

Antagen 2016-12-21 § 143

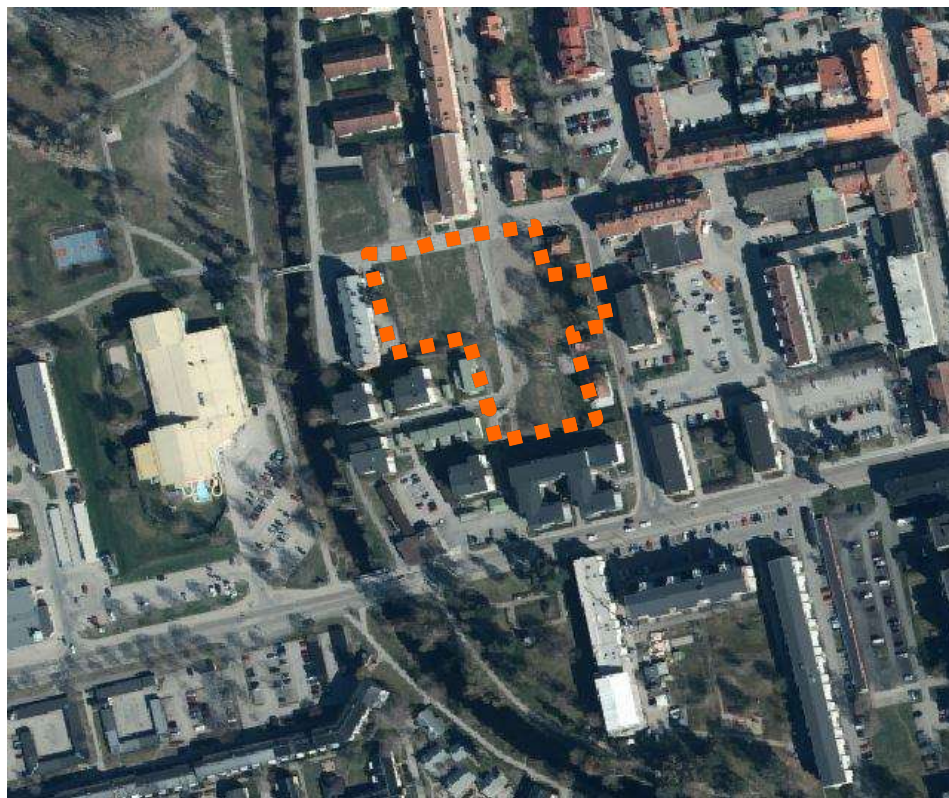
Laga kraft 2017-01-21

Plannummer 2181K-P17/1

Detaljplan för del av kvarteret Dalkarlen

Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling



Flygfoto över planområdet. Till väster syns parkbadets tak, i nord-sydlig riktning rinner Kanalen. (Planområdesgränsen markerat med streckad orange linje).

Handlingar

Granskningsutlåtande (2016-12-05)

Samrådsredogörelse (2016-10-20)

Plankarta med bestämmelser (2016-12-05)

Plan- och genomförandebeskrivning (2016-12-05, denna)

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning av MKB (2014-01-09)

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning verkar för en hållbar utveckling i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av bostäder samt förskola inom kvarteret Dalkarlen i centrala Sandviken.

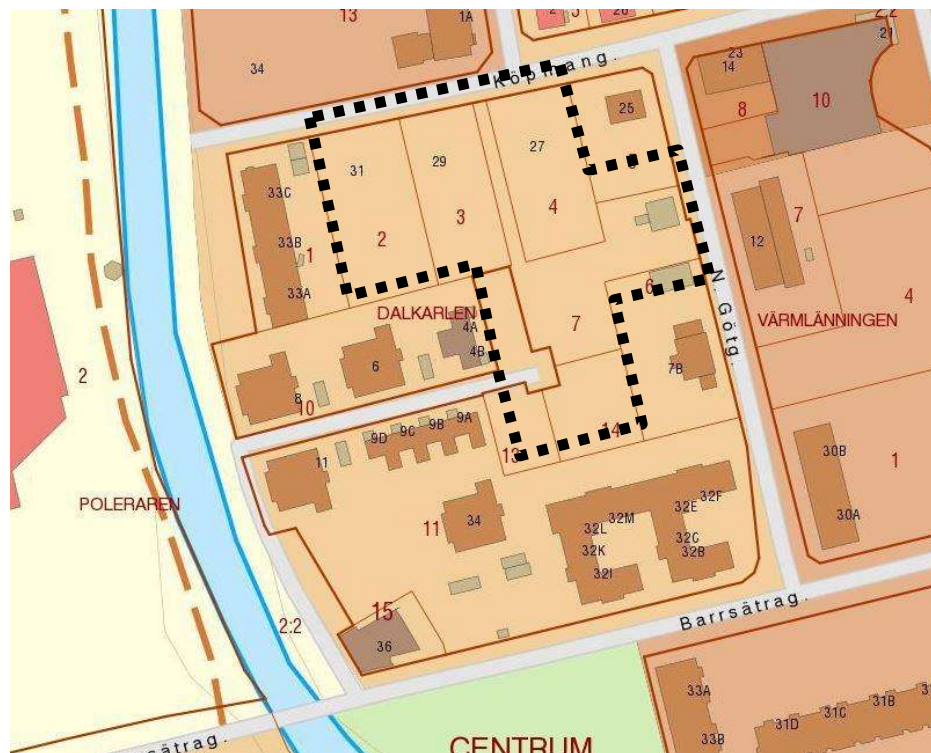
Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

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

Planområdet är beläget i kvarteret Dalkarlen, som avgränsas av Norra Götgatan i öst, Köpmangatan i norr, Barrsättagatan i söder samt kanalen i väster. Planområdets storlek är ca 0,7 ha.



Ungefärlig avgränsning (svart streckad linje) av planområdet.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Sandvikens kommun.

Tidigare ställningstaganden

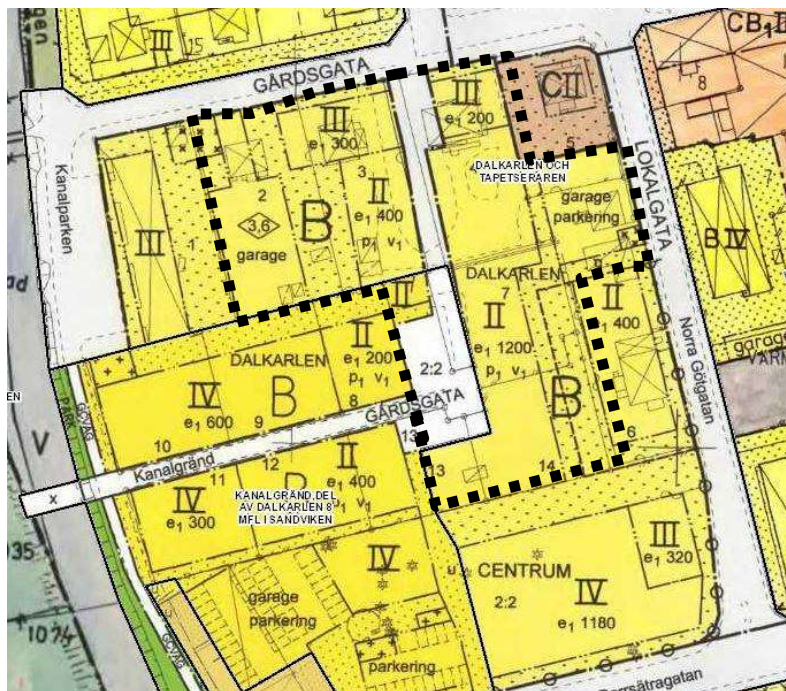
Översiktliga planer

I Översiktsplanen (antagen 1991, aktualitetsförklarad 2000) utgör Sandviken ett tätortsområde. Inom tätortsområdena ska tätortsutbyggnad samt tätortsnära friluftsliv prioriteras. För planområdet gäller samtidigt den

fördjupade översiktsplanen *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är enligt planen bostads- inklusive allmänna ändamål. I den fördjupade översiktsplanen pekas Köpmangatan ut som "Kulturstråket". Det innebär att stråkets egenskaper bör utvecklas framgent. Planförslaget bedöms inte strida mot Översiktsplanen eller dess fördjupning.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller: *Detaljplan för kvarteret Dalkarlen och Tapetseraren*, Arkivnr. 2181K-P05/6, laga kraft 2005-11-02, samt *Detaljplan för Kanalgränd, del av Dalkarlen 8 med flera*, Arkivnr. 2181K-P07/8, laga kraft 2007-06-04. Båda detaljplanerna anger bostadsändamål. Båda dessa reglerar högsta våningsantal, som varierar mellan två till fyra våningar inom kvarteret. Detaljplanerna anger också en gårdsgata (Kanalgränd) som leder genom bebyggelsen. Längs med Köpmangatan får byggnaderna högst vara tre våningar, och de två byggrätterna längs med Köpmangatan får uppta en byggnadsarea av högst 300- respektive 200 m². Längs med Kanalgränd finns byggrätter på vardera sidan om gatan. På båda sidorna får byggnaderna vara högst två våningar höga. På den västra sidan får byggnaderna uppta en byggnadsarea av 400 m² och på den östra sidan får den sammanlagda byggnadsarean uppgå till högst 1200 m². Byggnaderna längs med Kanalgränd ska placeras tre meter från tomtgräns och entréerna ska vara vända mot gårdsgatan. Där Kanalgränd tar av mot väster finns ett mindre torg planlagt. Mot Norra Götgatan anges i gällande detaljplan utfartsförbud.



Utdrag från digitala planarkivet med gällande detaljplaner i kvarteret Dalkarlen. Planområdets ungefärliga utbredning markerad med svart streckad linje.

Program för planområdet

Något program har inte upprättats då *Översiktsplan för centrala Sandviken* bedöms utgöra ett tillräckligt planeringsunderlag.

Miljöbedömning

En behovsbedömning, vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB), visar att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning (2014-03-20).

Planbesked

Positivt planbesked lämnades av bygg- och miljönämnden 2014-01-27.

Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

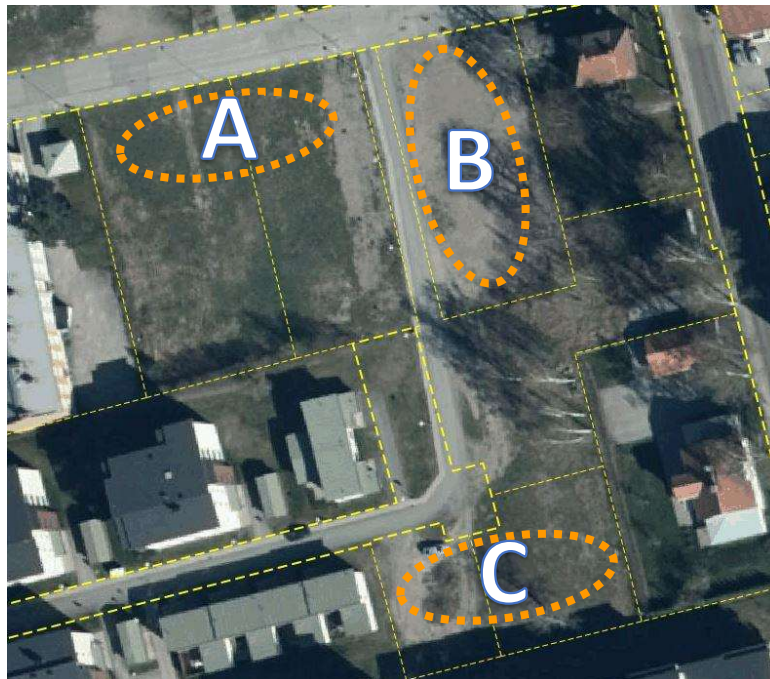
Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskyddet. Kanalen som rinner väster om planområdet är undantagen från strandskydd då den från början är grävd.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Tre byggrätter kommer att planläggas inom planområdet: A, B och C. Den planerade bebyggelsen kommer att utgöras av bostadshus. En viktig del av planförslaget är den grönyta som planläggs centralt i området. Den fyller en viktig funktion både som friyta och för dagvattenhanteringen.



Flygfoto med byggrätternas placering markerade.

Byggrätt A och B – Byggrätterna möjliggör flerbostadshus som kan förläggas utmed Köpmangatan och Kanalgränd. Utmed Köpmangatan finns även möjlighet att uppföra en förskola eftersom det finns ett behov av

förskoleplatser i Sandviken. Huvudbyggnaden som uppförs inom båda byggrätterna ska uppta minst 75 % av egenskapsområdet (byggrättens) yta på marken. På detta sätt motverkas att allt för låg exploateringsgrad. I detta läge med närhet till såväl handel, service samt kollektivtrafik är det bättre att till en större del satsa på bostäder som medger en högre befolkningstäthet. Detta medför också att området lämpar sig bra för grupper som av olika anledningar inte har tillgång till bil. Med en längre byggnad skapas en mer sammanhängande fasad utmed gatan vilket stärker gaturummet i synnerhet kring Köpmangatan. Längre byggnadskroppar skärmar också av buller på ett bra sätt och det är positivt för ljudmiljön på innergården. Byggrätten medger en nockhöjd om högst 16 meter, vilket är lika högt som femvåningshuset på norra sidan Köpmangatan. Våningsantalet här får dock inte uppgå till mer än fyra våningar. Byggnaderna ska utföras med sadeltak då det är ett gemensamt karaktärsdrag för många av byggnaderna i området.

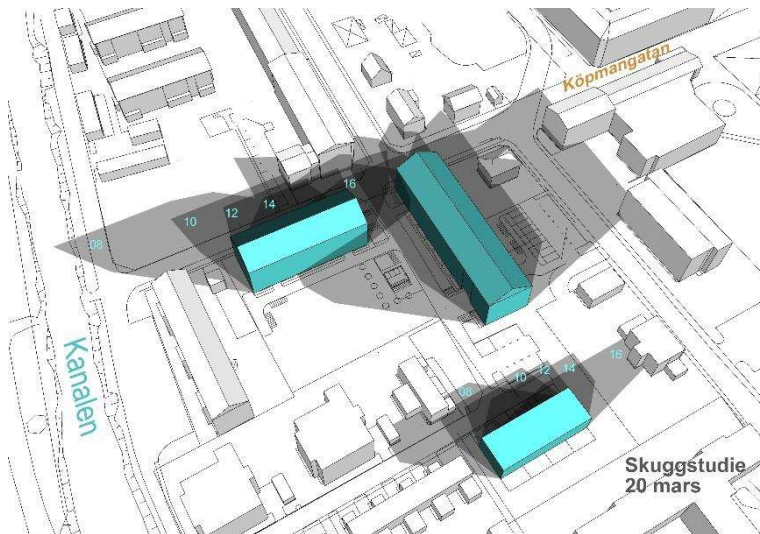


Rendering av hur byggrätterna kan bebyggas, vy mot öster från byggrätt A (Framtagen av White arkitekter AB)

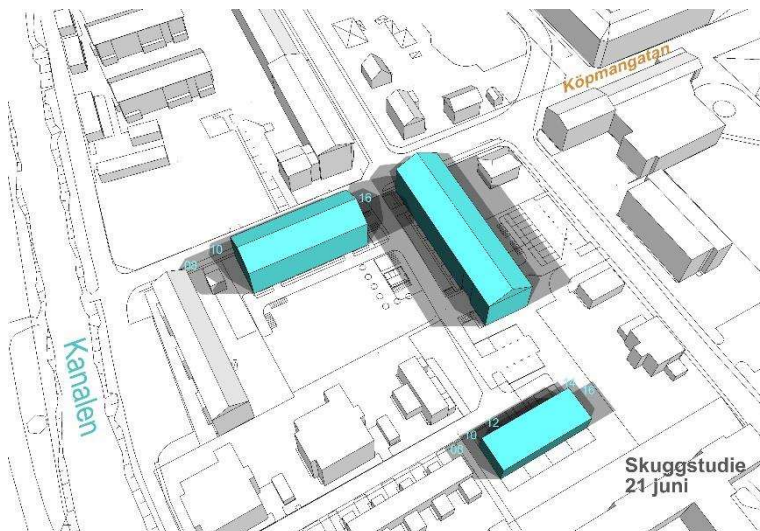
Byggrätt C – Denna byggrätt möjliggör bostadsbebyggelse i maximalt två våningar. Huvudbyggnaders fasader ska vara placerade 4,5 meter från användningsgräns mot gårdsgata. Detta medför att fasaderna hamnar i liv med radhusens fasader till väster. Byggrätten är begränsad till två våningar. Bebyggelsen bör utformas så att den inte avviker för mycket från höjderna på de omkringliggande tvåvåningshusen.

Skuggstudie

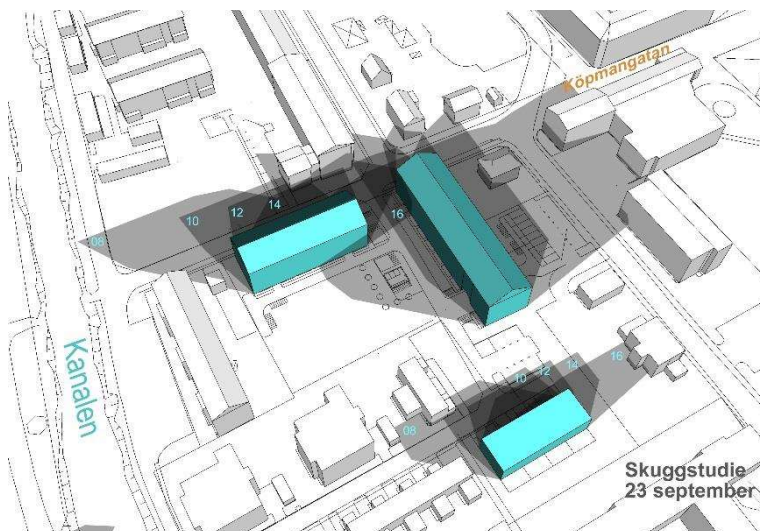
Skuggstudier har tagits fram och redovisas nedan. I skuggstudien är höjden på bebyggelsen 16 meter för de två nordligaste byggrätterna och två våningar, uppskattningsvis cirka 7 meter, för den sydligaste. Omkringliggande bebyggelse skuggas under vissa tider på dygnet under våren och hösten. Villan i korsningen Norra Götgatan/Köpmangatan kommer att skuggas under flest timmar då den även berörs av bebyggelse öster om Norra Götgatan. Denna är planlagd för centrumändamål (c) idag. Skuggstudien utgår från att två större lamellhus byggs inom byggrätt A och B. Inom byggrätt C redovisas den skugga som byggrättens volym kan ge.



Skuggförhållandena den 20 mars mellan kl 08-16. De turkosa siffrorna anger klockslag.



Skuggförhållandena den 21 juni mellan kl 08-16. De turkosa siffrorna anger klockslag.



Skuggförhållandena den 23 sept. mellan kl 08-16. De turkosa siffrorna anger klockslag.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Området har länge varit bebyggt med flera enbostadshus som under de senaste åren rivits. Idag återstår därför endast ett antal centralt belägna lucktomter. Kvar är en villa som står strax utanför den nordöstra planområdesgränsen i hörnet av Köpmangatan/Norra Götgatan. Inom planområdet finns en garagebyggnad som kommer att behöva rivas för att detaljplanen ska kunna gå att genomföra. Intill i söder och sydväst finns ett antal flerfamiljshus samt ett antal radhus. Norr om planområdet i kvarteret Snickaren finns flerfamiljshusbebyggelse från början av 90-talet. Öster om Björkgatan finns i nuläget villabebyggelse, men här har det detaljplanerats för flerbostadshus under de senaste 10 åren. Väster om planområdet finns stadsparken med badhus och andra rekreativsmöjligheter. Gång- och cykelstråket utmed Köpmangatan löper i planområdets norra gräns och är färdväg för många gående och cyklister. Detta stråk knyter samman stadsparken och de västra stadsdelarna med centrum. Denna detaljplan utgör en mindre del av en större omvandling av hela området mellan Kanalen och Plangatan/Norra Götgatan där den äldre villabebyggelsen fasas ut för att ge plats för större flerbostadshus.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget i Sandvikens centrum, här finns en blandning av handel med sällanköpsvaror samt olika typer av kommersiell och offentlig service så som hälsocentral, närbutik med mera. Dagligvaruhandel finns 300 meter västerut vid Barrsättagatan samt 500 meter norrut vid mosaikens handelsområde.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. Planområdet är flackt utan några större nivåskillnader, men i stort lutar området mot väster. Det rör sig då om ett fåtal meters fall på drygt 120 meter. Utrymmen för handikapparkeringar finns reserverade i detaljplanen.

Natur och friytor

Mark och vegetation

Området utgörs av omväxlande grus- och gräsytor med buskage samt inslag av lövträd. Några speciella naturvärden finns inte registrerade. Befintliga träd bör bevaras i den mån det är möjligt.

Markbeskaffenhet

Det kan ha funnits en kemtvätt på grannfastigheten Värmlänningen 10, cirka 50 meter från planområdet, vilket medför att eventuella föroreningar från den verksamheten inte kan uteslutas helt. Även om sannolikheten för att påträffa föroreningar sammantaget bedöms som låg rekommenderas att denna risk beaktas vid framtida grävarbeten.

Lek och rekreation

I planområdets centrala del planläggs en större friyta som kan lämpa sig för rekreation och lek. I det fall förskola byggs kan denna delvis användas av förskolan. Den närläggna stadsparken erbjuder också stora friytor.

Geotekniska förhållanden

SGU:s jordartskarta visar att marken i området utgörs av postglacial sand. Tidigare har marken varit bebyggt med villor i upp till två våningar. Dessa har stått på platsen under en längre tid. WSP har i samband med upprättandet av detaljplan för Kanalgården, Laga kraft 2015-05-26 (*ark.nr. 2181K-P14/2*), tagit fram ett PM (2014-03-05) om de geotekniska förhållandena för det området. Denna visar att ingen skredrisk mot Kanalen föreligger om grundläggningen sker på morän. Framtaget PM visar också att resultatet av undersökningen överensstämmer väl med tidigare utförda undersökningar i området utmed Kanalen. Följande utredningar har tidigare utförts i området:

Kv Dalbacken 32, planerat bostadshus – projnr: 9520590, J&W
Del av kv Snickaren, planerade hyreshus – projnr 76047, Byting
Stg 3236 (Gamla Slöjden), tillbyggnad – projnr 7052508, J&W

Kvarteret Snickaren är beläget strax norr om kvarteret Dalkarlen, liknande förhållanden bedöms därför gälla inom planområdet. Till skillnad mot detaljplanen för Kanalgården så kommer planerad bebyggelse inte att uppföras lika nära kanalen. Mellan Kanalen och den planerade bebyggelsen finns ett befintligt flerbostadshus vilket innebär att ett eventuellt skred i så fall skulle påverka detta hus primärt. Sydväst om planområdet finns fyra relativt nyproducerade punkthus. Av dessa fyra är två av dem belägna närmare kanalen, på ett avstånd av cirka 10 meter. Dessa är grundlagda med pålning. De övriga två, längre österut, är grundlagda med platta på mark. Den föreslagna bebyggelsen är belägen ännu längre österut, på ett avstånd av cirka 40 meter.

Radon

Planområdet är beläget inom lågriskområde för Radon. WSP har i en geoteknisk undersökning daterad 2008-10-28 för den närbelägna fastigheten Dalkarlen 11 (den s.k. "Tvättstugetomten" i korsningen Barrsätragatan/Norra Götgatan) klassificerat marken som normalradonmark.

Höga vattenstånd

En översvämningskartering daterad 2013-01-16 har genomförts av GeoVega för delar av Jädraån. Kanalen ingick som en del av karteringen. Karteringen visar att det aktuella planområdet inte kommer att påverkas av ett 100-årsflöde. Även vid högre flöden så som ett 200- eller 500-årsflöde, väntas inte området påverkas, enligt karteringen.

Kulturmiljö

Längs planområdets södra gräns leder den så kallade "Bruksrån" som tidigare utgjorde gränsen mellan Sandvikens bruk och övriga Sandviken, det så kallade "Yttre Sandviken". Spår av rån finns utanför planområdet där den synliggörs med olika typer av staket som uppförts under senare tid. Inom planområdet finns inga tydliga spår av någon gräns kvar men den bör följa befintlig fastighetsgräns som i sin tur sammanfaller med södra planområdesgränsen. Som helhet medför inte planförslaget att gränsen raderas ut eftersom någon byggnad inte planeras på rån.

Vattenområden

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. I detta fall avses dagvattnet kopplas på det kommunala dagvattennätet med utlopp i Kanalen där vattnet i sin tur leds vidare till Fiskängstjärns dagvattenanläggning för rening. Den planerade bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Genom planområdet leder en gårdsgata. Gående och cyklande kommer här att blandas med biltrafik. Den planlagda bebyggelsen kommer att angöras både via denna gata samt från den befintliga ut- och infarten mot Norra Götgatan. Utfartsförbud gäller i övrigt längs hela Norra Götgatan. Därför är det av vikt att en för alla boende inom kvarteret gemensam lösning för in- och utfart mot Norra Götgatan anordnas. Marken där den gemensamma in- och utfarten finns beläggs med förbud mot att uppföra byggnad. Norr om planområdet leder en gång- och cykelväg vilken knyter ihop området med centrum.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik bedöms som god. Bussar trafikerar Barrsätragatan samt Norra Götgatan. Hållplatser finns utplacerade i närområdet. På drygt 800 meters avstånd finns Sandvikens resecentrum med tåg och bussförbindelser.

Parkering

Inom planområdet planeras primärt 63 bostäder. Förslagsvis placeras delvis parkeringar söder om byggrätt B (uppskattningsvis 16 parkeringar) samt öster om Byggrätt B (uppskattningsvis 20 parkeringar). Då är inte handikapparkeringar medräknade. Dessa ska placeras invid entréer till byggnaderna. Med detta antal parkeringar uppnås ett p-tal om 0,5 parkeringar/lägenhet. I det fall en förskola byggs begränsas behovet av boendeparkering. Personal- och besöksparkering för förskolan bedöms då vara möjligt att ordna inom kvartersmark. Utmed Köpmangatan finns möjlighet att anordna korttidsparkering för exempelvis hämtning- och lämning av barn. Gatuparkering utmed närbelägna Björkgatan kan också fungera som parkering för kortare stopp.

Störningar

Buller

Detaljplanen påbörjades innan "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" började gälla. Detaljplanen handläggs därför enligt de regler som gällde innan förordningen trädde i kraft.

Bullerberäkningar har utförts av både Samhällsbyggnadsförvaltningen och Tekniska kontoret i programvaran Trivector buller VÄG version 8.6. Öster om planområdet går Norra Götgatan, som är den mest trafikerade vägen i närområdet. Här kör 3150 fordon/dygn. 7 % av dessa är tung trafik. 35-36 meter från gatan är den närmsta byggrätten (B) för bostadshus belägen. På 35 meters avstånd från vägens mitt har bullernivåerna beräknats till 54 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Vid samma fasad har en maximal bullernivå om 71 dBA beräknats. För byggrätt A, belägen utmed den betydligt mindre trafikerade Köpmangatan (600 fordon/dygn), har bullret beräknats till 53 dBA ekvivalent nivå och en maximal nivå om 85 dBA vid fasad på ett avstånd om 7 meter från vägens mitt. För Köpmangatan öster om Björkgatan är antalet fordon per dygn 1200 st/dygn. Här har bullret beräknats till 55 dBA ekvivalent nivå samt 82 dBA maximal nivå på ett avstånd av 9 meter från vägens mitt (detta är avståndet till norra "gaveln" på byggrätt B).

Huvudregeln vid planering av nya bostäder är enligt "Buller i planeringen" (Boverket, 2008) att detaljplanen bör säkerställa att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och uteplats (utomhus) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller och att högst 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Efter genomförda bullerberäkningar går det att konstatera att det finns risk att 70 dBA maximal nivå överskrids vid vissa uteplatser. Bullerdämpande åtgärder vid dessa uteplatser måste därför göras för de ska uppfylla riktvärdet 70 dBA maximal nivå. En planbestämmelse införs därför på plankartan för att säkerställa att uteplatserna utformas på ett sådant sätt att en godtagbar ljudnivå erhålls vid dessa.

En planbestämmelse om att bullerplank får uppföras mot Norra Götgatan läggs till på plankartan för att möjliggöra ett sådant där det annars endast får uppföras komplementbyggnader. Ett sådant, i kombination med att carport ges möjlighet att uppföras mot Norra Götgatan, kommer att bidra till en dämpad ljudnivå vid den östra fasaden på byggrätt B. Bebyggelsens utformning bedöms medverka till att en bra ljudmiljö uppnås även på innergården och i såväl söder som öster finns idag befintlig bebyggelse som skärmar av kvarteret från bullernivåer över de rekommenderade. I synnerhet byggrätt C är väl placerad i förhållande till de potentiella bullerkällorna.

Detaljplanen medverkar till att utveckla bostadsbeståndet genom att skapa fler boendemöjligheter i Sandvikens centrum. Bostäderna planeras i ett område där behovet av bil inte är lika stort och underlaget för kollektivtrafik stärks samtidigt. Fler boende i centrum stärker även underlaget för service och handel i området. Sammantaget är därför bedömningen att trots att de

rekommenderade ljudnivåerna överskrids vid vissa uteplatser kommer de sammanlagda positiva effekterna detaljplanen får ändå väga över.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) samt dagvatten. Det bedöms finnas möjlighet att försörja den tillkommande bebyggelsen. VA och dagvattenledningar finns idag nedgrävda utmed Kanalgränd och Köpmangatan. Dagvattenledningarna har sina utlopp i Kanalen. Därifrån rinner vattnet sedan vidare mot Fiskängstjärn för biologisk rening. Som ett komplement behöver det dock finnas möjlighet till ett mer lokalt omhändertagande av dagvattnet eftersom det allmänna vatten- och avloppssystemet inte kommer räcka vid kraftiga regn. Som ett led i att begränsa skadeverkningarna av ett kraftigt regn kommer en del av planområdet inte att få hårdgöras, vilket ger ökad möjlighet till infiltration av dagvattnet. Exempelvis ska den planlagda grönytan i centrala delen av området omhänderta en del av dagvattnet. Om man tittar på den höjd på vilket nuvarande gator är belägna, går det att se att vattenflödet kommer gå mot kanalen i det fall ledningssystemet överbelastas då marken och gatorna lutar ditåt.

Värme

Planområdet kan anslutas till Sandviken energis fjärrvärmenät.

El

Kapacitet för den nya bebyggelsen bedöms finnas i nuläget utan att några åtgärder måste vidtas. De befintliga elledningarna bedöms inte behöva flyttas för att planen ska kunna genomföras.

Bredband, tele

Det finns möjligheter att ansluta till Sandnets fiber med hastigheter upp till 1000Mbit/s. Teleledningar finns i närområdet utmed Köpmangatan.

Avfall

Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering. Möjlighet finns i detaljplanen att placera avfallsstation inom 25 meter från tillgänglighetsanpassade entréer.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område)

I planområdets södra del på mark som är avsedd för enskilt byggande, utläggs ett u-område (Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning) eftersom markområdet innehåller flera ledningar som är viktiga ur allmän synpunkt. Även för område betecknat "gårdsgata" utläggs ett u-område eftersom detta bedöms vara ett viktigt ledningsstråk med flera allmännyttiga ledningar som sedan kan användas för att försörja den nya bebyggelsen. Bland annat el, vatten, fjärrvärme finns nedgrävt här. Dessa ledningar får därför inte byggas över och bör samtidigt säkerställas med ledningsrätt, se mer under rubriken "*Ledningsrätt*" nedan.

Hälsa och säkerhet

Brandvattenförsörjning

Planområdet skall brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min (bebyggelse upp till 4 våningar). Brandpost finns på Köpmangatan vid Kanalen samt vid Norra Götgatan. Inbördes avstånd mellan brandposterna ska maximalt vara 150 meter. Detta bedöms uppfyllt för den aktuella exploateringen. Det finns även en brandpost vid Kanalgränd. Denna finns det dock inte några flödesuppgifter på.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Sandvikens kommun är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från att planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande och beräknas kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd höst/vinter 2016.

Samråd	maj-juni 2016
Granskning	oktober-november 2016
Antagande	december 2016

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet anslagits på kommunens anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagats.

Ekonomiska frågor

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Samhällsbyggnadsförvaltningen, Sandvikens kommun och Tekniska kontoret, Sandvikens kommun. Planavtal tecknas i syfte att specificera betalningsvillkor och parternas åtagande i övrigt under framtagandet av detaljplanen. Markanvisningsavtal har också undertecknats mellan Sandvikens kommun och sökanden Prenova projektutveckling AB (Prenova). Markanvisningsavtalet reglerar också parternas åtaganden och kostnader, vilka redovisas nedan.

Kostnadsfördelning

Prenova bekostar anslutningsavgifter till det kommunala vatten och avloppsnätet, samt anslutningar till annan nödvändig teknisk försörjning så som el, fjärrvärme samt bredband. Sandvikens kommun bekostar och bygger ut för områdets funktion nödvändiga anläggningar så som gator, VA-ledningar, el, fjärrvärme och bredband. Sandvikens kommun ansvarar för att arbeta fram detaljplanen. Kostnader för fastighetsbildning betalas av Sandvikens kommun. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Inlösen

Mark avsedd för enskilt byggande som är belagd med markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u-område) måste lösas in av huvudmannen för ledningen om markägaren begär det (PBL 14 kap. 18 §).

Alternativt måste huvudmannen för ledningen förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt om markägaren begär det. Detta kan bli aktuellt inom markreservatet i södra delen av planområdet. Ovanstående gäller inte allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

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.

Avstyckning och fastighetsreglering

Allmän platsmark inom kvarteret bör föras över till en och samma fastighet, förslagsvis Centrum 2:2. Delar av den mark som i gällande detaljplan utgör allmän plats, blir möjlig att reglera över till någon av de angränsande bostadsfastigheterna. Gemensamhetsanläggning bör inrättas för in- och utfart till området från Norra Götgatan samt parkering. Dalkarlen 6 kan ingå i denna gemensamhetsanläggning.

Servitut

Befintligt servitut finns för utfart från Dalkarlen 6 över Dalkarlen 7 fram till Norra Götgatan. Servitutet är kvar tillsvidare. Rätt till in- och utfart kan också lösas genom att ingå i gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt

Vatten och avlopp m.fl. ledningar finns idag nedgrävt utmed Köpmangatan samt Kanalgränd. Dessa är därmed belägna inom allmän plats. En mindre del av ledningspaketet kommer vara belägna inom kvartersmark (ledningar inom Dalkarlen 13). Samtliga dessa ledningar säkerställs lämpligen med ledningsrätt. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden) finns därför inlagda på plankartan.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Joel Eklund, Plan- och byggenheten, Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning.