

Akt nr:
2181K-P09/5

AU\$2181K-P09/5



Planbeskrivning

Antagen av KF	2008-06-16
Laga kraft	2009-02-05

Läkaren – kontor för Sandvik AB

Detaljplan för del av fastigheten Centrum 3:2 och Läkaren 1 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län



På denna plats föreslås det nya kontoret att byggas

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning
Byggnadsantikvarisk utredning
av Villa Vibo

Miljökonsekvensbeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Geoteknisk utredning

Planens syfte och huvuddrag

Sandvik AB, som är fastighetsägare, behöver byggbar mark centralt i Sandviken och har för avsikt att utveckla området för nya kontorsexploateringar. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av ett nytt kontor och att bibehålla annan verksamhet inom fastigheten. Planen innebär att nuvarande byggnaden "Villa Vibo" rivs och ersätts med en ny modern, effektiv och resurssnål kontorsbyggnad, med höga krav på formspråk och estetik. Tillkommande bruttoarea beräknas till ca 3000 m². Nuvarande Learning Center, (f.d. samrealskolan) och Hyttgatsskolan (f.d. småskolan) skyddas mot rivning. Tillkommande parkeringsbehov löses genom ett garageplan i den nya byggnaden.

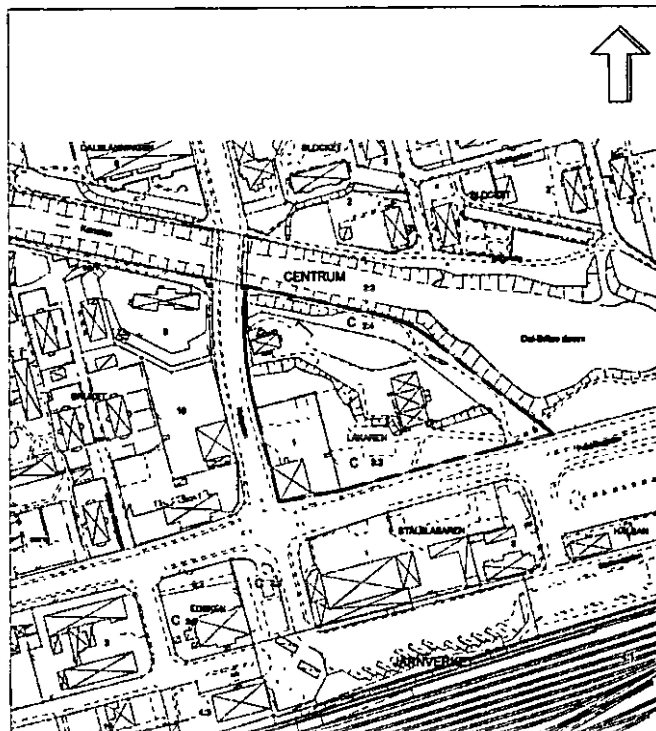
Avvägning enligt miljöbalken (MB)

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

Planområdet är beläget söder om Sandvikens centrum, norr om Sandvikens resecentrum. Planområdet avgränsas av Kanalen och Dal-Britas damm i nordost, i söder av Fredriksgatan och i väster av Hyttgatan.



Planområde

Översiktsskarta med planområdet markerat

Areal

Planområdets areal är ca 1,2 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Läkaren 1 och Centrum 2:4 ägs av Sandvikens kommun medan fastigheten Centrum 3:2 ägs av Sandvik AB.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

För planområdet gäller *Översiktsplan för centrala Sandviken* som antogs av kommunfullmäktige i december 2003. Markens användning är enligt planen bostadsområde inklusive allmänna ändamål.

I översiktsplanen nämns att *Kanalen har stor betydelse som ett grönstråk genom stadens bebyggelse. ... En gång- och cykelväg... följer Kanalen i hela dess längd.*

Länsstyrelsen skriver i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen under "*Kulturmiljöns utvecklingspotential*":

Kulturmiljöhänsyn ska inte ses som en hämsko för utveckling utan kan ge utvecklingsmöjligheter. Att det inte finns en aktuell beskrivning av helheten vad gäller kulturmiljön i området är istället ett hinder för väl avvägda utvecklingsbeslut. Industrihistorien tydliggörs av fysiska lämningar från olika epoker. Kulturarvet innebär starka symbolvärden för staden Sandviken och Sandvik AB som kan förstärka sitt varumärke genom att vårda och visa sin historia som ledare i teknik-utveckling etc...

Fastigheten ligger inom Riksintresse för kulturmiljövård. Karaktäristiken är *Stads- och industrimiljö från 1800-talet som visar den bostadssociala strukturen i ett bolagsägt, välplanerat "idealsamhälle"*. Länsstyrelsen fortsätter: *Områdets karaktär bör bevaras och endast små förändringar göras. Förändring av markanvändningen provas genom detaljplaneläggning eller planutredning...*

Se även under rubriken *Bebyggelseområden*.

Detaljplaner och förordnanden

För området gäller detaljplaner:

Arkivnr. 1461, fastställd 1947-08-29

Arkivnr. 2070, fastställd 1955-12-02

Bostad med slutet byggnadssätt och kontor anges som användning av kvartersmark. Bebyggelse i tre våningar medges. Gata, park eller plantering anges som användning av allmän plats.

I detaljplanen från 1947 anges inget skydd för byggnader, som t ex rivningsförbud.

Angränsande detaljplaner:

Arkivnr. 4380, fastställd 1980-04-25

Arkivnr. P03/3, antagen 2003-03-05

Arkivnr. P03/7, antagen 2003-05-05

Strandskydd gäller utefter Kanalen.

Utredningar

En historisk förundersökning och antikvarisk utredning daterad 2007-11-15 gällande Villa Vibo har utförts av Klara Wirdby för att klargöra förutsättningarna inför en eventuell förändring. Utredningen tydliggör hur kulturvärdena i planområdet kommer att påverkas.

I Gästrike-Hälsinge hembygdsförbunds inventering över bebyggelsen i Sandviken (1976) är Villa Vibo, f d Samrealskolan och f d Hyttgatsskolan markerade som kulturhistoriskt värdefulla.

Program för planområdet

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 18 § ska detaljplan grundas på ett program om det inte är onödigt. Program har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En behovsbedömning visar att ett genomförande av planen medför betydande miljöpåverkan. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. MKBn är inriktad på att belysa påverkan på riksintresset och kulturmiljön. Även grönsåstråket längs Kanalen påverkas. Skolmiljön intill detaljplaneområdet kan påverkas negativt. Påverkan berör även landskapsbilden och stadsmiljön.

Länsstyrelsen anser i sitt yttrande daterat 10 juli 2007 att en MKB enligt MB 6 kap 12 § ska upprättas.

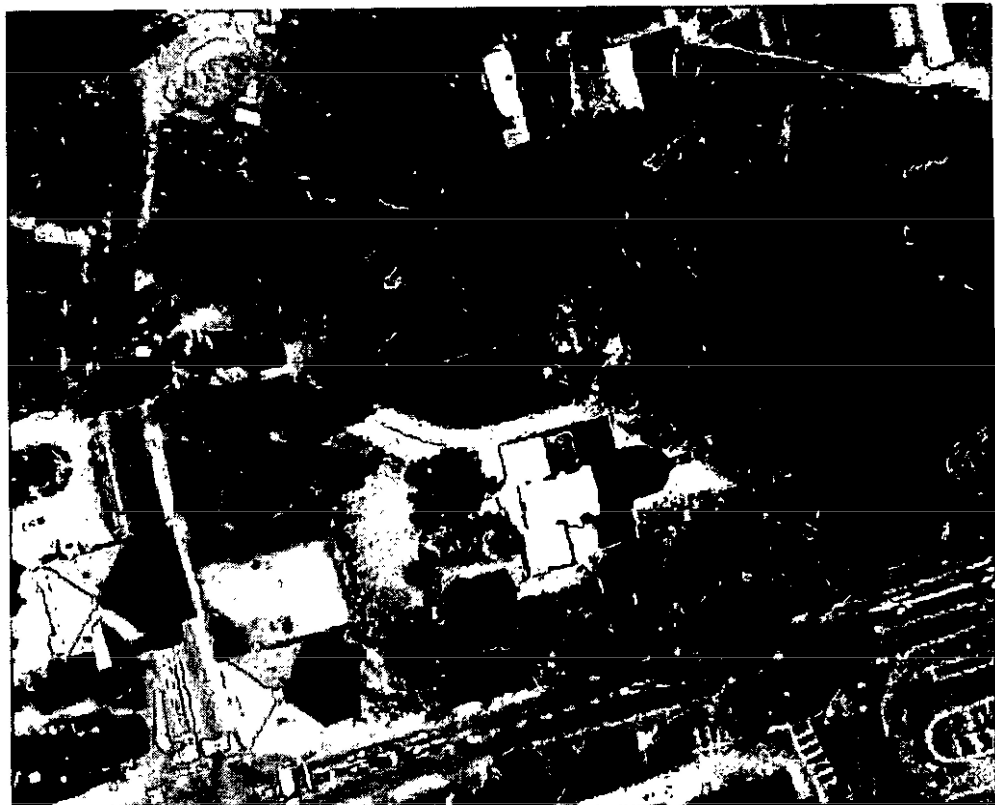
En MKB har upprättats och bifogas detaljplanehandlingarna. Se även *Konsekvenser av planens genomförande* längre fram i planbeskrivningen.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelseområden

Gestaltning och utformning av planområdet

Den nya bebyggelsen bidrar till att skapa attraktion och aktivitet i centrum och kommer att synliggöra både stadens och Sandvik AB's historia såväl som dess framtidsvisioner.



Ortofoto över planområdet

Planförslaget tar i anspråk mark för ny kontorsbebyggelse då en ny flervåningsbyggnad placeras inom planområdets norra del. Den högre delen av huskroppen placeras närmast Hyttgatan och en lägre byggnadskropp längs Kanalen och mot Hyttgatan söder om den högre delen. Den totala byggnadshöjden ovanför Hyttgatan planeras att bli ca 14 meter för den högre volymen och 8 meter för den lägre. Den högre delen blir då betydligt lägre än höghuset på norra sidan Kanalen. Antal våningar kommer att variera mellan 4 och 5 för den höga delen och 2 våningar för den lägre huskroppen exklusive parkeringsdäck. I planen tillåts maximala byggnadshöjder på +34 respektive +28 meter över nollplanet i Sandvikens kommuns lokala höjdsystem. Totalt innebär byggrätten enligt planen ett tillskott med ca 3000 m² bruttoarea exklusive parkeringsgarage.

Den nya byggnaden placeras med entrén i nivå med Hyttgatan. Under den lägre huskroppen är det möjligt att bygga en suterrängvåning med parkeringsgarage mot söder, med ytterligare en entré. Parkeringsgaraget kommer att bli lite synligt från kanalsidan eftersom den ligger lägre än naturlig marknivå. En urschaktning

kommer att behöva göras för grundläggning och inpassning av den undre våningen. Generellt kommer marknivåerna att bibehållas relativt oförändrade.

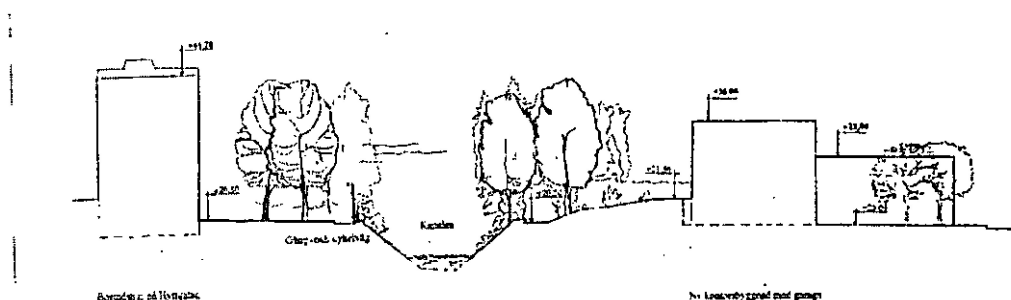
Planförslaget innebär att rivning av Villa Vibo tillåts, eller eventuellt flyttning.

De övriga värdefulla byggnaderna i detaljplanområdet, f.d. Samrealskolan från 1873 som idag inrymmer Learning Center och Småskolan/Hyttgatsskolan från 1896 där montessoriskolan finns idag, bevaras. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser införs. Befintligt utseende ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetsteknik.



Learning Center

Utformningen av den nya kontorsbyggnaden ska ansluta till den kulturhistoriskt värdefulla miljön med ett modernare arkitektoniskt anslag. Fasadmaterial ska vara glas och stål eller liknande material som associerar till Sandviks produktion. Puts, trä och slaggsten kan också förekomma.



Sektion i nord-sydlig riktning genom planområdet och Kanalen

Nya byggnadsvolymer ska samspela med den befintliga byggnadsstrukturen. Den högre byggnadsvolymen anknyter till bebyggelsen längs Hyttgatan, norr om Kanalen. Den kommer också att utgöra ett viktigt fondmotiv från centrum, i Hyttgatans södra del.



Den nya huskroppen som ersätter Villa Vibo, kommer att utgöra ett fondmotiv på Hyllgatan

Den lägre huskroppen är underordnad Learning Center i höjd och kommer att upplevas som en envåningsbyggnad från kanalsidan eftersom den är ingrävd i en slänt. Genom att byggnaden är relativt låg, smälter den in i den lummiga grönskan vid Kanalen och skuggar inte heller så mycket.

Nya byggnaden ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Särskild vikt ska läggas vid byggnadens detaljering och proportioner.

Utformningen av den nya kontorsbyggnaden ska ske i samråd med stadsarkitektavdelningen.

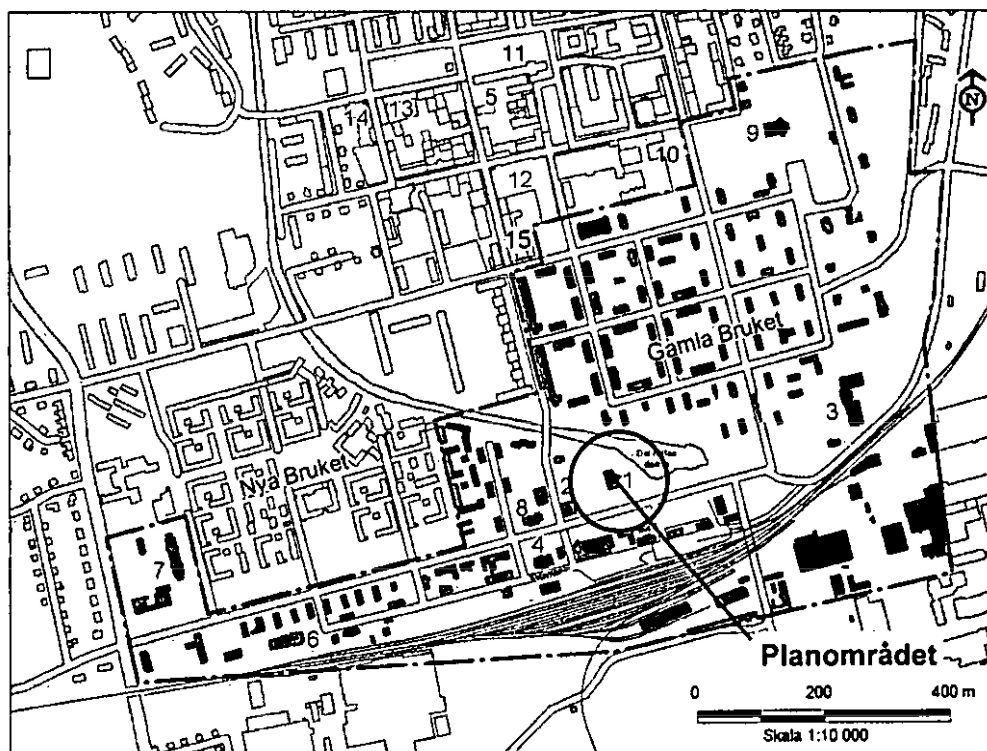
Fällda träd inom planområdet ska ersättas med minst motsvarande omfattning i antal.

Riksintresse

Planområdet ingår i ett område som är klassat som riksintresse för kulturmiljövård. Områden som är av riksintresse skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Inom riksintresset för Sandvikens stad gäller riktlinjerna:

- A 3. Områdets karaktär bör bevaras och endast små förändringar göras.
- C 3. Nybyggande behandlas restriktivt, men kan ske på plats som prövats lämpligt i detaljplan.
- D 2. Området innehåller en allmänt sett värdefull bebyggelsemiljö som inte får genomgå större förändringar. Detta gäller främst utformning, färg och material. Vissa byggnader är därutöver särskilt värdefulla och får inte förvanskas,



Planområdet ingår i ett större område som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården

Kulturmiljö och befintlig bebyggelse

Inom detaljplaneområdet finns värdefulla byggnader med stort kulturhistoriskt värde vilkas bevarande kan anses vara av väsentligt allmänt intresse enligt Gästrik-Hälsinge hembygdsförbunds bebyggelseinventering 1976.

I f.d. Samrealskolan från 1873 inryms idag Learning Center, i Småskolan/Hyttgatsskolan från 1896 finns idag montessoriskolan. "Villa Vibo" uppfördes 1908 som provinsialläkarbostad. Där sitter nu administrationen för Learning Center.



Villa Vibo

I den historiska förundersökningen och antikvariska utredningen för Villa Vibo som utförts av Klara Wirdby klargörs förutsättningarna inför en ev. förändring. Dokumentation ingår som underlag till den antikvariska utredningen och tydliggör hur kulturvärdena i planområdet kommer att påverkas. Villa Vibo representerar den svenska jugendstil som var populär strax efter 1900-talets början.

Byggnaden är i två våningar med falurödfärgad panel. Fönster, knutar, våningsband och övriga snickerier är vitmålade. Ingrepp har gjorts för att anpassa byggnaden till de krav som ställs på moderna kontorslokaler. Villa Vibo vittnar om hur den samhälleliga servicen såg ut och hur det sociala skyddsnätet fungerade på en bruksort under början av 1900-talet samt hur det hierarkiska samhället avspeglar sig i bebyggelsen. Det huvudsakliga värdet ligger i dess ursprungliga funktion, dess placering och sammanhang.

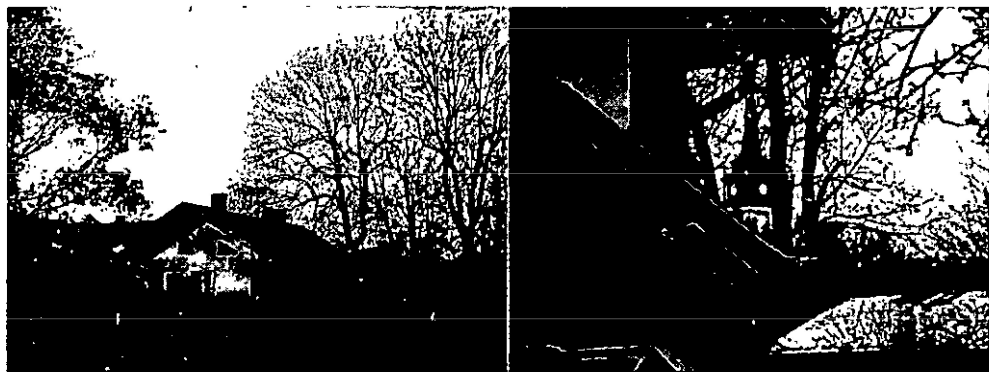
Norr om planområdet börjar Sandvikens egentliga centrum med dominerande höga hus av 1950-talsbebyggelse av bitvis hög arkitektonisk kvalitet. Här finns både bostäder och kommersiell service.



Sandvikens centrum består av modernare bebyggelse, blandat med gammal bruksmiljö.

Norr om Dal-Britas damm ligger Smedsgården och Bruksmuseet, som är delar av Gamla Bruket. Gamla Bruket strax norr härom består av 1 ½ plans byggnader som har varit arbetarbostäder och numera är ett välskött område med bostäder.

Söder om planområdet på andra sidan Fredriksgatan finns brandstationen, Brukmässen och Sandvikens resecentrum.



Gamla Bruket

Den del av Montessoriskolan, som inte ingår i planområdet ligger på västra sidan av Hyttgatan med "flickskolan", en byggnad från 1883. På skolgården finns lekplats för eleverna samt utrymme för rekreation. I norra delen av Montessoriskolans tomt är en källarbank bevarad. Väster om montessoriskolan ligger före detta posthuset, ritat av Erik Lallerstedt. Mot Kanalen finns en byggnad som inrymmer musiklokaler.



"Flickskolan"

"Småskolan"

Tillgänglighet

Kontorsbyggnaden ska vara tillgänglig och anpassas för funktionshindrade. Även hela planområdet ska vara tillgängligt genom lämpliga markbeläggningar med material för hårdgjorda ytor samt gångvägars bredd och lutning i längd- och sidled.

Handikapparkeringsplatser ska finnas och placeras på ett rimligt avstånd från entréer.

Natur, vattenområden

Vegetation och naturmiljö

Längs Kanalen som löper från Dal-Britas damm till Fiskängstjärn norr om staden, finns en populär promenadstig genom Sandviken. Grönstråket längs Kanalen har ett stort värde för natur- och friluftslivet.



Kanalbrinken bör röjas och hållas tämligen gles för att skapa utsikt mot Kanalen

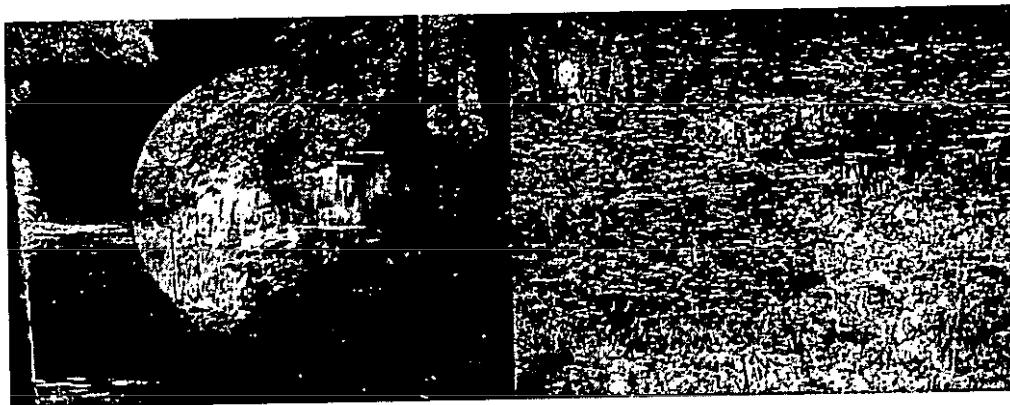
Området mellan stigen och Kanalen är mycket brant. I delen närmast Hyttgatan växer lönn, sälk och någon björk. Längre österut kommer mer lind, stora men även mindre, som bör gynnas vid röjning och gallring. Längre bort mot Dal-Britas damm växer flera stora lindar som ser friska ut. I området söder om stigen växer ett antal riktigt stora och vackra björkar. Gamla björkar är känsliga för röta och kan skapa ett problem om de blåser omkull. Om de inte stör eventuell nybyggnation kan de stå kvar tills vidare. Kanalbrinken bör röjas och hållas tämligen gles så att man skapar utsikt mot Kanalen.

Inom fastigheten Centrum 3:2 bevaras trädgården söder om Leaming Center, genom att träd ska bibehållas och vid behov ersättas genom nyplantering.

Björkarna kring Villa Vibo är ca 80-90 år, höga med kraftiga kronor. Troligen är samtliga mer eller mindre angripna av röta. En trädgård med äldre äppelträd tillhörande Villa Vibo ligger söder om byggnaden. Där finns idag bara två sämre äppelträd.

Kanalen

Kanalen utgör planområdets norra gräns. Ursprungligen anlades Kanalen i samband med uppförandet av Sandvikens Jemverk för vattenförsörjningen i tillverkningsprocessen. Numera är Kanalen avstängd vid Dal-Britas damm dit vatten pumpas från Jädraån. Detta vatten samt dagvattnet från de centrala delarna av staden rinner tillbaka till Jädraån efter att ha passerat Fiskängstjärn och den anlagda våtmarken.



Kanalen utgör planområdets norra gräns

Strandskydd

Planområdet är beläget inom strandskyddat område. I och med upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet, varför kommunen i utställningsskedet kommer att hos länsstyrelsen anhålla om upphävande av strandskyddet.

Mark

Geotekniska förhållanden

Stabilitetsutredning för Sandvikens kommun, som inkom 2008-04-10 från SWECO VBB Geoteknik, Göteborg, visar att det finns en skredrisk i detaljplaneområdets norra del längs Kanalen. En geoteknisk utredning är utförd 2008-04-17 av WSP, som ska ligga till grund för bedömning av stabiliteten i slänten mot Kanalen och val av grundläggningssätt. Av PM'et framgår att

stabilitetsförhållandena för en ny byggnad bör vara tillfredsställande om parkområdet norr om byggnationsområdet bevaras.

Nya slänter och schaktslänter bör läggas i lutningen 1:2 eller flackare. För att förhindra jordrörelser kan slänten förstärks, t.ex. genom utfläckning, jordspikning eller spontning. Parkområdet bör inte belastas av laster från byggnader eller tyngre trafik.

Detaljprojektering av grundläggning bör ske i samråd med geotekniker. Schaktbottenbesiktning bör utföras av geotekniker innan grundläggning/återfyllning sker. Konstruktionen bör utformas för att tåla någon cm sättningsdifferens och grundläggning bör ske på frostskyddad nivå.

Radon

Planen ingår i normalriskområde enligt översiktlig radonriskkarta för Sandviken.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade i planområdet. Kontakt skall ändå tas med länsstyrelsens kulturmiljö enhet innan grävningsarbeten påbörjas. Om fornlämningar påträffas ska anmälan ske till länsstyrelsen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fredriksgatan som passerar detaljplanens södra del är en länk i huvudnätet med ca 4600 fordon/vardagsdygn. Fredriksgatan räknas som primär utryckningsväg för brandkår och ambulans med hastighet 50 km/h. Hyttgatans sträckning förbi planområdet har hastighetsbegränsning på 30 km/h.

Det övergripande cykelnätet sträcker sig längs Fredriksgatan från västra delen av stan ända till korsningen Hyttgatan/Fredriksgatan och delar sig sedan mot Hyttgatan och resecentrum. Vid nybyggnationen ska ett antal nya cykelställ ordnas på lämpliga platser.

Kollektivtrafik

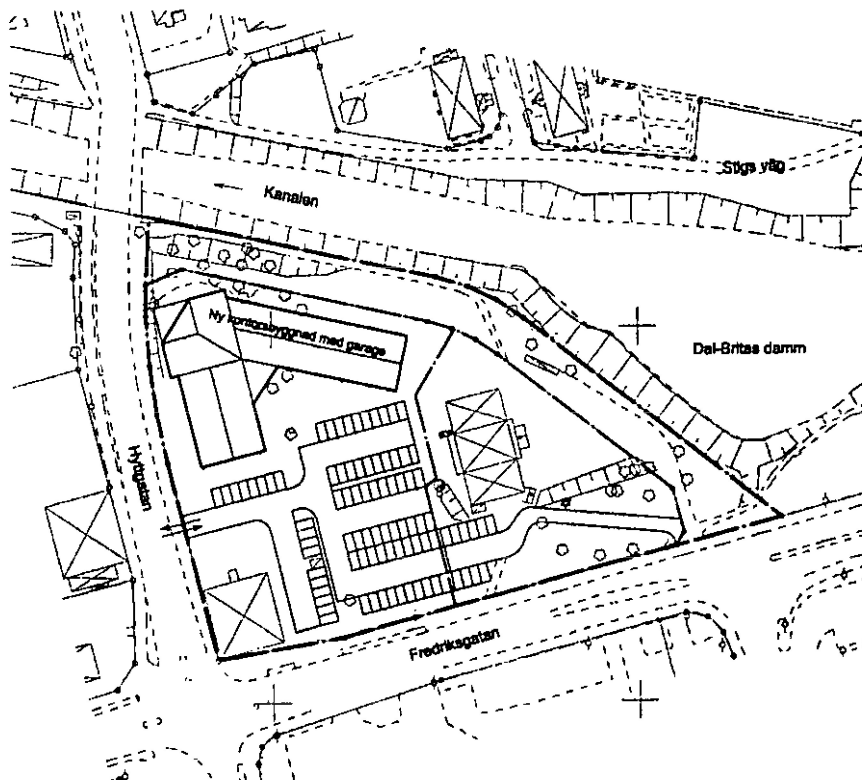
Hyttgatan och Fredriksgatan är ett basnät som utgör stommen i busstrafiksystemet. Planområdet ligger på gångavstånd från Sandvikens resecentrum.



Planområdet ligger på gångavstånd från Sandvikens resecentrum.

Parkering, varumottagning och utfarter

Idag går infarten till planområdet från Fredriksgatan som har god framkomlighet. En ny infart öppnas mot Hyttgatan norr om skolan och ska gälla som huvudinfart till planområdet.



Situationsplan

I dagsläget finns parkeringsmöjligheter för totalt ca 71 bilar och 14 p-platser vid Montessoriskolan. 16 p-platser mellan Montessoriskolan och Learning Center. Söder om Learning Center finns plats för 12 parkeringar, intill Learning Center mot öster finns ca 17 p-platser och mot väster ca 12 p-platser, mellan Learning Center och Villa Vibo finns 10 p-platser och vid Villa Vibo parkerar 4 bilar idag.

I detaljplaneområdet beräknas fler parkeringsplatser anläggas i samband med kontorsbyggandet. Planen gör ett garageplan möjligt genom att utnyttja nivåskillnaden i terrängen på ett effektivt sätt. Garagen ska inrymmas i källarplanet. En omplacering och planering av p-platser ska ske för att på ett effektivt sätt möta behovet av p-platser för den nya byggnaden.



Parkering vid Learning Center

Sandvik AB önskar 70 nya parkeringsplatser för det nya kontoret. En del av dessa ska inrymmas i den nya byggnaden och en del kan kombineras med de befintliga.

Önskat antal parkeringsplatser ryms inom planområdet. Utnyttjande av kollektivtrafiken måste uppmuntras, speciellt då planområdet ligger på gångavstånd från Resecentrum, vilket också motiverar valet av den nya kontorsbyggnadens placering.

Störningar

Luft

De lokala luftföroreningarna i området kommer främst från trafiken men även energiproduktion och olika industriella processer bidrar med utsläpp

Den föreslagna kontorsetableringen bidrar till ökad trafik vilket innebär lokalt ökade utsläpp av skadliga luftföroreningar.

Även om gränsvärden och miljökvalitetsnormer (MKN) klaras, så påverkas människors hälsa av utsläppen från trafiken. Framför allt gäller detta känsliga personer såsom t.ex. skolbarn och äldre. Exploateringen och den trafikökning som denna förväntas medföra innebär att partikelhalterna också i framtiden kommer att vara höga, men miljökvalitetsnormen bedöms klaras. Mätningar bör dock genomföras, i första hand på Fredriksgatan i enlighet med kraven vid ett överskridande av den övre utvärderingströskeln.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenledningen till fastigheten behöver dimensioneras upp. Fastigheten kan hämta vatten från den befintliga anknytningen via Hyttgatan

Dagvatten kan ledas till Hyttgatan där vatten- och spillvattenledningar finns, och därefter kopplas till utloppet vid slänten, för att ledas ut i Kanalen för rening i Fiskängstjärns dagvattenrening. Eftersom dagvattenanläggningen inte är avsedd för oljespill, bör eventuellt oljeläckage omhändertas innan det når Kanalen. Därför bör dagvatten från hårdgjorda tomtytor avledas via oljeavskiljare, innan det når det allmänna VA-systemet, och Kanalen.

Värme

Fjärrvärme finns på Fredriksgatan till Learning Center och in till Villa Vibo. Montessoriskolan försörjs genom Hyttgatan.

El

En nätstation finns intill planområdet på andra sidan Fredriksgatan i kvarteret Stålblåsaren. Elförsörjningen i området förstärks eventuellt med en till nätstation som kan inrymmas i planområdet inom parkmarken.

Teleledningar finns indragna till planområdet.

Avfall

I detaljplaneområdet ska inrymmas utrymme för källsortering. Kontakt ska tas med Gästrikre Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.
Se även genomförandebeskrivning.

Konsekvenser av planens genomförande, MKB

Miljökonsekvensbeskrivningen inriktar sig i första hand på de lokala fysiska miljöeffekter planförslaget ger upphov till, samt den miljöpåverkan som kan uppstå p.g.a. ökad trafik. De miljöeffekter som bedömts intressanta att studera är stadsbild och riksintressen, buller samt utsläpp till mark, luft och vatten.

Områdets lokala karaktär kommer att förändras, liksom att stadsbilden förändras då Villa Vibo rivs och fastigheten bebyggs med ett nytt kontor.

Området kring detaljplanen kommer bullermässigt att vara ungefär oförändrat jämfört med nollalternativet/dagens situation. Riktvärdet ekvivalent ljudnivå överskrids för skolan som ligger närmast trafiken redan idag, och det kommer inte att ändras med detta förslag.

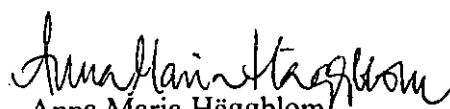
I detaljplanen tillåten exploatering och den trafikökning som denna förväntas medföra innebär att partikelhalterna också i framtiden kommer att vara höga, men miljö kvalitetsnormen bedöms klaras. Mätningar bör dock genomföras, i första hand vid korsningen Hyttgatan/Fredriksgatan i enlighet med kraven vid ett över-skridande av den övre utvärderingströskeln.

Planens innehåll bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Dock påverkas stadsbild och riksintresse för kulturminnesvård.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun, genom arkitekt Bashir Hajo och stadsarkitekt Anna Maria Häggblom. Plankartor har upprättats av karttekniker Ann-Christin Persson. Naturinventering har gjorts av kommunekolog Torbjörn Johansson. Trafikingenjör Tommie Larsson och Miljö- och hälsoskyddschef Tommy Stenergard har medverkat.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt

Revidering

I planbeskrivningen under rubriken "geotekniska förhållanden" har texten ändrats och anpassats till stabilitetsutredning för Sandvikens kommun och geoteknisk utredning.



Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt



Antagen av KF	2008-06-16
Laga kraft	2009-02-05

Genomförandebeskrivning

Läkaren – kontor för Sandvik AB

Detaljplan för del av fastigheten Centrum 3:2 och Läkaren 1 m.fl. i Sandviken, Sandvikens kommun, Gävleborgs län

Organisatoriska frågor**Tidplan**

2007-06-12	Bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag och samråd
2008-03-11	Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning
2008-05-13	Bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna planen
2008-06-16	Kommunfullmäktige beslutar att anta planen
2008 i juli	Detaljplanen vinner laga kraft

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är huvudman för allmänna platser.
Exploatören är ansvarig för planens genomförande.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och Sandvikens kommun, gällande dagvatten, fjärrvärme, gång- och cykelväg, utfarter samt träd. Eventuella ersättningsskyldigheter och förrättningskostnader kan också regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut

Detaljplanen möjliggör att kvarteret indelas i en eller flera fastigheter för kontors- och skoländamål.

Behovet av servitut och/eller gemensamhetsanläggning för utfarter och p-platser får närmare prövas vid framtida lantmäteriförrättning. Den befintliga infarten mot Fredriksgatan säkerställs genom servitut enligt fastighetsbildningslagen, alternativt jordabalken.

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan i området. En ny fastighetsplan för detaljplanens genomförande anses inte nödvändig.

Ekonomiska frågor

I samband med bygglovsprövning ska inte planavgift enligt PBL § 11:5 tas ut.

Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

För Hyttgatsskolan inom fastigheten Läkaren 1 och f d samrealskolan, nuvarande Learning Center inom fastigheten Centrum 2:2 har skyddsbestämmelser införts, som innebär rivningsförbud och särskilda krav på underhåll. Skyddsbestämmelser kan leda till ersättningsskyldighet för kommunen under genomförandetiden.

Vatten och avlopp, el och fjärrvärme bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Byggherren Sandvik AB ansvarar för upprättandet av en geoteknisk undersökning för området.

Byggherren Sandvik AB ansvarar för upprättandet av en byggnadsantikvarisk förundersökning av Villa Vibo.

Övrigt

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

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av bygg- och miljökontoret, Sandvikens kommun, genom arkitekt Bashir Hajo. Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Stadsarkitektavdelningen


Anna Maria Häggblom
Stadsarkitekt