



Handläggare
Mika Viisteensaari

Diarienummer
B2013/273

Datum
2014-03-07,
rev 2014-05-05

Sidan 1(15)

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen av BMN 201X-00-00

Laga kraft 201X-00-00

Kanalgården

Detaljplan för del av fastigheten Centrum 2:2 i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



Perspektiv på föreslagna trygghetsboendet sett ifrån Torggatan västerut. Perspektivet är framtagen av Arkitektgruppen i Gävle AB.

Handlingar

Plan- och illustrationskarta, skala 1:1000, 2014-03-07, rev 2014-05-05

Plan- och genomförandebeskrivning, 2014-03-07, rev 2014-05-05

Samrådsredogörelse, 2014-03-07

Granskningsutlåtande, 2014-05-05

Fastighetsförteckning, 2014-03-17

PM geoteknik, 2014-03-05, WSP

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga ett trygghetsboende i tre våningar med god tillgänglighet i ett centralt läge i Sandviken och säkerställa parkering i området. Ett trygghetsboende med viss service är en bra komplettering till övrig bostadsbebyggelse i centrum. För att hålla kvar en viss öppenhet från Jerntorget och ner mot stadsparken har den nya bebyggelsen en viss genomsiktighet genom kvarteret.

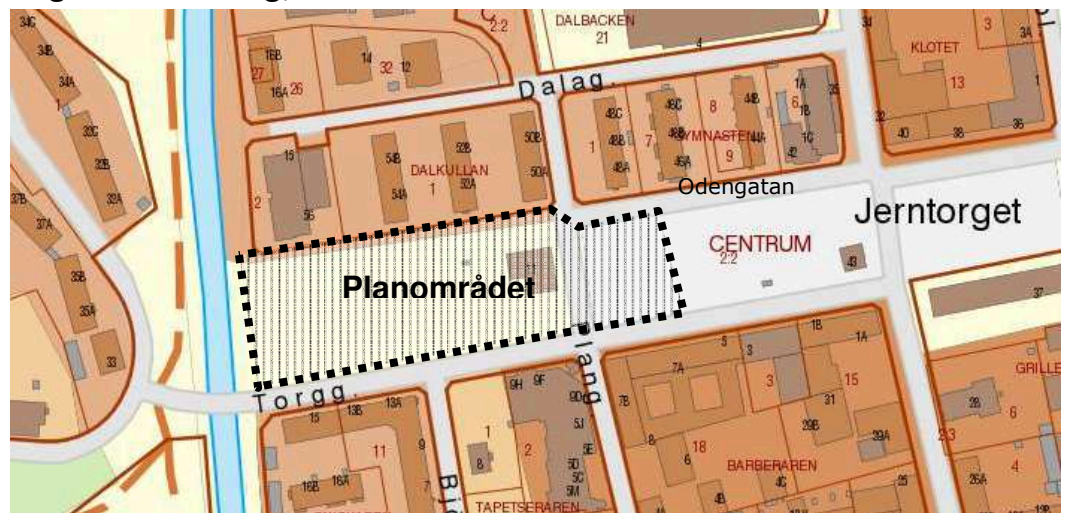
I trygghetsboendets bottenvåning tillåts centrumändamål för att möjliggöra etablering av restaurang, frisör etc. Efter Plangatan ligger Plangården som ges en markanvändning för centrumändamål (exempelvis restaurang, butiker etc) i en våning. Söder om Plangården planläggs ett mindre parkområde (fickpark). Planen inrymmer även angränsande vägar och parkeringar för att säkerställa rådande förhållanden vilket innefattar bland annat ca 55 st allmänna parkeringsplatser tillkommer. För trygghetsboendets parkeringsbehov tillskapas ca 35 parkeringsplatser inom den egna fastigheten. Den nu föreslagna detaljplanen innebär en minskning av byggrätten från gällande stadsplan från 1954.

Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Lägesbestämning, areal



Översiktskarta som redovisar var planområdet ligger. Copyright Lantmäteriet.

Planområdets areal är ca 1,2 ha stort. Det föreslagna området ligger i de centrala delarna av Sandvikens tätort och avgränsas av Odengatans förlängning (i norr), Torggatan (i söder), parkeringsplatser (i öster) och kanalen (i väster).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Centrum 2:2 och ägs av Sandvikens kommun.

Tidigare ställningstaganden

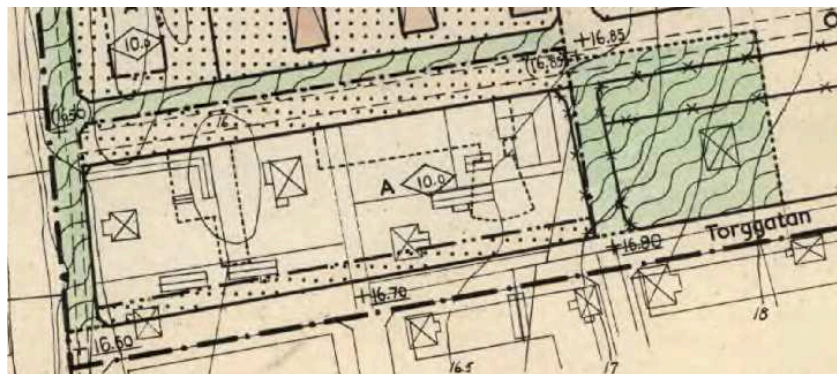
Översiktliga planer

Översiktsplanen för centrala Sandviken 2003 anger området i huvudsak som bostadsområde inklusive allmänna ändamål. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut ett öppet centrumstråk från stadshuset ner mot stadsparken.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande stadsplan:

Det föreslagna planområdet är till största del idag planlagt som: (A) mark för allmänt ändamål i gällande stadsplan med akt nummer 2181-1949 (fastställd 1954-04-02). Stadsplanen reglerar idag också byggnadshöjden till 10 meter (ca en trevåningsbyggnad). Ett mindre område i Odengatans förlängning är även planlagt som park. Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut.



Utdrag från stadsplan med akt nummer 2181-1949

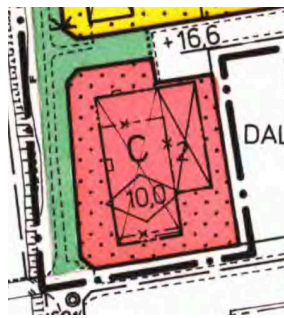
Angränsande detaljplaner:

För del av Torggatan samt mot kanalen gäller stadsplan akt nummer 2181-3531. Torggatan är planlagd som allmän platsmark "lokalgata" och området närmast kanalen är planlagd som allmän platsmark park eller plantering. Genomförandetiden har gått ut.



Utdrag från stadsplan med akt nummer 2181-3531

Nordväst om det planerade planområdet finns en stadsplan (1983:1088) som angränsar planområdet. Stadsplanen anger samlingslokal och nyttjas idag av Kanalkyrkan. Byggrätten är begränsad till befintlig byggnad med en högsta byggnadshöjd på 10 meter. Genomförandetiden har gått ut.



Utdrag från stadsplan med aktnummer 1983:1088

Program för planområdet

Den tänkta exploateringen inom det aktuella planområdet går i linje med den fördjupade översiktsplanen för Centrala Sandviken från 2003. Något inledande programskede bedöms inte behövas.

Miljöbedömning

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900), 4 kap. 34 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats den totala effekten av planen avseende främst ur bullersynpunkt och stadsbild. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Samråd har skett med länsstyrelsen angående behovsbedömningen och länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt, samt riktlinjer

Många kommunala beslut och riktlinjer är vägledande för vår verksamhet, se Sandvikens kommuns hemsida, www.sandviken.se så som Energiplan/klimatstrategi, Lokala miljömål, Naturvårdsprogram, Folkhälsoplan, Tillgänglighetsplan etc.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Kanalen som angränsar i planområdets västra del är en grävd kanal och omfattas inte av det generella strandskyddet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planförslaget innefattar ett trygghetsboende bestående av två huskroppar i trevåningar med en inglasad vinterträdgård mellan huskropparna. I den fördjupade översiktsplanen för centrala Sandviken föreslås att det finns en visuell öppenhet i det offentliga rummet från Jerntorget ner till stadsparken.

Denna genomsiktighet finns kvar genom att ha en överglasad gård mellan de föreslagna husen. De föreslagna trevåningshusen är utformade med loftgångar invändigt mot en gemensam vinterträdgård. Våningsantalet är väl anpassat till den omkringliggande bebyggelsen. Planen reglerar ett högsta våningsantal till tre våningar (**III**). För trygghetsboendet regleras byggrätten med en största bruttoarea (BTA) på maximalt 5400 m² (i två delområden på 2700 m²) med planbestämmelsen $e_1 = \text{Största bruttoarea (BTA) i m}^2 \text{ ovan mark}$. För att få en genomsiktighet genom kvarteret finns en planbestämmelse $f = \text{Ny bebyggelse skall utformas med genomsiktig fasad och dagsljusinsläpp i tak}$. I de centrala delarna av trygghetsboendedelen finns även en högsta totalhöjd på taket på vinterträdgården på maximalt 16 meter. Inom vinterträdgården finns en planbestämmelse där största bruttoarean är maximalt 1800 m² (BTA) för att inrymma vinterträdgård, loftgångar, gästrum, motionsrum m.m. Vid utformningen av vinterträdgården är det viktigt att det finns en visuell genomsläpplighet genom kvarteret i väst-östlig riktning. Bestämmelserna om genomsiktligheten har att göra med översiktsplanens inriktning om att ha ett öppet stråk efter Odengatan. I trygghetsboendets bottenvåning tillåts centrumändamål (**C₁**) för att möjliggöra en etablering av restaurang, frisör etc.



Kanalgården Sandviken

Perspektiv på föreslagna trygghetsboendet sett ifrån Torggatan västerut. Perspektivet är framtaget av Arkitektgruppen i Gävle AB.

Mot Plangatan föreslås att nuvarande Plangården kan ligga kvar men att markanvändningen ändras till att inrymma centrumändamål (C) med högsta våningsantal till en våning (I). Det lägre våningsantalet är satt för att ha kvar en visuell genomsiktlighet i de öppna stråk som den fördjupade översiktsplanen för centrala Sandviken vill beakta. Intill Plangården föreslås ett mindre parkområde (fickpark) för att bevara ett grönt inslag i stadsmiljön.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet är väl anpassat till den kringliggande bebyggelsen efter Odengatans förlängning och Torggatan. Bebyggelsen består av tre-fyra våningar med puts (ljusa kulörer) eller tegel som fasadmateriel och med huvudsakligen lertegel som takmaterial.

Bostäder

Sandvikens centrala delar domineras av bebyggelse med verksamheter i bottenplan och med bostäder i resterande våningar. Längre ut från de centrala delarna av Sandviken minskar andelen verksamhetslokaler i bottenplan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I Sandvikens centrala delar finns gott om arbetsplatser ifrån offentliga arbetsgivare som Sandvikens kommun i stadshuset till privata olika arbetsgivare.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt och är väl försörjt med offentlig och kommersiell service.

Barnperspektiv

Bebyggelsen inom planområdet kommer främst att byggas för äldre (trygghetsboende) varpå barn inte kommer att vistas inom område i någon större utsträckning. Planområdet ligger dock bra till ur ett barnperspektiv med närhet till stadsparken med lekplatser m.m.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. Nivåskillnaden inom planområdet är liten. Det bedöms därför inte innebära några svårigheter att uppnå god tillgänglighet inom planområdet. Frågor kring tillgänglighet hanteras vid bygglovsskedet.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Inom planområdet finns det idag en envånings byggnad (Plangården), parkeringar samt ett grönområde bestående av gräsytor och lövträd.

Inom planområdet finns det befintliga tekniska anordningar som vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och elledningar samt en transformatorstation. Lövträden efter den första delen av Odengatans förlängning från Plangatan kan i möjligaste mån bevaras. Lövträden som finns i anslutning till det planerade trygghetsboendet kommer att tas ned.

Lek och rekreation

Planområdet ligger mycket bra till ur lek- och rekreationssynpunkt med stadsparken strax väster om planområdet. Efter kanalen går även hälsas stig som är ett frekvent gångstråk med fina gångvägar i naturskön miljö. Mellan huskropparna i trygghetsboendet byggs en vinterträdgård som en gemensam samlingsplats för de äldre.



Illustration på den föreslagna vinterträdgården. Illustrationen är framtagen av Arkitektgruppen i Gävle AB.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består enligt SGU:s översiktliga jordartskarta av till största del av sand. Den nya bebyggelsen sträcker sig inte längre fram till kanalen än den befintliga bebyggelsen i norr och söder. Efter samrådsskedet gjordes en PM kring geoteknik som teknikföretaget WSP gjort, se även kapitlet om Hälsa och säkerhet, geoteknisk utredning. Denna geotekniska undersökning är översiktlig och behöver kompletteras med en noggrannare undersökning för att säkerställa vilket grundläggningssätt som är lämpligast.

Radon

Planområdet ligger enligt radonkartan från 1985 inom lågriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Vattendirektivet

Sveriges vattenmyndigheter har det övergripande ansvaret att se till att EU:s

ramdirektiv för vatten genomförs i landet. År 2015 ska alla sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten i Europa ha uppnått en god vattenkvalitet. Vattenmyndigheterna har år 2009 beslutat om miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna anger kvalitetskrav för varje enskild vattenförekomst. De ska beaktas i samband med att olika åtgärder genomförs som kan påverka förhållandena inom någon vattenförekomst, t ex vid planering av ny bebyggelse. Dagvattnet avses att kopplas på det kommunala dagvattennätet som leds ner till kanalen där vattnet i sin tur leds vidare till Fiskängstjärnens dagvattenanläggning för rening. Den planerade bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angränsas i söder av Torggatan och i östra delen ligger Plangatan där det finns goda möjligheter att ansluta den kommande exploaterings biltrafik till. I norra delen av planområdet finns idag en befintlig gång- och cykelväg som delvis byggs om till lokalgata för att kunna angöra trafik till Kanalkyrkans besökande samt trygghetsboendet. I anslutning till planområdet finns två större gång- och cykelstråk dels utefter kanalen samt efter Torggatan. Den befintliga gång- och cykelvägen i planområdets norra del byggs delvis om till lokalgata med ett vägområde på 6,0 meter. Det byggs ingen separat gång- och cykelväg efter lokalgatan utan det är blandtrafik som gäller efter den aktuella sträckningen. Gång- och cykelvägen idag som går genom planområdets centrala del byggs om till en lokalgata för att kunna angöra till trygghetsboendets entre.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna linje 11 och 13 trafikerar Odengatan och linjetrafiks busslinje 44 (Sandviken-Ockelbo) trafikerar Jerntorget som ligger ca 250 m öster om planområdet. Övrig busstrafik angör Hyttgatan samt Barrsätragatan som ligger ca 400 m söder om planområdet och tågtrafiken vid resecentrum som ligger ca 900 m från planområdet.

Parkering, varumottagning och utfarter

I Sandviken finns ingen aktuell parkeringsnorm. I samband med utbyggnaden Kanalgrändsområdet ca 300 m söder om det nu aktuella planområdet valdes en parkeringsnorm på 0,75 st parkeringsplatser/lägenhet. När det gäller trygghetsboendet i Kanalgården kan liknande parkeringsnorm tillämpas. Parkering till trygghetsboendet löses inom kvartersmark. Parkeringsplatser för trygghetsboendets ca 50 lägenheter skapas dels mot Torggatan ca 23 platser samt mot Kanalkyrkan ca 18 platser. Med ca 50 lägenheter och 41 parkeringsplatser leder till en parkeringsnorm på 0,82 st parkeringsplatser/lägenhet. Varuintag till trygghetsboendet planeras att ske mot Torggatan. För att angöra parkeringsplatserna vid Kanalkyrkan avses Odengatan förlängas som en lokalgata efter planområdets norra del. I planområdets centrala del finns idag en allmän parkeringsplats som i detaljplanen avsätts som P-PLATS.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Inom planområdet går en vatten- och avloppsledning centralt i planområdet i nordsydlig riktning samt i planområdets norra del i väst-östlig riktning. Vatten- och avloppsledningen ligger i lokalgatan som angränsar trygghetsboendets östra del. Planområdet avses anslutas till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten leds ner till Kanalen som i sin tur leds vidare till kommunens dagvattenanläggning vid Fiskängstjärn för rening. Befintliga dagvattenledningar i väst-östlig riktning kommer att flyttas norrut och förläggas i den nya lokalgatan (i Odengatans förlängning ner mot kanalen). De kommunala vatten- och avloppsledningarna säkerställs i detaljplanen med u-områden, *u= Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*. Dessa ledningar avses att säkerställas med ledningsrätt.

Fjärrvärme

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet som finns efter Torggatan.

EI

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation. Transformatorstationen kan försörja den planerade exploateringen och säkerställs i detaljplanen med ett område (**E**) = *Teknisk anläggning*. Befintlig transformatorstation som i detaljplanen är avsatt som (**E**) avses säkerställas med ledningsrätt. Elledningar till transformatorstationen finns förlagda i detaljplanen inom u-områden och avses att säkerställas med ledningsrätt.

Bredband, tele

Det finns möjligheter att ansluta till Sandnets fiber med hastigheter upp till 1000Mbit/s. Teleledningar finns inom planområdet dels efter den nya lokalgatan i norr och dels i planens västra del mot kanalen. I planområdets västra del finns u-områden för befintliga teleledningar.

Avfall

Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Brandvattenförsörjning

Planområdet skall brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min (bebyggelse upp till 4 våningar). Inbördes avstånd mellan brandposterna ska maximalt vara 150 meter. Om avståndet mellan brandposterna blir större än 150 meter ska samråd ske med Gästrike Räddningstjänst. Närmaste brandpost finns väster om Plangården. För trygghetsboendet kan det bli frågan om att ha sprinklersystem. Möjlighet finns att ansluta en vattenledning dimension 100 mm vilket ger en ungefärlig kapacitet på 1000 l/min.

Om behov finns att ha större kapacitet till sprinklersystemet än 1000 l/min behöver vattentankar byggas i byggnaden.

Skyddsrum

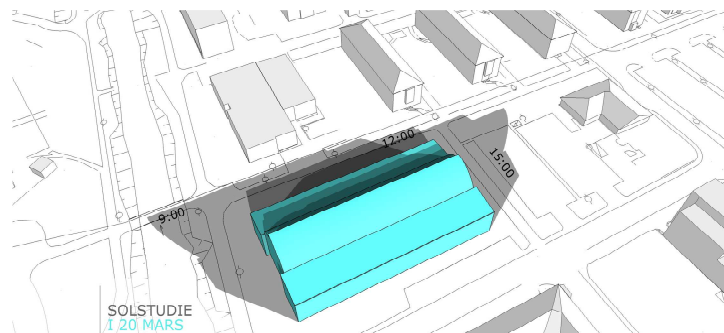
Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Översvämningsrisk

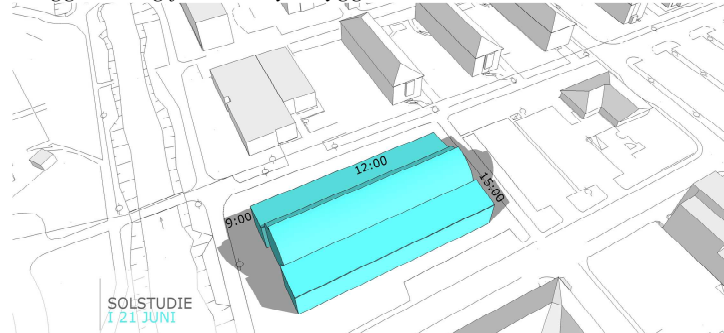
Under 2013 gjordes en översvämningsutredning, 2013-01-16 som genomfördes av GeoVega för delar av Jädraån. Kanalen ingick som en del av den översvämningsutredningen. Utredningen visar att det aktuella planområdet klarar 100-årsflödet.

Skuggstudier för den nya bebyggelsen

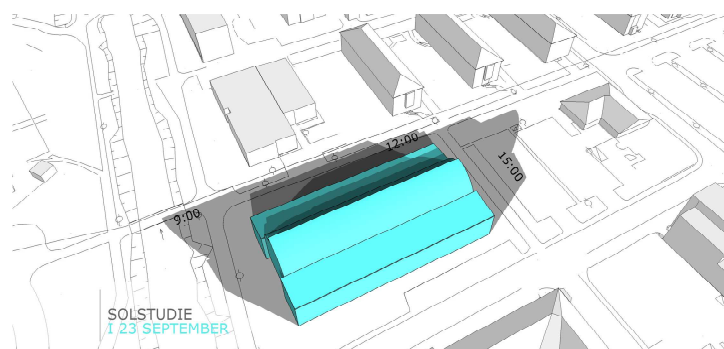
Under planprocessen har synpunkter kring om bebyggelsen kommer att påverka kringliggande bebyggelse. Skuggstudier har tagits fram och redovisas nedan. Den kringliggande bebyggelsen berörs inte av någon skuggbildning varken på vår- eller höstdagjämning eller då solen står som högst vid midsommar.



Skuggbildning från det nya trygghetsboendet, den 20 mars 2014 mellan kl 09-15



Skuggbildning från det nya trygghetsboendet, den 21 juni 2014 mellan kl 09-15



Skuggbildning från det nya trygghetsboendet, den 23 september 2014 mellan kl 09-15

Geoteknisk utredning

Efter samrådsskedet togs ett geotekniskt PM fram av teknikkonsultföretaget WSP, 2014-03-05. Det geotekniska PM redovisar den geotekniska situationen samt eventuell skredrisk mot kanalen. Nedan redovisas en sammanfattning och rekommendationer av utredningen.

Sammanfattning PM geoteknik (WSP)

Marken utgörs av ett ytskikt bestående av mulljord. Ytskiktet underlagras av torv på friktionsjord ovan morän. Friktionsjorden består till största del av silt med mycket lös lagringstäthet. Grundvattnet bedöms ligga ca 2 m under markytan enligt utförda undersökningar. Utförda undersökningar visar likvärdiga resultat som tidigare utförda undersökningar vid angränsande kvarter. Val av grundläggningstyp för trygghetsboende har inte undersökts i denna studie, men vid grundläggning direkt på silten bedöms relativt stora sättningar ske, i storleksordningen 5-8 cm (vid antaget grundtryck på ca 50 kPa). På grund av de relativt stora sättningarna bedöms grundläggning behöva utföras på fast friktionsjord, i detta fall morän. Vid grundläggning av byggnad på morän föreligger ingen skredrisk mot kanalen. Vid uppfyllning av massor på befintlig mark kan lokala grundbrott ske. De lokala grundbrotten kan genom den underliggande torven påverka kanalen om fyllning sker okontrollerat. Torvens utbredning över området har ej undersökts men pga av den bör fyllning/upplag på befintlig jord ej överstiga en fyllningshöjd på 1 m (20 kPa) vid det planerade områdets västra del.

Rekommendationer PM geoteknik (WSP)

Utförda undersökningar stämmer väl överens med tidigare utförda undersökningar vid angränsande kvarter. Val av grundläggningstyp för trygghetsboende har inte undersökts i denna studie men utifrån givna förutsättningar bedöms laster från planerad byggnad behöva föras ned till fast friktionsjord för att sättningarna inte ska bli orimligt stora. Fast friktionsjord skulle i detta fall motsvara morän. Vid grundläggning på morän föreligger ingen skredrisk. Val av grundläggning kan dock först göras när objektet har specificerats i form av lägesplacering, lastförutsättningarna mm. Det finns alternativa grundläggningstyper att överväga, ex kompensationsgrundläggning, men vid annat grundläggningsförfarande än beskrivet (på morän) bör stabilitetsförhållandena utifrån tänkt grundläggningstyp redovisas. Vid uppfyllning av massor på befintlig mark kan lokala grundbrott ske. De lokala grundbrotten kan genom den underliggande torvens påverkan på kanalen om fyllning sker okontrollerat.

Torvens utbredning över området har ej undersökts och utifrån givna förutsättningar bör fyllning/upplag på befintlig jord ej överstiga en fyllningshöjd på 1 m (20 kPa) vid det planerade områdets västra del.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Trafik

I samband med ett plangenomförande ökar trafiken något främst efter angränsande gatorna Plangatan samt Torggatan. För att ta sig till parkeringsplatserna söder om Kanalkyrkan så byggs en lokalgata delvis om längs Odengatans förlängning. Idag finns en gång- och cykelväg som kommer att påverkas genom att biltrafik till dessa parkeringsplatser samt angöring till besökare av Kanalkyrkan möjliggörs. I samband med ett plangenomförande kommer ca 15 st som idag nyttjas som allmänna parkeringsplatser att försvinna efter Torggatan mellan med Björkgatan och kanalen. Gång- och cykelvägen i Björkgatans förlängning byggs om till lokalgata.

Dagvatten

I samband med ett plangenomförande ökar dagvattenflödet på grund av att grönytor tas i anspråk för bostadsbebyggelse samt centrumändamål. Dagvattnet kommer att kopplas till det kommunala dagvattennätet och ledas ner till kanalen där vattnet transporteras vidare till dagvattenanläggningen i Fiskängstjärn för rening. Den planerade bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt.

Trygghet

Genom att skapa ett boende i ett centralt läge i Sandviken så kommer mer människor att bo och vistas i området och det kan skapa en ökad trygghet.

Grönytor

I samband med ett plangenomförande kommer befintliga grönytor och en del stora lövträd att försvinna för att kunna bygga ett trygghetsboende inom de västra delarna av planområdet. Flera av träden är stora björkar som inom en snar framtid kommer av ålder att behöva tas bort oavsett en exploatering inom området.

Stadsbild

I den gällande stadsplanen finns en byggrätt för en trevåningsbebyggelse (A-tomt=allmänt ändamål). Denna exploateringsgrad med en trevåningsbebyggelse är väl anpassad mot den kringliggande bebyggelsen. Den nu tänkta exploateringen föreslår också en trevåningsbebyggelse men med en viss genomsiktighet. Trygghetsboendet som föreslås är tänkt att byggas med två lamellhus med en gemensam inglasad vinterträdgård. På detta sätt behålls ett visuellt samband mellan kanalen i väster och Odengatan med dess parkeringar och torg i öster.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande och beräknas att kunna antas av bygg- och miljönämnden till sommaren 2014.

Samråd december/jan, 2013.

Granskning mars/april 2014
Antagande maj 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Sandvikens kommun genom tekniska kontoret ansvarar för utbyggnad av lokalgatorna inom planområdet. Kommunen ansvarar även för utbyggnad och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningarna. För s.k servisledningar på respektive nybildad fastighet ansvarar däremot fastighetsägaren. Sandviken Energi AB El ansvarar för distribution av el och Sandviken Energi Värme för fjärrvärme till området. Sandnet ansvarar för utbyggnad av bredband till området.

Huvudmannaskap

Sandvikens kommun är huvudman för allmän platsmark i form av lokalgator, parkmark, torg samt allmän parkering (P-PLATS).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun och betalning ska ske enligt antagen taxa.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns vatten- och avloppsledningar som avses huvudsakligen att ligga kvar i nuvarande i detaljplanens lokalgata samt parkmark. Den befintliga dagvattenledningen som löper parallellt med Odensgatans förlängning avses flyttas norrut och förläggas i den nya lokalgatan. Inom planområdet finns även fjärrvärmeledningar mot Torggatan. Dessa fjärrvärmeledningar ligger i detaljplanen som parkmark samt inom den allmänna parkeringsplatsen. En huvudledning för fjärrvärme avses att flyttas söderut utanför planområdesgränsen. Fjärrvärmeservisledningen till befintlig byggnad Plangården avses att ligga kvar i nuvarande läge samt förlängas för att möjliggöra anslutning till huvudledningen.

Inom planområdet finns även befintliga elledningar och en transformatorstation som till huvuddelen ligger i lokalgatan den nya parkmarken. Transformatorstationen redovisas i detaljplanen som ett E-område (teknisk anläggning) och bör säkerställas med ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt lämnas till Lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet efter Odengatans förlängning finns en ledningsrätt för tele. Denna teleledning och ledningsrätt avses att ligga kvar i befintligt läge. I planområdets västra del mot kanalen finns även befintliga teleledningar som i detaljplanen finns utpekade som u-områden och avses att säkerställas med ledningsrätt. Teleledningar löper parallellt med den nya lokalgatan inom främst parkmark och till viss del även inom lokalgatan men även i planområdets västra del.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att det från fastigheten Centrum 2:2 styckas av ca 3900 m² för att skapa en fastighet för trygghetsboendet. Den befintliga parkeringen mellan Plangården och trygghetsboende blir kvar på fastigheten Centrum 2:2. Plangården är möjlig att stycka av som en egen fastighet om ca 1000 m² från Centrum 2:2 för centrumändamål (C). Söder om Plangården finns ett parkområde (PARK) avsatt om ca 450 m² och föreslås bli kvar på fastigheten Centrum 2:2. För att bilda ny fastighet måste ansökan om avstyckning göras till Lantmäterimyndigheten.

Nytt kvartersnamn och gatunamn

De nya gatorna som ska byggas till trygghetsboendet föreslås enligt namnberedningens förslag till Björkgatan respektive Odengatan. Det bildas även ett nytt kvarter som föreslås kvartersnamnet Brandmannen.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsfördelning

Anslutningskostnaderna tas ut enligt gällande taxa för vatten- och avlopp. Plangården är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Lokalgatan som avses att byggas efter Odengatans förlängning samt efter trygghetsboendets östra del ska bekostas av Sandvikens kommun, tekniska kontoret. Kostnader för flytt av dagvattenledningar bekostas av Sandvikens kommun genom tekniska kontoret. De nya dagvattenledningarna förläggs i den nya lokalgatan i planområdets norra del.

Efter den nya lokalgatan finns ett befintligt kabelskåp i anslutning till korsningen Odengatan-Plangatan, se plan- och illustrationskartan. Skåpet är betecknat på kartan med KS (kabelskåp). Detta kabelskåp behöver flyttas och kostnader för flytten av kabelskåpet bekostas av tekniska kontoret.

Kostnader för flytt av fjärrvärmeledningen till Torggatan bekostas i detta fall av ledningsnätsägaren, Sandviken Energi Värme. Kostnader för flytt av servisledningar bekostas av den som initierar flytt av ledningen. Kostnader för erforderliga ledningsförrättningar bekostas av respektive ledningsnätsägare.

Kostnader för fastighetsbildning för avstyckning av trygghetsboendet samt möjlig avstyckning av Plangården betalas av Sandvikens kommun (tekniska kontoret). Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen, Sandvikens kommun, genom planarkitekt Mika Viisteensaari. I genomförandebeskrivningens fastighetsfrågor har Kristina Johansson på KLM varit medverkande.

Stadsarkitektavdelningen

Helena Tallius Myhrman
Stadsarkitekt

Mika Viisteensaari
Planarkitekt