

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1990-12-20, rev 1991-04-30

Detaljplan för del av Tälje 2:193, 2:195 VIGELSJÖHÖJDEN

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

I huvuddrag innebär genomförandet att en exploatör förvärvar all kvartersmark av kommunen och inom denna uppför bostadsrättslägenheter i terrasshus samt iordningställer samtliga anläggningar för bebyggelsen såsom tillfartsväg, VA-ledningar och parkering. Kommunen styr utformningen genom exploateringsavtal.

Tidsplan

Planförslaget ställs ut under mars 1991 varefter planen beräknas kunna antas under hösten 1991. Samtidigt med antagandet bör exploateringsavtal godkännas.

Byggstart planeras till hösten 1991, snarast möjligt efter det att planen antagits.

Arkeologisk förundersökning av delar av planområdet samt utgrävning av ett känt röse kommer att påbörjas under april eller första veckan i maj 1991. Om förundersökningen visar att ytterligare utgrävning behövs får överenskommelse om tidpunkt för detta träffas mellan exploatören och Riksantikvarieämbetet.

I kommunens bostadsbyggnadsprogram redovisas byggstart tredje kvartalet 1991 med inflyttning fr o m första kvartalet 1992.

Tillfartsvägar, ledningar m m anlägger exploatören i samband med uppförandet av bostäderna. Kommunen måste endast anordna anslutningspunkt för VA till byggstart.

Genomförande-
tid

Genomförandetiden är satt till tio år eftersom det kan vara en fördel med en långsam utbyggnad. Genomförandetiden måste möjliggöra detta.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platsmarken.

Ansvarsför-
delning, avtal

Avtal skall tecknas mellan kommunen och blivande exploatör. Avtalet kommer att innefatta överlåtelse av marken till exploatören.

Exploatören svarar för hela utbyggnaden inom kvartersmark, inkl kvartersgata och ledningar. Exploatören ansvarar också för omhändertagande av det dagvatten som rinner in mot kvarteret från omgivande naturmark.

Det framtida underhållet av i princip alla anordningar på kvartersmark åvilar fastighetsägaren, den blivande bostadsrättsföreningen. I exploateringsavtalet måste dock tas upp frågan om ansvaret för underhållet av den x-markerade gångvägen samt på vilket sätt parkeringsplatser skall upplåtas för kv Linnéan och vem som underhåller dessa.

I övrigt regleras i exploateringsavtalet frågan om anläggande av gångbanor utanför kvartersmark, bebyggelsens utformning, iordningställande av marken m m. I avtalet skall också redovisas samtliga kostnader planförslaget medför samt regleras vem som svarar för de olika kostnaderna.

Eftersom den totala kostnadsbilden inte är klar förrän exploateringsavtalet finns, måste detta tecknas senast i samband med att planen antas. Säkerhet skall ställas för åtagandena enligt avtalet.

Exploatören ansvarar för att nödvändiga arkeologiska undersökningar görs. Avtal om undersökningarna har träffats mellan exploatören och Riksantikvarieämbetet.

Tekniska kontoret ansvarar för att anslutningspunkt för VA upprättas i kvartersgräns mot Lommarvägen samt för ev utbyggnad av diken eller dagvattenledningar nedströms anslutningspunkten.

Energiverket ansvarar för att anslutningspunkt för el upprättas och för att ev transformatorstation uppförs. Ev framdragning av fjärrvärme på sikt sker också av energiverket.

Fastighets-
rättsliga
frågor

Avstyckning och fastighetsreglering krävs för att bilda en tomtplats av kvartersmarken.

Fastighetsreglering krävs även för att "ta bort" samfällid mark inom den blivande kvartersmarken. Samfälligheterna bör utplånas då de inte fyller någon funktion idag (väg och grustag). Förutom kommunägda fastigheter har en privatägd fastighet, Tälje 2:45 del i Tälje s:9. Fastighetsreglering för den samfällida marken bör genomföras innan planen antas, alternativt träffas överenskommelse om detta med ägaren av Tälje 2:45 innan planen antas.

Vem som ansöker om fastighetsbildning regleras i exploateringsavtalet.

Rätt för ev transformatorstation bör upplåtas genom avtalsservitutet.

I samband med överlåtelsen av kvartersmarken skall servitutsrätt upplåtas för gångtrafik på den x-markerade gångvägen inom västra delen av kvartersmarken.

Tekniska
frågor

En översiktlig geoteknisk undersökning av Vigelsjö och Färsna är utförd av VIAK AB 1972-03-22. Exploatören har låtit utföra en kompletterande grundundersökning, vilken redovisas i en rapport daterad 1990-01-08. Exploatören ansvarar även för att radonundersökning genomförs.

Om den provisoriska panncentralen skall ha el som energikälla, krävs att en transformatorstation byggs i närheten av panncentralen.

VA-ledningar måste dras fram till kvarteret och ev krävs viss förstärkning av dagvattennätet på avstånd från kvarteret.

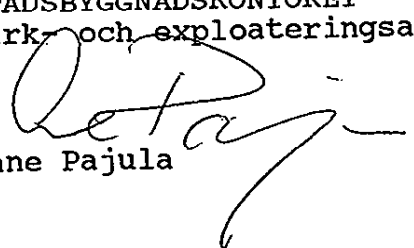
Ekonomiska
frågor

Då all utbyggnad sker på kvartersmark åligger de flesta kostnader exploatören. Hela kostnadsbilden för kommunens del är dock ännu inte klar. De är t ex ännu inte klarlagt vilka kostnader planförslaget medför för kommunen vad gäller arkeologiska utgrävningar och gång- och cykelvägar. Det är dock klart att kommunen har kostnader för att dra fram VA-ledningar utanför kvartersmark. Kostnaden för detta uppskattas till cirka 600 000 kronor. Den slutliga ekonomiska bilden skall framgå av exploateringsavtalet.

Intäkter erhålls från markförsäljning och VA-anslutningsavgift.

Bostadsbebyggelsen avses bli statligt belånad.

STADSBYGGNADSKONTORET
Mark- och exploateringsavdelningen


Anne Pajula