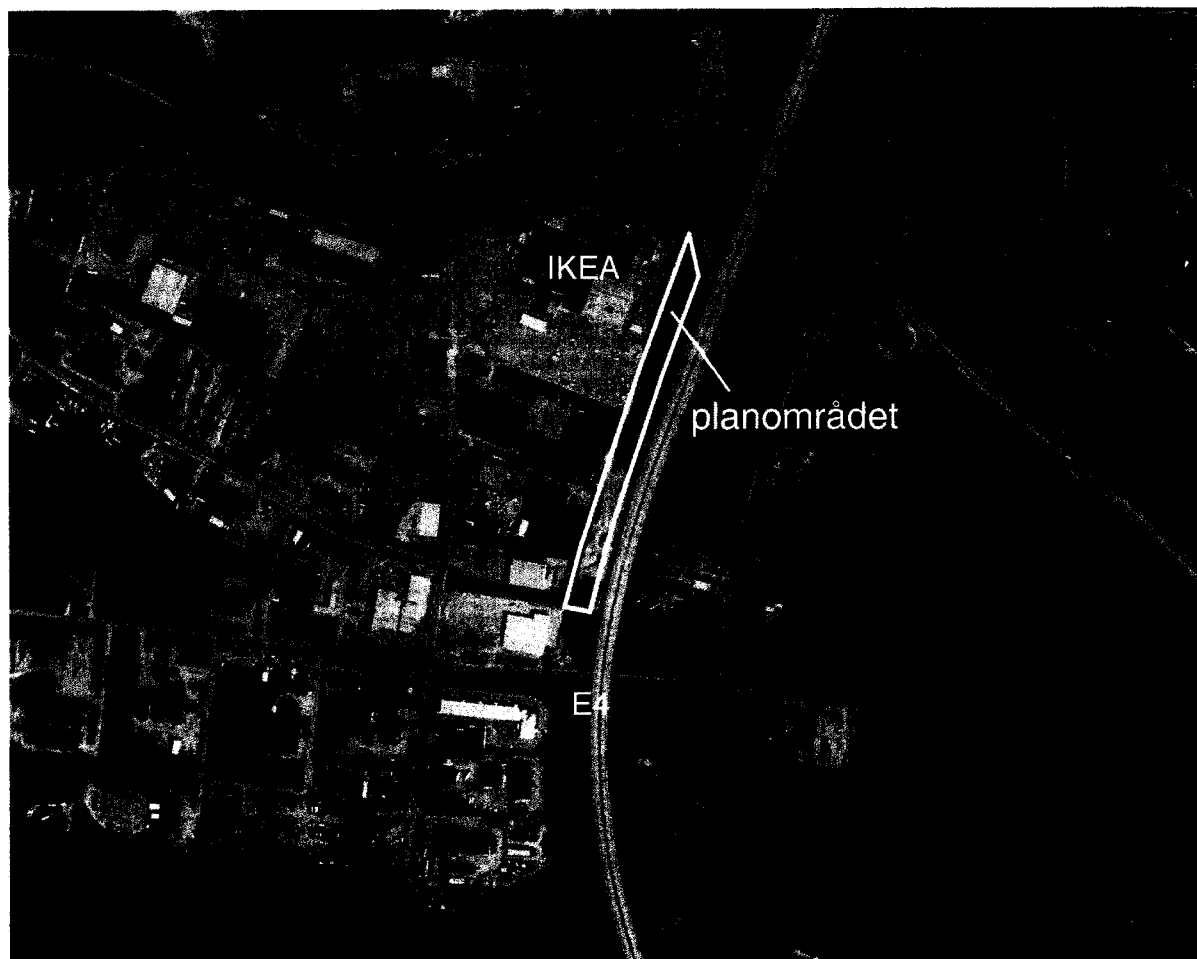


ANTAGANDE



Detaljplan för

Område väster om E4 i Birsta

Del av Sköns Prästbord 1:36

Skön, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2004-10-05

Ändrad 2004-12-10

Handläggare: Mats Jakobsson Tel 060-191326

Cege Zeipel Tel 060-191350

- ☐ *Program*
- ☒ *Samråd/Underrättelse t.o.m. 5/11 2004*
- ☐ *Utställning*
- ☒ *Antagen av SBN 12/1 2005*
- ☒ *Laga kraft 4/2 2005*

 **SUNDSVALLS
KOMMUN**
Stadsbyggnadskontoret

Tid Kl 14.00 - 15.30

Plats Sammanträdesrum 434

Beslutande s K Lennart Andersson, ordf ordförande
s Bodil Hansson vice ordförande
s Berit Jonsson
s Carina Sjölander
s Sören Ullberg
s Lillemor Nilsson-Böös
c Jan Olov Sellén
fp Ulla Grelsson Jäv § 13
mp Ingrid Möller
m Erland Solander
m Tomas Östman

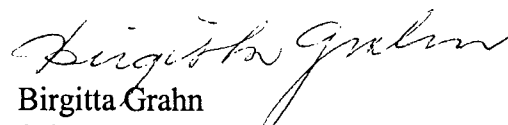
Ersättare s Stefan Broman
c Göran Söderblom
m Ann-Christin Leman
m Jörgen Tjernell
kd Rune Hellgren

Övriga Mats Westling Stadsbyggnadsdirektör
Marcus Wiberg På Stan Citybolaget §§ 1-2
Ulrica På Stan Citybolaget §§ 1-2
Bertil Lindström
Kerstin Lidbom
Cege Zeipel
Paul Sjödin
Anita Edlund §§ 1-2
Anders Bolin
Håkan Magnusson
Birgitta Grahm

Protokollet omfattar §§ 1 -- 23

Justeras 2005-01-14

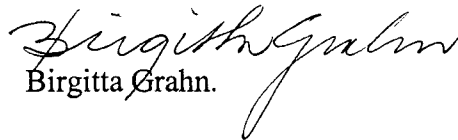

Lennart Andersson
Ordförande


Birgitta Grahm
Sekreterare



Ingrid Möller
Justerare

Tillkännagivande av justering av detta protokoll har anslagits på
kommunens anslagstavla 2005-01-14 betygar



Birgitta Grahn.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Dnr 04/238

§ 9 Detaljplan för område väster om E 4 i Birsta, del av Sköns Prästbord 1:36

Beslut

Nämnden beslutar

att anta detaljplanen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har 2004-10-05 upprättat och 2004-12-10 ändrat förslag till detaljplan för område väster om E 4 i Birsta, del av Sköns Prästbord 1:36

Detaljplanen har behandlats enligt reglerna för enkelt planförfarande (5 kap 28 § PBL) och stadsbyggnadsnämnden kan därmed, enligt gällande delegationsbestämmelser fastställda av kommunfullmäktige 1992-12-14 anta den nya planen.

Sakägare och andra berörda parter har underrättats om planförslaget och beretts tillfälle till samråd under tiden 2004-10-11--11-05.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontoret skrivelse 2004-12-10

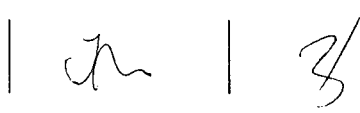
Planhandling

Arbetsutskottets protokoll 2004-12-15, § 392

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

· — —	Planområdesgräns
— · —	Användningsgräns
— .. —	Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

SKYDD Område för plantering och ljusavskärmning samt plats för vägramper, se beskrivning

Kvartersmark

H Handel

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

.....	Marken får inte bebyggas
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
t ₁	Marken skall vara tillgänglig för gång-, cykel och mopedtrafik i tunnel och eventuellt också busstrafik

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Detaljplan för
Område väster om E4 i Birsta
Del av Sköns Prästbord 1:36
Skön, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör denna beskrivning, plankarta med bestämmelser samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planändringen är att utöka fastigheterna Sköns Prästbord 1:19, 1:31 och 1:37 samt Ljusta 1:10 med en 20 meter bred remsa längs E4 och därigenom skapa förutsättningar för en samordning inom de nämnda fastigheterna. Trafiken till och från fastigheterna – inklusive leveranstrafik – kommer att kunna rationaliseras genom att utnyttja det område som tillförs fastigheterna genom tomtutökningen. Förutsättningar öppnas därigenom att disponera tomterna på ett annat, effektivare sätt än idag - för nya affärsbyggnader, för nya samordnade parkeringar sammanbundna av ett internt vägnät och för ett nytt sammanbindande, internt gångstråk i nord-sydlig riktning.

I planförslaget ges dessutom plats för en möjlig framtida förbindelse – möjlig för gång- och cykelväg och eventuellt för buss - mellan "Östra" och "Västra Birsta".

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger direkt väster om E4 och direkt söder om nuvarande trafikplats i Birsta. Avståndet från Sundsvalls centrum till trafikplatsen i Birsta är 7 km vid färd på E4.

Planområdet omfattar en 30 meter bred och drygt 500 meter lång markremsa. Planområdets areal är strax under 1,5 hektar. Den mark som kan tillföras ovan nämnda fastigheter omfattar 0,96 hektar.

Markägförhållanden

Marken i planområdet ägs av Sundsvall kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Den markremsa som utgör merparten av planområdet har inte varit föremål för något särskilt ställningstagande i översiktliga sammanhang.

Gällande översiktsplan för Norra Skön är antagen år 2000.

För Birsta anger översiktsplanen i princip att nuvarande markanvändning kommer att bestå. Nuvarande markanvändning sker med stöd av antagna detaljplaner.

Ändrad 2004-12-10

Översiktsplanen anger ett utredningsbehov för trafikplatsen. Se också nedan under **Planerade åtgärder i anslutning till E4 – grund för utbyggnad i Birsta**.

Dessutom anger översiktsplanen ett behov av ny gc-förbindelse under E4. Gc-förbindelse under E4 visas som en möjlighet i gjorda vägutredningar.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är S 512, antagen år 1968 och fastställd 1970. Planområdet är i gällande plan betecknad som "park eller plantering".

För området direkt väster om planområdet gäller tre olika detaljplaner. Från norr räknat är det följande planer:

- S 512, fastställd år 1970.
Beteckningarna är H och Hp med punktprickning. H står för handel. Hp med punktprickning står för planterat skyddsområde som inte får bebyggas eller användas som upplag; "dock må biluppställningsplatser (parkeringsplatser) anordnas i den omfattning byggnadsnämnden för varje särskilt fall prövar lämpligt".
- S 3601, fastställd år 1983.
Beteckningen är Hj, vilket står för "Handel (viss begränsning)".
- DP 28, antagen år 1989.
Beteckningen är HJ, Handel och industri, lokaler för livsmedelsförsäljning får ej anordnas.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden gav uppdrag om detaljplaneändring 2004-06-01.

Planen upprättas efter avtal med områdets huvudexploatör, IKANO.

Planprogram har ej gjorts

Bedömningen har gjorts att nu föreliggande detaljplaneförslag kan upprättas utan att föregås av samråd om planprogram:

- Förslaget knyter an till rådande markanvändning enligt gällande detaljplaner.
- Utvidgningen av tomtmarken är marginell och innebär inte något avsteg från det slag av markanvändning som gällande översiktsplan anger för denna del av Birsta. Förslaget strider därför inte mot översiktsplanen.
- I nästa avsnitt beskrivna åtgärder för att komma till rätta med trafiksituationen i Birsta ligger i linje med det som gällande översiktsplan anger om föreliggande utredningsbehov för trafikplatsen.
- Ägare till berörda fastigheter är införstådda med aktuellt behov att öka ut fastigheterna.

Planerade åtgärder i anslutning till E4 – grund för utbyggnad i Birsta

Som nämnts anger översiktsplanen för Norra Skön ett utredningsbehov för trafikplatsen.

Efter antagande av översiktsplanen år 2000 har gjorts två utredningar av områdets trafiksystem. En trafikutredning är gjord år 2004 av WSP. I den har föreslagits att nuvarande trafikplats i anslutning till Timmervägen skall kompletteras med en ny trafikplats vid Klökansvägen med ramper riktade söderut. Dessutom planeras en direktutfart från IKANO-husets tomt till södergående ramp från Timmervägen. Dessa åtgärder beräknas kunna genomföras relativt snart efter genomförd projektering.

Den nya trafikplatsen vid Klökansvägen kommer - i kombination med ytterligare åtgärder i anslutning till rampsystemet vid Timmervägen - att väsentligt förbättra biltrafiksystemets funktion och kapacitet i Birsta. Detta kommer i sin tur att möjliggöra att utveckling av Birsta handelsområde sker såväl i nuvarande Birsta väster om E4 som i området öster om E4 – "Östra Birsta".

Ändrad 2004-12-10

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Planförslaget innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Detta innebär att någon särskild miljökonsekvensbeskrivning – plan-MKB - inte erfordras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur****Mark och vegetation**

Marken består av före detta åkermark. Delvis är marken trädbevuxen.

Naturmiljö - bäckravin

I planområdet kommer Ljustabäcken fram ur en kulvert. Kulverten mynnar i det korta avsnitt av bäckravinen, som återstår mellan nuvarande tomtmark och E4.

Uppströms genom Birstaområdet är bäcken kulverterad och strax nedströms planområdet leds bäcken i trumma under E4. Längre nedströms E4 finns bäcken kvar i ett i huvudsak naturligt lopp - dock avbrutet av passager under ett antal vägar och ledningar.

Kulverten kommer att förlängas ca 20 meter genom planområdet. Troligen kommer den också att ledas om till ett nordligare läge. En något mindre del av bäcken än idag kommer således att återstå uppströms E4.

Geotekniska förhållanden, radon

Marken i planområdet är ej avsedd att bebyggas. Då spelar geotekniska förhållanden och radonförekomst mindre roll. Delvis finns lera till stort djup.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområden

Planen innebär en utvidgning åt öster av fyra nuvarande fastigheter vid Gesällvägen. Den genom planen utvidgade delen av tomterna är ej avsedd att bebyggas – den mark som tillförs fastigheterna utgörs av punktprickad mark.

All mark inom området ges planbeteckningen H.

Skyddsrum

Området ligger utanför de riskområden inom vilka krav på skyddsrumsbbyggande ställs.

Anmälan för skyddsrumsbesked behöver ej göras.

Friytor**Naturmark/skyddsområde**

Förutom den nämnda tomtmarken omfattar planområdet även en del av den smala markremsa längs E4, som i gällande detaljplan har beteckningen *park eller plantering*.

I aktuellt planförslag kommer remsan att få beteckningen för SKYDD. Remsan kan i framtiden eventuellt innehålla en motorvägshållplats med tillhörande ramper, vilket i så fall kommer att ta en mindre del av markremsan i anspråk.

Markremsan betecknad SKYDD skall i möjligaste mån hållas trädbevuxen. Antingen kan träd planteras. Alternativt tillåts att marken blir trädbevuxen genom naturlig, spontan etablering av träd.

Se även nedan under **Risker/Störningar**.

Ändrad 2004-12-10

Naturmiljö utanför planområdet - bäckravin

Återstående del av bäckravinen – utanför den del som ingår i planområdets nu förslagna tomtmark - skall omges av vegetation och är ej tänkt att ytterligare kulverteras.

Gator och trafik

Som bakgrund till områdets trafikförsörjning – se ovan under *Planerade åtgärder i anslutning till E4 – grund för utbyggnad i Birsta*.

Gatunät - tunnel för gång-, cykel och mopedtrafik, kollektivtrafik

Tvårs genom planområdet skall möjliggöras att i framtiden kunna leda en förbindelse mellan "Östra" och "Västra Birsta". Förbindelsen kan tänkas rymma dels gång-, cykel- och mopedtrafik och dels eventuellt också busstrafik. (En sådan förbindelse hade i samrådsskedet skisserats ligga planskilt under marknivå just inom det nu aktuella planområdet.)

Fortsättningen av förbindelsen utanför planområdet åt väster får på sikt ingå i framtida ändring av detaljplan för ifrågavarande område. Fortsättningen av förbindelsen utanför planområdet åt öster får på sikt ingå i eventuell senare upprättad detaljplan.

Denna tunnelförbindelse under E4 är för närvarande inte aktuell att genomföra. Det har bedömts av värde att hålla möjligheten öppen att kunna bygga den någon gång i framtiden.

Utfartsmöjlighet från området till motorvägen

Söder om planområdet planeras en ny trafikplats på E4 – en söderriktad gaffel. I samband med detta byggs en ny bredare viadukt för Klökansvägen. Viadukten ger plats för en ny ramp – från de av planändringen berörda fastigheterna. Att områdets exploatör(er) ska ansvara för att områdets interna vägnät kan användas för att leda ut trafik till en sydgående ramp mot E4 har varit en utgångspunkt vid upprättande av den aktuella detaljplanen.

En lämplig plats för en ramp från planområdet framgår av *särskild principskiss* över framtida möjlig trafikföring i anslutning till planområdet.

Framtida möjlig motorvägshållplats utanför planområdet

I anslutning till ovan nämnda förbindelse under E4 ska man i framtiden dessutom ha möjlighet att kunna anlägga en motorvägsbusshållplats. Följande citat är taget från trafikutredningen för Birsta av WSP, februari 2004:

"Här föreslås att hänsyn tas till en eventuell framtida motorvägshållplats som inte ska omöjliggöras av förslagen. Väster om motorvägen läggs rampen i den 30 meter breda korridor, som finns mellan motorvägen och föreslagen ny tomtgräns. Öster om motorvägen finns konflikter med befintlig bebyggelse."

Noteras kan således att den tomtutvidgning, som denna detaljplan handlar om, fanns med som en förutsättning för den genomförda trafikutredningen.

Principskiss för framtida tänkbar trafikföring i området öster om detaljplaneområdet

Länsstyrelsen har begärt "en redovisning av hur framtida väglösning med parallellramp och busshållplats kan utformas på ett godtagbart sätt, med hänsyn tagen till föreslagen direktpåfart från IKEA-området". Möjligheterna till en sådan "framtidig väglösning" framgår av principskissen. Den är ritad på en kopia

Ändrad 2004-12-10

av plankartan, där en *teoretiskt* och *hypotetiskt* tänkbar trafikföring på ett rampsystem mellan blivande tomtmark och E4 visas med pilar.

Av det särskilda utlåtandet - dess kommentarer - och av beskrivningen ovan framgår att en utbyggnad av en motorvägshållplats bedöms som *hypotetisk*. WSP har i sin utredning angivit att en motorvägshållplats kommer att kunna rymmas i en 30 meter bred zon längs E4. Därmed är inte sagt att en motorvägshållplats inklusive ramper för att nå densamma i en framtid kommer att bedömas som lämplig att genomföra på detta sätt på denna plats. Av det särskilda utlåtandet (se kommentarerna till länsstyrelsens yttrande) framgår att WSP inte tagit in motorvägshållplatsen i sin förslagsredovisning. Anledningen till att WSP inte tagit in hållplatsen i sitt förslag beror främst på att man bedömt trafiklösningar med motorvägshållplatser i Birsta som alltför problematiska – dels på västra sidan av E4 men framför allt på den östra sidan. Där skulle vävning mellan bussar i låg fart och svängande trafik från E4 med högre farter innebära stora säkerhetsproblem.

Parkering, varumottagning, utfarter

En viss del av den mark, som avses tillföras befintliga fastigheter, kan nyttjas för parkeringsändamål. I första hand kommer det tillförda markområdet att rymma en intern körväg, som dels får som uppgift att ta emot leveranstrafik till nya byggnaders varumottagning och dels att leda besöks trafik till parkeringsområdet öster och norr om nuvarande IKANO-byggnad.

Risker/Störningar

Två slag av störningar/risker, som skulle kunna uppstå för trafiken på E4, måste man vidta lämpliga skyddsåtgärder mot. Det är dels risken för bländning och dels risken för avkörningsolyckor.

Trafik på tomtmark skulle kunna blända trafik på E4 och därför behövs bländningsskydd i någon form. Skyddet kan bestå av en vall nära E4. En annan lösning kan vara plank eller någon form av skärmande ”lameller” någonstans i området mellan tomtmark och E4.

Utvidgningen av tomtmarken närmare mot E4 innebär att avståndet mellan E4 och tomtmarken inskränks så mycket att skydd för avkörningsolyckor måste etableras i nära anslutning till E4 – utanför nu aktuellt planområde. Alternativt kan man åstadkomma detta med vall eller med skyddsräcke.

Exploatören måste bli överens med Vägverket om lämpliga skyddsåtgärder. Åtgärderna sker som nämnts på mark tillhörig kommunen. En vall gör tjänst för båda skyddsbehoven och ter sig för dagen mest sannolik för större delen av den aktuella vägsträckan. För en mindre del av sträckan kan det bli annan form av avskärmning.

Se även ovan under **Friytor**.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme

Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärmenätet.

Dagvattenledningar, VA-ledningar, elnät mm

I en av de angränsande nu gällande planerna finns ett u-område, som inrymmer en stor dagvattenledning (kulverterad bäck) samt vatten- och avloppsledningar. Dessutom sträcker sig en elledning längs planområdets västra gräns.

Ändrad 2004-12-10

Det idag skisserade byggprojektet förutsätter att befintliga ledningar flyttas mot norr. I föreslagen detaljplan är u-området utvidgat att gälla hela planområdet för att säkerställa utrymmet både för elnätet och för VA-ledningarna.

Dagvattenhantering inom området

Miljökontoret har i sitt samrådsyttrande efterlyst en bättre lösning överlag av dagvattenhanteringen i Birstaområdet. Man har gjort mätningar på Ljustabäckens vatten in i och ut ur Birsta. Av resultaten framgår att Ljustabäcken är påverkad redan innan Birsta men att Birsta också starkt påverkar vattenkvaliteten.

Miljökontoret föreslår för planområdet följande hantering av dagvatten:

- Att man föreskriver att dagvattnet skall omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation på tomtmark eller på lämplig allmän platsmark.
- Om detta inte är möjligt att vattenflödet utjämnas och fördröjs innan avledning sker till ledningsnät eller recipient.
- Att dagvatten från större parkeringar renas innan avledning.
- Att nuvarande hantering av snömassor upphör och att snö istället läggs upp på en yta med möjlighet till rening av smältvattnet.

Starka önskemål finns om en generellt förbättrad hantering av dagvatten för de berörda fastigheterna i Birsta. Ett sådant önskemål formuleras här för den nu aktuella detaljplanen och kan därefter även tillämpas för återstoden av de berörda fastigheterna.

Sammanfattningsvis skall dagvatten från området fördröjas - för att minska belastningen av recipienten vid intensiva regn och vid snösmältning. Dagvatten från trafik- och parkeringsytor samt snöupplag skall genomgå rening, sedimentering och eventuellt ytavskiljning innan det släpps ut till Ljustabäcken. Om det trafikförorenade dagvattnet och takvattnet dessutom leds i separata system kan graden av rening ökas för vattnet från trafikytorna.

Dagvattenhanteringen i området kommer att redovisas i samband med ansökan om markavvattning för planområdet - se även nedan under särskild rubrik.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Övrigt

Ansökan om markavvattning

Ansökan om markavvattning måste göras till länsstyrelsen av områdets exploatör(er). I ansökan ingår att redogöra för områdets dagvattenhantering.

ÄNDRINGAR

Ändringar av karta och bestämmelser – tillgodosedda önskemål

Inkomna synpunkter har föranlett ändringar:

- a.) Justering längst i norr av avgränsning av blivande tomtmark.
- b.) Området som betecknades NATUR ändras till SKYDD.
- c.) Bestämmelsetexter har efter önskemål delvis ändrats/förtydligats.

Ändrad 2004-12-10

Ändringar i beskrivningstexter - tillgodosedda önskemål och redaktionella justeringar

Särskilda önskemål om ändringar och förtydliganden har inkommit från Länsstyrelsen, Vägverket och Miljönämnden. Följande ändringar kan särskilt noteras:

- d.) Länsstyrelsens begäran om en mer ingående redovisning av förutsättningarna att i framtiden kunna bygga en motorväghållsplats har föranlett dels en mer ingående behandling i beskrivningstexten och dels en särskild principskiss.
- e.) Vägverkets påpekanden om kommunens eller exploatörens ansvar för skyddsåtgärder mot E4 – ljusavskärmning och avkörningsskydd – har föranlett mer ingående redovisning av detta i beskrivning och genomförandebeskrivning.
- f.) Miljönämndens begäran om krav för dagvattenhantering har arbetats in i beskrivningstexten.

Förutom det som nu nämnts har ett antal synpunkter i övrigt föranlett en systematisk genomgång av samtliga textavsnitt. Ett antal redigeringar har gjorts av materialet för att vinna i tydlighet.

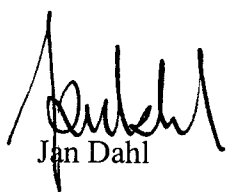
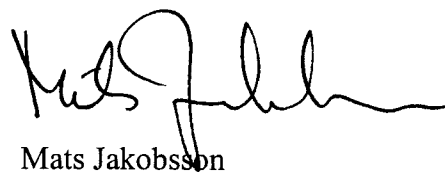
Slutsats

En principiellt viktig ändring utgör avsnittet om dagvattenhantering. Dock innebär ändringen i praktiken bara att de krav som varslats om inför den förestående bygglovhanteringen – dessa krav tas med redan nu i denna detaljplan. (Bygglovärendet kommer att omfatta ett område som inte bara avser det nu aktuella detaljplaneområdet.)

Gjorda ändringar av planförslaget är inte av det slaget att de motiverar en utställning av förslaget. De viktigare ändringarna har kommunicerats med IKANO. Där är man införstådd med revideringarnas karaktär.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen


Jan Dahl
Cege Zeipel
Mats Jakobsson

Detaljplan för
Område väster om E4 i Birsta
Del av Sköns Prästbord 1:36
Skön, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft första kvartalet 2005.
Byggstart planeras under år 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sundsvalls kommun:

Sundsvalls kommun kommer inom planområdet att fortsätta att äga den smala markremsan längs E4 (10 meter bred). I planen får remsan planbeteckningen SKYDD. Den anges i planbeskrivningen kunna bli "i möjligaste mån trädbevuxen".

Antingen kan träd planteras. Alternativt tillåts att marken blir trädbevuxen genom naturlig, spontan etablering av träd. I samband med försäljningen av planområdets tomtmark avtalas vem som ska svara för att lämpliga delar av hela markområdet mellan blivande tomtmark och E4 görs trädbevuxen.

Markremsan i planområdet kan eventuellt behöva innehålla avskärmning av ljus mot E4. I samband med försäljningen av planområdets tomtmark avtalas hur man ska gå tillväga med eventuell avskärmning inom planområdet. För dagen mest sannolikt är att huvuddelen av avskärmningen åstadkommes med en vall närmast mot E4. En sådan vall ligger också på mark tillhörig kommunen.

MittSverige Vatten AB:

Projektering och anläggning av sina olika ledningar – för dagvatten, vatten och spillvatten.

IKANO med flera berörda blivande ägare:

Respektive ägare (i detta dokument benämnda *exploatörerna*) ansvarar för alla övriga åtgärder inom kvartersmark. (IKANO äger den norra bebyggda tomten i angränsande planområde i väster. Andra företag äger de övriga bebyggda tomterna i samma angränsande område i väster.)

Berörda ägare av kvartersmark förutsätts samverka sinsemellan om trafik och parkering. Från kvartersmark skall trafik från hela den berörda delen av kvarteret kunna ledas ut till en utfartsramp söderut mot E4, vilket berörda ägare den dag detta verkställs måste tillåta utan kostnader för kommunen eller för Vägverket.

Avtal

Kostnaderna för detaljplanen regleras i avtal mellan stadsbyggnadskontoret och IKANO.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Område av Sköns Prästbord 1:36 överförs genom fastighetsreglering till intilliggande bebyggda handels/industrifastigheter.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål.

Kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder beräknas utgöra:

Fastighetsreglering, tidsersättning, per utökad fastighet	ca 14.000:-
Fastighetsreglering, tidsersättning, samtidig handläggning	ca 35-40.000:-
Ev ledningsrätt	tidsersättning

Möjlighet finns att träffa överenskommelse med lantmäterimyndigheten om fast pris för lantmåteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Inga kostnader för exploateringsåtgärder i planområdet åvilar kommunen.

Inom kommunens del av planområdet behövs relativt små anläggningsåtgärder. Här handlar det om att etablera avskärmade vegetation; eventuella kostnader för detta tas upp i samband med försäljning av tomtmark.

Ekonomi rörande skydd mot E4

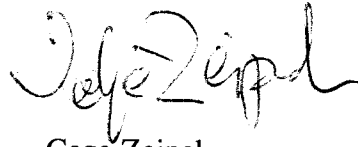
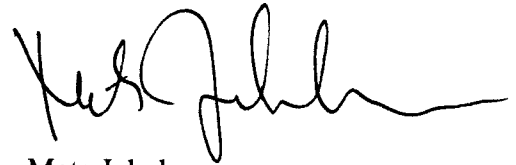
Eventuell plats för avskärmning inom planområdet för ljus mot E4 kan upplåtas efter särskilt avtal med exploatörerna. Om sätt att anordna lämplig avskärmning avtalar exploatörerna med Vägverket och kommunen. Åtgärden kan till stor del komma att genomföras som en vall öster om planområdet på mark som också tillhör kommunen. Kostnader för skyddsåtgärder mot E4 (ljusavskärmning och avkörningsskydd) ska helt åvila exploatörerna.

TEKNISKA FRÅGOR***Tekniska utredningar***

De utredningar som behövs för områdets exploatering ombesörjs av exploatörerna. Vad beträffar ledningar för dagvatten, vatten och spillvatten sker utredningar i samverkan med MittSverige Vatten AB.

Ansökan om markavvattning görs av exploatörerna.

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl
Cegi Zeipel
Mats Jakobsson