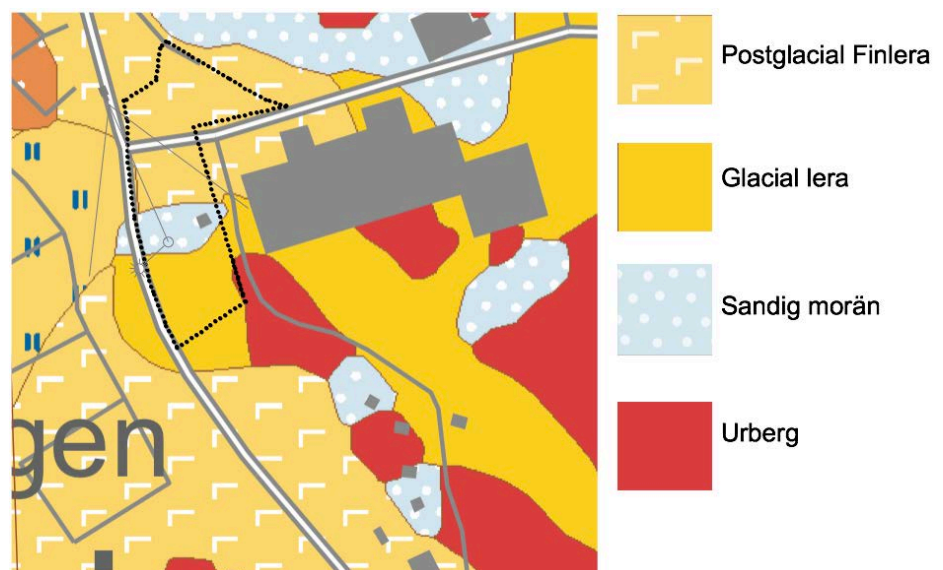
Runt Villa Fannalund finns ett antal större träd som ingår i villans parkmiljö. Parkmiljön som helhet och de större träd som ingår i denna, skyddas med en bestämmelse på plankartan.

Mellan höjden med ekar och J P Johanssons gata ligger ett låglänt område som tidigare varit trädgårdsmästeri och tennisplan. Ytan är i dag gräsbevuxen med inslag av buskar och mindre träd. Denna kommer bebyggas.

Rekreativvärdena inom planområdet kommer att öka i och med planens genomförande.

Geotekniska förhållanden

Området består till största delen av postglacial finlera och glacial lera. Marken kommer behöva höjas något vid bostadsdelarna för att anpassas till befintliga gatuhöjder och ytterligare geotekniska utredningar kommer behöva göras för att precisera bästa metoden för markbearbetning och grundläggning.



Förerenad mark

För Fanna 32:23, 32:21 och 32:24 finns en undersökning av föreningar gjord av Golder Associates daterad 2006-08-23 samt ett kom-

pletterande PM daterat 2015-12-09 . Där konstateras att de ämnen som påträffats i jordlagren inte bedöms utgöra risk varken för natur eller människor. Föroreningsgraden i grundvattnet anses heller inte ha menlig inverkan, men det är inte lämpligt att ta dricksvatten på platsen.

Området ansluter till ett före detta industriområde med föroreningar i mark och byggnader. Inom Fanna 32:1 och delar av Fanna 32:23 har påvisats föroreningar i grundvattnet och marken som kommer från industritomten. Industriområdet har nu sanerats. Föroreningen består främst av flyktig trikloretylen men risken för att dessa tränger upp genom lerlagren på tomten så att de kan skada människor är liten. Om lerlagren grävs bort och ersätts med genomsläppliga massor (t.ex. sand) bör grundläggningen utföras motsvarande radontät konstruktion. Eftersom det inte är helt säkerställt att samtliga källor till föroreningar identifierats, ska provtagning ske i samband med exploatering för att säkerställa vilka krav som kan komma att behöva ställas på återfyllnadsmassor.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert. Radonhalten ska inte överstiga gällande gränsvärde 200 Bq/m³ för bostadsbebyggelse.

För Villa Fannalund kan åtgärder som t.ex. ändrad ventilation behöva göras om byggnaden ska användas som bostad.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar, men då fornlämningar påträffats på höjden sydväst om området ska en arkeologisk utredning som bekostas av exploitören och beställs av länsstyrelsen, enligt 2 kapitlet § 11 Kulturmiljölagen, utföras innan exploateringsarbeten påbörjas.



Perspektiv av möjlig bebyggelse längs JP Johanssons gata.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns i dag inga bostäder. Planområdet angränsar i norr till två privatbostäder. Väster och söder om planområdet planeras ny bebyggelse med moderna flerbostadshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Mitt i planområdet ligger direktörsbostaden Villa Fannalund (Fanna slott) som Bahcos grundare lät uppföra åt sig och sin familj 1905. I dag används den som kontor. Byggnaden är utpekad som en skyddsvärd del av industrimiljön i gällande plan. Utförligare beskrivning om detta finns under rubriken "Byggnadskultur och gestaltning – befintliga byggnader".



Offentlig och kommersiell service

Viss service finns inom stadsdelen Fanna såsom närbutik och förskola. Övrigt utbud av offentlig och kommersiell service, butiker, skola, vård, idrottsanläggningar med mera finns i Enköpings centrum. Gångavstånd från planområdet till centrum är ca 1,5 kilometer. Till resecentrum och tågstationen är det en knapp kilometer.

Möjlighet finns att inrymma handel och verksamheter i bottenplan på de nya bostadshusen. I det angränsande Bahco-området kommer nya lokaler för kommunal service så som trygghetsboende och förskola att byggas.

Tillgänglighet

Området planeras som regel med full tillgänglighet, vissa gångstigar som anpassas till naturmark och enstaka befintliga byggnader kan behöva undantas.

Byggnadskultur och gestaltning - befintliga byggnader

Bahco har haft en avgörande betydelse vid Enköpings framväxt och har en stark koppling till stadens identitet. Villa Fannalund är en del av Bahco-området och bör få en framlyft plats i stadsrummet. För att säkerställa detta planeras för en park mellan villan och korsningen. Viss gallring av träd kan också vara lämpligt för att synliggöra byggnaden.

Villa Fannalund

Kontoret beskrivs i kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering som:

"Boningshus i två våningar med vitputsad fasad med barock- och jugendprägel. Huset byggdes ca 1900 som direktörsbostad vid Enköpings Verkstäder. Huset spelar en dominerande roll för industrimiljön. Huset har välbevarad helhetskaraktär. Nuvarande färgsättning avviker med sin tonade fasadkulör och ljusa snickerier från den ursprungliga kontrastrikare med vita väggar och mörka snickerier. Bör återställas i samband med framtida underhåll."

Byggnaden ges rivningsförbud och följande varsamhetsbestämmelse:

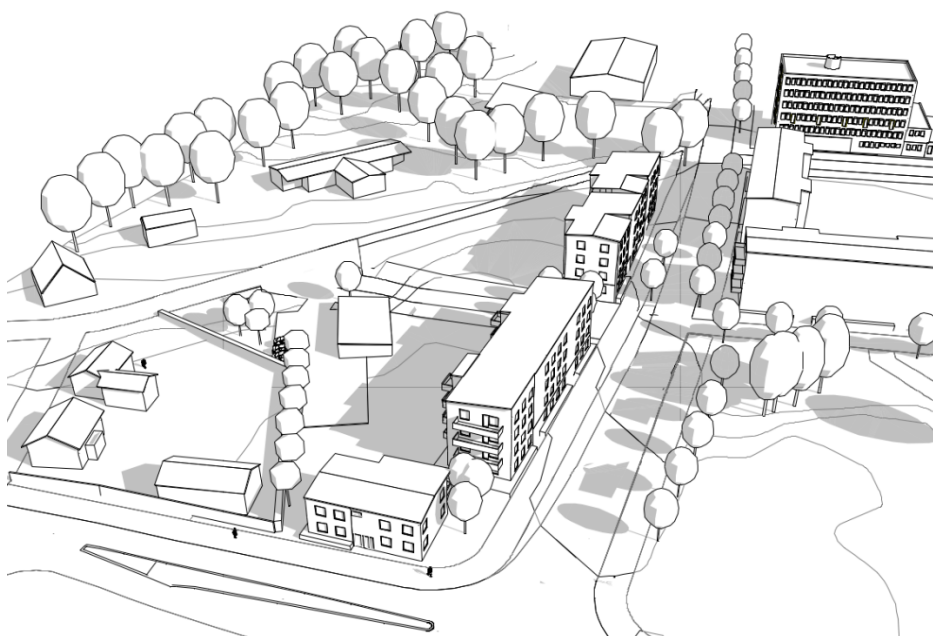
Varsamhetsbestämmelse
q₂

Byggnadens yttre får inte förvanskas. Vid renovering ska ursprunglig färgsättning med vita fasader och mörka snickerier gälla. Byggnaden får inte byggas till.

Byggnadskultur och gestaltning
- nya byggnader

Inom den norra delen av planområdet är den nya bebyggelsen indelad i två kvarter som kan bebyggas med flerbostadshus i högst fyra våningar. Närmast J P Johanssons gata dock maximalt två våningar. Planen ger viss frihet till variation, men har regler för placering i förhållande till gatan. Planen reglerar ett högsta antal våningar och en största bruttoarea för byggnader.

Begränsningen av bebyggelsen har gjorts för att uppnå en balans mellan byggnader, vistelseytor och parkerings- och angöringsytor. Planen reglerar att husen måste stå längs Tallbacksvägen och vända entréer mot densamma för att skapa ett trivsamt och levande gaturum.



Skuggor från planerade hus klockan 12:00 vid vår- och höstdagjämning.
(Komplett solstudie finns som bilaga men omfattar en tidigare föreslagen högre exploatering)

Byggnadernas fasader föreslås utföras med puts, tegel, plåt eller skivmaterial för att bilda en helhet tillsammans med planerad bebyggelse längs Tallbacksvägen. Balkonger placeras i första hand mot gårdar för att skapa lugna och samlade gaturum.



Exempel på fyrvånings bostadshus med putsad fasad.

Mot J P Johanssons gata söder om Tallbacksvägen uppförs bebyggelse i två våningar närmast vägen vilket skapar en tyst och avskild gård. Bebyggelsen reser sig till tre våningar närmare den trädbevuxna höjden. Byggnaderna regleras till en begränsad skala och utförs som strama men småskaliga volymer i parklandskapet. Byggnaderna bör inte visuellt konkurrera med Villa Fannalund varför ljusa putsade volymer bör undvikas.



Möjlig bebyggelse i dova kulörer längs J P Johanssons gata.

Bebyggelsen ges följande gestaltungsbestämmelse:

Gestaltungsbestämmelse
f₃

- Byggnaderna ska utföras i dov kulör. Med dov kulör menas en färg som inte är färgstark/kulört och relativt mörk. T.ex. falurött eller grågröna och svartbruna nyanser. (exempel på exakta NCS klörer 5030-Y70R, 4010-G30Y, 7502-R)
- Byggnaderna ska delas upp med livförskjutning eller indelning i flera byggnadskroppar minst var 30:e meter.

Ny kontorsbyggnad

I anslutningen mellan Villa Fannalund och den nya parken planeras för en mindre kontorsbyggnad. Höjden på denna regleras till motsvarande 1-2 våningar för att inte konkurrera med Villa Fannalund. Byggnaden bör utformas med omsorg då den får en framträdande plats i parkrummet. För att säkra detta ges byggnaden följande gestaltungsbestämmelser:

Gestaltungsbestämmelse
f₂

Byggnaden ska utformas med:

- Flackt tak, max 10°taklutning.
- Samtida utformning som på ett tydligt sätt kan urskiljas från den historiska miljön.
- Fasaden mot parken ska utföras med minst 60% glasade ytor som säkerställer ett luftigt och öppet möte mellan byggnaden och parken.



Volymskiss kontorsbyggnad sedd från korsningen JP Johansson gata och Tallbacksvägen.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Inom området planeras för en ny park med dagvattenhantering. Parkens nordöstra hörn har skisserats som en "finpark" med planteringar och sittplatser medan resten av parken till stor del kommer bestå av böljande gräsytor som ansluter mot parkmiljön runt Villa Fannalund.

Dagvattenhanteringen kan antingen utformas med en liten vattenspegel eller som en svacka som översvämmas vid kraftiga regn.



Exempel på dagvattenhantering med översvämningsytor i Växjö.

Alla bostäder ska ges möjlighet till utevistelse och detta kan ordnas på privat uteplats/tomt/balkong eller på gemensam gård, takterrass eller motsvarande. På bostadsgårdarna finns möjlighet att ordna vistelse- och lektytor för boende i alla åldrar. En bestämmelse om att lekplats ska anordnas inom kvarter med flerbostadshus finns.

I närheten av planområdet finns goda möjligheter till idrott, lek och rekreation. I stadsdelens närhet finns bland annat golfbana, fotbollsplaner, idrottshall och skogsområden.

Gator och trafik

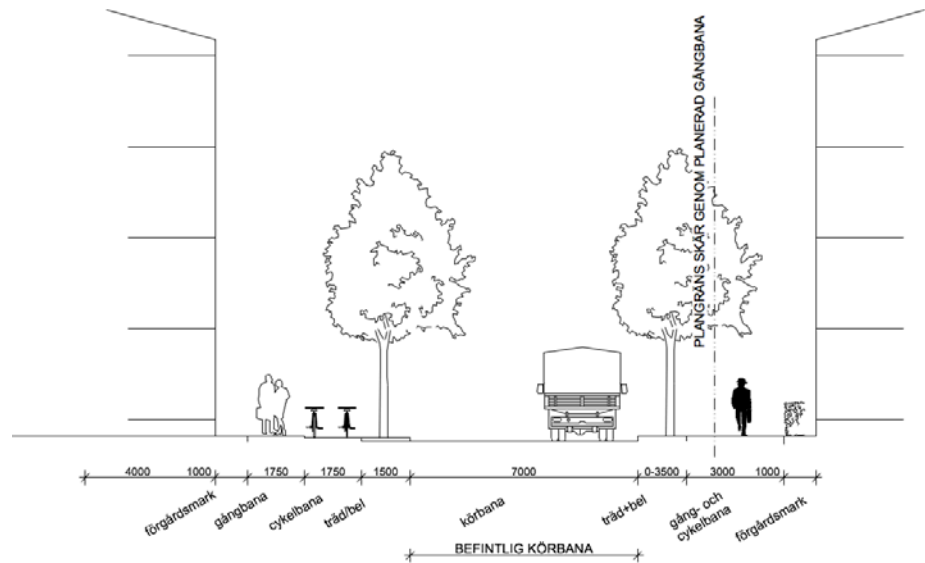
Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

I samråds- och granskningskedet föreslogs att Fannagatan skulle förlängas och anslutas till Tallbacksvägen. Därefter har planförslaget reviderats så att befintlig vändplan behålls och genomfartstrafik från Fannagatan till Tallbacksvägen förhindras. Istället angörs de nya bostadskvarteren norr om Tallbacksvägen med kvartersgata söderifrån. Anslutningen mot Tallbacksvägen utförs med upphöjd (genomgående) gångbana. Utformning av kvartersgatan inom bostadskvarteren regleras inte i detaljplanen.



Detaljplanens illustrationskarta med exempel på hur parkering och infart kan lösas inom de nya kvarteren norr om Tallbacksvägen.

Tallbacksvägen behåller sin befintliga körbanekant. Längs norra sidan av gatan ordnas planteringsytor, innanför det läggs gång- och cykelbana och innanför det en meter förgårdsmark. Längs gatan ligger en befintlig fjärrvärmeledning. Byggnaderna placeras med hänsyn till denna vilket gör att byggnaderna inte står parallellt med körbanan. Skevningen tas upp i planteringsytan som ges varierad bredd.



A₂ Tallbacksvägen, normalsektion denna detaljplan

Utöver dessa planeras ett par nya kvartersgator söder om Tallbacksvägen. Angöring till den nya kontorsbyggnaden utförs med mindre grusad väg liknande den som redan finns inom Villa Fannalunds tomt.

Angöring till det södra kvarteret sker från J P Johanssons gata. Denna kan avslutas med vändplan, men om de olika markägarna kommer överens om det går det även att ansluta den nya kvartersgatan till planerad bebyggelse söder om planområdet. Då skapas en rundkörning så att t.ex. sopbilar inte behöver vända inom respektive kvarter. Denna gata ska därför utföras med en bredd och standard som är kompatibel med området söder om planområdet. Vägbanan ska utföras asfalterad med 5,5 meters bredd och plats för belysning och snöupplag på vardera sidan.

En ny busshållplats av timglastyp har byggts invid korsningen Tallbacksvägen - J P Johanssons gata. Denna ersätter tidigare hållplats 120 meter längre söderut.

J P Johanssons gata och Tallbacksvägen har hastighetsbegränsning 50 km/h. Dessa har cykelbana. Övriga gator i området får hastighetsbegränsning till 30 km/h. På dessa sker cykeltrafik på gatorna.

<i>Kollektivtrafik</i>	<p>Till resecentrum är det knappt en kilometer och i planområdets omedelbara närhet finns hållplatser för tätortstrafik.</p>
<i>Parkering</i>	<p>100 kvadratmeter bruttoarea (BTA) motsvarar ungefär en normalstor lägenhet. Reglering av antalet parkeringsplatser i förhållande till bruttoarean innebär att större bostäder får fler parkeringsplatser per bostad än små lägenheter.</p> <p>För bostadshus krävs 0,9 parkeringsplatser per 100 kvadratmeter BTA. För kontor anges inget särskilt parkeringstal då behovet varierar kraftigt beroende av hyresgäst, men parkering ska lösas inom kvartersmark.</p>
Störningar	<p>En trafikbullerutredning har gjorts som visar att byggnader närmast J P Johanssons gata och Tallbacksvägen får högre bullervärden än 55 dBA utanför fasad. I dessa lägen utformas bostäderna så att hälften av boningsrummen i varje bostad har en sida med max 55 dBA ekvivalent och max 70 dBA maximal nivå utanför fasad. I vissa lägenheter t.ex. bebyggelsen vid korsningen J P Johanssons gata och Tallbacksvägen kan tekniska lösningar som skärmar på balkonger behövas för att uppnå kraven.</p>
Teknisk försörjning	<p>Stadsdelen kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp. En översiktlig genomgång av möjliga anslutningar har gjorts. Den norra bostadsbebyggelsen kommer anslutas på befintlig ledning i Tallbacksvägen. Kontorsbebyggelsen ansluts på befintlig ledning till Villa Fannalund. Den södra bostadsbebyggelsen ansluts till nya ledningar som byggs i samband med planerad bebyggelse söder om planområdet.</p>
<i>Vatten och avlopp</i>	<p>Området är i dag anslutet till det kommunala dagvattennätet. Tallbacksvägens kulvert mynnar i Korsängsdiket och vattenparken på Korsängsfältet för rening av dagvattnet innan det fortsätter ut i Enköpingsån och Mälaren.</p> <p>Den nya bebyggelsen ökar andelen hårdgjorda ytor inom området och det är därför nödvändigt att fördröjning av dagvatten vid höga flöden sker inom varje kvarter. En dagvattenrapport som redovisar vilka volymer som behöver fördröjas för respektive kvarter har tagits fram. Viss anpassning av kvarter 1 med bestämmelse om höjdsättning och en yta anvisad för fördröjning av dagvatten har införts som en konsekvens av detta.</p> <p>Där så är möjligt är det önskvärt att infiltrera dagvatten lokalt. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) beror av de geotekniska förhållandena och bör undersökas närmare för varje utbyggnadsetapp. Den nya bebyggelsen ska projekteras i enlighet med Enköpings kommuns policy för dagvattenhantering. Påverkan på vattenkvaliteten inom området och vid dagvattenrecipienten bedöms som marginell. Den dagvattendamm som anläggs inom planen kommer i första hand ta emot vatten från det före detta Bahco-området. Dammen är tänkt att utformas som ett estetiskt tilltalande inslag i parken med en mindre permanent vattenspegel som omgärdas av gräsytor som översvämmas vid extrema regn.</p>

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på grundvattnet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeanslutning finns i Tallbacksvägen och ny anslutning planeras till Matilda Johnssons gata. Det finns goda förutsättningar att försörja den nya bebyggelsen med fjärrvärme. En befintlig mindre fjärrvärmeledning till Petterslunds förskola kommer att flyttas i samband med iordningsställande av Tallbacksvägens norra sida.

Ei

Inga nya elnätstationer planeras inom området.

Bredband

Utbyggt bredbandsnät med fiberanslutning finns i angränsande bostadsområden och i Villa Fannalund. De nya bostadsområdena kommer att kunna anslutas till detta.

Avfall

Den nya bebyggelsen ansluter till gator (kommunala eller kvartergator) som möjliggör hämtning av sopor kvartersvis, antingen i soprum eller underjordsbehållare. Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär ny bebyggelse av ungefär 80 bostäder och en ny kontorsbyggnad. Detta kan förväntas ge upphov till mellan 160 och 250 nya invånare i Enköping.

Buller

Den nya bebyggelsen utformas så att goda ljudförhållanden råder inom bostäder och på gårdar.

Trafik

Huvudtrafiknätet runt planområdet bedöms ha kapacitet att klara den trafikökning som utbyggnaden av nya bostäder medför.

Gator och naturmark, markbyte och köp

Planen innebär att mark för gator och natur kommer att övergå i kommunal ägo. Fanna Slott AB och kommunen har upprättat en avsiktsförklaring om markbyte så att Fanna Slott AB blir ägare till mark för bostäder som i dag till viss del ägs av kommunen och kommunen blir ägare till den mark som ska bli allmän gata, park och naturmark.

Miljö kvalitetsnormer

Dagvattenkvalitet

Med nya moderna dagvattenanläggningar inom området kommer kvalitén på dagvatten som når recipienten inte försämrats.

Luftkvalitet

Gällande miljö kvalitetsnormer för inandningsbara partiklar (PM10) och kvävedioxid underskreds i Enköping som helhet. T.ex. får dygnsmedelvärdet för PM10 inte överskrida 50 µg/m³. I aktuellt område är nivån

18-20 µg/m³. Projektet innebär inte en större trafikmängd eller bebyggelsestäthet än i centrala Enköping. Luftkvalitetsnormerna bedöms inte överträdas i och med planens genomförande.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd: 2015-08-26 – 2015-09-18
Granskning: 2016-07-04 – 2016-08-12
Antagande: KS plan-, mark- och exploateringsutskott 2016-10-27
Kommunstyrelsen 2016-11-22

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploator ansvarar för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät samt allmän plats. Fördelning av ansvar och kostnader för detta har reglerats i ett genomförandeavtal som godkänns i samband med beslut om antagande av detaljplanen.

Vad gäller teknisk försörjning kommer en befintlig brunn för bredband, en teleledning samt en fjärrvärmeledning att behöva läggas om i samband med exploateringen. Dessa bedöms bäst placeras inom allmän platsmark. Skulle det under genomförandet visa sig vara bättre att någon del av dessa ledningar och anläggningar förläggs inom kvartersmark ska respektive läge säkerställas med ledningsrätt.

Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Infart till bostadsmarken direkt norr om Tallbacksvägen ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och blir inte kommunal gata.

Avtal

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal för detaljplanen har upprättats och reglerar ansvar och kostnader för arkeologisk utredning, flytt av ledningar, eventuella marksaneringsutgifter och iordningsställande av allmän plats. Den fastställer även markpriser för det markbyte Fanna Slott AB och kommunen tidigare upprättat en avsiktsförklaring om.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för de fastighetsbildningsåtgärder som ska ske mellan exploatören och kommunen och för de servitut kan behöva bildas. Exploatorn ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för övriga fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark samt bildande av gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Den del av Fanna 27:11 som planläggs som parkmark kommer genom fastighetsreglering att övergå till en kommunal fastighet för allmän platsmark. Servitut för fjärrvärmeledning som ej är i bruk över Fanna 32:23 kommer att tas bort och framtida ledningar kommer dras i ny kommunal gata. Eventuellt servitut för rätt till in- och utfart över planlagd kvartersmark från Fanna 19:3 eller försäljning av tillskottsmark för densamma förhandlas i samband med övriga fastighetsregleringar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas därför inte ut vid bygglov.

Planen innebär byggnation av ungefär 80 nya bostäder samt kontor. Åtgärder inom allmän platsmark bekostas av kommunen och finansieras genom försäljning av byggrätter. Parkområdet med dagvattendamm finansieras via tidigare tecknat exploateringsavtal för Bahcoområdet. Anslutningsavgifter för vatten- och avloppsanslutning ska erläggas enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

I samband med planens genomförande kommer kompletterande tekniska utredningar behöva göras, t.ex. trafikbulerutredning för enstaka byggnader och utredning av möjlighet för LOD inom varje utbyggnadsstapp. Dessutom behöver provtagning av schaktmassor ske.

Dokumentation och kontroll

Till planen finns en bullerutredning daterad 2015-06-18.

Angående föroreningar finns utredningen "Rapport Fanna Slott" daterad 2006-08-23 av Golder Associates samt kompletterande PM daterat 2015-12-09.

För dagvatten finns utredning daterad 2016-03-15.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Tobias Viberg
Planarkitekt

Ruth Wiberg
Planarkitekt, Arkitekter Engstrand och Speek