



Start-PM

**Detaljplan för Djursholms torg
Fastigheterna Djurholm 2:411 och Gandvik 10, samt delar av
fastigheterna Djurholm 2:332 och 2:421.**

i Danderyds kommun



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Projekt	3
Syfte och mål	3
Projektbeskrivning.....	3
Bakgrund.....	4
Markägoförhållanden	5
3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer	5
Riksintresse	5
Regionala planer.....	5
Översiktsplaner.....	6
Reservat / servitut.....	6
Detaljplaner / fastighetsplaner (tomtindelningar)	7
4. Planeringsförutsättningar	8
Mark och natur.....	8
Bebyggelse	9
Park.....	10
Trafik och kommunikationer.....	10
Teknisk försörjning.....	11
Miljö, hälsa och säkerhet	11
Klimat.....	12
Koppling till andra projekt	12
5. Projektets bedrivande.....	13
Delprojekt detaljplan	13
Delprojekt markanvisning.....	13
Delprojekt utbyggnad	14
6. Ekonomi	14
Utredningsutgifter.....	14
7. Preliminär tidsplan	14

1. Sammanfattning

Djursholms centrum föreslås utvecklas genom ny bebyggelse och rustade stadsrum. Den tidigare bensinstationstomten kan sedan genomförd sanering bebyggas för bostadsändamål med inslag av verksamhetslokaler. Marken bedöms vara mycket attraktiv för bostäder genom läget i Samsöviken med närhet till park och serviceutbudet i centrala Djursholm. Utformning av förslag till bebyggelse tas fram i planskedet. Allmän plats utvecklas genom att Vendevägen rustas så att trivsel och trygghet ökas genom bättre förutsättningar för gatuträd, belysning och framkomlighet för cyklister och rörelsehindrade. Ytorna för vistelse utökas genom att parkering och trafikytor effektiviseras vilket möjliggör att torget kan utökas. Samsöparken föreslås bli mer tillgänglig och inbjudande för olika kategorier av besökare genom ny markplanering, möblering och plantering. De nya dagvattenanläggningar som krävs i Samsöparken gestaltas som kvalitativa tillskott i parken.

Driften av Vendevägen genom Djursholms centrum är idag svårskött, vilket kan åtgärdas genom att nya rationella skötselgränser skapas i den nya detaljplanen.

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015), reglerna för utökat planförfarande, 5 kap 7 §. Detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra betydande miljöpåverkan, men beslut om behovsbedömning fattas av byggnadsnämnden i samband med samrådsförslagets godkännande. Den föreslagna markanvändningen är i enlighet med gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna, men planen är av betydande intresse för allmänheten genom platsens lokala betydelse, närhet till riksintresseområde och påverkan på allmän plats. Program för detaljplan enligt PBL 5 kap 11 § avses inte tas fram då detaljplanen inte bedöms vara av sådan komplexitet att detta behövs.

2. Projekt

Syfte och mål

Syftet med projektet är att utveckla Djursholms centrum genom nya attraktiva stadsrum och nya bostäder. Den bebyggelse som föreslås i projektet ska utföras med aktiva bottenvåningar som bidrar till stadslivet. Stadsrummen inom allmän plats i Djursholms centrum rustas och utvecklas som sociala mötesplatser och Samsöparken utvecklas för vistelse med utgångspunkt i Djursholmsförfattaren Elsa Beskows litterära värld. I parken hanteras dagvatten innan detta når recipienten Stora Värtan via annan ny dagvattenanläggning i Samsöparkens gräns mot Strandvägen. Alla nya byggnader och anläggningar måste utföras med hänsyn till översvämningensrisken.

Projektbeskrivning

På kommunens mark mellan Samsöparken och Djursholms torg föreslås ny bebyggelse. Området utreds för bostadsbebyggelse med aktiva bottenvåningar som berikar gatulivet. Samsöparken rustas och görs mer attraktiv och tillgänglig i kombination med de nya anläggningar för dagvattenhantering som behövs.

Nya anläggningar för dagvattenhantering krävs som en följd av att Samsövikens kaj byggs om och dessa åtgärder behöver planeras i ett sammanhang. Den planerade dagvattenanläggningen vid Strandvägen inom Gandvik 10 kan i samband med parkens ombyggnad

ändras eller utvecklas vidare för en god gestaltning och funktion. Djursholmbanans banvall som används som promenadstråk bör bevaras ungefär i ursprung stäckning.

Djursholms torg är ändhållplats för busslinje 606 med uppställningsplats för tabell-utjämning. En utgångspunkt för projektet är att funktionen flyttas till annan del av centrala Djursholm. Olika alternativ har identifierats och kommer att utredas vidare i planarbetet.

Vendevägen genom Djursholms centrum är i behov av upprustning med avseende på bland annat gatuträd och belysning. Tillgängligheten för cyklister och funktionshindrade behöver också förbättras. Plantekniskt behöver justeringar så att rationella skötselgränser skapas.

För att genomföra projektet krävs en ny detaljplan.

Bakgrund

På kommunens mark mellan Samsöparken och Djursholms centrum drev OKQ8 en bensinstation med butik. Sedan denna avetablerats och marken sanerats är området möjligt att bebygga. Marken bedöms vara mycket attraktiv för bostäder genom läget i Samsöviken med närhet till, park och serviceutbudet i centrala Djursholm.

Kommunstyrelsen gav 2011-10-03 § 164 kommunledningskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med markanvisningstävling. Sedan uppdraget har inledande förstudier gjorts som utrett olika möjligheter till placering och utformning av ny bebyggelse på Djursholms torg.

Start-PM kommer tillsammans med andra utredningar ligga till grund för anbudstävlingen.

Vendevägen byggdes om på 1990-talet för att skapa en bättre stadsmiljö. Gatan genom centrala Djursholm upplevs som positiv av många, men behöver renoveras och utvecklas för fortsatt hög attraktivitet. I samband med ombyggnaden togs delar av torget i anspråk för trafikytor och parkering. Tillgängligheten för bland andra funktionshindrade och cyklister behöver förbättras och även gatubelysning och gatuträdens förutsättningar behöver utredas och åtgärdas.

Dagvattnet i Djursholm omhändertogs ursprungligen till största del i öppna lösningar, bland annat i ett dike i Gudmundvägens sträckning. Sedan dess har detta och flera andra diken lagts i kulvert.

Vid en workshop 2016-11-25 med tjänstemän från Kommunledningskontoret/Plan- och exploatering, Miljö- och stadsbyggnadskontoret och Tekniska kontoret identifierades nyckelfrågor för stadsbyggnadsprojektet:

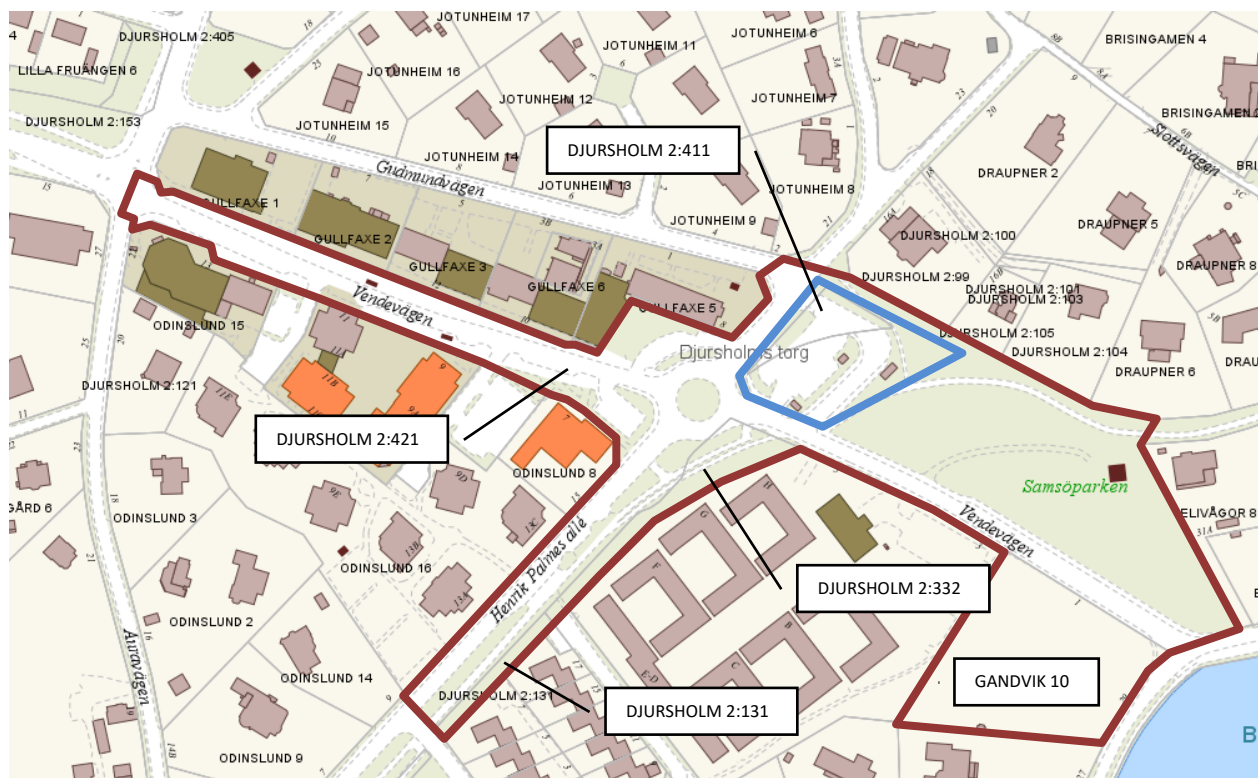
- Området höjdsätts så att robusthet mot klimatförändringar säkerställs.
- En grönstruktur med multifunktionella ytor om ger ekosystemtjänster genom tillgång på ytvatten.
- Sociala rum som inkluderar kommundelens befolkning och besökare i spridda åldrar.
- Gator och stråk som gör befintlig och ny stadsstruktur mer tillgänglig för hållbara transporter.

Läge och avgränsning

Området är beläget i östra Djursholm. Den sammanlagda ytan uppgår till ca 3 ha beroende på hur området avgränsas. De fastigheter som ingår är Djursholm 2:411 och Gandvik 10, samt delar av Djursholm 2:421, 2:332 och 2:131.

Markägoförhållanden

Danderyds kommun äger Djursholm 2:411, 2:421, 2:332, 2:131 och Gandvik 10.



Preliminär avgränsning av planområdet (röd linje) och ungefärlig avgränsning av mark för markanvisning (blå linje).

3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Riksintresse

Ett av kommunens riksintresseområde för kulturmiljövården (B44) omfattar flera av trädgårdsstadens villakvarter strax norr om det föreslagna planområdet. Motivet till bevarande är Djursholms slotts betydelse som centralpunkt och villasamhällets äldsta arkitekturhistoriskt värdefulla byggnader.

Regionala planer

På plankartan för RUF 2010 beskrivs den centrala kommundelen utgöra stadsbygd med utvecklingspotential. Den mer perifera bebyggelsen längs kusten beskrivs som övrig regional stadsbygd. Avgörande för den schematiska redovisningen är områdenas respektive tillgänglighet till kollektivtrafik.

Samarbetet i Stono berörs inte av projektet.

Översiktsplaner

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att Djursholms centrum är kommundelens centrum.

Stora delar av villastadens bebyggelse från förra seklet utgör bevarandeområden enligt kulturmiljöhandboken. Samrådsförslaget till Översiktsplan 2030 anger att bevarandeområdena är att betrakta som riksintresseområden för kulturmiljön. Inga av värdekärnorna ligger inom planområdet.

Strandvägen längs saltsjöns strand är ett värdefullt gång- och cykelstråk. Henrik Palmes allé - Stockholmsvägen och Djursholmsbanans gamla spårområde är en viktig cykelförbindelse i nordsydlig riktning för de östra kommundelarna.

Samsöviken är en av kommunens 13 småbåtshamnar.

Henrik Palmes Allé och Vendevägen redovisas som gator med allé. Gatorna ingår i kommunens huvudvägnät.

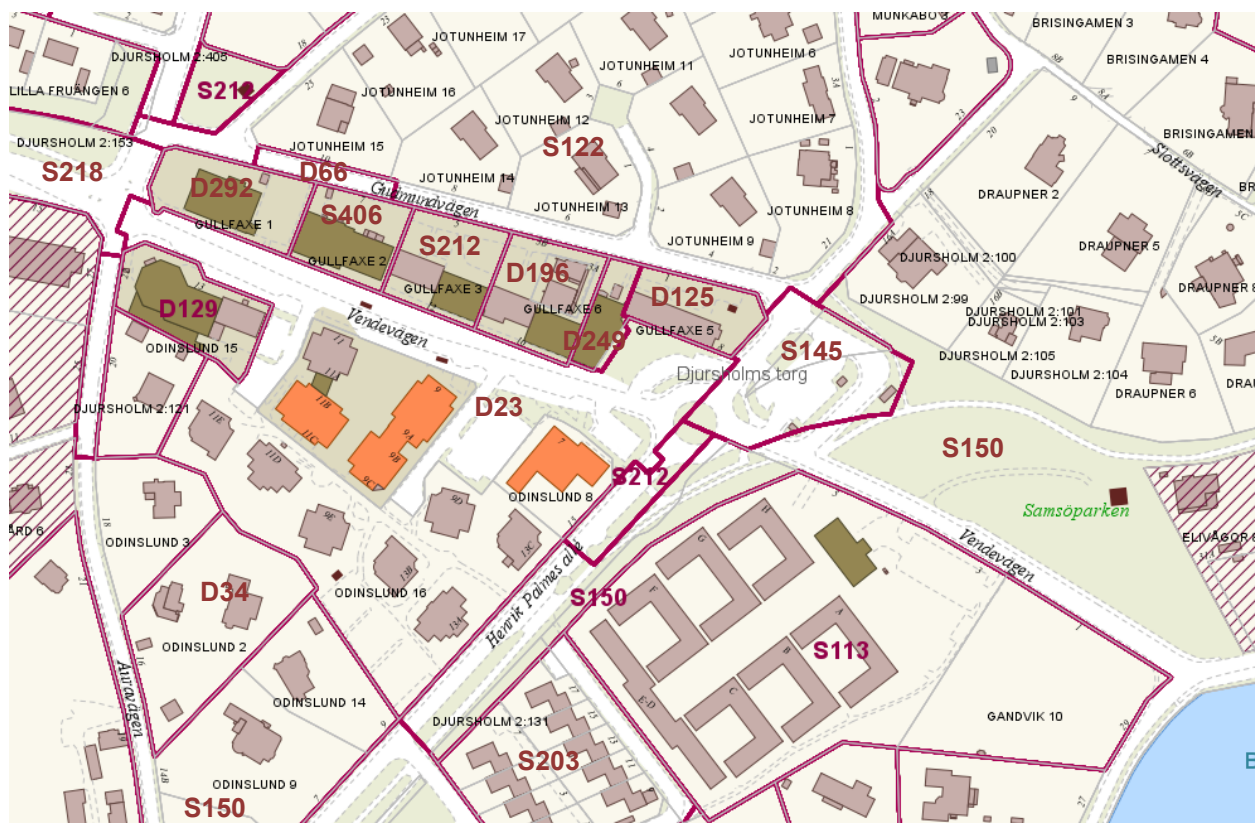
Naturområdet vid Vendevägen i höjd med Vasaskolan är ett grönområde i översiktsplanen. Andra områden som inte är bebyggda idag som Samsöparken, Kyrkängen och Fruängen är redovisade som bebyggelseområden. Samtliga är emellertid planlagda i detaljplan som allmän plats.



Aktuellt utsnitt från översiktsplanens markanvändningskarta.

Reservat / servitut

Kommunen har mellan 2003-04-07 och 2013-12-31 upplåtit mark inom Djursholm 2:421 åt Trafikförvaltningen, SLL för en pausbyggnad för bussförare. Avtalet förlängs med fem år i sänder.



Detaljplaner / fastighetsplaner (tomtindelningar)

Följande detaljplaner gäller inom området:

- | | | |
|------|------|---|
| S145 | 1970 | För västra delen medges kvartersmark, Gs – bensinstation i en våning och östra delen kvartersmark, Tp – allmän parkering. |
| S150 | 1936 | För Samsöparken medges allmän plats, PARK. För Djursholmsbanans gamla spårområde medges kvartersmark, T – järnvägsområde, som där det skär gatan ska hållas tillgänglig för allmän körtrafik. |
| D23 | 1989 | För Vendevägen medges huvudsakligen allmän plats, LOKALGATA och allmän plats PARKERINGSPLATS, samt till en mindre del kvartersmark BHK – bostäder, handel och kontor. |
| S212 | 1958 | För Henrik Palmés allé medges allmän plats, GATA. |
| S113 | 1965 | För Gandvik 10 medges kvartersmark, B – Bostadsändamål, med byggnadsförbud. |

Inga fastighetsplaner berörs med föreslagen avgränsning av planområdet.

4. Planeringsförutsättningar

Mark och natur

Samsöparken ligger mellan Djursholms centrum och Samsövikens. Parken utgörs främst av klippta gräsytor och solitära träd av pil, al, ek och björk. Förekomst av sälg bidrar till den biologiska mångfalden. Vendevägen bryter i korsningen med Henrik Palmes allé och ingen siktlinje finns mellan Djursholms centrum och vattnet. Mitt i parken finns en större pumpstation. Parken är relativt lite utnyttjad för vistelse, och har snarare en begränsad funktion av ett grönt blickfång. Gatan är genom parken upphöjd på en vägbank vilket skapar en gräns mellan parken och gångbanan. Ingen gångväg finns varken in i eller inom parken. Sammantaget är Samsöparken idag en park med öppna ytor, otydlig rumsbildning och identitet samt funktion.

ÖP 2030 beskriver grönstrukturen uppdelat i anlagd park, naturpark och övriga gröna miljöer. De anlagda parkerna i Djursholm utgörs förutom Samsöparken, av parken på Germaniavikens udde och av parkerna kring Djursholms slott inklusive Framnäsparken. Bland naturparkerna kan Kyrkängen, Germaniaparken och parkerna söder om Vasaskolan vid Vendevägen nämnas.

Danderyds ekbestånd utgör en del av norra Stockholms jätteekskog där många träd finns inom bebyggt område. Längs kusten runt Samsövikens finns få ekar som är yngre än 100 år.

Enligt jordartskartan domineras dalsänkan av gyttjelera (eller lergyttja). Fast mark finns norr och söder om Samsöparken.

Kulturmiljö

Riksintresseområde B44 ska beaktas i planarbetet.

Länsstyrelsen har 2016-10-24 fattat beslut om att RAÄ Danderyd 191:1 ska utredas inför ombyggnaden av Samsövikens kaj för att fastställa om lämningen utgör fornlämning. Utredningen är genomförd utan vidare krav på åtgärder. En milskylt finns i korsningen Henrik Palmes allé – Vendevägen (RAÄ Danderyd 40:1).

Djursholmbanans banvall som används som promenadstråk har varit ett strukturerande element i villastadens planmönster och bör fortsatt bevaras som ett identitetsskapande element som bebyggelsen anpassar sig till.

Hydrologiska förhållanden

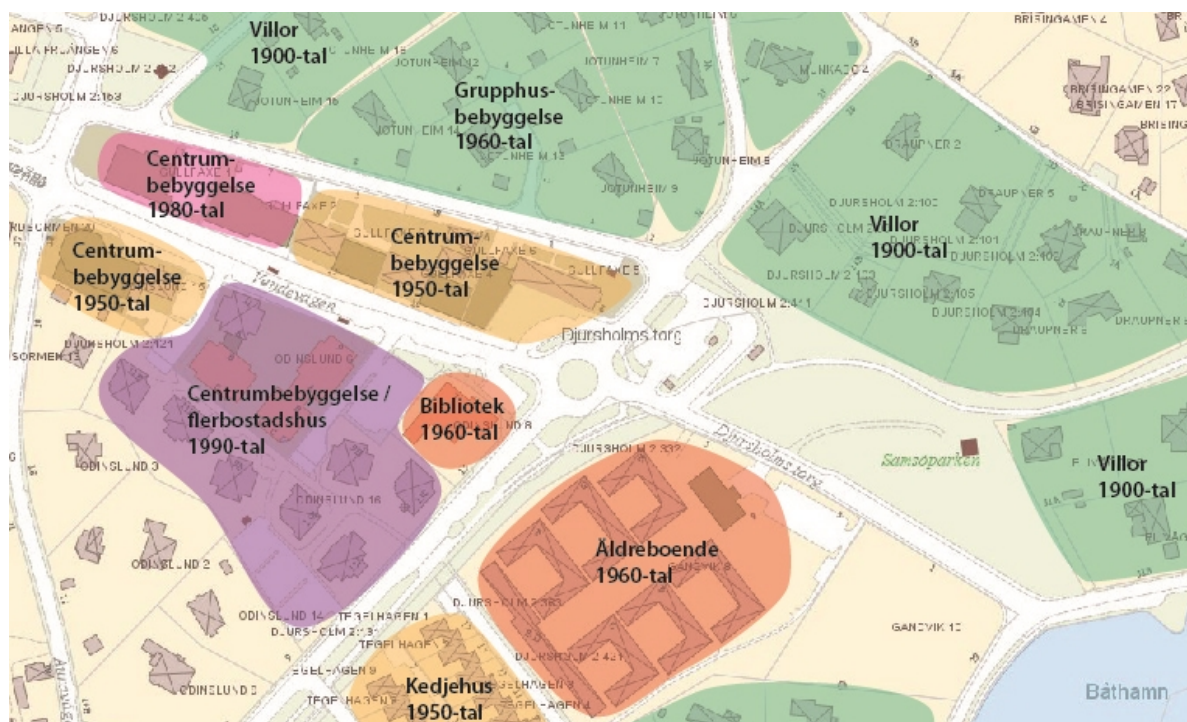
Parken är låglänt i relation till Värtan och gräsytorna översvämmas ofta. Den höga grundvattennivån i skapar särskilda geohydrologiska förutsättningar som behöver utredas vidare i planarbetet innan markanvisning kan genomföras.

Dagvattnet i Djursholm omhändertogs ursprungligen till största del i öppna lösningar, bland annat i ett dike i Gudmundvägens sträckning. Sedan dess har detta och flera andra diken lagts i kulvert. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska öppen och lokal dagvattenhantering eftersträvas, vilket kan motivera att nya dagvattenanläggningar utförs integrerade med parkens gestaltning. Genom klimatförändringar som medför ökad nederbörd och högre vattenstånd ökar risken för översvämningar. Ombyggnaden av Samsövikens kaj innebär att grundvattennivån kan ändras, vilket tillsammans med de befintliga utmanande geohydrologiska förhållanden motiverar särskild utredning.

Bebyggelse



Flygbild från söder visandes Samsöparken och angränsande bebyggelse.



Närmst omgivande bebyggelse.

Befintlig bebyggelse i centrala Djursholm utgörs dels av trädgårdsstadens ursprungliga villor från tiden kring förra sekelskiftet, men även modernistisk bebyggelse från främst 1950- och 1960-tal. Centrumbebyggelsen från 1980-talet längs Vendevegen ansluter till den modernistiska arkitekturen och de senaste tilläggen från 1990-talet kan snarast beskrivas som postmodernistiska med ett geometriskt formspråk. Byggnadssättet är huvudsakligen

öppet genom punkthus och friliggande servicebyggnader, men traditionella stadsrum bildas delvis längs Vendevägen genom att byggnaderna inom kvarteret Gullfaxe placerats längs gatan och torget. Elsa Beskows torg utgörs av kvartersmark och är i formell mening inte allmänt tillgängligt.

Planerad bebyggelse

Utformningen av den föreslagna bebyggelsen har ännu inte bestämts. Omgivningen är värdefull ur kulturmiljöhänseende och en nybyggnation i området måste vara av hög arkitektonisk kvalitet. Det är även viktigt att bebyggelsen får en egen identitet och att den kan ge ett avtryck av samtiden. Ny bebyggelse på den aktuella platsen behöver utformas så att den kan bli ett positivt tillskott till befintlig miljö kring Djursholms torg för att koppla samman centrala Djursholm med Samsöviken och Samsöparken genom attraktiva gångstråk och händelserik miljö för gående.

Ny bebyggelse behöver noggrant analyseras utifrån hur den samspelar med liv och rörelser på allmän plats, hur den skuggar omgivning och i vilken riktning utblickar riktas, hur stadsbild och siktlinjer påverkas samt vilka materialverkan och formspråk som är lämpliga.

I planarbetet behöver behovet av bostäder för bostadssociala ändamål klarläggas. Tillskottet av bostäder genom projektet är relativt litet, men i det fortsatta planarbetet behöver ändå påverkan på behovet av skola och omsorg utredas.

Park

Samsöparken kan få ökad betydelse som kvarterspark för närboende med en förtätning genom fler bostäder i området. För det krävs dock att parken attraherar och dessutom leder in besökarna. Om öppna gräsytor behålls kvarstår möjligheter till spontan lek och sport, solbad och picknick. Vattenkontakten är viktig och bör förstärkas, gärna med direktkontakt och ev. öppen dagvattenhantering. Växtligheten bör anpassas till ståndorten och stödja områdets värde för biologisk mångfald. Det är viktigt att parkens utformning hänger samman med kajen med den planerad promenadbryggan. Ett önskemål från Kultur- och fritidsförvaltningen är att utveckla lekmiljöer med tematik hämtad från Elsa Beskows litterära värld. Närheten till Djursholms bibliotek ska tas i beaktande när parken utformas.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Trafiken genom Djursholms centrum bedöms vara på en hanterbar nivå genom Djursholms centrum.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafiken längs Vendevägen har idag en bristfällig framkomlighet i några avsnitt, vilket behöver utredas och hanteras i planarbetet. Även taktila stråk är bristfälliga vilket ger dålig orienterbarhet och tillgänglighet för funktionshindrade.

Djursholmsbanans gamla banvall används idag som ett promenadstråk.

Parkering

I planarbetet kommer den före detta bensinstationen tas i anspråk för ny bebyggelse och den parkering som finns på platsen behöver flyttas. Enligt utförd parkeringsinventering (Trivector, 2014) är vissa av parkeringsytorna i centrala Djursholm underutnyttjade och det finns utrymme för en effektivisering. En översyn av parkeringsytornas användning och utformning behöver göras i planarbetet.

Behovet av parkering för tillkommande bebyggelse ska lösas inom fastigheten i parkeringsgarage. Eventuella källarplan och infarter måste utformas med stor hänsyn till över-
svämningsrisken och de geohydrologiska förhållandena på platsen. Parkeringstalet för tillkommande bostäder bestäms i det kommande planarbetet.

Kollektivtrafik

Djursholms torg är ändhållplats för busslinje 606 med uppställningsplats för tabell-
utjämning. En utgångspunkt för projektet är att funktionen flyttas till annan del av centrala Djursholm. Olika alternativ har identifierats och kommer utredas vidare i planarbetet.

Fritidsbåtar

I Samsöviken finns ca 100 båtplatser för fritidsbåtar. Kajen är anlagd som en kallmur på rustbädd och har ett renoveringsbehov på grund av sättningsskador.

Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. VA-nätet kan behöva byggas om både med anledning av kajens ombyggnad och av den föreslagna bebyggelsen vid den före detta bensinstationen. Ledningsnätets kapacitet och placering behöver utredas i planarbetet.

I Samsöparken inom parkmark finns en av kommunens större pumpstationer.

Planområdet kan anslutas till redan befintligt nät för el och tele.

Miljö, hälsa och säkerhet

Buller behöver utredas i planarbetet, men bullernivåerna bedöms inte vara så höga att den föreslagna markanvändningen är olämplig. Huvudsakligt omgivningsbuller bedöms utgöras av trafikbuller, men enstaka fläktar på omkringliggande byggnader kan behöva lokaliseras.

Markföroreningar har påvisats vid den gamla tågstationen Restauranten. Förekomsten av kvicksilver överskrider gränsvärdena för känslig markanvändning och förekomsten av arsenik och barium överskrider gränsvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). På Djursholms torg fanns tidigare en bensinstation. Den är avvecklade och marken är sanerad till känslig markanvändning (KM), med någon liten avvikelse för bensen.

Idag finns närmsta återvinningsstation vid Bråvallavägens hållplats på Roslagsbanan.

Klimat

Planområdet är mycket låglänt och därmed utsatt för risker kopplade till klimatförändringar genom stigande havsnivå och extremregn. Inom området som är aktuellt för ny bebyggelse ligger marknivån som lägst på ca 1,5 meter. Bebyggelse och nya allmänna anläggningar måste utformas innovativt med stor hänsyn till översvämningsrisken.

Enligt länsstyrelsens rekommendationer utifrån SMHI:s regionala klimatsammanställning för Stockholms län bör ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs länets kust behöver placeras ovanför nivån 2,70 meter (RH2000). Avsteg behöver motiveras så att det kan visas att den planerade exploateringen inte drabbas på sådant sätt att det är risk för hälsa och säkerhet eller att bebyggelsen tar ekonomisk skada i en översvämningssituation. Detaljplanen kan genom planbestämmelser behöva reglera placering, utformning och utförande så att översvämningsrisken kan hanteras.

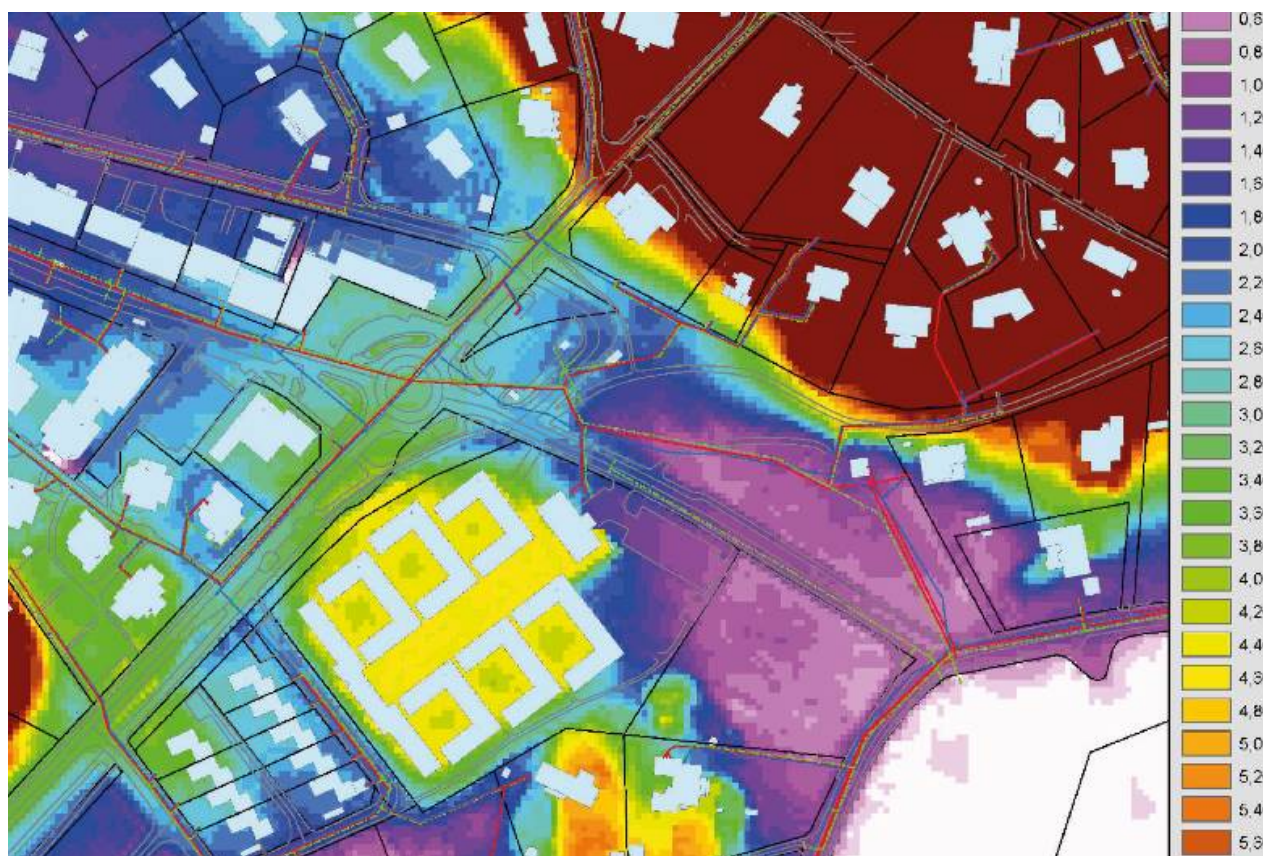


Bild över områdets höjdsättning och befintligt va-nät.

Koppling till andra projekt

Projektet påverkas av ombyggnaden av kajen i Samsöviken. Befintlig dagvattenhantering och avloppsledningar behöver byggas om med hänsyn till detta.

5. Projektets bedrivande

Projektet styrs från kommunledningskontoret av en projektledare. Projektet är indelat i tre delprojekt: detaljplan, markanvisning och utbyggnad. Under varje delprojekt tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar. De tre delprojekten pågår parallellt men med olika intensitet beroende på vilken fas projektet befinner sig i. Syftet är att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande.

Delprojekt detaljplan

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015), reglerna för utökat planförfarande, 5 kap 7 §. Den föreslagna markanvändningen är i enlighet med gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna, men planen är av betydande intresse för allmänheten genom platsens lokala betydelse, närhet till riksintresseområde och påverkan på allmän plats.

Program för detaljplan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 11 § avses inte tas fram då detaljplanen inte bedöms vara av sådan komplexitet att detta behövs.

En preliminär bedömning, utifrån nuvarande kunskap, är att genomförandet av planen inte riskerar att bidra till någon betydande miljöpåverkan. I kommande behovsbedömning kan det ställningstagandet komma att ändras. Beslut om behovsbedömning fattas av byggnadsnämnden i samband med samrådsförslagets godkännande.

Följande utredningar har tagits fram:

- Markföreningar vid gamla bensinstationen på Djursholms torg.
- Markprovtagning utmed den nedlagda Djursholmsbanan.
- Trafikutredning för Vendevägen genom Djursholms centrum.

Följande utredningar behöver tas fram:

- Bebyggelseförslag
- Gestaltningsprogram för allmän plats
- Trafikteknisk utredning
- Geohydrologisk och geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Översvämningutredning
- Utredning av omgivningsbuller
- VA-plan

Under planprocessen kan framkomma att ytterligare utredningar krävs.

Delprojekt markanvisning

Byggrätten för den föreslagna nya bebyggelsen i projektet avses säljas via anbudstävling. Vinnare av tävlingen avses utses utifrån en utvärdering baserad på erbjuden köpeskilling, kompletterad med erfarenhets- och omsättningskrav redovisade i tävlingsprospekt inför tävlingsstart. För att därtill åstadkomma ett så kvalificerat underlag som möjligt för det fortsatta planarbetet kan krav komma på parallella arkitektuppdrag för den nya bebyggelsen att ställas inom ramen för den kommande detaljplaneprocessen, till exempel i form av tre separata utformningsförslag av olika arkitektkontor, som kommunen får ta ställning till. Det

av förslagen som kommunen vill gå vidare med kommer då att ligga till grund för framtagandet av detaljplan för området. Tävlingen avses genomföras under andra halvåret 2017.

Delprojekt utbyggnad

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och tillhörande anläggningar. Utbyggnaden startar när detaljplanen vunnit laga kraft. Detta delprojekt startar dock samtidigt som detaljplanen och pågår parallellt för att kvaliteten i projektet ska upprätthållas. Delprojektet ansvarar för att under detaljplaneskedet ta fram projekteringsunderlag för den allmänna platsen samt kostnadsbedömningar. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansvarar delprojektet för utbyggnaden av den allmänna platsen såsom gator, gång- och cykelvägar, ledningsläggningar m.m.

Den blivande vinnaren av markanvisningstävlingen (exploatören) ansvarar för all byggnation inom kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark.

En överenskommelse om exploatering ska träffas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Överenskommelsen ska reglera fastighetsbildning och upplåtelse av mark samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande.

6. Ekonomi

Kommunen kommer i detta projekt att ha utgifter som rör utbyggnad av allmänna anläggningar. Utifrån projektets avgränsning i nuläget bedöms påverkan på kommunens anläggningar innefatta upprustning av befintliga parkanläggningar, gator och torg. Projektet kan också komma att medföra visst ombyggnadsbehov av befintligt gatunät inom området. Även ledningsomläggningar inom planområdet kommer att behövas till följd av den föreslagna exploateringen.

Kommunens intäkter består av upplåtelse av mark för den nya bebyggelsen. Intäkterna bedöms överstiga de väntade utgifterna.

Utredningsutgifter

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan samt kostnader som krävs för att exempelvis avyttra mark. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar som nämnts ovan samt interna administrativa kostnader – främst personalkostnader. Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

7. Preliminär tidsplan

- Markanvisning	2017
- Detaljplanering	2017 – 2018
- Utbyggnad	2019 – 2022

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Annika Alm
Planeringschef