

Länsstyrelsen
Västernorrlands län

Planenheten
Bd B Halvarsson

BESLUT

1(2)

1988-09-14

11.104-2011-88

FÖR KÄNNEDOM

Elisabeth Lundin
Slöjdgatan 9
852 34 SUNDSVALL

SUNDSVALLS KOMMUN

88 09. 16.

53-87

061. 3/3

Besvär över Sundsvalls kommuns beslut att anta detaljplan
för kv Badhuset (Stenkrossplan) m m Norrmalm

Sundsvalls kommunfullmäktige har den 27 juni 1988 antagit detaljplan för kv Badhuset (Stenkrossplan) m m. Antagandebeslutet har överklagats av Elisabeth och Eric Lundin ägare till Norrmalm 2:16 (f d stg 72). Lundins begär att få sin fastighet inlöst om utbyggnaden av parkeringsanläggningen genomförs. Man anser att området ej är lämpligt för en småbarnsfamilj om parkeringsanläggningen och ombyggnaden av Fabriksgatan genomförs.

Länsstyrelsens bedömning

En breddning av Fabriksgatan inom planområdet är nödvändig för att klara den framtida trafikökning som uppkommer när Västra Länken byggs ut. En sådan omfördelning av trafiken är angelägen för att förbättra miljösituationen i första hand för bostäderna längs Bergsgatan och Skolhusallén. Störningarna längs Fabriksgatan blir inte lika omfattande eftersom det i huvudsak finns verksamheter lokaliserade längs denna gata. Infart till parkeringsanläggningen skall ske från Slöjdgatan via Fabriksgatan ca 50 m söder om Norrmalm 2:16. Avståndet till Fabriksgatan från Norrmalm 2:16 är ytterligare 35 m.

Länsstyrelsen bedömer att Norrmalm 2:16 är belägen på sådant avstånd från parkeringsanläggningen och Fabriksgatan att den inte störs i sådan omfattning att antagandebeslutet skall upphävas. Eventuell genomfartstrafik som kan uppkomma på Repslagarvägen - Slöjdgatan till följd av planens utbyggnad kan förhindras genom lokala trafikföreskrifter.

Länsstyrelsen finner sammanfattningsvis att det överklagade beslutet inte strider mot plan- och bygglagstiftningen. Besvaren över planen skall därför avslås.

Yrkandet om inlösen av fastigheten kan inte prövas av länsstyrelsen. Tvist om inlösen prövas genom att talan väcks vid fastighetsdomstol.

BESTYRKES

Lars Lundin

1988-09-14

11.104-2011-88

Länsstyrelsen avslår besvären över planen.

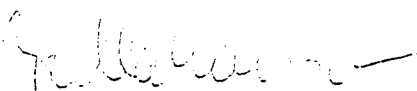
Yrkandet om inlösen avvisas.

Den som vill klaga över detta beslut, skall skriva till regeringen, bostadsdepartementet, 103 33 STOCKHOLM, men skicka eller lämna skrivelsen till länsstyrelsen, postadress: Länsstyrelsen, planenheten, 871 86 HARNÖSAND.

Skrivelsen skall ha kommit in inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet. I skrivelsen skall Ni ange vilket beslut som överklagas och den ändring som begärs. Skriv även namn, adress, telefonnummer och ärendets nummer, 11.104-2011-88. Om Ni önskar ytterligare upplysningar, ta gärna kontakt med Bo Halvarsson, telefon 0611-29600 (direktnummer).

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsråd Leif Byman beslutande, byrådirektör Bo Halvarsson föredragande, bitr länsarkitekt K Ivan Marklund, bitr överlantmätare Peter Näsholm, byrådirektör P H Håkansson och länsassessor Hans Bergström.


Leif Byman


Bo Halvarsson

Kopia till

Sundsvalls kommun, 851 85 SUNDSVALL
Planenheten
Lantmäterienheten
Naturvårdsenheten
Juridiska enheten
Akten



1988-06-27

28

UTDRAG

1988-07-07

Nr 1145

Dnr 53/87, 061.313

1374/86

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KV BADHUSET (STENKROSSPLAN) M M NORRMALM

Byggnadsnämnden har i skrivelse 1987-12-16 föreslagit kommunfullmäktige att anta ett på stadsbyggnadskontoret 1987-06-03 upprättat förslag till ändring av detaljplan för kv Badhuset (Stenkrossplan) m m Norrmalm, Sundsvalls kommun.

Planområdet är beläget i anslutning till stenstadens nordvästra hörn norr om Selångersån. Området omfattar den s k Badhusparken med Stenkrossplan, del av Idrottsparken och mellanliggande del av Fabriksgatan.

Syftet med planändringen är att skapa förutsättningar för

- 1 Uppförande av en större byggnad för administrationsändamål på vad som i dagligt tal kallas Stenkrossplan
- 2 Uppförande av en ny publikläktare längs Idrottsparkens södra långsida. I den nya läktaren ska bli en parkeringsanläggning för den nya bebyggelsen på Stenkrossplan ingå
- 3 Säkerställande av erforderligt markutrymme för framtida ombyggnader av Fabriksgatan, Storbron och Baldersvägen i det aktuella avsnittet.

Stadsbyggnadskontoret har i utlåtande 1987-11-17 meddelat att planförslaget har under tiden 1987-10-19--11-09 varit utställt enligt 5 kap 23 § PBL samt redogjort för inkomna synpunkter.

Vid ärendets behandling i planeringsutskottet 1988-06-01 yrkar Sven-Erik Hasselblad för socialdemokratiska gruppen bifall till byggnadsnämndens förslag.

Sonja Ljung



1988-06-27

29

UTDRAG

Lisbeth Kagardt (fp) yrkar, med hänvisning till folkpartiets yttrande under samrådsremissen 1987-11-06 samt Olof Öhléns yrkande i byggnadsnämnden 1987-12-07, avslag på byggnadsnämndens förslag.

Bertil Bäckwall (c) ansluter sig till Lisbeth Kagardts yrkande med hänvisning till Per Dahlins yrkande i byggnadsnämnden 1987-12-07 och centerpartiets tidigare framförda bedömning av trafik- och miljöfrågorna.

Ordförande Håkan Eriksson ställer herefter proposition på bifall till dels den socialdemokratiska gruppens förslag och dels Lisbeth Kagardts och Bertil Bäckwalls avslagsyrkande varefter han förklarar att han finner att planeringsutskottet beslutat i enlighet med den socialdemokratiska gruppens förslag.

Mot beslutet anmäler Lisbeth Kagardt och Bertil Bäckwall reservation till förmån för eget yrkande.

Vid ärendets behandling i kommunstyrelsen yrkar Ake Dahlberg (s) bifall till planeringsutskottets förslag.

Kerstin Sjöström (vpk), Lisbeth Kagardt (fp), Erik Jonsson (c) yrkar avslag på planeringssutskottets förslag.

Sedan ordföranden Sten-Olof Öberg (s) ställt proposition på bifall till dels planeringsutskottets förslag och dels Kerstin Sjöströms (vpk), Lisbeth Kagardt (fp) och Erik Jonssons (c) avslagsyrkande; förklarar han, att kommunstyrelsen beslutat bifalla planeringsutskottets förslag.

Mot beslutet reserverar sig Kerstin Sjöström (vpk), Lisbeth Kagardt (fp), Sigge Åkerberg (fp), Gustaf Martinsson (c) och Erik Jonsson (c) till förmån för framförda yrkanden från respektive parti.

Vid ärendets behandling i kommunfullmäktige 1988-06-27 yrkar Erik Jonsson (c), Lisbeth Kagardt (fp), Bertil Kjellberg (m) och Roy Ottosson (mp) avslag på kommunstyrelsens förslag.

Eva Björne (m) och Håkan Eriksson (s) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.



1988-06-27

30

UTDRAG

Sedan ordföranden Bo Forslund ställt proposition på dels bifall till kommunstyrelsens förslag [enligt yrkande från Håkan Eriksson (s) och Eva Björne (m)] och dels avslag på kommunstyrelsens förslag ([enligt yrkande från Erik Jonsson (c), Lisbeth Kagardt (fp), Bertil Kjellberg (m) och Roy Ottosson (mp)]); förklarar han, att kommunfullmäktige beslutat bifalla kommunstyrelsens förslag.

Sedan votering begärts, godkänner kommunfullmäktige följande av ordföranden Bo Forslund angivna voteringsproposition;

"den som vill bifalla kommunstyrelsens förslag röstar 'ja', den det ej vill röstar 'nej',
vinner 'nej' har kommunfullmäktige beslutat avslå upprättat förslag till ändring av detaljplan för kv Badhuset (Stenkrossplan) m m, Norrmalm".

Vid voteringen avgavs 43 ja-röster och 23 nej-röster.

Ja-röster avgavs av följande ledamöter från socialdemokratiska gruppen, nämligen, Anna-Lisa Andersson, Holger Rådström, Sven Svensson, Kurt Wikberg, David Lundgren, Kjell E Persson, Gunvor Fridholm, Fredd Sandberg, Göran Johansson, Hans Ohlsson, Torsten Nordlander, Elvy Peterson, Bengt Johansson, Karl-Erik Englund, Åke Karlsson, Lars Nelding, Sten-Olof Öberg, Folke Strömbäck, Anders Nyhlin, Ruth Bestdahl, Sven-Åke Andersson, Gösta Lundström, Karl-Erik Mikaelsson, Roger Johansson, Sven Bonde, Åke Sundström, Lennart Andersson, Åke Dahlberg, Inge Norberg, Göte Nyberg, Berit Jonsson, Håkan Eriksson, Tommy Eriksson, Hans-Eric Bergman, Margareta Johansson, Göran Lindgren samt Bo Forslund,

följande ledamöter från moderata samlingspartiet, nämligen, Carl-Gunnar Göransson, Bertil Lindström, Kjell-Erik Sundqvist, Eva Ingemarsson, Eva Björne och Hans-Lennart Wormbs.

Nej-röster avgavs av följande ledamöter från moderata samlingspartiet, nämligen Håkan Renman, Jeanette Öhqvist, Lars Dixelius och Bertil Kjellberg,

Louisa Linn



1988-06-27

31

UTDRAG

följande ledamöter tillhörande centerpartiet, nämligen
Bengt Ljusberg, Anita Jansson, Einar Hellbom, Erik
Jonsson, Martin Olsson, Stig Selin, Linnéa Kjellman, Stig
Cahling och Ola Tholin,

följande ledamöter tillhörande folkpartiet, nämligen, Inga
Bergström, Sven Pousette, Erik Kalf, Rune Lundahl, Henry
Sjöbladh, Bodil Runebjörk, Bengt-Allan Forzelius, Sigurd
Godin och Lisbeth Kagardt, samt

från miljöpartiet de gröna Roy Ottosson.

Kommunfullmäktige hade sålunda efter votering, med 43
röster för och 23 röster emot beslutat

att anta det av stadsbyggnadskontoret 1987-06-03 upprät-
tade förslaget till ändring av detaljplan för kv Badhuset
(Stenkrossplan) m m, Norrmalm, Sundsvalls kommun.

- - -

Justeras 1988-07-04

Underskrifter sekr Gösta Sjöström

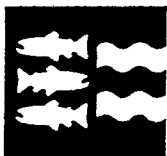
Justering ordf Bo Forslund Bengt Ljusberg
(ärende nr 1134-1189, (ärende nr 1190-119
1194-1201)

Lars Nelding Inge Norberg

Protokollet omfattar ärendena 1134-1201

Tillkännagivandet angående justering av detta protokoll
anslaget på Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls
kommunalhus 1988-07-04, betygar
Ex officio

Gösta Sjöström



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Bsekr G Åhman

KOPIA -17-

MEDDELANDE OM BESLUT

1988-07-27

11.104-2011-88

1988-07-28

Sundsvalls kommun

851 85 SUNDSVALL

1374/86

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL

Kommunfullmäktige har 1988-06-27 antagit detaljplan för kv Badhuset (Stenkrossplan) m m, Norrmalm.

Länsstyrelsen har 1988-07-12 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Då kommunens beslut har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL hemställer länsstyrelsen om att till beslutet hörande handlingar snarast sänds till länsstyrelsen.

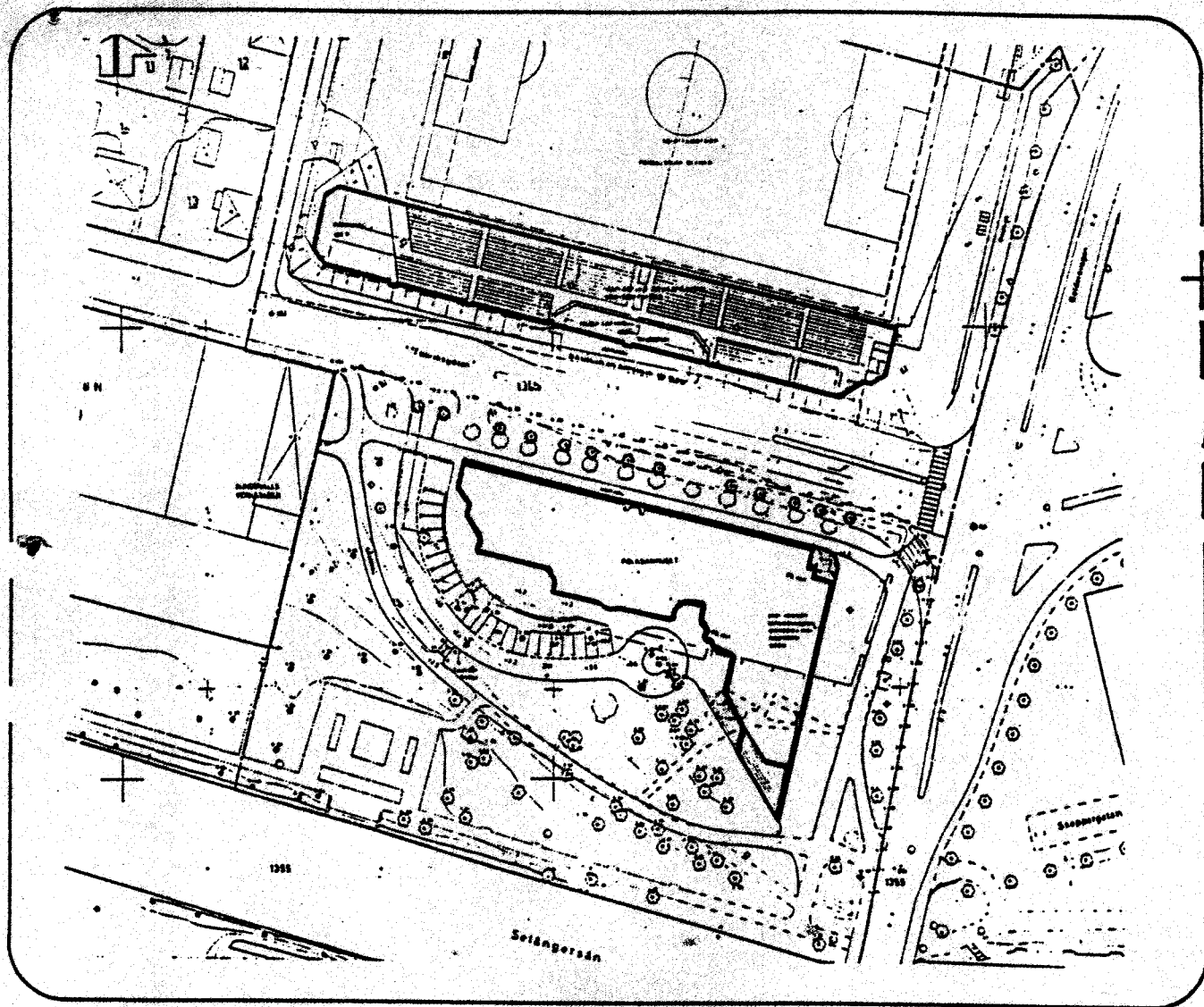
Gerd Åhman

Kopia till:
Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun
Planenheten

BESTYRKES

Kerstin Byström

1.



ANTAGANDEHANDLING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR
Kv. BADHUSET (Stenkrossplan) m.m.
NORRMALM, SUNDSVALLS KOMMUN.
STADSBYGGNADSKONTORET 1987-06-03.

HANDLÄGGARE: LARS RIMFORS TEL: 191325
AXEL OHLSSON 191330.



Ändring av detaljplan för kv BADHUSET (Stenkrossplan) m m

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av plankarta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, preliminär exploateringskalkyl samt två illustrationer, varav den ena redovisar området före ombyggnad av omgivande gator.

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Syftet med planändringen är att skapa förutsättningar för

- 1 Uppförande av en större byggnad för administrationsändamål på vad som i dagligt tal kallas Stenkrossplan
- 2 Uppförande av en ny publikläktare längs Idrottsparkens södra långsida. I den nya läktaren skall bli en parkeringsanläggning för den nya bebyggelsen på Stenkrossplan ingå
- 3 Säkerställande av erforderligt markutrymme för framtida ombyggnader av Fabriksgatan, Storbron och Baldersvägen i det aktuella avsnittet.

PLANDATA

Planområdet är beläget i anslutning till stenstadens nordvästra hörn norr om Selångersån. Området omfattar den s k Badhusparken med Stenkrossplan, del av Idrottsparken och mellanliggande del av Fabriksgatan.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse kräver pålgrundläggning och en detaljerad geoteknisk undersökning är nödvändig. Badhusparken sluttar svagt från Stenkrossplan mot Selångersån.

Utmed Fabriksgatan och Baldersvägen finns yngre alléträd som måste flyttas vid framtida gatubreddning. Badhusparkens trädbestånd är väl uppvuxet och skyddsvärt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunöversikten anger att området är lämpligt för centrumfunktioner.



Ett förslag till översiktsplan för Sundsvalls centrum anger funktionsförändring av Stenkrossplan till större kontorsarbetsplatser.

Stadsplaner

För området gäller:

OMRÅDET MELLAN SELÅNGERSÅN, STRANDGATAN, JÄRNVÄGEN OCH SKOLHUSALLEN, DEN S K ÖSTRA STADEN, enligt Kungligt brev 1926-12-23 (S 25)

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för idrottsplatsen m m i Sundsvall enl Kgl Maj:ts beslut 1944-04-14 (S 76)

Till området gränsar:

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för lasaretsområdet m m i Sundsvall enl Kgl Maj:ts beslut 1952-02-15 (S 121)

Förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande kvarteret Araben m m enl Kgl Maj:ts beslut 1956-01-20 (S 157)

Förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande del av Tivolivägen fastställt 1957-07-03 av länsstyrelsen (S 168)

Förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande kvarteren Abel, Afrika, Akasia, Amerika och Asien enl Kgl Maj:ts beslut 1957-07-19 (S 169)

Förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande kvarteret Färgaren, Guldsmeden, Muraren och Stenhuggaren m m. Fastställt 1960-10-20 av länsstyrelsen (S 188)

Förslag till ändring av stadsplanen för Sundsvall beträffande kvarteret Stenhuggaren och del av kvarteret Guldsmeden. Fastställt 1965-04-09 av länsstyrelsen (S 242).

PLANINNEHÅLL

Arbetsplatser

Planerad byggnad avses innehålla kontor och har en total våningsyta på ca 11 000 m² och antalet arbetsplatser beräknas till ca 450.

Service

Planområdet ligger ca 200 m från stadskärnan där all service finns.

Tillgänglighet

Samtliga arbetsplatser och gångvägar avses anordnas med målsättning



att vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Skyddsrum skall anordnas för det egna behovet, d v s vid full utbyggnad 360 platser med ca 270 m² yta.

Natur

Av den befintliga vegetationen kommer planteringarna längs Fabriksgatan-Skolhusallén och Tivolivägen att beröras liksom ett fåtal enstaka träd i Badhusparken.

Bevarandevärda träd som riskerar att skadas under byggnadstiden skall ovillkorligen skyddas.

Förslag till skyddsåtgärder och återplantering upprättas av parkförvaltningen och redovisas på situationsplan och i exploateringsavtal beträffande åtgärder föranledda av husbyggnationen. Exploateringsavtalet innehåller dessutom vitesförelägganden beträffande skador på bevarandevärd vegetation.

Gator och trafik

Angränsande huvudgator måste av olika skäl framledes byggas om.

Principutformning av gatorna redovisas på plankartan.

Bilentrén till Idrottsparken avses ske via Fabriksgatan-Slöjdgatan och till kv Badhuset direkt från Fabriksgatan ca 50 m öster om Slöjdgatan i ungefär samma läge som nuvarande infart till parkeringen.

Inom planperioden avses Fabriksgatan breddas enligt förslagets illustration. En framtida ombyggnad av Baldersvägen har också illustrerats men medel kan inte anvisas under planens genomförandetid. Ombyggnaden, som också innebär en höjning av gatukorset med 1-1,5 m för erhållande av tillräcklig fri höjd för gångtunnlar, blir ett separat planärende.

Parkering

Anläggningen erfordrar enligt gällande praxis 13 parkeringsplatser/1000 m² våningsyta om möjlighet till samnyttjande finns, eljest 17 platser/1000 m² våningsyta. Totalt alltså 143 alternativt 187 platser.

Därav ryms 16 platser inkl. 2 för rörelsehindrade på den egna tomten och ca 140 inom anläggningen på Idrottsparken.

Immissioner

Kontorsbyggnadens placering intill två stora trafikleder medför en beräknad ekvivalent ljudnivå utomhus på ca 70 dBA. Åtgärder måste vidtas på husets gatufasader för en reduktion av 35 dBA. Friskluftsintagen måste placeras högt och mot Badhusparken.

Trafiksäkerhet

Det beräknade trafikflödet kräver på sikt separering av den oskyddade trafiken och utökning av antalet körfält på omgivande gator.

Teknisk försörjning

Anslutningar till el-, va- och fjärrvärmenäten kan ske utan problem. Vissa befintliga ledningar måste läggas om.

Administrativa frågor

Avtal måste träffas beträffande parkeringsanläggningen inom Idrottsparken innan bygglov kan meddelas. Bebyggelsen inom kv Badhuset avses igångsättas under 1988, varför genomförandetiden sätts till fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Byggnads utformning

Byggnaden i kv Badhuset skall anpassas till befintlig och planerad bebyggelse inom Norrmalm och utformas därför med indragen fasad från femte våningsplanet. Fasadindragningen omfattar dock ej den avgränsade sektion med mer än sex våningar, som föreslås direkt mot gatukorsningen. Flyglarna avtrappas i våningsantal mot Selångersån resp. Sundsvalls Verkstäder.

Mindre byggnadsdelar i form av arkitektoniska utformningsdetaljer, som överskrider bestämmelserna avseende takfotshöjd, skall ej anses strida mot dessa.

Idrottsparkens befintliga läktare avses rivas och ny anläggning byggas några meter norr om den nuvarande. Den nya läktaren skall innehålla parkering i mark- och källarplan, åskådarplatser samt radio och TV-anläggningar.

Planansvariga

Som konsult har White arkitekter AB, Sten Imberg, Stockholm anlitats.

Den formella planbearbetningen har skett på stadsbyggnadskontoret av Lars Rimfors och Axel Ohlsson.



SUNDSVALLS KOMMUN

5 (5)

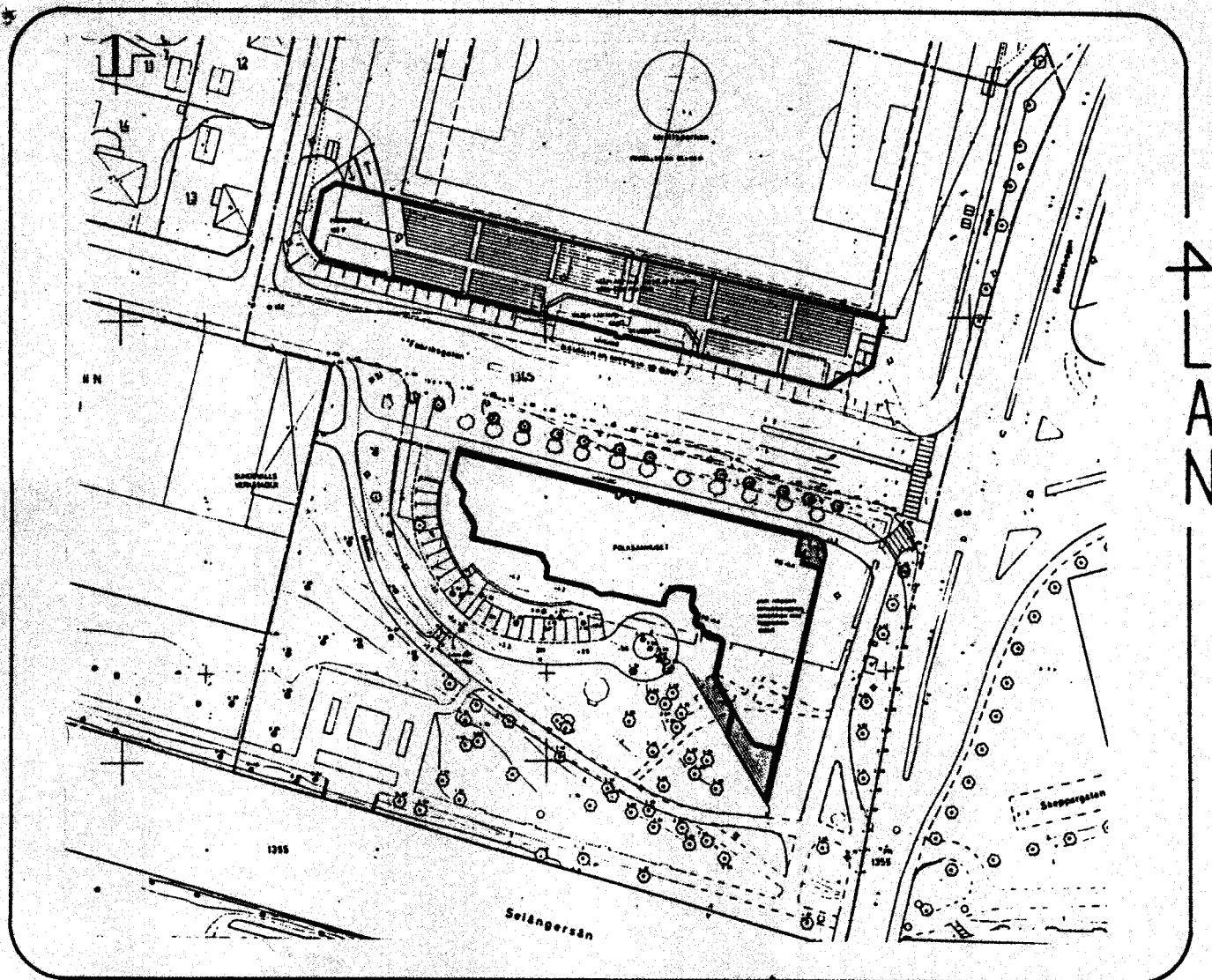
Stadsbyggnadskotnoret

Ansvariga på gatukontoret har varit Lars Lundin och Björn Abelsson. För fastighetskontorets del ansvarar Ulf Jangdahl och Lennart Ledin samt för fastighetsbildningsfrågorna Mats Westling, stadsingenjörskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Rimfors


Axel Ohlsson



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR
Kv. BADHUSET (Stenkrossplan) m.m.
NORRMALM, SUNDSVALLS KOMMUN.
STADSBYGGNADSKONTORET 1987-06-03.

HANDLÄGGARE: LARS RIMFORS
AXEL OHLSSON

TEL: 191325
191330.



...
Ändring av detaljplan för kv BADHUSET (Stenkrossplan) m m

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Sammandrag

..
Organisatoriska frågor

Kommunen är huvudman för föreslagna åtgärder på gatu- och annan allmän platsmark.

Genomförandetid

Byggnadsgenomförande avses påbörjas 1988 och beräknas slutföras 1990. Entreprenör har ännu ej utsetts.

Breddning av Fabriksgatan kommer att genomföras efter uppförande av byggnaderna å ömse sidor därom. Enbart kommunal mark berörs av gatubreddningen. Genomförandetiden har därför satts till fem år, gällande från den dag planen vunnit laga kraft.

Geoteknik, radonmätning

Området har varit bebyggt, men detaljerade undersökningar både beträffande geoteknik och radonförekomst skall utföras före byggnadernas uppförande.

Huvudmannaskap

Exploatören uppför byggnaden på Badhustomten och sköter markplanering och trädflyttning inom tomten.

Kommunen bygger läktare med underliggande parkeringsanläggning i Idrottsparken samt utför erforderliga förändringar av gator, parker och ledningar.

Exploateringsavtal

Avtal kommer att upprättas innehållande marköverlåtelse, exploateringsbidrag, vite för träd samt överenskommelse angående parkeringsanläggningens utförande och finansiering.

Fastighetsrättsliga åtgärder

All mark som är direkt berörd av planens genomförande ingår i stadsägan 1355, vilken ägs av Sundsvalls kommun.

All mark i kvarteret Badhuset skall avstyckas som en lott. Till förmån för styckningslotten skall läggas servitutsrätt avseende erforderliga parkeringsplatser inom parkeringsanläggningen på Idrottsparken. Det bedöms därför lämpligt att jämväl



avstycka särskild "idrottsplatsfastighet" som belastas av parkeringsservitutet ifråga. Servitutet kan även belastas stamfastigheten.

Fördelning av kostnader för drift och underhåll av de parkeringsplatser som upplåtes för kvarteret Badhusets behov inom Idrottsparken bör regleras genom avtal eller vid förrättning enligt anläggningslagen.

Om fastighetsbildning genomförs på sätt redovisats ovan kan fastighetsplan undvaras. Detta förutsätter dock att bygglov ej lämnas förrän fastighetsbildningen verkställts.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnaden uppskattas totalt till ca 10.405.000 kronor (exkl VA) vilket gör ca 2.448:-/m² ty. Av dessa utgör ca 408:-/m² ty generalplanekostnader och resterande (2.040:-/m² ty) utgör tomt- och exploateringsbidrag.

I tomt- och exploateringsbidraget ingår ett exploateringsbidrag för ersättning av befintliga parkeringsplatser med 34.000:-/p-plats totalt ca 5.440.000 kronor.

Anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa uppgår till ca 660.000 kronor (155:-/m² ty).

Utöver ovanstående kostnader tillkommer kostnaden för idrottsplatsens läktare m m vilken ännu ej har framtagits varför kostnadsfördelningen är oviss.

Vidförda förhandlingar mellan företrädare för kommunledningen och exploatören (Folksam), har preliminärt överenskommit om att tomtmarken inom kv Badhuset ska säljas till Folksam för totalt 1.500:-/m² (exkl VA enl taxa). Detta innebär att kommunen i första hand tar ut full kostnadstäckning för mark- och exploateringskostnader samt att utav exploateringsbidraget för ersättning av befintliga p-platser endast kan täcka 3.145.000 kronor (19.656:-/p-plats) i stället för de kalkylerade 5.440.000 kronor (34.000:-/p-plats).

Fastighetskontoret förutsätter att de nya parkeringsplatserna under idrottsplatsens läktare skall finansieras utav det exploateringsbidrag för ersättning av befintliga p-platser. (34.000:-/p-plats) totalt ca 5.440.000 kronor.

8

Kostnaden för läktarens ombyggnad kommer sannolikt att väsentligt överstiga det exploateringsbidrag som tas ut av exploatören. Fastighetskontoret anser därför att exploatören bör ta del av kostnaden för läktarens ombyggnad eftersom ombyggnationen orsakas av exploateringen på kv Badhuset (Stenkrossplan) samt breddning av Fabriksgatan.



Preliminär exploateringskalkyl visar att den totala exploateringskostnaden beräknas uppgå till ca 11,2 mkr, varav ca 9,2 mkr föreslås belasta exploateringen exkl anläggningsavgift för VA enligt gällande VA-taxa.

Såsom generalplanekostnader föreslås ca 1,5 mkr utgöra kostnader för exploateringsanläggningar av mera övergripande natur.

Tekniska frågor

För detaljplanens genomförande erfordras ombyggnad av gator, parker, va-ledningar enligt följande:

Gator. Fabriksgatan ska kompletteras med ett körfält för högersvängande fordon och i anslutning härtil måste viss ombyggnad av befintlig trafiksignalanläggning göras. En ny gångväg längs kontorsbyggnadens norra fasad ska anläggas och befintliga träd utefter Fabriksgatan måste flyttas. Arbetena utföres lämpligen efter kontorsbyggnadens färdigställande. Uppskattade kostnader

- | | |
|--|---------|
| - breddning av Fabriksgatan inkl. gc-väg | 400 tkr |
| - ombyggnad av trafiksignaler | 100 tkr |

Parker. Tillkomsten av kontorsbyggnaden medför att Badhusparkens användning och funktion kommer att förändras. För att möta den ökade användningen av parken bör viss upprustning komma till stånd. Arbetena omfattar bl a omläggning av en gångväg genom parken samt komplettering och flyttning av träd- och buskplanteringar. Arbetena utföres lämpligen efter kontorshusets färdigställande. Uppskattade kostnader

- | | |
|---|---------|
| - komplettering av träd- och buskplanteringar | 300 tkr |
| - upprustning av Badhusparken | 750 tkr |

Va-ledningar. Kvarteret genomkorsas av två spillvattenledningar och en dagvattenledning. Dessa ledningar måste läggas om innan kontorsbygget påbörjas. Uppskattad kostnad 500 tkr.

Detaljplanen anger också vissa förändringar av Idrottsparken. Idrottsplatsen ska förskjutas något norrut och under den södra läktaren ska ett parkeringsgarage byggas. Tillfarten till garaget blir från Slöjdgatan. Slöjdgatan måste därför byggas om och anpassas till den ökade trafiken. I samband med att Idrottsparken flyttas avses Fabriksgatan ytterligare breddas och förses med mittrefug. Dessa arbeten kan ej utföras förrän ombyggnaden av Idrottsparken utförts. Uppskattade kostnader

- | | |
|---|---------|
| - breddning av Fabriksgatan inkl. mittrefug och ny gångbana | 700 tkr |
| - ombyggnad av Slöjdgatan | 200 tkr |



Samtliga arbeten avses utföras i egen regi. Angivna kostnader avser kostnadsläge våren 1987. De kostnader som ej kan täckas av exploateringsmedel förutsättes täckas av särskilt anvisade medel. Angivna kostnader är också preliminära och detaljprojektering är ej genomförd.

Korsningen Fabriksgatan-Norrmalmmsgatan avses i framtiden höjas ca 1 meter för att möjliggöra planskilda gångförbindelser under Fabriksgatan respektive Baldersvägen. Detta bedöms ej kunna genomföras inom närmaste 5-årsperioden då detta är kopplat till anläggandet av en ny Storbö. Några kostnader för denna framtida ombyggnad redovisas ej i detta sammanhang.

Planansvariga

Som konsult har White arkitekter AB, Sten Imberg, Stockholm anlitats.

Den formella planbearbetningen har skett på stadsbyggnadskontoret av Lars Rimfors och Axel Ohlsson.

Ansvariga på gatukontoret har varit Lars Lundin och Björn Abellsson. För fastighetskontorets del ansvarar Ulf Jangdal och Lennart Ledin samt för fastighetsbildningsfrågorna Mats Westling, stadsingenjörskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET


Axel Ohlsson



Ändring av detaljplan för kv BADHUSET (Stenkrossplan) m m

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Kommunen är huvudman för föreslagna åtgärder på gatu- och annan allmän platsmark.

Genomförandetid

Byggnadsgenomförande avses påbörjas 1988 och beräknas slutföras 1990. Entreprenör har ännu ej utsetts.

Breddning av Fabriksgatan kommer att genomföras efter uppförande av byggnaderna å ömse sidor därom. Enbart kommunal mark berörs av gatubreddningen. Genomförandetiden har därför satts till fem år, gällande från den dag planen vunnit laga kraft.

Geoteknik

Området har varit bebyggt, men detaljerade undersökningar måste utföras före byggnadernas uppförande.