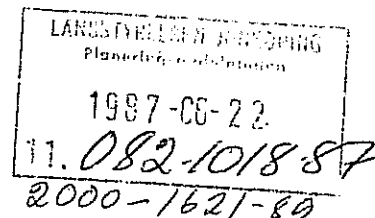


1986-04-25
rev 86-05-28

Dnr 1981-073-577



128
1
EKSJÖ KOMMUN
PLAN- OCH BYGGKONTORET



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för ING 2 KASERNOMRÅDE M M i Eksjö stad och kommun

Markfrågor

Kronan är ägare till i huvudsak all mark, som ingår i planområdet. Mellan kronan och kommunen måste vissa markbyten ske för att kunna genomföra planförslaget. Förhandlingar om dessa markregleringar har påbörjats och parterna är överens om att utomstående konsult skall värdera i bytet ingående markområden. Kronan skall dessutom förvärva mark i planområdets sydöstra del av Borgeraskapskassan.

Fastigheterna inom kv Grenadjären, Siken och Makrillen, med undantag av Husartorpet, vilka också ingår i planförslaget är privatägda. Dessutom finns tre privatägda fastigheter, stg 40, 186 och 187, vid Ydrevägen, vilka föreslås ingå i mark för militärt ändamål. Dessa fastigheter bör på sikt förvärfvas av kronan. Kommunen kan dock bli inlösenkyldig enligt 48 § byggnadslagen om fastighetsägarna begär detta. En vidareförsäljning till kronan skall dock ske i sådant fall.

Bebyggelse

De av kronan planerade nybyggnaderna av exempelvis motorverkstad, förråd, drivmedels- och serviceanläggning kan efter planfastställelse genomföras utan att dispens krävs från det allmänna tätbebyggelseförbudet.

I övrigt befäster planförslaget nuvarande markanvändning samt skapar möjlighet att i kv Grenadjären komplettera bebyggelsen med tre friliggande villor - en av dessa har redan uppförts. Planförslaget skapar dessutom förutsättningar för att inom området öster om kv Siken etablera någon verksamhet som inte är störande, t ex hantverk eller kiosk. Byggnadsrätten för detta område innefattar även möjligheten att bygga bostadshus.

Huvudmannaskap, avtalsfrågor

All gatuombyggnad, som skall ske, ombesörjes av kommunen. Det största arbetet utgörs av ombyggnaden av vägen till Solberga (lv 959) från Stockholmsvägen till ny trafikplats vid Nyebro.

Beträffande bebyggelsen inom militärområdet åvilar detta i sin helhet FortF. Som ovan nämnts har förhandlingar om de större marköverlåtelserna påbörjats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågorna inom planområdet kommer att kunna genomföras som fastighetsregleringar och avstyckningar. Detta förutsätter att erforderliga överenskommelser om markbyten har träffats. Sannolikheten att inblandade parter inte kan komma överens i aktuella regleringsfrågor är dock liten.

Vidare bör befintlig transformatorstation vid Kinnagatan och eventuella el- och va-ledningar säkerställas genom ledningsrätt.

Markundersökning

Markförhållandena bör undersökas innan planerad bebyggelse påbörjas. Sådan undersökning åvilar berörda byggherrar att utföra och bekosta.

Plantering

För att förbättra förhållandena för omkringliggande bebyggelse föreslås att skyddsplantering utföres dels mot bostadsområdet Stensberg och dels mot kv Siken. Ansvar för anläggande och skötsel av dessa planteringsområden åvilar ägarna av fastigheterna - kronan respektive kommunen.

Tidplan

Del av planförslaget (lv 959) är beroende av om medel för byggande av riksväg 32 anvisas. Detsamma kan också sägas om den nybebyggelse som skall ske inom militärområdet. Med kännedom om det kärva ekonomiska klimatet, som råder är det därför mycket svårt att bedöma planens genomförandetid. En relativt lång tid bör dock sättas, förslagsvis tolv år under förutsättning att planfastställelse sker efter PBL:s ikraftträdande.

Ekonomi, gatukostnader

En exploatering av ett planområde skall normalt vara självbärande, vilket innebär att kostnaderna för nya gator, vändplaner, parker o dyl skall belasta fastighetsägarna inom området. Detta gäller dock endast de åtgärder som är av lokal karaktär. Således ingår t ex inte kostna-

derna för byggande av rv 32 och lv 959, vilka utgör statlig respektive statskommunal väg, i en sådan fördelning. Vidare föreslås att ersättningsgilla kostnader fördelas på de fastigheter som har nytta av åtgärder på sådant sätt att nytillkomna tomtplatser åsätts en andel och äldre bebyggda tomtplatser åsätts en halv andel.

Beträffande frågan om betalningstidpunkt för fastighetsägare bör samma princip som kommunfullmäktige beslutade om 1986-02-27, § 109 beträffande kv Björnen m fl inom Västra Brudbadet gälla. Där sägs att

"Ersättning skall betalas senast antingen när tomter avstyckas från befintliga fastigheter eller vid försäljning av befintliga fastigheter. Ersättning skall dock betalas senast vid utgången av genomförandetiden (10 år) för gällande stadsplan i området. Den framräknade ersättning som skall betalas uppräknas för vart år med index. Indexuppräknningen skall dock påbörjas först tre år efter färdigställande av de anläggningar som ligger till grund för gatukostnadsersättningen."

Den enda skillnaden som föreslås är att genomförandetiden för nu aktuellt planområde är som ovan nämnts tolv år.

Tekniska kontorets gatuavdelning har beräknat totalkostnaden för gatu- och VA-arbeten till totalt 1640 000 kronor. För kommunens del tillkommer dessutom kostnader för vissa markregleringar samt fastighetsbildningar med totalt 30 000 kronor.

En sammanställning av kostnaderna och en fördelning av dessa på fastigheter framgår av bilagda tabell.

Plan- och byggkontoret
Mark- och exploateringsavdelningen


Per-Olof Fulke

Kostnadssammanställning

<u>Arbete</u>	<u>Beräknad kostnad i tkr</u>
A Stockholmsvägen (ca 200 m norrut från Husargatan)	650
B Lv 959 samt ombyggnad av korsningen med Stockholmsvägen	850
C Vändplan öster om kv Siken	90
D Korpralsgränd	18
E Furirgränd (återstående kostnad som inte reglerats av fastighetsägarna)	24
F Soldatvägen (avstängning)	8
Summa:	1640

Betalas av

- A Staten, kommunen (50/50).
- B Kommunen (objektet skall försöka inplaneras i vägverkets fördelningsplan, fördelningen av kostnaden blir i sådant fall 50/50).
- C,F Kommunen. Åtgärderna är av sådan art att de mer kan anses vara av regional betydelse och således inte endast tjänar de boende inom området.
- D,E Fastighetsägarna inom området. Fördelningen mellan fastigheterna bör vara att nytillkommande tomtplats åsätts en andel och befintlig tomtplats en halv andel. Totala kostnaden 42 000 kronor utslaget på antal andelar 5 st enligt nedanstående fördelning ger ett gatukostnadsuttag per andel om 8 400 kronor.

<u>Fastighet</u>	<u>Andel</u>	<u>Gatukostnad</u>
stg 116	0,5	4200 kr
stg 117	0,5	4200 kr
stg 120	0,5	4200 kr
stg 122	1,5	12600 kr
stg 123	1,5	12600 kr
stg 125	0,5	4200 kr
Summa:	5,0	42000 kr

Kommunens kostnad för planens genomförande blir enligt ovan för posterna A, B, C och F max 1273 000 kronor och min 848 000 kronor beroende på om objekt B kommer att

ingå i vägverkets fördelningsplan eller inte. Kostnaderna under A och B ingår i gatuavdelningens verksamhetsplan.