

Detaljplan för Söderbymalm 3:273 m.fl.
Vallagränd
Handen

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande
2016-04-18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	11
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	13
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	15

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

BAKGRUND

Proventum AB äger och förvaltar idag 234 studentbostäder placerade på två angränsande fastigheter sydost om korsningen Vallavägen/Vallagränd i södra Handen, ca 600 meter fågelvägen från Handens södra pendeltågsuppgång och kommunhuset. 2012-01-19 ansökte man om möjlighet till kompletteringsbebyggelse på en av fastigheterna. Kommunstyrelsen gav planavdelningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan, men med reservationen att placering och exploateringsgrad måste prövas. Efter att ha prövat möjligheten att förtäta med studentbostäder längs med Vallavägen på Söderbymalm 3:503, vilket visade sig vara ej ekonomiskt försvarbart på grund av befintlig huvudledning med fjärrvärme, beslutades att ta fram detaljplan enbart för Söderbymalm 3:273.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge utökad byggrätt till Söderbymalm 3:273 för att kunna uppföra två nya punkthus för studentbostäder.

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Handen och inrymmer fastigheten Söderbymalm 3:273, del av kommunal gata på Söderbymalm 3:125 samt del av Söderbymalm 3:503.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Söderbymalm 3:273 och Söderbymalm 3:503 ägs av Proventum AB. Vallagränd som ligger på fastighet Söderbymalm 3:125 är i kommunens ägo.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i samrådsskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, ligger planområdet inom ett förändringsområde för bostäder. Granskningsversionen av kommunens översiktsplan 2030 pekar ut området som förtätningsområde.

Utvecklingsprogram

Med utgångspunkt i RUFS2010 togs ett utvecklingsprogram fram för regionala stadskärnan Haninge (antaget av KF 2011-02-07). Här skriver man att det *"krävs att fler människor bosätter sig i centrum för att staden ska kunna driva sin egen utveckling och utvecklas till en regional stadskärna."*

Detaljplan

Gällande detaljplan är D 129, från år 2000. Detaljplanen medger bostäder på fastigheterna Söderbymalm 3:273 och Söderbymalm 3:503 med en sammanlagd bruttoarea om 15000 kvadratmeter, och högsta tillåtna byggnadshöjd på 12 meter. Detaljplanen har även ett antal utformningsbestämmelser för bebyggelse, som säger att fasader huvudsakligen ska utformas med puts eller tegel, och att taklutningen får vara minst 30 och högst 50 grader. I de södra delarna av detaljplanen är marken prickad för att förhindra att bebyggelse uppförs på område av naturmarkskaraktär.

Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.
- Attraktiv regional stadskärna.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

I den regionala utvecklingsplanen för stockholmsregionen, RUF 2010, är Haninge utpekad som en av fyra regionala stadskärnor i huvudstadsregionens södra del (de andra tre är Södertälje, Skärholmen/Kungens kurva och Flemingsberg). Detta innebär att den centrala delen av Haninge, framför allt Handen- och Vegaområdet, ska utvecklas till att bli en stadskärna med allt vad det innebär. En stadskärna som ska serva hela östra Södertörn, d.v.s. inte bara Haninge kommun, utan också Tyresö, Nynäshamn samt Trångsund/Skogås i östra delen av Huddinge kommun, med service, arbetsplatser, upplevelser och annat som kan tänkas höra hemma i en stadskärna.

Därutöver har Haninge kommun ett ambitiöst miljö- och klimatprogram, med mål om att minska klimatutsläppen (framför allt koldioxid) och främja den biologiska mångfalden.

Alla tillägg, ombyggnader och nybyggnader i Handen samt övriga centrala delar och delar med goda kollektivtrafikmöjligheter, bör med bakgrund av detta ses som små pusselbitar som tillsammans skapar ett tätare, attraktivare och hållbarare Haninge. Ett Haninge där det ska vara bekvämt att välja bort bilen till förmån för att gå, cykla eller åka kollektivt, och där den byggda miljön tillsammans med parker och natur bildar en helhet av stads- och naturupplevelser.

Förtätningsarbetet fokuserar främst på och kring redan hårdgjorda ytor. På så sätt kan vi på ett enkelt, billigt och resurseffektivt sätt både tillföra en mängd nya byggnader, öka tillgängligheten i våra gaturum och samtidigt behålla och förädla all den natur som Haningeborna använder och uppskattar som rekreation.



BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet ligger i ett område som byggdes ut för bostäder i början av 2000-talet. Området består till stor del av studentbostäder, men det finns även två vård- och omsorgsboenden, en förskola samt pågående arbeten med flerbostadshus i närheten. De befintliga studentbostäderna i området består av lamellhus i upp till fyra våningsplan.



Flygbild över planområdet med omgivningar mot nordöst.

KULTURMILJÖ

Inga utpekade kulturhistoriska värden inom eller i angränsning till fastigheten.

Fornlämningar

Runristning, registrerad som övrig kulturhistorisk lämning, finns strax söder om fastighetsgränsen uppe på naturmarkshöjden.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet är bebyggt med studentbostäder från 2000-talet, med tillhörande cykel- och bilparkering samt gårdsmiljö. I de södra delarna av planområdet finns en topografisk höjd med naturmarkskaraktär, som har en mjuk övergång till studentbostädernas utemiljö. Naturmarken består mestadels av gran, tall och björk, med en undervegetation av gräs.



Gårdsmiljö på Söderbymalm 3:273 som möter gröstruktur med naturmarkskaraktär. (Foto: Tove Dåderman)

REKREATION

Närområdet har en befintlig brist på bostadsnära natur/park, varför den existerande grönstrukturen med naturmarkskaraktär bör bevaras i högsta möjliga utsträckning. Cirka 500 meter från planområdet ligger Slätmosse naturpark, med promenadleder och våtmarker.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Mitt emot planområdet ligger ett äldreboende med förskola i botten. Planområdet ligger cirka 800 meter från Haninge kommunhus samt cirka 1100 meter från Haninge centrum med butiker och restauranger.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Regionalt cykelstråk går parallellt med Vallagränd, längs med Nynäsvägen, och nås via gång- och cykelstråk i planområdets södra del. Vallagränd har ingen separat gång eller cykelbana i de äldre norra delarna, men trottoar finns i gatans södra delar vid det nybyggda området kring Tuvvägen.

Kollektivtrafik

Avståndet till pendeltågsstationen i Handen (södra entrén) är ca 800 m, medan närmaste buss-hållplats ligger cirka 100 m bort.

Gatunät

Vallagränd gränsar i norr till huvudleden Vallavägen som har en dygnsmedeltrafik på cirka 3000 fordon/dygn. Gamla Nynäsvägen ligger parallellt med Vallagränd cirka 150 meter väster om planområdet och har en dygnsmedeltrafik på cirka 13000 fordon/dygn.

Parkering

Parkering inom och i planområdets närhet sker i dagsläget på kvartersmark. Fastighetsägarna till Söderbymalm 3:273 och Söderbymalm 3:503 samordnar boendeparkeringen på de båda fastigheterna. På Söderbymalm 3:273 finns idag 33 parkeringsplatser varav 1 handikapparkering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

På nuvarande fastighet Söderbymalm 3:273 fanns förr verksamhet med reprografiska arbeten. Huset där verksamheten var aktiv är idag rivet. Ytterligare kännedom om verksamheten saknas. Inga indikationer på en storskalig grafisk verksamhet eller lång verksamhetstid finns. Potentiell markförorening är ej riskklassad av länsstyrelsen.

Buller

Nynäsvägen och Vallavägen är de två huvudtrafiklederna i närheten av planområdet. Ny föreslagen bebyggelse beräknas ligga på tillräckligt avstånd från huvudtrafiklederna samt vara avskärmd av befintlig bebyggelse för att inte vara utsatt för skadliga bullernivåer.

Transporter med farligt gods

Planområdet ligger inte inom riskavstånd för transportled med farligt gods.

Trygghet

Vallagränd saknar i dagsläget separat gångbana och har inkonsekventa belysningsarmaturer. I närområdet finns studentbostäder, vårdbostäder och förskola, varför området är besökt dygnet runt, vilket kan öka den upplevda tryggheten.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Enligt Statens geologiska undersökning, SGU, består de lägre delarna av marken av isälvssediment, och den högre belägna marken av urberg. Ungefär hälften av fastigheten Söderbymalm 3:273 yta är hårdgjord, främst i de låglänta delarna av planområdet. Genomsläpligheten i planområdet är god.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten, spillavlopp och dagvattenledningar. Vattenfall har elledningar inom planområdet, längs med Vallagränd och på Söderbymalm 3:273. Vattenfalls fjärrvärmeledning korsar Vallagränd i norr. Skanova har fiberledningar inom planområdet.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenstrategi som antogs av kommunfullmäktige 2010 ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt, det vill säga på egen tomtmark. I andra hand ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient. Förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp till vattendrag. Avrinningen från en tomt/markområde ska inte öka efter exploatering jämfört med före.

Avrinningsområde Husbyån (VISS avrinningsområde "Mynnar i havet"). Husbyån har fastställt miljö kvalitetsnorm att uppnå god ekologisk status år 2021, samt god kemisk ytvattenstatus år 2015. Nya normer kommer att fastställas under 2016.

Markavvattningsföretag

I Länsstyrelsens webb-gis redovisas ett torrlägningsföretag, Söderby-Slätmosse, som delvis överlappar med planområdet. Torrlägningsföretaget Söderby-Slätmosse bedöms inte ha någon funktion för området och kommunen avser ansöka om upphörande av företaget.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG



Fågelvy mot nordväst.

KVARTERSMARK

Bostäder

Söderbymalm 3:273 kommer enligt förslaget få en utökad byggrätt med en bruttoarea om cirka 6550 kvadratmeter. Den nya bebyggelsen består av två punkthus om 8 respektive 10 våningar, med upp emot 8 smålägenheter under 35 kvadratmeter per våningsplan, där de två översta våningarna hamnar under snedtak med en vinkel om 45 grader. De nya byggnaderna för bostäder föreslås ha en byggnadshöjd på 23 respektive 17,5 meter.

Punkthusen är anpassade efter topografin och har souterrängvåning i bottenplan för att inte den befintliga naturmarkshöjden ska få för stora ingrepp.

Komplementbyggnader

Befintliga komplementbyggnader i form av miljöhus och tvättstuga ska bevaras. Miljöhuset ska utökas med cirka 30 kvadratmeter för att möta det utökade behovet av avfallshantering i och med de cirka 100 nya studentbostäderna. Parkeringshus för cykel tillkommer i form av komplementbyggnad i de norra delarna av Söderbymalm 3:273 vid befintlig markparkering.



Vy från Vallagränd.



Vy från Söderbymalm 3:503.

Parkering

Antalet parkeringsplatser inom Söderbymalm 3:273 kommer att minskas från 33 till 11. Genom att samordna parkeringsuthyrningen med Söderbymalm 3:503 så uppfylls behoven även vid minskad parkeringsyta. Enligt förslaget kommer Söderbymalm 3:273 tillsammans med Söderbymalm 3:503 ha tillgång till 85 parkeringsplatser. Inom Söderbymalm 3:273 kommer även komplementbyggnad för nytt cykelparkeringshus att uppföras.

LOKALGATA

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om minskade koldioxidutsläpp tillämpar planavdelningen följande prioriteringsordning i planprojekt. I första hand ska gående prioriteras, i andra hand cyklister, i tredje hand kollektivtrafikresenärer och i sista hand bilister.

Planförslaget innebär en utökning av lokalgatans bredd med cirka 25 cm, för att kunna ge plats åt nya belysningsarmaturer. Genom en upprustning av Vallagränd skapas en mer enhetlig lokalgata där gångtrafikanter och cyklister kan få ett tydligare utrymme. Upprustningen i kombination med att hålla parkeringstalet nere på en låg nivå och ge de boende möjlighet att förvara sin cykel säkert kan uppmuntra ett hållbart resande.



Fotomontage som visar exempel på hur en upprustning av Vallagränd skulle kunna se ut.

FÖRORENAD MARK

Innan ny bebyggelse kan påbörjas ska potentiell markförorening undersökas och eventuella reningsåtgärder fastställas samt utföras vid behov.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten ska inte försämrats av planförslaget, som föreslår att maximalt 25 procent av den icke bebyggda ytan får hårdgöras. Genom att välja genomsläppliga markmaterial, som exempelvis gräsarmering och grus för parkeringsytor och infarter, kan möjligheterna för infiltrering öka.

Ledningsnät

Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten, spillavlopp och dagvatten.

Avfall

Befintligt miljöhus på Söderbymalm 3:273 kommer att byggas ut med cirka 30 kvadratmeter för att få utökad kapacitet till de cirka 100 nya studentbostäderna.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med normalt förfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Projektet

Syftet med detaljplanen är att ge utökad byggrätt till Söderbymalm 3:273 för att kunna uppföra två nya punkthus för studentbostäder.

Platsen

Planområdet är cirka 7700 kvadratmeter, varav Söderbymalm 3:273 är cirka 6400 kvadratmeter stor, och gränsar mot Vallavägen i norr och mot förlängningen av Vallagränd mot Tuvvägen i söder. Fastigheten och närområdet är utbyggt under 2000-talet. Befintliga studentbostäder består av smala lamellhus med lägenheter från bottenplan. Planområdet ingår i område för den regionala stadskärnan. Fastighet Söderby 3:273 har en öppen struktur, och i södra delen av planområdet växer tall och björk. De lägre belägna delarna av planområdet ligger inom ett större sammanhållet område av isälvssediment medan den befintliga naturmarkshöjden ligger på en grund av urberg. Nuvarande bebyggelse och hårdgjorda ytor ligger på grund av isälvssediment. Nynäsvägen och Vallavägen är de två huvudtrafiklederna i närheten av planområdet. Ny föreslagen bebyggelse beräknas ligga på tillräckligt avstånd från huvudtrafiklederna samt vara avskärmad av befintlig bebyggelse för att inte vara utsatt för skadliga bullernivåer. På nuvarande fastighet Söderbymalm 3:273 fanns förr verksamhet med reprografiska arbeten. Huset där verksamheten var aktiv är idag rivet. Potentiell markförorening är ej riskklassad av länsstyrelsen.

Påverkan

Ny detaljplan innebär en förtätning av fastigheten som ligger inom den regionala stadskärnan och har god tillgång till kommunikationer och service. Planen bedöms inte medföra ökad biltrafik då planen rymmer studentbostäder. Då planen inte bedöms generera någon betydande trafik kommer befintlig bullernivå inte påverkas. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (bullerförordningen). Befintligt boende klarar riktvärden, vilket pekar på att riktvärdet kan hållas även för de nya. De nya punkthusen kan få en funktion som nya landmärken i området. Förtätningen sker framförallt, men inte helt och hållet, på redan hårdgjorda ytor. Befintlig grönstruktur och topografi bevaras i stor utsträckning. Förslaget medför att viss naturmark tas i anspråk, men bedöms inte påverka områdets funktion som spridningskorridor. Inom Söderbymalm 3:273 finns en potentiell markförorening efter att platsen tidigare använts för grafisk produktion. Markprover ska tas för att fastställa föroreningsförekomst. Planen har möjlighet att medföra positiv påverkan på dagvattensituationen och har möjlighet att stärka tryggheten längs Vallagränd då denna rustas upp.

Planåtgärder för att begränsa projektets miljöpåverkan

- **Nödvändigt för att undvika negativ miljöpåverkan:** Risk finns för att föroreningar sprids under byggskedet samt att människor exponeras för föroreningarna. Markprover ska tas för att fastställa föroreningsförekomst. Möjlighet till positiv påverkan finns om markföroreningarna saneras i samband med exploatering.
- **Plansåtgärder utöver detta:** Planen kan medföra förbättrad dagvattensituation, om exempelvis dagens asfaltsparkering planeras utföras med genomsläpplig markbeläggning. Grundläggningsförhållanden kommer att utredas i senare skede. Länsstyrelsen bör samrådas kring hur den kulturhistoriska lämningen bör hanteras i den fortsatta planprocessen. Möjligheten att stärka tryggheten längs Vallagränd bör bevakas i det fortsatta planarbetet.

Behovsbedömningen är utförd av Anna Seffel, miljöplanerare och Tove Dåderman, planarkitekt.

BARNKONSEKVENSER

Detaljplanen bedöms inte ha några negativa konsekvenser för barn.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Beskrivning	Fastighet	Förändring
Fastighetsreglering	Söderbymalm 3:273, 3:503 och 3:125	Del av Söderbymalm 3:273 och del av Söderbymalm 3:503 regleras över till Söderbymalm 3:125. Avtal kommer ligga till grund för fastighetsregleringen. Del av Söderbymalm 3:273 och del av Söderbymalm 3:503, tidigare kvartersmark, planläggs som allmän platsmark för lokalgata.

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Kommunen avser ansöka om upphävande av torrlägningsföretaget Söderby-Slätmosen under planprocessen. Majoriteten av torrlägningsföretagets båtnadsområde ingår idag i kommunens verksamhetsområde för VA. Resterande del kommer att införas i verksamhetsområdet efter detaljplanens laga kraft.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Plansamråd: Mars-Maj 2016

Granskning: Höst 2016

Stadsbyggnadsnämndens antagande: Vår 2017

Dessa tider har angetts under förutsättning att detaljplanearbetet går som planerat och att antagen detaljplan inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas direkt efter det att planen vunnit laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun blir huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av gator och övriga allmänna anläggningar inom planområdet.

Huvudmannaskap för kvartersmark

För utbyggnad av byggnader och andra erforderliga anläggningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägarna.

Markavvattningsföretag

Kommunen avser ansöka om upphävande av torrlägningsföretaget Söderby-Slätmosse under planprocessen för detaljplan för Söderbymalm 3:273 (Vallagränd). Berörda kommer kallas till ett separat samrådsmöte.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll av ledningarna.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar. Eventuell flytt och/eller förändringar av befintliga ledningar utförs av ledningshavaren men bekostas av den som initierar åtgärden.

AVTAL

Före antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet är kopplat till detaljplanens plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, kvalitetsprogram, illustrationsplan och reglerar marköverföringar, utbyggnadsåtaganden, kostnadsfördelning mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering med mera), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare. Fastighetsbildning/-reglering, omprövning av servitut och gemensamhetsanläggning med mera kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Den del av Söderbymalm 3:273 och Söderbymalm 3:503 som idag har enskilt huvudmannaskap och som Haninge kommun ska förvärva, överförs lämpligen genom fastighetsreglering. Detta kan ske tidigast när detaljplanen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kommunens kostnader för utbyggnad av den allmänna platsmarken inom planområdet, vilket omfattar lokalgata samt övriga allmänna anläggningar bekostas av exploatören.

Kostnader för utbyggnad av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken står fastighetsägarna för.

Förvärv av mark för allmän plats och lantmåteriförrättning hanteras i avtal mellan kommunen och ägarna till Söderbymalm 3:273 och Söderbymalm 3:503.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tove Dåderman	planarkitekt
Samuel Rizk	planarkitekt
Karin Norlander	planarkitekt
Andreas Paulson	stadsarkitekt
Anna Seffel	miljöplanerare
Kaj Brantemark	exploateringsingenjör
Karin Österdahl	anläggningsingenjör
Elisabet Granbacka	förrättningslantmätare