



Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2020-04-21
Laga kraft	2020-07-21
Akt-nummer	2181K-P2020/4

Detaljplan för Säljan 25:1 m.fl., i Sandvikens kommun

Antagandehandling



Planområde inom röd markering

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Inventering av fornminnen

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra blandade bostäder i form av friliggande enbostadshus, parhus och radhus/kedjehus i närheten av Storsjön.

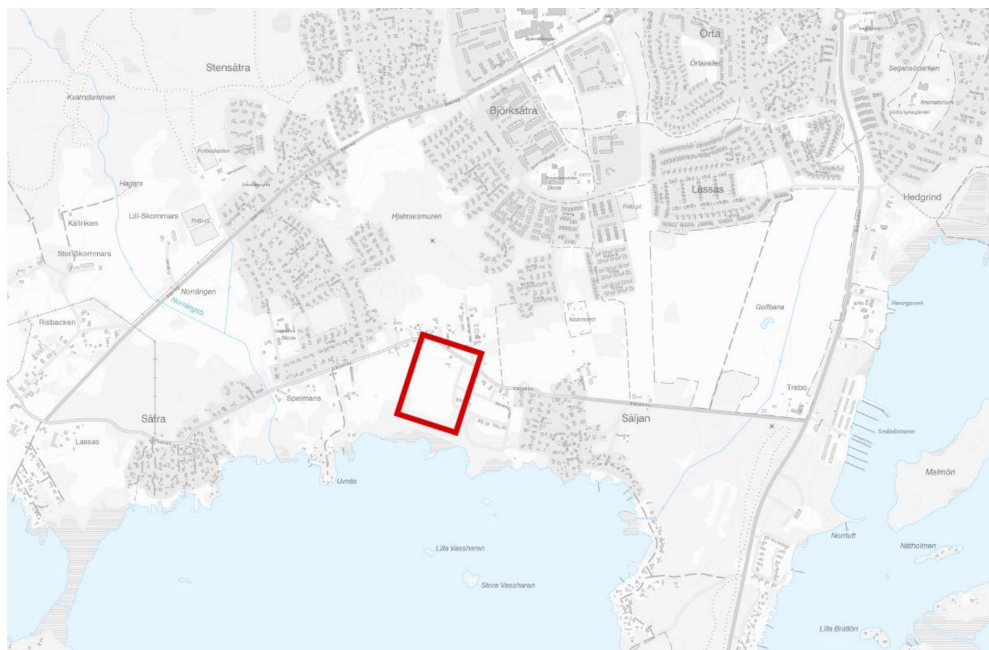
Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

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 och areal

Området för detaljplanen ligger i Säljan som ligger i södra Sandviken, strax söder om Björksåtra och öster om Sättra. Planområdets areal är ca 30 500 m².



Översiktlig bild som illustrerar planområdet inom den röda markeringen

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna del av Säljan 25:1 samt Säljan 25:2, 25:3 och 25:4. Fastigheterna ägs av Sandvikenhus AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Sandvikens kommun 2030 som antogs av kommunfullmäktige i november 2018 konstaterar att det finns planlagd mark inom planområdet. Vidare menar översiktsplanen att bebyggelseutveckling och exploatering i första hand ska ske på redan använd mark, då genom förtätning eller med kompletterande bebyggelse. På så sätt kan befintliga

resurser och redan gjorda investeringar utnyttjas effektivare inom exempelvis infrastruktur, service och kollektivtrafik. Platsen för planförslaget bedöms således vara en sådan plats som Sandvikens Översiktsplan anser är prioriterad. Den slutliga bedömningen är att planförslaget förenligt med gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande detaljplan:

Arkivnr. 2181K-P09/14, antagen 2008-06-16 och laga kraft 2009-09-24.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

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.

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av några riksintressen.

Strandskydd

För gällande detaljplan antagen 2008 fanns bestämmelser om utökat strandskydd på 200 meter runt Storsjön. Enligt Länsstyrelsen har de gjort en översyn av strandskyddet som resulterade i en omfattande dokumentation av områdets natur och naturvärden. Länsstyrelsen beslutade i april 2017 att del av Storsjön har lägre värden som inte längre motiverar till utvidgat strandskydd. För planområdet gäller därför det generella strandskyddet på 100 meter.

Planområdet ligger inte inom 100 meter från Storsjön. Strandskyddet behöver därför inte upphävas inom planområdet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Planen syftar till att möjliggöra för bostadsändamål vilket illustreras med [B] på plankartan. Planen regleras till att bostadshus endast får uppföras som friliggande enbostadshus, parhus eller radhus/kedjehus [f₁]. Bebyggelsen regleras till en **nockhöjd** på 8 meter för bostadshus och 5 meter för komplementbyggnad räknat från medelmarknivå invid byggnaden [f₃]. För att inneha en enhetlig fastighetsindelning för bebyggelsen regleras minsta fastighetsstorlek för radhus/kedjehus till 200 m², för parhus till 550 m² och för friliggande enbostadshus till 1000 m² [d₁]. Vidare regleras även största byggnadsarea för varje fastighet i form av [e₁] och [e₂] i plankartan. För friliggande enbostadshus får största byggnadsarea vara 250 m² per fastighet och för parhus 175 m² per fastighet [e₁]. Största byggnadsarea för radhus/kedjehus är 50% av fastighetsarean [e₂]. För att inte bebyggelsen ska upplevas som massiv och storskalig får heller inte radhusen/kedjehusen uppföras i fler än 6 radhus-/kedjehusenheter utan mellanrum [f₂].

Utifrån översvämningsrisken inom planområdet har en bestämmelse införts om att markens höjd över nollplanet minst ska vara + **64,40 meter** i RH2000 (det nationella höjdsystemet). Vidare får ingen av byggnaderna inom planområdet inneha källare på grund av denna översvämningsrisk [**b**₁].

Det befintliga vägnätet kommer att förlängas och användas som lokalgata [**GATA**₁] med två vändzoner i nordlig riktning och en i söder. Eftersom det redan bebyggda området öster om planområdet innehar enskilt huvudmannaskap ska även den nya lokalgatan inneha enskilt huvudmannaskap. Detta för att skapa enhetlighet i området. I och med detta åligger ansvaret för lokalgatan på fastighetsägarna gemensamt. För detta ska alla nya fastigheter ingå i gemensamhetsanläggningen Sättra ga:20 som förvaltar områdets vägar.

För kvartersmarken har en **prickmarkzon** (förbud mot byggnation) på 4 meter från lokalgatan införts för att skapa enhetlighet med den i direkt anslutna befintliga bebyggelsen. En zon av **prickmark** har även införts 10 meter från Säljansvägen för att dels undvika höga bullervärden, men även för att skapa enhetlighet med gällande detaljplan.

Ytan för transformatorstationen [**E**₁] har bevarats i nordvästra delen av planområdet. En del av planområdets västra del samt ett mindre område i mitten av planområdet belastas av ledningsrätt. Dessa områden regleras i planen med bestämmelsen [**u**₁] vilket betyder att de ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet karaktäriseras i dagsläget av redan schaktad åkermark samt mindre buskar. I planområdet sträcker sig en grusväg från ett gatunät öster i planområdet. Grusvägen sträcker sig i norrgående riktning och avslutas med en återvändsgränd.



Planområdet och dess omgivande karaktär. Foto taget i sydvästlig riktning från den befintliga grusvägen i norra delen av planområdet.

Öster om planområdet finns ett område planlagt för villabebyggelse där en del av fastigheterna inte har exploaterats. Norr om planområdet finns ett mindre villaområde samt ett naturområde för rekreation. Söder om planområdet finns Storsjön och västerut ett större fält av åkermark.

Kulturmiljö och landskapsbild

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Den kringliggande bebyggelsen är i stora drag villor och komplementbyggnader i materialet trä. Landskapsbilden domineras av öppna fält och grönska i form av mindre skogsområden.



Omkringliggande bebyggelse. Foto taget i östlig riktning.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer. För dessa miljöer ska alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön. Eftersom de stora samhällsutmaningarna såsom segregation, bostads- och klimatfrågan har stor relevans för främjandet av en hållbar utveckling, har dessa aspekter berörts i detaljplaneskedet.

Den planerade bebyggelsen är blandade bostäder i form av friliggande enbostadshus, parhus och radhus/kedjehus. Genom möjliggörandet av blandade upplåtelseformer finns det stora möjligheter att motverka bland annat segregation och därmed arbeta för en god gestaltad livsmiljö. Vidare ska uppförandet av nya byggnader vara av god arkitektonisk kvalitet.

Offentlig och kommersiell service

Förskola, grundskola samt äldreboende finns alla inom 4 km från planområdet i stadsdelarna Stensätra och Björksätra. Dagligvaruhandel och hälsocentral ligger ca 4-5 km från planområdet. Sällanköpshandel och övrig service finns i centrala Sandviken som är beläget ca 6 km från planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet består för det mesta av plan mark. Det bedöms därför inte finnas några hinder mot att tillgängligheten för alla samhällets människor kan lösas på ett tillfredställande sätt. All ny bebyggelse ska utformas så

människor med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga kan använda och komma fram till bebyggelsen.

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder.

Natur och friytor

Mark och vegetation

I dagsläget karaktäriseras planområdet av schaktad åkermark utan träd och annan grönska. Söder om planområdet finns ett skogsområde som innefattas av en skötselplan som ingår i gällande detaljplans planhandlingar. Denna detaljplan kommer inte påverka området negativt.

Lek och rekreation

Norr om planområdet finns ett större skogsområde där det finns tillgång till friluftsliv och grönska. Vidare möjliggör planområdets lokalisering också för friluftsliv och rekreation på flera andra ställen. Bland annat finns närhet till småbåtshamn, motionsspår, golf och Storsjön.

Ur ett barnperspektiv har gällande detaljplan möjliggjort för ny lekplats öster om det aktuella planområdet. Runt planområdet finns också skog och öppna fält där möjlighet för lek finns.

Fornlämningar

I och med den gällande detaljplanen identifierades ett antal olika fornlämningar inom det aktuella planområdet, men som inte registrerades i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister. En inventering av dessa har gjorts, och finns att ta del av i bifogat dokument.

Inventeringen visade att endast en av de fornlämningar som lokaliseras i gällande detaljplan fanns kvar. Det var odlingsröset som lokaliseras i planområdets nordvästra delar inom området för [E₁] (transformatorstation). Transformatorstationen är dock redan byggd och kommer inte krocka med odlingsröset. Odlingsröset kommer därmed bevaras och inte påverkas av framtida exploatering.

För odlingsröset har kontakt tagits med Länsmuseet som lagt in detta i fornminnesregistret.

Vidare bör exploitören ha vaksamhet vid markingreppet. Skulle okända fornlämningar påträffas vid exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

För gällande detaljplan togs en geoteknisk undersökning fram för att ge en översiktlig kännedom om de geotekniska förutsättningarna. Undersökningen påvisade att marken under ytlagret bestod av ett tunt lager skiktad sedimentjord, silt och lera på fast, stenig friktionsjord som sannolikt är av morän. Den sammanfattade bedömningen är att marken generellt sett har god bärighet och låg sättningsbenägenhet. Detta ger i sin tur goda förutsättningar för grundläggning av lättare byggnader med enkla grundplattor.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Gävle/Sandviken (SE673104-157612), som har delavrinningsområde i utloppet av Storsjön och har huvudavrinningsområde Gavleån. Grundvattenförekomsten har idag både god kemisk och kvantitativ status. Enligt vatteninformation Sverige (VISS) finns det ingen risk att miljö kvalitetsnormerna för en god miljöstatus inte uppnås år 2021.

För att inte försämra grundvattnets status ska dagvattnet ledas till ett dike strax söder om planområdet, för att sedan leda vattnet vidare till skogsmarken närmare Storsjön där genomsläppligheten är högre. På detta sätt skapar diket och skogsområdet en fördröjande effekt innan vattnet når Storsjön.



Skogsområde söder om planområdet dit dagvattnet föreslås avledas till.

Sammantaget bedöms den nya detaljplanen inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för en god miljöstatus till år 2021.

Luft

Enligt luftföroreningskartor gjorda av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund finns det ingen risk att halten av luftföroreningar överskrider miljö kvalitetsnormerna.

Enligt beräkningar av kväveoxid (NO₂) är årsmedelshalten på planområdet beräknat till 0-5 ug/m³, normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Dygnsmedelvärde är 9-12 ug/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 ug/m³.

Enligt haltkartorna från undersökningen beräknas årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM₁₀) vara 0-10 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Dygnsmedelvärde är beräknat till 16-18 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 ug/m³.

Möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft kommer inte påverkas negativt som konsekvens av planförslaget.

Gator och trafik

Gatunät

Norr om planområdet går Säljansvägen, väg 522, som i dagsläget staten är väghållare för. För denna väg är det en maximal hastighetsgräns på 40 km/h förbi planområdet. Öster om planområdet är gatunätet i stort sett färdigbyggt utifrån befintlig detaljplan. För det aktuella planområdet finns i dagsläget ingen asfalterad väg, utan endast en grusväg som ansluter fastigheterna Säljan 25:2, 25:3 och 25:4 till befintligt nät. Planförslaget avser inte att ändra den gällande planens tänkta utformning av gatunätet.

Gång- och cykeltrafik

Utom planområdet finns flertalet gång- och cykelvägar som mynnar ut till olika målpunkter som exempelvis Sättra, Trebo, Björksättra och i förlängningen både Årsunda och Sandvikens centrum. Gång- och cykelvägen jäms med Säljansvägen, väg 522, är en målad sådan. Strax nordväst om planområdet, smalnar Säljansvägen av för alla typer av trafikanter samtidigt som sikten är skymd. Denna passage bedöms vara av trafikfara och bör åtgärdas som ett steg i planens genomförande.

Vid ytterligare exploatering av Säljanområdet bör det också undersökas om andra skyddande åtgärder för gång- och cykeltrafikanter är nödvändiga och ska i sådant fall tillskapas.



Passagen seende från västlig till östlig riktning.

Kollektivtrafik

Cirka 300 meter öster om planområdet finns en busshållplats som är trafikerad av X-trafiks bussar. Bussen passerar området var 60:e minut, under både vardagar och helger.

Parkering och utfarter

Parkeringsfrågan skall lösas inom kvartersmarken där möjlighet för garage och carport finns.

Inga ytterligare utfarter mot Säljansvägen kommer möjliggöras i och med denna detaljplan. Planområdet kommer istället att kopplas till Säljanskroken och Ängsmarksvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsledningar finns i dagsläget nedgrävda jäms med de befintliga och tidigare planerade lokalgatorna. Förutsättningarna och kraven för vatten och avlopp bedöms på så vis vara uppfyllda. De befintliga VA-ledningarna som går över kvartersmarken, strax väster om ledningsrätten 2181K-10/72.1, skall flyttas till ledningsrättsområdet under Laduvallsvägen vilket bekostas av Sandviken Energi AB.

Dagvatten

Som gällande detaljplan förordar ska dagvattenhanteringen ske till så stor utsträckning som möjligt på grönyterna inom de nya fastigheterna samt genom lokala lösningar i form av t.ex. regnvattenuppsamling för trädgårdsbevattning. För de hårdgjorda ytorna skall nya dagvattenledningar skapas och avleda vattnet till ett dike strax söder om planområdet. Diket ska sedan leda vidare vattnet till skogsområdet närmare Storsjön, likt hanteringen öster om planområdet. På detta sätt skapas ett naturligt renande och fördröjande av dagvattnet innan det når ut i Storsjön.



Föreslagen dagvattenhantering. Foto taget strax sydöst om planområdet vilket illustrerar det befintliga diket för fördröjning och rening av dagvatten.

Eftersom detaljplanen endast möjliggör för friliggande enbostadshus, parhus och radhus/kedjehus bedöms området fortfarande innehålla en stor andel grönytor vilka kommer vara betydande för dagvattenhanteringen. Det finns

också ett grönsläpp som delar av planområdet i två olika delar som kommer användas vid större skyfall.

Strax söder om planområdet intill den planerade vändplanen och diket finns en yta för snöhantering. Ytan bedöms vara den bäst strategiskt placerade platsen baserat på närheten till dagvattnets uppsamlingsplats. På detta sätt minskar risken för översvämningar inom planområdet när snön smälter.



Dagvattenkartering som visar förslag på nya dagvattenledningar (blåa linjer), nya diken (röd linje och pil) och uppsamlingsplatsen (blå zon). Den vita ytan med orange linje är yta för snöhantering. De gröna linjerna i öster är befintliga dagvattenledningar.

För den östra delen av planområdet finns redan befintliga dagvattenledningar vilka illustreras i form av gröna linjer i kartan ovan. I och med detta bedöms den östra delen redan inneha godtagbar dagvattenhantering.

Utredning och projektering för dagvattenhantering ska ske i ett tidigt skede i planeringen för att säkerställa att höjdanpassningar av området medger tillräckliga förutsättningar för bortledning av dagvattnet.

Värme

I dagsläget finns fjärrvärmeledningar i området jäms med lokalatorna. Förutsättningarna för värme bedöms på så vis att uppfylla kraven. Den nya bebyggelsen bör byggas energisnålt och utnyttja passiv solvärme så mycket som möjligt genom byggnadstekniska lösningar och exempelvis solceller.

El

Sandviken Energi Elnät AB äger elnätet och ansvarar för eldistributionen i området. Nedgrävda elledningar finns i norr och öster om planområdet samt i delar av planområdet. I norra delen av planområdet finns en transformatorstation [E₁] som fortsatt kommer att vara på platsen. Förutsättningarna för el bedöms vara uppfyllda.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagna av Gästrik Återvinnare och antagna av kommunfullmäktige.

Kontakt skall tas med Gästrik Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området med avseende på trafiksäkerhet, tillgänglighet och arbetsmiljö.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

I planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar för räddningsingripande vad gäller tillgång till byggnaderna och uppställningsplatser. Avståndet mellan huskropparna ska vara större än 8 meter vilket innebär att risken för spridning av brand till närliggande byggnader minskar.

Cirka 60 meter norr om planområdet finns en brandpost som kan användas för släckvatten vid brand. Storsjön, som är lokaliserad cirka 120 meter från planområdet kan också användas som släckvatten vid brand.

Radon

Planområdet ligger inom ett lågriskområde för radon.

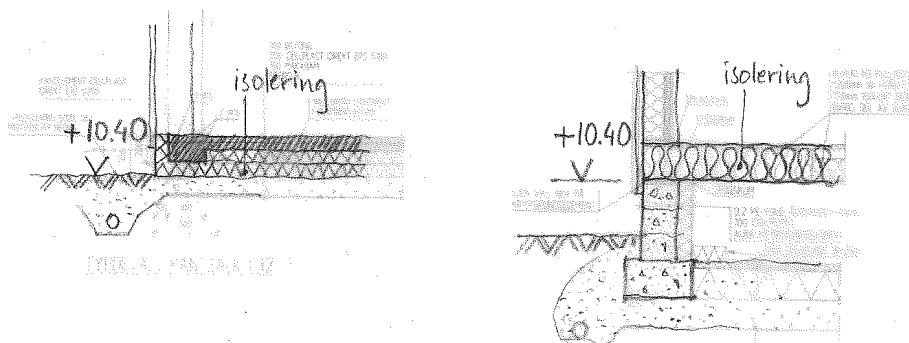
Risk för skred

Planområdet ligger inte inom riskområde för skred.

Risk för översvämning

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) ligger den södra delen av planområdet inom riskområde för översvämning vid beräknat högsta flöde från Storsjön. Begränsningar har därför införts gällande byggnadernas grundläggningshöjd utifrån riktlinjer framtagna av Sandvikens kommun år 2010. Riktlinjerna visar att bygglov kan ges för nya huvudbyggnader och isolerade komplementbyggnader om höjden på isoleringens underkant är högre än + 64,40 m i RH2000. Riktlinjerna visar också att bygglov endast ges för enklare oisolerade komplementbyggnader som garage, förråd och gäststugor utan vatten och avlopp om höjden på isoleringens underkant är lägre än + 64,40 m i RH2000. Riktlinjerna skall följas vid exploatering av området.

Vidare har en restriktion införts om att endast källarlösa hus får uppföras på grund av översvämningsrisken.



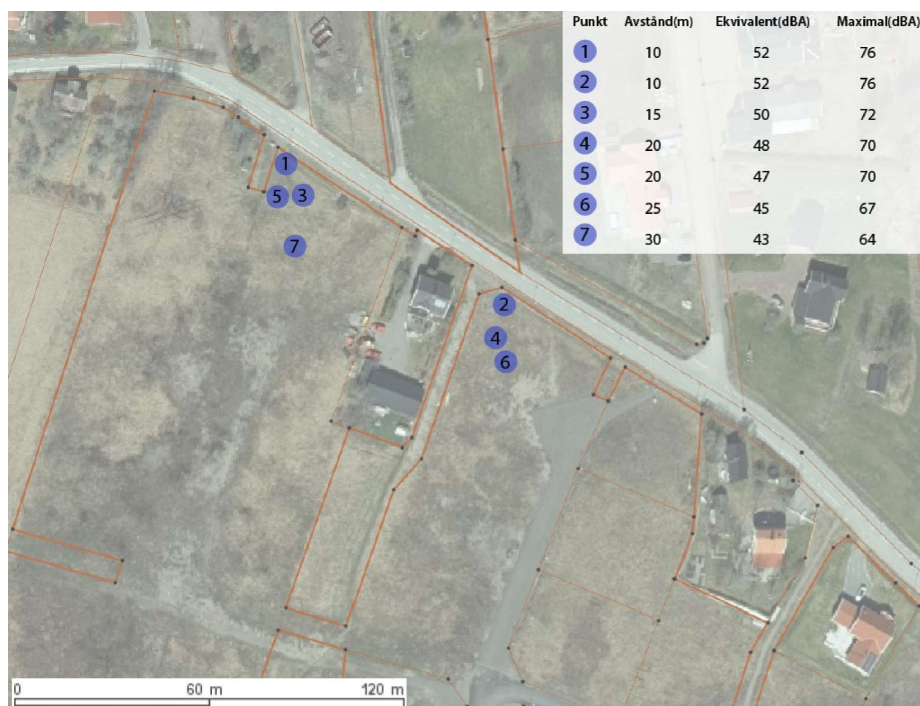
Illustrationen förklarar byggnadens isolering i förhållande till Sandvikens kommuns gamla lokala höjdsystem. I det nationella höjdsystemet RH2000 gäller +64,40 m.

Buller

Enligt Trafikverkets kartverktyg Nationella Vägdatan (NVDB) är årsdygnstrafiken (ÅDT) för totaltrafiken på Säljansvägen 781 fordon. Vidare har Säljansvägen en högsta hastighet på 40 km/h. En mindre bullerberäkning har gjorts för att säkerställa att riktlinjerna för buller inte överskrids. Mjukvaran Buller väg II utgivet av Trivector traffic har använts för att genomföra beräkningarna.

Bullerberäkningarna visar att alla punkternas värden ligger 5 dBA under riktvärdena på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. För uteplats bedöms det inte finnas några problem att skapa uteplatser som underskrider riktvärdena på 70 dBA maximal ljudnivå och 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Detaljplanen har många olika utformningsmöjligheter vilket möjliggör en tillfredställande utemiljö med hänsyn till bullersituationen.

Enligt informationsbroschyren "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" framtagen av Boverket och SKL anses det obehövligt att ytterligare utreda bullersituationen när värdena åtminstone är 5 dBA under riktvärdena. Ingen ytterligare utredning anses alltså i detta fall vara nödvändig. Den sammanlagda bedömningen är att en 10 meter bred prickmarkzon är tillräcklig för att uppnå en tillfredställande bullersituation.



Bullersituationen i norra delen av planområdet, närmast Säljansvägen.

Farligt gods

Planområdet ligger inte inom riskområde för farligt gods.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd våren 2020.

Samråd september 2019
Granskning februari/mars 2020
Antagande april 2020

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Med fastighetsrättsliga åtgärder avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Samtliga åtgärder handläggs av Lantmäterimyndigheten i Sandvikens Kommun.

Detaljplanen möjliggör att genom avstyckning bilda nya fastigheter för blandad bebyggelse. Minsta fastighetsstorlek för friliggande enbostadshus är 1000 m², för parhus 550 m² och för radhus/kedjehus 200 m². För att de nya fastigheterna ska få tillgång till väg ska samtliga anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen för väg, Sätra ga:20

Markreservat för allmännyttiga ändamål

I planområdet finns två s.k. u-områden, se bestämmelsen [u1] i plankartan. Dessa områden ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar för t.ex. vatten, avlopp och fjärrvärme vilket bl.a. innebär att bygglov inte medges inom området.

I det mindre u-området i mitten av planområdet finns sedan tidigare en rättighet för vatten- och avloppsledning genom ledningsrätt 2181K-10/72.1. Även i det andra u-området, i planområdets västra del, finns rättighet för fjärrvärmeledning genom ledningsrätt 2181K-10/73.1.

Gemensamhetsanläggning

I området finns gemensamhetsanläggning för väg, Sätra ga:20, som förvaltas av Sätra-Säljan vägförening. Inom planområdet är vägarna inte byggda ännu. I beslut i lantmåteriförrättning akt 2181K-13/6 framgår vilken standard vägarna ska ha samt att de ska vara utförda senast 2023.

Kostnads- och ansvarsfördelning

VA-ledningen som sträcker sig rakt över kvartersmarken, strax väster om ledningsrätten 2181K-10/72.1 i nordlig riktning, ska flyttas till Laduvallsvägen. Detta bekostas av Sandviken Energi AB. För övrigt bekostar exploitören all eventuell övrig flytt av ledning.

Nya dagvattenledningar och anläggande av diken bekostas av exploitören.

Lokalgator och ev. gång- och cykelväg anläggs och bekostas av exploitören.

Ansökan om samt betalning för avstyckning görs av fastighetsägare eller den som genom köp är ägare av del av marken. Förrättningskostnader debiteras enligt gällande lantmäteritaxa.

För de fastigheter som nybildas inom planområdet kommer en anslutningsavgift för vatten och avlopp samt fjärrvärme tas ut. Anslutningsavgiften bekostas av exploatören.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Sandvikenhus AB och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Eftersom det redan bebyggda området öster om planområdet innehar enskilt huvudmannaskap för lokalgatan(allmän plats) ska även den nya lokalgatan inneha enskilt huvudmannaskap. Detta för att skapa enhetlighet i området. Genom enskilt huvudmannaskap ligger ansvaret för skötsel och underhåll av lokalgatan på fastighetsägarna. För detta ska alla nya fastigheter ingå i gemensamhetsanläggningen Sättra ga:20 som förvaltar områdets vägar. I och med anslutande av nybildade fastigheter till Sättra ga:20 kan det innebära att fastighetsägarna behöver betala en anslutningsavgift (ersättning) till samfällighetsföreningen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom Tobias Wennergrund.

Plan- och byggenheten

Raul Johnson
Tf. plan- och byggchef

Tobias Wennergrund
Planarkitekt