

Dnr 92/396

DETALJPLAN FÖR
RYDEBACKE BY
Ubbhult 1:2, Sättila socken
Marks Kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Göteborg 21 april 1993, reviderad 1993-08-18

Linden ekonomisk förening genom
Anders Hansson
Mika Määttä
Stefan Wallner

i samarbete med Stadsarkitektkontoret, Marks kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för ett Ekobyprojekt i Rydebacke, Ubbhult, Marks kommun. Planen skall säkerställa bebyggelsens ekologiska inriktning utan att genom allt för hård detaljreglering hämma projektets experimentella och dynamiska karaktär. Projektets huvuddrag är följande:

- Ekobyen projekteras, byggs och förvaltas huvudsakligen av dess blivande invånare.
- Projektet präglas av ett brett samarbete mellan Ekobyen och Gunnagårds KRAV-jordbruk i Ubbhult.
- Ett ekologiskt kretsloppstänkande genomsyrar projektering, byggande och förvaltning av Ekobyen. Detta gäller i synnerhet hantering av avlopp, spill- och dagvatten, bebyggelsens utformning och placering samt val av byggnadsmaterial och tekniska system.
- Ett av projektets syften är att söka och tillämpa såväl traditionella som nya kunskaper och metoder för ett ekologiskt anpassat byggande. Experiment och en succesiv utveckling av projektet är ett fundament i detta kunskapssökande.
- Det skall finnas möjligheter att skapa lokala arbetsplatser och service i eller i anslutning till Ekobyen.
- Projektet syftar till att finna mycket ekonomiska lösningar för såväl projektering, byggande och förvaltning, bl a genom utveckling av ny-gamla tekniska system, byggnadsmaterial/tekniker, självprojektering samt självförvaltning. Genom kontakter och avtal med lokala producenter vill Ekobyen söka samarbete som kan gynna alla parter såväl ekonomiskt som kvalitetsmässigt.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i kommunens nordvästra del ca 2 km sydväst om Ubbhults samhälle, ca 600 m sydost om väg 614, som går mellan Kungsbacka och Hällingsjö. Planområdets areal är ca 3,4 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Marken ingår i fastigheten Ubbhult Gunnagård 1:2 som är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan 90, antagen av kommunfullmäktige 1991-06-25, redovisar området som skogsmark med inslag av spridd bebyggelse och mindre odlingslyckor. Tillkommande bebyggelse ska lokaliseras till befintliga bebyggelsegrupper. Marken kring planområdet har höga naturvärden och är ekologiskt känsliga. Vidare är Ubbhultsdrumlinen ett naturvårdsobjekt av sådan dignitet att det betecknats som riksintresse.

Enligt länsstyrelsens granskningsyttrande är också säkerställandet av flygtrafiken på Landvetters flygplats av riksintresse.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

En fördjupad studie av nordvästra delen av kommunen har varit föremål för samråd under sommaren 1992. Planområdet ligger inom delområde 3 för preliminär bebyggelsestruktur, Hägnen - Ubbhult - St Oresjön, där tillkommande spridd bebyggelse kan accepteras under förutsättning att "VA-frågan kan lösas på ett tillfredsställande sätt också med hänsyn till Lygnerns speciella skyddsvärde." I planområdets närhet finns naturvårdsklassade områden enligt naturvårdsplan 1991.

Enligt den pågående koncessionsprövningen avseende flygbuller från Landvetters flygplats kommer planområdet vare sig att beröras av dygnsekvivalent bullernivå eller maxbullernivå. Vid enskilda överflygningar kan dock bullerproblem uppstå.

DETALJPLAN

Någon tidigare detaljplan finns ej för området och området gränsar ej heller mot någon detaljplan.

ÖVRIGA BESLUT

Kommunens arbetsutskott 1991-10-26, §429 har givit byggnadsnämnden uppdraget att upprätta förslag till detaljplan.

Kommunen avser att låta projektet ingå i bostadsförsörjningsprogrammet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

RIKSINTRESSEN

Det område runt Ubbhultsdrumlinen inom vilket riksintresset avses att hävdas finns angivet i översiktsplanen på karta B. Den aktuella planen ligger utanför detta område och berör därför inte riksintresset.

Det riksintresse som avser Landvetters flygplats riktar sig mot sådana förändringar som kan innebära begränsningar för flygtrafikens fortbestånd. Ny bostadsbebyggelse bör därför inte komma till stånd inom det område där ekvivalenta bullernivån överstiger 55 dBÅ.

I den tidigare fastställda generalplanen finns detta område avgränsat. Denna avgränsning byggde på teoretiska beräkningar. Under den tid flygplatsen varit i bruk har det visat sig att denna avgränsning inte varit för snävt tilltagen. Även en kommande utökning av trafiken kan rymmas inom denna avgränsning.

Den aktuella bebyggelsen ligger på betryggande avstånd härifrån. Även utanför detta område kan dock enskilda överflygningar förekomma som ger ljudnivåer på upp till 70 dBA. Om dessa uppträder nattetid kan de förorsaka väckning. För att motverka detta har i planen införts en bestämmelse med krav på ökad ljudisolering.

Den föreslagna bebyggelsen medför inte något intrång i riksintresset.

NATUR

Det tänkta bostadsområdet består till största delen av en höjdrygg som i huvudsak sluttar svagt åt söder och norr samt brant åt sydost och nordväst. På flera platser går berget i dagen. Söder om höjdryggen ligger ett planare område med tätvuxen skog vilket avslutas med en öppen äng och den enskilda väg som är befintlig tillfarten till området. Omkringliggande skog är väl uppväxt och ger bra förutsättningar för vindskydd och god vattenbalans. Växtligheten på höjdryggen är blandad löv- och barrskog med inslag av lågväxande vegetation. Det planare området i söder består av tät granskog och avslutas mot ängen med en "mur" av fullväxta björkar.

All vegetation mot norr och nordväst skall behållas som skydd mot vindar. Den täta granskogen glesas ur för att öka sol- och ljusstillgångar. Björkarna som ansluter till ängen skall behållas. Övrig vegetation sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Området har en nivåskillnad på ca 15 m.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Rolf Tellstedt AB har 1992-09-17 utfört en översiktlig geoteknisk undersökning.

Mark och miljökontroll AB har 1992-10-18 utfört markundersökning m.a.p. naturlig radioaktivitet och radonrisk.

JORDLAGER

Där berget inte går i dagen utgörs jordlagren överst av ett ca 0,2 m tjockt organiskt ytskikt inom de högre partierna. Inom de lägre partierna och i högre svackor består ytskiktet av upp till 0,6 m högförmultnad torv, ställvis överlagrad av mellantorv. Därunder följer finsandig silt inom de högre partierna, inom de lägre partierna är fraktionerna grövre, sand som är grusig eller finsandig. Silten och sanden är halvfast - fast lagrade. Djupet till berg är 0 - ca 3 m inom de högre partierna.

VATTEN

En grundvattenyta har observerats ca 0,3 m under markytan vid undersökningstillfället. Grundvatten har observerats ca 0,2 - 0,6 m under markytan i ett flertal punkter.

GRUNDLÄGGNING

Vid dimensionering enligt Nybyggnadsreglerna (NR) kan den planerade grundkonstruktionen genomgående dimensioneras i geoteknisk klass 2 (GK2). Efter bortschaktning av organiska ytskikt kan byggnaderna grundläggas med krypgrund, plintar eller plattor på de naturligt lagrade sedimenten respektive på packad makadamfyllning.

SCHAKTNING

Schaktning för byggnader och ledningar kan utföras till normala djup utan speciella åtgärder. Viss bergschaktning kan bli aktuell, men skall om möjligt undvikas.

DRÄNERING

Sedvanliga dränerings- och kapillärbrytningsåtgärder erfordras. Ett särskilt dränerande och kapillärbrytande skikt erfordras under golv på mark. Avskärande dränerings-/dagvattendiken anläggs vid väg genom området. Det befintliga diket återställs och kan i ett senare skede förstärkas med en eller ett par mindre dammar.

MARKRADON

Mätningar med gammamätare har utförts på berg i dagen. Mätningar har även utförts på berg i anslutning till planområdet. Berggrunden utgörs av normalradonmark. Vid byggande på normalradonmark rekommenderas att husen byggs i radonskyddat utförande enligt Statens planverk, rapport 59, 1982. Det planerade utförandet innebär att husen i huvudsak grundläggs på berg. Under förutsättning att lokala sprängmassor då används bör dessa ej överstiga en meters mäktighet.

FORNLÄMNINGAR

Ingen registrerad fast fornlämning finns inom området.

NATURVÅRDSINTRESSEN

Naturvårdsintressena är starka i kommunens nordvästra delar. Ubbhultsdrumlinen i nordväst är av riksintresse och St Öresjön har klassats som högt naturvärde. Våtmarkerna öster om planområdet är ekologiskt känsliga.

Planområdet ligger utanför gränsen för Lygnerns tillrinningsområde.

Den tillkommande bebyggelsen ligger utanför de områden som i kommunens naturvårdsplan betecknas som högt naturvärde.

Projektets långt drivna ekologiska inriktning förutsätter tekniska system som är ekologiskt bärkraftiga med minimal belastning av omgivande mark och vatten. Då 90% av ekobyns närsalter skall återföras till jordbruket innebär bebyggelsen inget hot mot de ekologiskt känsliga våtmarkerna och vattnen.

Det finns ett starkt allmänt intresse i att studera projektets tekniska system, framförallt VA-lösningar, för att senare kunna utnyttja dessa erfarenheter i andra, större sammanhang.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

ALLMÄNT

Bebyggelsen begränsas till 2 våningar med största tillåtna byggnadshöjd 6,5 m för huvudbyggnader. Upp till 25 m² av byggnadsytan per fastighet får bebyggas med 3 våningar med största tillåtna byggnadshöjd 9,0 m.

BOSTÄDER

Området avses bebyggas med parhus, flerbostadshus och enbostadshus för upp till ca 15 hushåll. Bostadshusen ägs enskilt på enskilt ägda tomter. Bebyggelsen projekteras gemensamt med Linden ek. för. som entreprenör. Den mark som inte ingår i enskild tomtmark skall ägas av Linden. Byggnadsarean begränsas till 200 m².

GEMENSAMHETSLOKALER

Centralt beläget i området, på gemensam mark, avses ett eller ett par gemensamma hus byggas innehållande hantverkslokaler, tvättstuga, mötesrum mm.

SMÅFÖRETAGANDE OCH KONTOR

Lokaler för mindre ej störande verksamhet (t ex kontor, hantverkslokaler, bakstuga) avses uppföras inom planområdet.

BYGGNADSTEKNIKER OCH MATERIAL

Byggnadsmaterial i området blir i huvudsak trä, tegel, natursten, lera, halm, torv och vass. Ekobyn skall sträva efter att anlita lokala hantverkare och producenter samt använda lokalt producerade material i så stor utsträckning som möjligt. Mängden material (framförallt icke-lokalt producerat), rördragningar och övriga installationer skall minimeras genom utnyttjande av särskilda byggnadstekniker och planlösningar som utvecklats i ekobyn.

Husen skall ventileras genom styrd självdragsventilation.

Byggnaderna skall utformas med bullerdämpande åtgärder m a p flygbuller.

FÖRSKOLA OCH SKOLA

Förskola i kommunal regi samt föräldrakooperativ finns i Ubbhults samhälle (Kråkered). Den inom planområdet planerade gemensamhetslokalen avses kunna inrymma en kooperativ barnstuga för området och om så önskas även för närliggande bebyggelse.

Skolbarnen i Ubbhult skjutsas för närvarande till Sätilla. Det finns mark reserverad för skolbebyggelse med lågstadium i b-form norr om daghemmet i Ubbhult.

SERVICE

Dagligvarubutik finns i Ubbhults samhälle ca 2 km från planområdet, samt en gårdsbutik med matvaror mm ca 600 m från planområdet.

En kommunal badplats finns vid St Öresjön på ca 800 m gångavstånd.

FRIYTOR

Övervägande delen av gemensam mark avses användas för gemensamma friytor och byggnader samt vägar. Områden som gränsar mot tillfartsväg, samt mot gräns i söder och norr skall ingå i de gemensamma friytorna.

Mark för odling av köksväxter och ved finns att tillgå genom t ex arrende med närliggande jordbruk. På jordbruket Gunnagård finns goda sådana möjligheter.

GATOR OCH TRAFIK

TILLFARTSVÄG OCH PARKERING

Som tillfartsväg till området skall ny enskild väg anläggas på fastigheten Ubbhult 1:2 för anslutning till området från väg 614 i norr. Vägen blir 3,5 m bred med grusslittbana och förses med mötesplatser där så krävs (bilaga 1). Vägen skall färdigställas innan övrig exploatering påbörjas.

Inom husgruppen kommer enbart nyttotrafik att förekomma, annars gång och cykel. Parkering för 1,5 bil/lägenhet anordnas väster om bostadsbebyggelsen i anslutning till infartsväg.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafiken på väg 614 består av busslinje 740 mellan Hällingsjö och Kungsbacka, anpassad efter skoltider. Buss 300 till Göteborg och Skene/Kinna samt buss 614 till Landvetter och Mölnlycke angöres från Hällingsjö, ca 6 km från området. I översiktsplan 90 och den pågående fördjupade studien för nordvästra delen av Marks kommun nämns möjligheter till utveckling av busslinjen 740 att även omfatta arbetspendling till Kungsbacka.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

UPPVÄRMNING

Uppvärmningen kommer att ske individuellt och i huvudsak baseras på den sk *värmetriangeln*, dvs ved, sol samt ackumulering i respektive hus. Husen kommer även att isoleras väl. Det lokala klimatet påverkar uppvärmningen avsevärt, framförallt vindförhållandena. Växtligheten skall därför sparas i så stor utsträckning som möjligt och omgärda husen samt bilda skydd mot norr och nordväst.

AVLOPP

TOALETTAVLOPP

I byn skall separerande toaletter användas. Fekalier komposteras i ett ventilerat minimultrum under toaletten. Urinet leds till och förvaras svalt i slutna tankar med inbyggd slamavskiljare för lokal återföring av närsalter till jorden - gödsling av djurfoderodlingar (bilaga 2.)

BDT-VATTEN

Bad-, disk-, och tvättvatten bör omhändertas i eller i direkt anslutning till respektive hus. Vattenreningsprocessen sker i markbädd, växthus, eller mikroreningsverk (bilaga 2). Vattnet kan återanvändas till toalettspolning, tvätt, bevattning mm. Vid området för reservavlopp kan ev upphöjd förstärkt infiltration anläggas för infiltration av BDT-vatten (bilaga 3).

RESERVAVLOPP

Enligt begäran från Marks kommun skall ett område för reservavlopp inom planområdet anges. Området skall vara dimensionerat för toalett- och BDT-avlopp. Ett lämpligt område för upphöjd, förstärkt infiltration finns i planområdets lägre partier i söder. Detta avloppssystem avses inte användas av ekoby.

Enligt utlåtande av GeoLogic (bilaga 3) beträffande möjligheter till avloppsinfiltration synes ej någon risk för föroreningar föreligga från föreslagna anläggning. Ett alternativ till reservinfiltration av toalettavlopp är att installera multrum. Mindre multrum ingår redan i de föreslagna separationstoalterna, varför en utbyggnad av dessa skulle vara en betydligt enklare och mer ekonomisk åtgärd.

VATTEN

Som vattentäkt föreslås en djupborrad brunn inom planområdet.

Som alternativ har en befintlig grävd brunn undersökts vad gäller vattenkvalitet och kapacitet. Ett samutnyttjande med fastighetsägaren diskuteras.

Linden genomförde 1992-10-30 en undersökning av den befintliga brunnens kapacitet. Brunnan har en korttidsskapacitet på min 1875 l/h. Vattenförbrukningen för ekoby samt fastigheten 1:32 beräknas bli upp till 270 l/h. Vid mätning av långtidskapacitet pumpades vatten ur brunnan med en hastighet av 270 l/h i 14 dagar utan mätbara förändringar i brunn eller angränsande fastigheters vattentäkt.

KM Laboratorierna AB utförde 1992-12-07 kemisk analys och 1992-12-08 mikrobiologisk analys av befintlig brunn. Utlåtandet redovisar vattnet i kemisk analys som tjänligt med anmärkning och i mikrobiologisk som otjänligt. Då brunnan ej använts på mycket lång tid och då utrustningen vid provtillfället eventuellt var förorenad skall nya prover genomföras snarast innan alternativ slutgiltigt fastställs.

EL/TELE

Nätstation föreslås integreras i bebyggelsen för parkering och avfallshantering i planområdets västra del.

Befintliga luftledningar för tele korsar nybebyggelseområdet. Ledningarna läggs om som jordkabel, eller som nya luftledningar i tomtgränser.

AVFALL

En strävan i byn är att så mycket som möjligt av avfallet ska kunna återvinnas.

Följande fraktioner källsorteras: komposterbart, glas, papper, metaller samt batterier.

Övrigt hushållsavfall som ej kan återvinnas läggs i gemensamma sopkärl för kommunal hämtning. Ett fristående soprum för de olika fraktionerna lokaliseras till parkeringsområdet vid infartsvägen.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

En bestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning införs i planen omfattande gemensamma vägar, gång- och cykelvägar, friytor, parkering, gemensamma ledningar, soprum mm.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Projektet skall genomföras med stort inslag av självbyggeri och är lika mycket en process som ett bostadsområde. Detta är ett pionjärbete med mycket få moderna förebilder (inga i Sverige), varför bl a en lång genomförandetid är önskvärd.

Bygglovsbefrielse har införts i planen, inom ramen för angiven byggrätt, avseende såväl tillbyggnad av bostadshus som uppförande av komplementbyggnader om vardera 20 m² byggnadsyta.

ÖVRIGT

Linden ekonomisk förening är bildad av de blivande invånarna i byn och kommer att stå som byggherre till projektet.

REVIDERING

Revidering av planförslaget har gjorts i nedanstående avseenden:

- plankartan (planbestämmelser)
 - ändring under "byggteknik" från "...med bullerdämpande åtgärder m a p flygbuller." till "...så att bullerreduktion med minst 40 dBA erhålls."
 - reducering under "annan huvudman" med "Huvudmannaskapet för planområdet skall vara enskilt (samfällighetsförening)".
- genomförandebeskrivningen
 - reducering på sid 2 under "huvudmannaskap" med "Huvudmannaskapet för planområdet skall vara enskilt (samfällighetsförening)".
 - ändring på sid 4, 2:a stycket under "planeekonomi i sammandrag" från "Detta utgör kostnader för markförvärv..." till "Detta utgör kostnad för vägmark och väganordningar utanför detaljplan samt exploateringsmark...).
- planbeskrivningen
 - ovanstående text på sid 8.

Dnr 92/396

**DETALJPLAN FÖR
RYDEBACKE BY**
Ubbhult 1:2, Sätla socken
Marks Kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Göteborg 21 april 1993, reviderad 1993-08-18

Linden ekonomisk förening genom
Anders Hansson
Mika Määttä
Stefan Wallner

i samarbete med Stadsarkitektkontoret, Marks kommun

INLEDNING

Planförslaget skall ge möjlighet att uppföra upp till 15 lägenheter i form av friliggande villor, lägenheter i hyreshus, (eventuellt parhus), samt gemensamma byggnader. Planen skall också ange byggrätt för mindre, ej störande verksamheter. Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att samordna och ändamålsenligt genomföra detaljplanen.

ORGANISATORISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

ALLMÄNT

Åtgärder skall ha sin grund i ett ekologiskt perspektiv och utföras i ett kretsloppstänkande.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall inte vara huvudman för allmänplatsmark.
Bostadsbebyggelsen uppförs i privat regi.
Gemensamhetsbebyggelsen uppförs i samfällighetsföreningens regi.
Exploateringsavtal mellan samfällighetsföreningen och Marks kommun skall tecknas med planförslaget som grund innan planen antages.

Väg inom bebyggelseområdet med tillhörande parkeringsytor anläggs av byggherren och sköts av samfällighetsföreningen. Anläggande av ny tillfartsväg till området skall ske genom byggherren försorg.
Vattenledningar och pumphus anläggs av byggherren och sköts av samfällighetsföreningen. Ev. reservavlopp anläggs och sköts av samfällighetsföreningen.

BDT-vatten- och toalettanläggningar anläggs och sköts av respektive privata fastighetsägare.

Vattenfall Sydvest svarar för el-försörjningen inom planområdet.
Televerket svarar för teleförsörjningen och ev. omläggning av luftledning till markledning inom området.

TIDPLAN

Detaljplanen avses bli antagen under hösten 1993. Anläggningsarbeten för vägar, VA, el och tele beräknas kunna påbörjas i direkt anslutning till planens antagande. Detta innebär att byggstart för bostadshus sannolikt inte är aktuell förrän efter årsskiftet 93/94. Området avses byggas i en till människan och miljön anpassad hastighet vilket gör det svårt att ange vid vilken tidpunkt bebyggelsen är färdig. Utbyggnaden kommer att ske etappvis.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden har satts till 15 år. Denna långa tid medgives med anledning av bebyggelsens experimentella och speciella karaktär, att alla fastighetsägare ännu inte är kända, samt att vissa gemensamhetslokaler kommer att byggas i ett senare skede.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

MARKFRÅGOR.

Byggherren har förvärvat mark från Ubbhult Gunnagård 1:2, som också upplåter mark för anläggande av tillfartsväg från väg 614 till planområdet.

Det område som är aktuellt för bebyggelse omfattar ca 3,4 ha.

Avstyckning från fastigheten Ubbhult Gunnagård 1:2 har ännu ej skett.

Byggherren avyttrar därefter mark för privat bostadsbebyggelse till medlemmar i Linden ekonomisk förening.

FASTIGHETSBILDNING

Genom avstyckning från Ubbhult 1:2 nybildas en exploateringsfastighet för Ryde backe by. Ansökan om avstyckning bör inges av Linden när detaljplanen vunnit laga kraft.

Avstyckningar för privata bostadsfastigheter kan komma att ske etappvis. Det slutgiltiga antalet fastigheter går ännu ej att fastställa. Det beror bl.a. på att alla fastighetsägare ännu inte är kända och gynnar möjligheter till olika typer av boendeformer i framtiden (enskilda villor, hyreslägenheter, kooperativ mm). Området kommer att exploateras för maximalt 15 lägenheter, inklusive hyresrätter i flerfamiljshus och i gemensamhetshus.

Detaljplanen nödvändiggör att servitut bör nybildas genom fastighetsreglering avseende ny tillfartsväg från väg 614 på fastigheten Ubbhult 1:2.

Ett servitut som garanterar Ubbhult 1:2 rätt att nyttja vägar inom "ekobyfastigheten" bör nybildas.

Nätstationen som är belägen på gemensam mark för parkering föreslås upprättas med servitutsrätt för Vattenfall sydväst.

I det fall samutnyttjande av befintlig vattentäkt på fastigheten Ubbhult 1:32 skulle bli aktuellt bör servitut nybildas för rätt att nyttja vattentäkten jämte ledningsdragningar över fastigheterna Ubbhult 1:32 och 1:2.

FASTIGHETSSAMVERKAN

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för gemensamma fastigheter, gemensamma byggnader, väg inom bebyggelseområdet inkl. parkeringsplatser, övriga friytor, vattentäkt jämte ledningar för vatten, samt särskild gemensamhetsanläggning för ny tillfartsväg från väg 614 på fastigheten Ubbhult 1:2.

Vid förrättning får bestämmas hur många anläggningar som skall inrättas.

Ansökan om förrättning bör inges när behov av organiserad gemensam förvaltning uppstår.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomiska beräkningar har enbart utförts för nyexploateringen.

Området skall exploateras i privat regi och på privatägd mark. Med kostnadsuppgifter från entreprenörer, energiverk, lantmäteri samt kommunen har planekonomiska kalkyler upprättats dels för kommunens planekonomi, dels för exploatörens planekonomi fram till byggklar tomt. Kostnadsuppgifterna är preliminärt bedömda i prisläge januari 1993.

PLANEKONOMI I SAMMANDRAG

Exploateringskostnader, totalt	1 882 000
Att bäras av kommunen	0
Att bäras av nyexploateringen	1 882 000
Tomtpreisintäkter inkl förskottsinsatser	1 282 000
Netto, nyexploateringen	- 600 000

Av sammandraget framgår att nyexploateringen erhåller ett totalt underskott på exploateringen av 600 000 kronor. Detta utgör kostnad för vägmark och väganordningar utanför detaljplan samt exploateringsmark och finansieras genom föreningslån från JAK. Amorteringar och "räntor" finansieras tills vidare genom insatser från Linden ekonomisk förenings medlemmar.

Kommunens engagemang skall inte bära några kostnader i samband med exploateringen. Kommunens engagemang utgörs enbart av planadministration.

VA-kostnader är inräknade i exploateringskostnaderna.

Kostnader för anläggning av nya vägar, vattentäkt jämte ledningar samt tele- och elanslutningar inklusive omläggning av luftledningar till markledningar skall bäras av byggherren.

Kostnader för avloppsanläggningar skall bäras av byggherren samt respektive fastighetsägare.

Kostnaderna för anläggande av reservavlopp bedöms som relativt små och skall vid en eventuell framtida utbyggnad belasta respektive fastighetsägare samt samfällighetsföreningen.