

PLANBESKRIVNING

detaljplan kv. MEGALITEN m.fl. ÅLLEBERG CENTER Falköpings stad

Antagandehandling 2009-02-19



BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:2 000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Som underlag (men ej tillhörande planhandlingarna) finns också en arkeologisk utredning, en geoundersökning, en va-utredning och en trafikutredning.

SYFTE och FÖRSLAG

Allmänt/Bakgrund

Sedan en 15-årsperiod tillbaka har en utbyggnad av Ålleberg Center pågått där merparten av etableringarna varit rena handelsföretag eller haft en stark anknytning till handelsverksamhet.

Det andra området (V2) väster om rondellen omfattar ca: 4 ha. Pågående och planerade exploateringar innebär att även detta område snart är fullbyggt.

Ålleberg Center består av 2 detaljplanlagda områden, ett norr om "Ulricehamnsrondellen" (V1) omfattar ca: 7,5 ha och är i princip fullbyggt.

I kommunens översiktsplan föreslås den framtida markanvändningen bli handelsändamål.

Planens syfte är att:

- o skapa nya byggrätter för handelsanknutna verksamheter
- o närmast riksväg 47 endast tillåta konsumentorienterade handelsverksamheter.

Läge, areal och markägo-förhållande

Som framgår av flygfotot på första sidan är planområdet beläget i anslutning till Ulricehamnsrondellen och i stadens sydöstra del. Hela området omfattar ca: 25 ha varav ca: 15 ha utgör kvartersmark för handelsändamål.

Kommunen är ägare till merparten av marken inom planområdet. Den östra delen tillhör Agnestad 1:1.



Gällande planer

För området finns inga gällande detaljplaner. I planen ingår delar av riksväg 46 och 47 för vilka gäller arbetsplaner enligt vägagen.

Som underlag till detaljplanen finns ett, av kommunfullmäktige, antaget detaljplaneprogram där markanvändningen och andra övergripande förutsättningar redovisats och varit före-

mål för samråd med allmänheten, länsstyrelsen och övriga myndigheter.

Som underlag för ställningstagandena i planprogrammet redovisades ett underlag för miljöbedömningen samt en arkeologisk utredning, en dagvattenutredning, en va-utredning och en geundersökning.

Befintliga förhållanden

Marken inom planområdet används idag uteslutande för jordbruk förutom de delar i planen som utgör vägområdet (rv 46 o 47). Terrängen är mjukt kuperad och sluttar mot söder och öster med omväxlande starkare och svagare sluttningsspartier.

Som framgår av fotot är vegetationen sparsam och består endast av några enstaka buskliknande, solitärt växande träd. Knappast mer än den flerstammiga och ålderdomliga sälgen vid infarten till den södra delen har något större skönhets- eller naturvärde.

Övriga landskapselement inom området utgöres av en långsträckt stenmur genombruten av rv 46 och 2 kortare stenmurar vinkelrätt mot rv 47. Vid vägkanten (rv 46) finns ett stenröse som förmodligen tillkommit som röjningssten från åkermarken. Stenmurarna inkl. stenröset omfattas av biotopskydd.

Inom eller gränsande till området finns inga bostäder eller annan störningskänslig bebyggelse. På andra sidan rv 47 ligger Ålleberg Center med nyuppförda COOP.



Befintlig väg med stenmuren inom det södra området

Riksintresse

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för kulturminnesvården (KR 100, Kambrosilurområdet) och som täcker en stor del av kommunens norra delar. Av beskrivningen kan man bl.a. utläsa: "Kulturhistorisk region kring de västgötska platåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800-talets agrara revolution, och där gynnsamma naturgeografiska för-

hållanden bidragit till en landskapsutveckling av rent kontinentala mått, exempelvis ovanligt stora byar. Detta utgjorde också basen för en medeltida stadsbildning vars fortsatta utveckling präglades av järnvägens tillkomst. Området, som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas".

Fornlämningar

Som en del i programarbetet har Västergötlands museum genomfört en arkeologisk/kulturhistorisk utredning inom planområdet. Utredningen genomfördes dels som en inledande inventering dels i form av en sökschaktgrävning i fält. Totalt öppnades ett 50-tal schakt med varierande längd (5 – 170 m) varvid ett 10-tal inom området.

Vid utredningens sökschaktgrävning upptäcktes inga spår av fornlämningar eller annat av antikvariskt intresse. Museets slutsats är därför att det inom området inte finns några okända fornlämningar som kan komma att påverkas av en exploatering.

Miljöbedömning

Parallellt med planarbetet har en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) upprättats som bifogas planhandlingarna. I MKB:n redovisas bl.a. förutsättningar och konsekvenser för mark- och

vattenmiljön, naturmiljön, kulturmiljön och rörligt friluftsliv. Vidare görs en avstämning mot de nationella innehållningsbestämmelserna i MB (miljöbalken) och de nationella miljömålen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

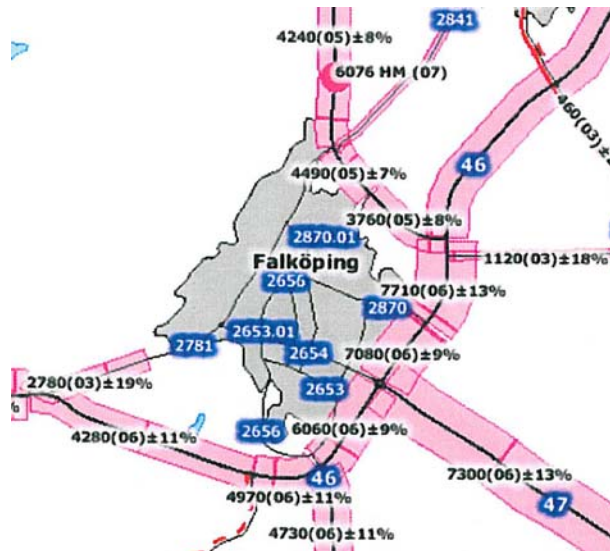
Sammanfattningsvis konstateras i MKB:n att en ändrad markanvändning enligt föreliggande planförslag inte kommer att påverka miljön i oacceptabel utsträckning.

Trafik

Kartan är ett utdrag ur vägverkets trafikdatabas och visar trafikflödena, ÅDT (årsdygnstrafik) i olika vägvsnitt runt Falköping. Siffrorna inom () anger årtal.

I Ulricehamnsrondellen rörde sig knappt 5 000 fordon längs 47:an mot Trollhättan, något mindre längs 46:an mot Ulricehamn och strax över 6 000 fordon längs 46-47:an mellan rondellerna (år 2006). Andelen tung trafik utgör i genomsnitt ca: 15 %.

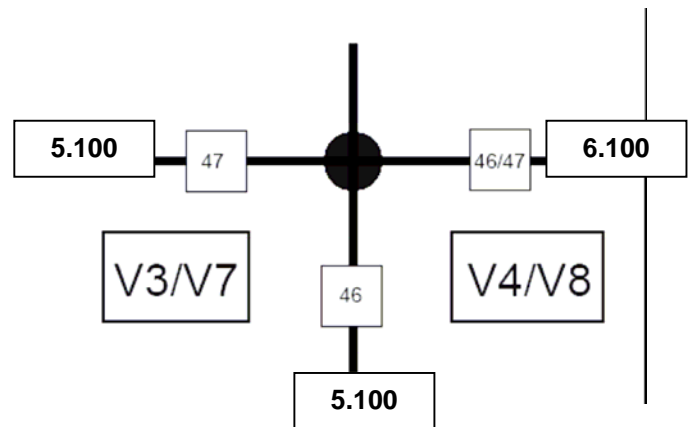
Såväl cirkulationsplatsen som anslutande vägar är i berört avsnitt relativt nybyggda och har god standard.



Framtida trafikmängder

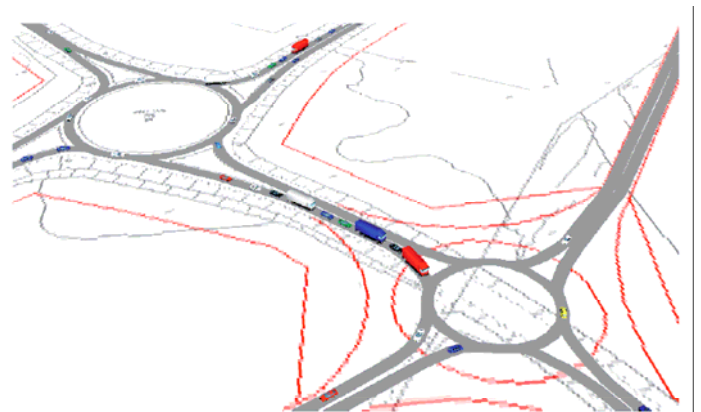
Som underlag till detaljplanen har en särskild trafikutredning gjorts i samband med framtagningen av planprogrammen för V3, V4 resp. V7, V8. I utredningen redovisas beräkningar om framtida trafikrörelser och ges förslag till utformning av handelsområdenas anslutning till riksvägarna.

Vidstående figur visar de beräknade trafikmängderna år 2025 med utgångspunkt från vägverkets trafikuppräkningstal.



Trafikalstringen från verksamhetsområdena har bedömts med utgångspunkt från typ och omfattning av handelsverksamheterna inom planområdet (ca: 100 000 m²). V3/V7 beräknas alstra 3 700 och V4/V8 6 700 fordon/dygn

Beräkningarna har sedan använts i ett trafiksimuleringsprogram vilket resulterat i vidstående förslag till principutformning.



Figur 5 Utformningen har kapacitet att klara trafikflödet. Kösituationer orsakade av enskilda fordon kan uppkomma.

FÖRÄNDRINGAR

Mark o vegetation

All mark inom planområdet används idag som odlad åkermark. Inom området saknas högre vegetation så när som på några enstaka träd och buskar i åkerkanterna.

De biotopskyddade objekten –stenmurarna och stenröset– har inarbetats i planen och ligger inom område

med markanvändning NATUR. För att nå vissa tomter krävs att biotopskyddet får upphävas för någon enstaka tomt. Även odlingsröset i anslutning till den nya cirkulationsplatsen kan komma att beröras av ett mindre intrång.

Geotekniska förhållanden

Mulljordens mäktighet är i allmänhet ca 0,3–0,5 m. Under mulljorden följer omväxlande lera, silt och siltmorän med inslag av sand, grus och sten. Det är genomgående grunt till fast botten ca 0,5-4 m under markytan. Därunder följer fast botten eller berg.

Utförda sonderingar har kunnat neddrivas mellan ca 0,5-4 m under befintlig markyta (till nivåer motsvarande ca +220 - +224) där de stoppat på berg bestående av kalksten.

Grundvattenytan bedöms generellt ligga i nivå med bergets överyta. Vid fältundersökningarna installerades 2 grundvattenrör. Båda rören var dock torra vid mättillfället (djup 1,8 m respektive 1,7 m) Grundvattenytans läge bedöms vara starkt årstids- och nederbördsberoende.

Områdets topografi och höga läge innebär att någon skredrisk eller risk för höga vattenstånd inte bedömts föreligga.

Förorenad mark

Vid utförda fältundersökningar i borrhål öster om "Ulricehamnsrondellen" påträffades jordlager med fyllnadskarakteristik på ca: 0,5-2 m djup under markytan. I nederdelen av fyllningen samt i underliggande jordlager kändes viss oljelukt vid geotekniska fält- och laboratorieundersökningar.

Dessa jordmassor kräver ytterligare undersökningar (typ av förorening, utbredning etc.) vilket skall göras senast i samband med tomtförsäljningen. Ev. saneringsåtgärder åvilar kommunen som fastighetsägare om inte annat ansvar följer av bestämmelserna i MB (miljöbalken).

Radon

Enligt utförda undersökningar överstrider radonhalterna i jordluftnivåerna för hög radonmark (50 kBq/ m³) i fem av sex mätpunkter (gäller alla verksamhetsområden).

I planbestämmelserna har införts krav på att nya byggnader skall utföras radonskyddade enligt Statens planverk, rapport 59:1982.

Grundläggning

Grundläggningsförhållandena bedöms som goda för planerade verksamheter. Lätta byggnader och anläggningar bedöms kunna grundläggas direkt i mark efter urgrävning av organisk jord, alternativt direkt på plansprängt berg.

Större och sättningskänsliga byggnader grundläggs på plintar (pålar kan bli aktuellt där djupet till fast botten är större än 3 m). För all grundläggning gäller att organisk jord i ytan skall grävas bort.

Tillkommande laster i samband med nybyggnation bedöms ge upphov till ringa sättningar i området.

Fornlämningar

Inom området eller i dess omedelbara närhet finns inga kända fornlämningar. Museets undersökning har också resulterat i slutsatsen att: "det inom området inte finns några okända fornlämningar som kan komma att påverkas av en exploatering". Trots detta

Bebyggelse

Området kommer att upplåtas för handel, i första hand handel med direkt konsumentinriktning. I planbestämmelserna har tomterna närmast väg 47 getts planbestämmelsen "H" (handel). Per definition tillåter planbestämmelsen "H" handel i något vidare bemärkelse än vad kommunen åsyftar (t.ex. bil- och maskinförsäljning). Eftersom markanvändningen inte kan preciseras tillräckligt genom planbestämmelserna kan markupplåtelsen komma att prövas även i samband med kommunens tomtförsäljning.

Jordlagren inom områdena innehåller en del större stenar och "löst" berg, vilket måste beaktas vid grundläggnings- och schaktningsarbeten. Jordlagren innehåller även silt, vilket är flytbenäget vid vattenmättnad. Tillrinande yt- och grundvattenvatten skall omhändertas så att grundläggningen kan ske i torrhet. Schakter skall hållas läns så att erosion och uppmjukning av schaktbotten ej uppstår. Schakter och slänter med flytbenäget material som kan komma att utsättas för erosion p.g.a. nederbörd skall skyddas.

föreligger, enligt kulturminneslagen, en skyldighet för den som vid grävning eller annat arbete påträffar en fornlämning att omedelbart avbryta arbetet i den del som berör fornlämningen och underrätta länsstyrelsen.

På tomterna **lite** längre från riksväg 47 (46/47) tillåts även lager och parti-handel genom en kompletterande bestämmelse "U" (lager) där all typ av handel får förekomma.

Kommunens ambition är att området skall karaktäriseras av ett ljust och luftigt intryck. Byggnader som upptar en större sammanlagd byggnadsarea än 3 000 m² skall därför uppdelas i två eller fler byggnadsvolymer, vilka får vara sammanbyggda eller lokaliserats till tomt med bygggrätt HU.

Gator o Trafik

Planområdets anslutning till allmänna vägnätet överensstämmer med det i planprogrammet föreslagna läget. Som framgått ovan (sid 5) har en särskild trafikutredning tagits fram som underlag till detaljplanen. I utredningen studerades bl.a. nuvarande och framtida trafikmängder/trafikrörelser och på vilket avstånd från "Ulricehamnsrondellen" en ny anslutning bör placeras. Den föreslagna utformningen –med ytterligare en cirkulationsplats– har bedömts nödvändig när området blir fullbyggt. Under en övergångsperiod och så länge exploatering endast sker inom de nordöstra kvarteren kommer anslutningen till det allmänna vägnätet (rv 46) att provisoriskt utformas som en trevägskorsning.

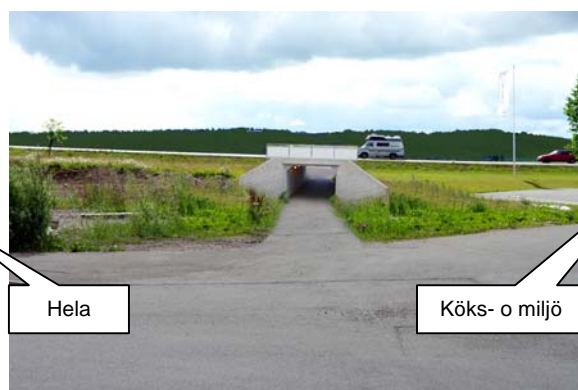
Inom planområdet har gatorna getts en sträckning som löper parallellt med de längsgående stenmurarna i såväl det norra som södra området. Gaturummen har väl tilltagna bredder, 25 m, för att inrymma såväl körbana, gång- och cykelbanor som stenmurarna och alléträd.

All parkering och angöring skall tillgodoses på kvartersmark.

I planen har utrymme skapats för två busshållplatser mellan de båda cirkulationsplatserna. Kommunen kommer att begära hos trafik huvudmannen att området skall trafikeras med kollektivtrafik.

GCM-vägar

Gång- och cykelvägnätet ansluts till det övergripande GCM nätet via en ny tunnel under rv. 47 mellan fastigheterna Stalaktiten 4 och 5 (Hela — Köks och Miljö). Området mellan fastigheterna är i gällande detaljplan avsatt som "u-område" (område för underjordiska ledningar). GCM-förbindelsen mellan de två områdena söder resp. norr om Ulricehamnsvägen sker via övergångsställen i plan i anslutning till den nya cirkulationsplatsen.



GCM-tunnel under rv.46/47sedd från Ålleberg Center



Allmänna ledningar

Vätternvattenledningen

I planteringszonen väster om riksvägen (46/47) ligger kommunens huvudvattenledning (Vätternvattenledningen). Söder om byggnaden på fastigheten Stalaktiten 5 delar sig ledningen och passerar sedan riksvägen söder ut mot Kinnarp/Slutarp. Ledningen utgör huvudvattenledning till flertalet av kommunens tätorter söder om stan.

Ledningen kommer att inkräkta på möjligheten att utnyttja kvartersmarken och måste läggas om. Den nya sträckningen kommer att utredas ytterligare i samband med projekteringen av gatorna. Alternativet att skydda ledningen genom ett s.k. "u-område" i planbestämmelserna har inte ansetts som möjligt p.g.a. ledningens dimension, vattentryck och betydelse för vattenförsörjningen söder ut.

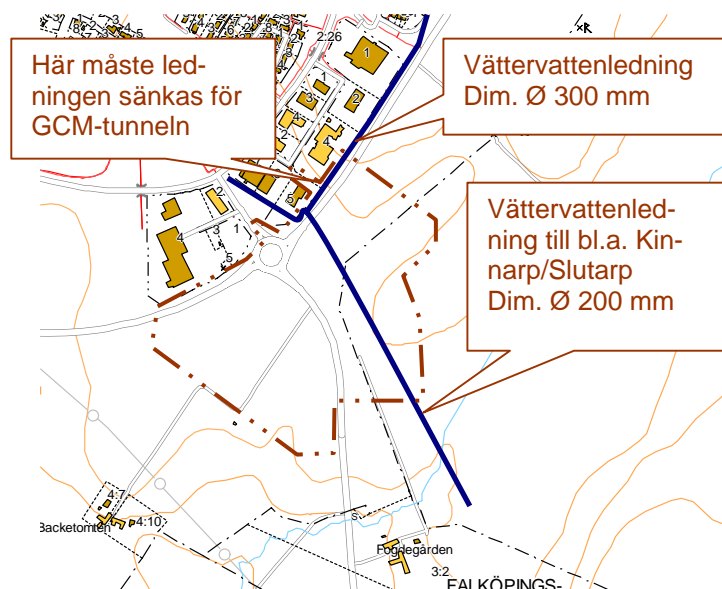
Ren-, spill- och dräneringsvatten

Allmänna ledningar för ren-, spill- och dräneringsvatten kommer att byggas ut i området. I samband med upprättandet av planprogrammet gjordes en separat VA-utredning som i grova drag redovisar det framtida vattenbe-

Dagvatten/fördröjningsmagasin

En exploatering av planområdena innebär en betydligt ökad dagvattenavrinning. Man bör eftersträva att inte förändra dagvattenavrinningen jämfört med nuvarande förhållanden i syfte att inte öka belastningen på nedströms belägna områdens diken, trummor och bäckar. Detta kan åstadkommas genom att anlägga utjämningsanordningar t.ex. i form av dammar och/eller öppna diken, samt makadamdiken.

I samband med utbyggnaden av GCM-tunneln måste ledningen sänkas. En grov kostnadsuppskattning redovisas i genomförandebeskrivningen nedan.



hovet samt förslag till lösningar för såväl vattenförsörjningen som omhändertagandet av spillvattnet. Utredningen kommer att ligga som underlag vid kommande projektering.

I planförslaget har 3 "fördröjningsmagasin" vardera med en kapacitet motsvarande ca: 2 000 m³ redovisats. Damarnas huvudfunktion kommer att vara att fördröja vattnet vid höga flöden i samband med nederbörd. Under en del perioder kommer dammarna att vara tomma eller nästan tomma. Det är därför viktigt att de utformas så att de blir ett tilltalande inslag i landskapsbilden även under torrperioder.

Magasinet inom den södra delen utformas med delvis "tätad" botten för att kunna utgöra en vattenspegel i naturområdet även under torrperioder. Vattnet avleds via öppna diken söder ut till "Agnestadsbäcken". Dammen kommer att vara relativt grund med långsluttande kanter för att inte utgöra något större faromoment. Naturområdet i övrigt utformas som en naturpark kantad med alléträd.



Övrig teknisk försörjning

Fjärrvärme

Förutsättningarna för anslutning av fastigheterna till kommunens (FEAB:s) fjärrvärmenät kommer att utredas senare.

Riskbedömning

Riksvägarna (Rv 46 och 47) är klassade som primära vägar för transporter med farligt gods. Enligt länsstyrelsens m.fl. direktiv skall en riskbedömning göras om en byggnad planeras och uppföres närmare en sådan väg än 40 m (bostäder 100 m). Det åvilar de enskilda fastighetsägarna att i en riskanalys redovisa vilka åtgärder (och bekosta dessa) som skall vidtagas om man vill nyttja del av skyddsområdet för annat än planteringszon.

Magasinet närmast den nya rondellen utformas som en gräsbeväxt yta och utan tätad botten för att möjliggöra en viss infiltration. Avledningen av dagvattnet föreslås ske som idag via vägdiket söder ut till bäcken.

Det 3:e magasinet, beläget ca: 200 m nordost om cirkulationsplatsen utformas på samma sätt och avvattnas även den till Agnestadsbäcken via ett öppet dike.

Dagvattenanläggningarna inom området skall dimensioneras för nederbörd med återkomsttiden 2 år. Trycklinjen i ledningar/diken får inte överstiga ledningens hjässa eller dikets överkant. Ledningar och diken skall också kontrolleras så att trycklinjen inte överstiger marknivå vid nederbörd med återkomsttiden 10 år.

El, Tele, Bredband

Kommer att byggas ut i området.

Avfall

Avfall kommer att hanteras enligt kommunens renhållningsförordning.

På kvartersmarken mot riksvägarna har ett skyddsområde lagts in (planteringszon) vilket innebär att marken inte får bebyggas eller nyttjas för upplag eller parkering inom ett avstånd av 40 m från riksvägarna. Ca: 150 m söder om den nya rondellen går vägen i skärning (>2 m) varför skydds-zonen i denna del minskats till 30 m från vägen.

Radon

Enligt utförda undersökningar över-skrider radonhalterna i jordluftnivåerna för högradonmark (50 kBq/ m³) i fem av sex mätpunkter (gäller alla verksamhetsområden).

I planbestämmelserna har införts krav på att byggnader/lokaler där människor stadigvarande vistas skall utföras radonsäkert.

Utformning

Området ligger välexponerat i det öppna kulturlandskapet och utgör trafikanternas första anblick av staden från söder. För att skapa en "portalverkan" och markera övergången mellan stad och land planteras den

allmänna platsmarken utmed riksvägarna med alléträd. Lokalgatorna inne i området utformas med enkelsidiga alléer (på kommunal mark). I planen har införts särskilda utformningsbestämmelser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit lagakraft.

ÖVRIGT

Detaljplanen har utarbetats i samråd med berörda huvudintressenter, fastighetsägarna, miljöförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen, länsstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheten.

Som underlag (men ej tillhörande planhandlingarna) finns också en arkeologisk utredning, en geundersökning, en va-utredning med gestaltungsprinciper för dagvattenhantering, och en trafikutredning. Utredningarna är framtagna av läns museet och SWECO konsulter.

Lennart Krook
Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidsplan

Detaljplanen kommer att handläggas som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och utställning, kunna antas under hösten 2009.

Genomförande tid

Genomförandetiden skall vara 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång får byggnadsnämnden pröva ansökningar som överensstämmer med planbestämmelserna.

Fastighetsbildning m.m.

Kommunen initierar erforderlig fastighetsbildning i samband med tomtförsäljningen

Cirkulationsplatsen

Utbyggnaden av den nya cirkulationsplatsen måste ev. föregås av en formell prövning enligt väglagen (förstudie och arbetsplan). Vägverket har vid muntliga samråd framfört att vissa justeringar av den befintliga cirkulationen också kan bli nödvändigt att genomföra. I planförslaget har redovisats en markreservation som möjliggör anläggande av en cirkulation med samma diameter som den befintliga. Den närmare utformningen kommer att ske i samband med projekteringen och i nära samverkan med vägverket.

Kommunen avser att upprätta ett exploateringsavtal med vägverket inför det fortsatta arbetet med cirkulationsplatsen/-erna. I avtalet kommer även fördelningen av investeringskostnaderna att regleras.

Kommunen ansvarar för och tar initiativ till upprättande av förstudie och arbetsplan.

GCM-tunneln

Kontakten mellan den befintliga handeln (inom Ålleberg Center) och det nya planområdet är av vital betydelse. Anläggandet av GCM-tunneln avses därför ske i samband med utbyggnaden av övrig infrastruktur inom området. Anläggandet av tunneln kan behöva prövas enligt väglagen i en förstudie och ev. arbetsplan. Kommunen kommer att föra en vidare dialog med vägverket.

Gator o GCM-vägar

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av infrastrukturen, gator, gcm-vägar, inom området. Utbyggnaden kommer att ske i den takt som behövs med hänsyn till efterfrågan på tomter.

Ledningar

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av VA-ledningar inom området. I samband med detta kommer också utbyggnad av el- och teleledningar (inkl. bredband) att ske.

Tekniskt kan områdena anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Frågan om det även ur ekonomisk synpunkt är möjligt kommer att utredas närmare i samband med projekteringen.

Förorenad mark

Kommunen ansvarar (om inte annat följer av miljöbalkens bestämmelser) för undersökning och ev. sanering av förorenad mark inom planområdet. Anmälan skall göras till miljönämnden.

Biotopskydd

Som framgått av beskrivningen finns inom området biotopskyddade objekt. Dessa har till stor del skyddats i planbestämmelserna men vissa ingrepp måste göras för att bl.a. dra fram gator och ledningar. Kommunen ansvarar för att nödvändiga tillstånd söks i samband med projekteringen.

Dagvatten

Inom planområdet kommer tre dagvattendammar/fördröjningsmagasin att anläggas (j.m.fr. beskr. ovan). Dammarna skall, i möjligaste mån, utformas med långsluttande kanter och så grunda att inga skyddsanordningar mot olycksfall skall behövas. Dammen i anslutning till rondellen ges en avlång form anpassad till riksvägens sträckning. Mot vägen kommer det för säkerhet att krävas någon form av avkörningsskydd.

Kommunen ansvarar och bekostar anläggandet av dammarna.

Förorenad mark

Innan markupplåtelsen skall en markundersökning och ev. sanering av den upptäckta förorenade marken genomföras. Det åvilar kommunen att anmäla till miljönämnden och bekosta åtgärderna.

Fornlämningar

Som framgått ovan har genomförda undersökningar resulterat i slutsatsen att det inom området inte finns några okända fornlämningar som kan komma att påverkas av en exploatering.

Lennart Krook
Stadsarkitekt

Planområdet har utvidgats något åt söder jämfört med det undersökta området varför en kompletterande undersökning pågår. Skulle undersökningen visa att någon hittills okänd lämning hittas och som inte är möjlig att inordna i planförslaget eller ta bort kommer denna del av planförslaget att undantas från fastställelse.

Kostnader

Kostnaden för detaljplanens upprättande belastar kommunen liksom kostnaderna för erforderliga förrättningar enligt fastighetsbildningslagen. Kostnaderna för utbyggnaden av infrastrukturen inom området belastar kommunen.

Kostnader för ev. förstärkt skydd mot riksvägen bekostas av fastighetsägarna i samband med ev. ianspråktagande av skyddsområdet på kvarteretsmarken.

Nedanstående kostnadssammanställning är endast en ytterst grov uppskattning byggd på erfarenheter från andra objekt. Någon beräkning är inte möjlig att genomföra innan projekteringsunderlag föreligger.

	<i>milj. kr</i>
o Vätternvattenledningen	2,0
o Lokalgator	5,0
o GCM-vägar	1,0
o GCM-tunnel	4,0
o VA-ledningar	7,5
o Dagvattendammar	2,0
o Allmän platsmark	1,0
o Alléträd	0,5
o Cirkulationsplats	11,0
o Utrednings/konsultkost.	1,0
o Förorenad mark	???

SUMMA *35,0*



Illustration kv. MEGALITEN m.fl.

"Så här kanske området kan se ut när det är till hälften utbyggt"