



<b>Antagen av KF</b>	2008-06-16
<b>Laga kraft</b>	2009-09-24

Genomförandebeskrivning

## Säljan

Detaljplan för Säljan 4:1, 20:1, Sättra 40:1, 41:1 och 43:1 med flera i Ovansjö, Sandvikens kommun, Gävleborgs län.

---

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planprocessen bedrivs med ”normalt planförfarande” i enlighet med plan- och bygglagen och enligt nedanstående tidplan. Tidplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

2006-08-27, Bygg- och miljönämnden beslutar om uppdrag och samråd.

2007-02-06, Bygg- och miljönämnden godkänner planprogram.

2007-08-28, Bygg- och miljönämnden beslutar om utställning.

2007-12-13, Utställning.

2008-05-13, Bygg- och miljönämnden godkänner planen.

2008-06-16, Kommunfullmäktige beslutar att anta planen.

2008 i juli, detaljplanen vinner laga kraft.

### Genomförandetid

Eftersom planerad utbyggnad ska ske i tre etapper är genomförandetiden 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sandvikens kommun är huvudman för allmänna platser i planen (gång- och cykelvägar, parkering och naturområden). Ansvarig för väg 522 är Vägverket. Kommunens huvudmannaskap innebär att mark som enligt detaljplanen utgör allmän plats skall med äganderätt förvärfvas av kommunen.

Tekniska enheten

upprättande av exploateringsavtal  
upprättande av köpeavtal/ överens-  
kommelser

Sandviken Energi AB

byggande av SVD-ledningar, (spillvatten, vatten och dagvatten), anslutningspunkter för SVD, byggande av transformatorstationer, kravspecifikation avseende vägar på kvartersmark, gång- och cykelvägar inom naturmarken.

BJ Markbyggnads AB (exploatör)      Exploatören svarar i huvudsak för planens genomförande. Inom kvartersmark (tomtmark) för bostäder svarar respektive tomtköpare/exploatör för alla kostnader och åtgärder som krävs för bebyggelse. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning av samtliga anläggningar på kvartersmark.

## **Avtal**

### **Planavtal**

Plankostnadsavtal är upprättat mellan parterna Sandvikens kommun och BJ Markbyggnads AB.

### **Exploateringsavtal**

Innan planförslaget antas ska exploateringsavtal träffas mellan exploatören och Sandvikens kommun. Avtalet ska bland annat reglera kostnader föranledda av exploateringen, fördelningen av kostnader mellan exploatören och Sandviken Energi AB, VA gällande utbyggnaden av SVD-ledningar.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.**

Fastighetsbildning skall ske enligt detaljplanen. Kvartersmarken skall delas in i småhustomter, i huvudsak enligt illustrationer på plankartan. Detta sker genom avstyckning efter ansökan från exploatören. Innan nya bostadsfastigheter bildas skall de av exploatören ägda fastigheterna läggas samman till en fastighet. Mark som enligt detaljplanen utgör allmän platsmark (naturmark, gång- och cykelväg), tillfartsvägar och hamnområde med parkering på kvartersmark samt vattenområden skall genom fastighetsreglering överföras till fastighet ägd av kommunen.

Detaljplanen möjliggör dessutom en utökning av befintliga bostadsfastigheter inom planområdet, Säljan 20:2 och Sättra 43:3. Ombildningen av fastigheterna sker genom fastighetsreglering mellan ägarna till bostadsfastigheterna och exploatören efter ansökan från fastighetsägarna.

Gemensamhetsanläggning/ar skall bildas för körytorna inom planområdet. Förvaltningen av de nya vägarna skall antingen inordnas i Sättra vägförening eller så bildas en separat samfällighetsförening för drift och underhåll av vägarna. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning inges av exploatören.

Utrymmen för allmänna SVD-ledningar inom planområdet, på såväl kvartersmark som allmän platsmark, upplåts med ledningsrätt till förmån för Sandviken Energi AB. Ansökan om ledningsrätt inges av Sandviken Energi AB.

Inom planområdet placeras en transformatorstation som skall försörja området med elektricitet. Utrymmet för transformatorstationen säkerställs antingen genom att ett område avstyckas eller så upplåts utrymmet med servitut eller ledningsrätt.

### **Fastighetsplan**

Upplåtandet av fastighetsplan bedöms ej som erforderligt.

### **Ekonomiska frågor**

De kostnader som åligger exploatören, förutom byggnader och anläggningar inom kvartersmark, specificeras i ett exploateringsavtal. Ingen ersättning utgår med anledning av skyddsbestämmelsen för Säljansgårdens q1- märkta hus.

Erforderliga förrättningsåtgärder bekostas av exploatören.

### **Tekniska frågor**

#### **Bebyggelse**

Tomterna inom planområdet är byggklara efter slutförandet av erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder samt efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på kvartersmark och allmän platsmark. Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

#### **Tekniska utredningar**

Vägverket (2006) har utfört en trafikbullerberäkning av skyddsavstånd för bostäder enligt Nordisk beräkningsmodell (Naturvårdsverket, rapport 4653).

Det åligger tomtköpare att själva låta utföra kompletterande markundersökningar för lämpligt grundläggningssätt i samband med val av hustyp och placering på tomten

#### **Geoteknisk utredning**

WSP i Gävle har utförd en utredning (Översiktlig geoteknisk undersökning med PM, för tomtområde Säljan). Uppdrag 10 047 863. 2004-06-15, Gävle

#### **Översvämningsrisksutredning**

En detaljerad utredning om översvämningsrisk på markområden vid Säljan har genomförts av WSP Samhällsbyggnad i Gävle.

## **VA**

Sandviken Energi Vatten är huvudman för VA. Planområdet kommer att anslutas till det befintliga VA- ledningsnätet som passerar området.

En enkel VA- utredning ska göras för detaljplanen innan denna ställs ut. Ledningarna dimensioneras så att de även klarar brandvattenförsörjningen.

## **Värme**

Sandviken Energi AB är huvudman för fjärrvärme. Det finns kapacitet och möjlighet att ansluta planområdet till de planerade utbyggnaderna.

## **Övrigt**

En skötselplan för naturmarken inom planområdet har upprättats.

Allmänt gäller att om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

## **Administrativa frågor**

Strandskyddet föreslås upphävas för de delar av planområdet som får tas i anspråk för bebyggelse och småbåtshamn eller andra anläggningar. Beslut om att upphäva strandskyddet bör därmed endast tas för kvartersmark och inte för allmänna platser som t.ex. parker och naturområde (friluftsområde/strand) som föreslås som fortsatt strandskyddat område.

## **Medverkande tjänsteman**

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Bashir Hajo, Stadsarkitektavd. i samverkan med bland andra Marie Strand, exploateringenjör Tekniska enheten, och stadsingenjören Robert Brook, Stadsingenjörsavd.

## **Stadsarkitektavdelningen**

Anna Maria Häggblom  
Stadsarkitekt