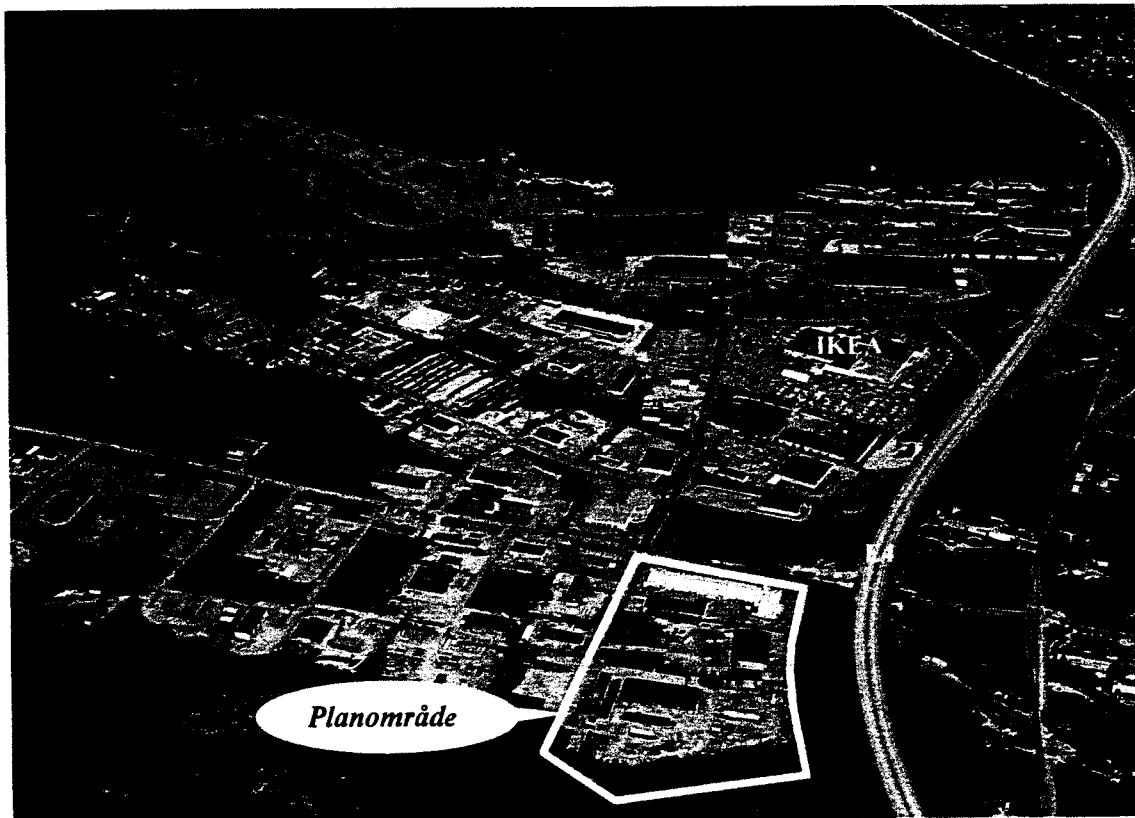


DP-329

ANTAGANDE



Detaljplan för **LJUSTA 3:11 m fl** ett område söder KLÖKANVÄGEN / öster GESÄLLVÄGEN

Birsta Handelsområde

Skön, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2006-02-17

Ändrad 2006-03-24

Reviderad 2006-05-18

Handläggare: Susanne Klockar tel. 191364

Birgitta Eriksson tel. 191328

Claes Rogander tel. 191260

- ☒ Programsamråd t o m 26 augusti 2005
- ☒ Samråd 22 februari - 17 mars 2006
- ☒ Utställning 12 april - 12 maj 2006
- ☒ Antagen 19 juni 2006
- ☒ Laga kraft 17 juli 2006



Dnr 104/06 214

§ 702 Detaljplan för Ljusta 3:11 m.fl., ett område söder Klökanvägen/öster Gesällvägen, Birsta handelsområde

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag

- att anta detaljplanen under förutsättning av att exploateringsavtal godkänns av kommunfullmäktige och att avtal om flytt av gasdepå finns mellan områdets ägare och Industricenter i Sundsvall AB i enlighet med planförslaget; samt
- att offentliggöra särskild sammanställning för miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Bakgrund

Detaljplanen syftar till att utvidga nuvarande tomfmark och att ändra områdets användning från industriändamål till handelsändamål. Detaljplanen skall vidare säkerställa att en möjlighet att i framtiden förlänga Gesällvägen söderut.

Stadsbyggnadsnämnden behandlade planen vid sitt sammanträde den 24 maj 2006, § 165. Nämnden beslutade då att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande samt föreslog att kommunfullmäktige även ska besluta att offentliggöra särskild sammanställning för miljökonsekvensbeskrivningen (MKB), 6 kap. 16 § 2 st. miljöbalken.

Överläggning

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 19 juni 2006 hänvisar Lars Hillerström (mp) till sina yrkanden i kommunstyrelsen och yrkar i första hand att ärendet återremitteras så att ändring av planen kan ske i följande avseende, nämligen att beteckningen H för *Handel* ersätts med en beteckning för *Handel – ej livsmedel*. Han yrkar i andra hand att detaljplanen avslås.

Reinhold Hellgren (c) ansluter till Lars Hillerströms yrkanden.

Per Wahlberg (m) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande
FS	det	B		Jörgen-Linn Munkin



Inlägg görs av K Lennart Andersson (s) och Hans Lennart Wormbs (m).

Det noteras att kommunstyrelsen i sitt beslut begärt att avtal om flytt av gasdepå skall biläggas handlingarna till kommunfullmäktige samt att fullmäktiges ledamöter är nöjda med den redovisning av avtalet som sker på sidorna 493-495.

Ordföranden förklarar att kommunfullmäktige först har att ta ställning till om ärendet skall avgöras i dag eller återremitteras och att han, om ärendet skall avgöras i dag, kommer att ställa kommunstyrelsen förslag mot yrkandet om avslag.

Ordförande finner att ledamöterna först beslutar att ärendet skall avgöras i dag och att kommunfullmäktige därefter bifaller kommunstyrelsens förslag.

Reservation

Mot beslutet anmäls reservation av mp-gruppen, nämligen av Lars Hillerström, Sverker Ottosson, Birger Hjärleifsson och Ingrid Möller, till förmån för eget yrkande.

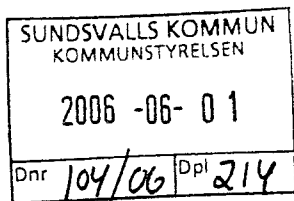
Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll 2006-06-02, § 140
- Stadsbyggnadskontoret, Kompletterande antagandehandlingar, 2006-06-01, med däri angivna bilagor
- Kommunstyrelsekontorets skrivelse 2006-05-22
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2006-05-24, § 165
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2006-05-18
- Detaljplan för Ljusta 3:11 m.fl., Antagande

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande
RS	dea	B		

2006-05-22

702 1(2)



Kommunfullmäktige

Detaljplan för Ljusta 3:11 mfl, ett område söder Klökanvägen / öster Gesällvägen

Kommunstyrelsekontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

- att** anta detaljplanen under förutsättning:
- att** stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen
- att** avtal om flytt av gasdepå finns mellan områdets ägare och Industricenter i enlighet med planförslaget och har bilagts handlingarna
- att** exploateringsavtal upprättats och undertecknats och godkänns av kommunfullmäktige

Ärendets tidigare handläggning

Detaljplanen har upprättats i enlighet med Plan- och bygglagen 5:21 och beräknas godkännas av stadsbyggnadsnämnden den 24 maj 2006. Detaljplanen syftar till att utvidga nuvarande tomtmark och att ändra områdets användning från industriändamål till handelsändamål. Detaljplanen skall vidare säkerställa att en möjlighet att i framtiden förlänga Gesällvägen söderut.

Flytt av gasdepå

Enligt planens genomförandebeskrivning skall exploatören redovisa beslut om flytt, med tidplan, av gasdepån innan detaljplanen antas. Vidare skall det enligt uppgift finnas ett sådant avtal och detta avses medfölja som bilaga till utlåtandet vid planens antagande.

Exploateringsavtal mm.

Enligt genomförandebeskrivningen skall exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och områdets exploatör avseende kostnader som det allmänna (Vägverket och Sundsvalls kommun) kommer att ha för det övergripande vägnätet mm. En samverkan skall ske över fastighetsgräns-

erna mot gatorna. Det skall även ske marköverlåtelse från kommunen till exploatören. Dessutom skall exploatören, efter godkännande av åtgärder från Vägverket och Sundsvalls kommun, bekosta skyddsåtgärder mot bländning och avåkning.

Kommunstyrelsekontorets överväganden

Till kommunstyrelsekontoret har iget avtal om flyttning av gasdepå inkommit vid överlämnande av planhandlingarna. Kontoret har därför inte kunnat försäkra sig om att ett sådant avtal existerar och i sitt innehåll omfattar det planförslaget kräver. Kommunstyrelsekontoret har inte heller tagit del av något exploateringsavtal.

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplanen under förutsättning

att avtal om flytt av gasdepå finnes mellan områdets ägare och Industricenter i enlighet med planförslaget och bilagts handlingarna

att exploateringsavtal upprättats och undertecknats och godkänns av kommunfullmäktige



Peter Gavelin
Kommundirektör



Helén Lundahl
Bitr. utvecklingschef



Tid Klockan 13.00-19.10 med ajournering klockan 15.00-15.20
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunalhuset
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Sekreterare Åke Svensson
Justeras 2006-06-26

Underskrifter

sekr.

Åke Svensson

ordf.

Fredd Sandberg

just.

Monica Andersson

Hans Brynolfsson

Protokollet omfattar §§ 685–714

Tillkännagivandet angående justering av detta protokoll anslaget på Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls kommunalhus 2006-06-26, betygar

Ex officio

Åke Svensson

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

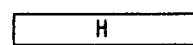
	Planområdesgräns och användningsgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Trafik mellan områden
	Del av omr. för dagvattenhantering, landskapsutformning, ljusavskärmning och avskningsskydd

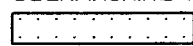
Kvartersmark

	Handel
---	--------

UTNYTTJANDEGRAD

e, 26000/34000	Största byggnadsarea / största bruttoarea i m ² under förutsättning att erforderligt antal parkeringsplatser kan anordnas
----------------	--

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
---	--------------------------

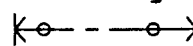
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
---	--

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n ₁	Markytan skall möjliggöra fördränjning av dagvatten genom t ex perkolationsmagasin
n ₂	Minst 12 träd / 100 parkeringsplatser skall finnas. Träden kan placeras i grupper/rader
n ₃	En trärader skall finnas längs Gesällvägen
n ₄	Anpassningszon. Nivåuppläggning mellan kvartersmark och intilliggande mark. (Mur och gabioner). Avvattningszonen av marken söder om planområdet (Avtalsservitut se genomförandebeskrivning)

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
---	---------------------------------

Stängsel får ej uppföras generellt inom planområdet, med undantag av områden i anslutning till inlastningszoner. Samråd skall ske med ansvarig bygglovhandläggare.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
II	Högsta antal/Föreskrivet antal våningar
f ₁	Krav på stadsbild och gestaltning är särskilt höga, se planbeskrivning under rubriken, Byggnadskultur och gestaltning. Samråd skall ske med ansvarig bygglovhandläggare.
f ₂	Skyttar på fasad placeras under takfot.

Byggnadsteknik

Vid nybyggnad skall byggnaderna konstrueras för att klara eventuella olyckshändelser med fordon som fraktar farligt gods. Samråd skall ske med Räddningstjänsten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Miljöförordningar

Bygglov får ej ges förrän utökad provtagning avseende miljöförordningar genomförts i enlighet med anvisningar från kommunens miljökontor.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft



Detaljplan för
LJUSTA 3:11 m fl
ett område söder KLÖKANVÄGEN /öster GESÄLLVÄGEN
Birsta Handelsområde
Skön, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är dels att *utvidga* nuvarande tomtmark och dels att *ändra* områdets användningssätt *från J* (industriändamål) *till H* (handelsändamål).

Denna detaljplan ska dessutom säkerställa en möjlighet att i framtiden *förlänga Gesällvägen* ytterligare längre mot söder - till det område, som tidigare haft arbetsnamnet *Kullsåsen*.

PLANENS HUVUDDRAG

Tomtmarken i området kommer att inrymma byggnader för handel, parkering och leveransgårdar.

På omgivande gator ges plats för *gång och cykel*.

I nära anslutning till omgivande gator ska ges plats för *trädplantering*. Detta bör i mån av utrymme placeras på nuvarande gatumark men till stor del ställs krav på att träd också ska finnas på tomtmark.

Inom områdets tomtmark ställs krav på *fördröjningsmagasin för dagvatten*. Syftet är att ta hand om dagvatten, som alstras inom den egna fastigheten och från mark söder om planområdet samt eventuellt också från hårdgjorda ytor i planområdets omgivning.

PLANDATA

Markägoförhållanden

Norrvidden Fastigheter AB äger Ljusta 3:10, 3:11 och Sköns Prästbord 1:55.
Sundsvalls kommun äger Ljusta 3:7 och Sköns Prästbord 1:36.

Areal, läge

Markarealen är ca 8,5 ha

Området ligger söder om Klökansvägen, väster om E4 och öster om Gesällvägen.

ändrad 2006-03-24
reviderad 2006-05-18

OMRÅDESHISTORIK

Fram till 1965 bestod stora delar av Birstaområdet av åkermark.

Större delen av planområdets nu föreslagna tomtmark ingick som tomtmark för industriändamål i den detaljplan som antogs år 1975 för området. Områdets nordligaste tomt ingår sedan år 1989 i en ändrad detaljplan, fortfarande som tomt för industriändamål.

Mer om Birstas historiska bakgrund fanns i *planprogrammet 2005-07-08*.

GÄLLANDE PLANER MM

ÖVERSIKTLIGA PLANER

FÖP Norra Skön

För Norra Skön finns en fördjupad översiktsplan antagen år 2000. För Birsta redovisade denna översiktsplan ingen förändring av pågående markanvändning. Nuvarande Birsta visades som ett befintligt område för handel och industri.

ÖP 2005

Ny översiktsplan för Sundsvall har antagits av kommunfullmäktige den 19 december 2005. Den nya översiktsplanen anger den centrala delen av Västra Birsta (kring Gesällvägen) som ett område för småindustri och service. Se ÖP sidor 152-153.

Ny planprocess avseende fördjupad översiktsplan

Hösten 2005 har beslut tagits i kommunstyrelsens utvecklingsutskott att göra ny fördjupad översiktsplan för Birsta. Översiktsplanen kommer att inkludera bland annat nuvarande detaljplanlagda område i Västra Birsta samt "Östra Birsta", vars detaljplan antogs av kommunfullmäktige 19 december 2005. Ett av syftena med en ny fördjupad översiktsplan är att bilda ett ramverk för de övergripande frågeställningar, som väckts i samrådet om planprogram för pågående fyra detaljplaneuppdrag i Västra Birsta. De planeringsföretsättningar som den parallellt pågående översiktsplaneringen ger arbetas successivt in i föreliggande detaljplan.

DETALJPLANER

Gällande detaljplaner

För Ljusta 3:10 och 3:11 gäller detaljplan S 3564, antagen 1975. Planen medger industriändamål.

För Sköns Prästbord 1:55 gäller detaljplan DP 28 antagen år 1989. Planen medger industriändamål.

I delvis anslutning till (öster om) DP 28 gäller S 512. Denna del av S 512 innehåller mark avsedd för park eller plantering.

För övriga delar av planområdet saknas detaljplan.

Beslut om detaljplaneändring

Stadsbyggnadsnämnden har i 6 april 2005 uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att ändra detaljplanen för området.

ändrad 2006-03-24
reviderad 2006-05-18

Programsamråd, plansamråd

Planområdet ingick i ett gemensamt program för fyra detaljplaner med liknande planproblematik i Västra Birsta, 2005-07-08. Programsamråd har skett under juli – augusti 2005. Se samrådsredogörelse del 1.

Plansamråd ägde rum februari-mars 2006. Se samrådsredogörelse del 2.

FÖRSLAGSREDOVISNING

Följande aspekter finns belysta i plan-MKB och ingår därför inte eller endast delvis i denna beskrivning:

- Förorenad mark
- Grönska, planteringar
- Gatunät, gång, cykel och mopedtrafik
- Kollektivtrafik
- Dagvatten
- Risker
- Buller, vibrationer, avgaser

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Marken i området består dels av bebyggd tomtmark och dels av obebyggd naturmark.

Naturmarken öster om områdets bebyggda tomtmark mot E4 består av skog, som till viss del avverkats i samband med att en ny påfartsramp blev byggd år 2005. I samband med nämnda bygge har terrängen i detta avsnitt modellerats om.

Naturmarken söder om områdets bebyggda tomtmark består av skog, som delvis växer på före detta åkermark. Marken utgörs av en kuperad norrlutning:

- Åt öster närmast E4 ligger en liten, skogbevuxen kulle.
- Väster om kullen finns före detta åkermark under igenväxning.
- Längre åt väster finns granskog i en svacka i terrängen, som också rymmer en bäck. (Bäcken är lagd i kulvert genom tomtmarken väster om det nu aktuella planområdet.)

Geotekniska förhållanden

I området har översiktliga geotekniska undersökningar utförts i samband med uppförande av idag befintliga byggnader.

Undersökningarna har utförts av AIB 1976-10-08, Herolfs 1977-05-10, 1980-02-25 samt J&W 1989-03-09.

Undersökningarna omfattar i huvudsak bestämmande av jordlagerföljd, jordart och bärighet samt till viss del grundvattenförhållanden och stabilitetsförhållanden. Av undersökningarna framgår att jorden i marken i huvudsak består av lera och silt som vilar på fast blockig morän. Lokalt förekommer fyllnadsmassor med max ca 1,0-1,5 m djup. Fyllningen består i huvudsak av morän med inslag av finjord och mulljord.

ändrad 2006-03-24
reviderad 2006-05-18

Radon

Någon radonmätning har ej utförts i området. Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler.

Risk för skred och höga vattenstånd

Enligt Räddningsverkets översiktliga kartering av stabiliteten i raviner och slänter i morän och grov sedimentjord (SGI:s rapport 2002-12-20) har detta område ej medtagits i karteringen.

Höga vattenstånd är ej specifikt noterade för detta område.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Handel

Områdets nuvarande tomtmark utökas in på naturmarken i söder. All tomtmark ges planbeteckningen H för *handel*.

Områdets nuvarande bebyggelse kommer till viss del att behållas och till viss del att ersättas av ny.

Tillgänglighet

Det finns nivåskillnader i området, som man måste vara observant på i kommande bygglovskede.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnader i området ska ges en god gestaltning och att området i övrigt under normal drift ska ge ett ordnat och välorganiserat intryck. Med detta menas att byggnaderna ska tydligt vara byggnader för handel. Byggnaderna ska ej uppfattas som industrilokaler eller andra lokaler för enklare verksamhet såsom lager o dyl. Korrugerad plåt och motsvarande skall i möjligaste mån undvikas. Likaså ska stora, sammanhängande fasadytor med ensartat uttryck undvikas. Tydliga baksidor bör också undvikas. För att förstärka en god gestaltning i området bör byggnader dessutom förses med en märkbart stor andel glas – såsom tex fönster och fönster-nischer - i fasad.

Ett gestaltungsprogram, som utgör en viktig del av den fördjupade översiktsplanen för Birsta, har arbetats fram. Gestaltungsprogrammet behandlar – grönsstruktur, gatusektioner, belysning, skyltning, landmärken, dagvattenhantering och viktiga platser. Den här aktuella detaljplanen anpassas till gestaltungsprogrammet. Bland annat ställs krav på trädrad längs Gesällvägen på tomtmark. Detta stråk kombineras med fördröjningsmagasin för dagvatten.

Inhägnad med stängsel får ej ske annat än vid inlastningszoner. Skalskydd utformas i fasad.

ändrad 2006-03-24
reviderad 2006-05-18

Eventuella lastpallar och lagerutrymmen placeras så att de ej syns från platser och vägar där besökare vistas.

Skyltar och loggor på fasad placeras under takfot.

Skyddsrum

Området ligger utanför de riskområden inom vilka krav på skyddsrumsbbyggande ställs. Anmälan för skyddsrumsbbesked behöver ej göras.

TRAFIK

Trafikstruktur

Trafiksystemet i Birsta har under senare tid uppgraderats i en rad avseenden för att klara den ökande trafiken. Bland annat har en ny trafikplats byggts vid E4/Klökansvägen i form av en så kallad sydlig gaffel. Flera rondeller har utförts. Vidare har Förmansvägslänkarna mot Timmervägen resp mot Klökansvägen byggts. En ny västlig anslutning av Klökansvägen mot Timmervägen planeras.

Inom ramen för den fördjupade översiktsplanen har följande gatuklassningar i västra Birsta gjorts:

- Huvudgator i östvästlig riktning - Timmervägen och Klökansvägen.
- Huvudgator i nordsydlig riktning - Gesällvägen, Förmansvägslänkarna mot Timmervägen resp mot Klökansvägen samt den kommande tänkta nya anslutningen mot Timmervägen.
- Övriga gator är klassade som lokalgator – Norra och Södra Förmansvägen, Lärlingsvägen, Skråvägen, Arbetsledarvägen samt Lagbasvägen.

Enligt gestaltningprogrammet förses gatuavsnitten där handel är eller blir tillåten successivt med en relativt bred gång- och cykelbana på ena sidan om körbanan. På den andra sidan görs gångbanan smalare. För Gesällvägen föreslår gestaltningsprogrammet en mittskiljeremsa på sikt. Kompletterande gångstråk inom kvartersmark ordnas av fastighetsägarna till och mellan entréer.

Parkering, varumottagning, utfarter

Hur handelsområdets tomtmark är tänkt att utnyttjas för parkering, varumottagning och utfarter framgår av illustrationen.

Områdets utfarter är valda med hänsyn till att trafikföringen på omgivande gator - inklusive gc-vägar - ska kunna flyta på ett säkert och smidigt sätt.

Utfartsförbud föreslås mot Klökansvägen och ett stycke in på Gesällvägen.

Framtida möjlighet att förlänga Gesällvägen mot söder

Detaljplanen är så utformad att Gesällvägen i framtiden ska kunna förlängas mot söder.

Marken för del av den framtida möjliga förlängningen är nu redovisad som gata. Genomförandet av denna del av Gesällvägen måste invänta det framtida tillfälle då en förlängning mot söder ingår i antagna detaljplaner längre söderut.

ändrad 2006-03-24
reviderad 2006-05-18

Framkomlighet för räddningsfordon

Räddningstjänsten har i tidigare planering i Birsta påtalat ett behov att, vid planering av områden med hög persontäthet och hög koncentration av fordon, beakta framkomligheten för utryckningsfordon.

"Den nuvarande situationen i Västra Birsta, särskilt runt IKEA, är tidvis problematisk. Dessa erfarenheter betonar betydelsen av att framkomstmöjligheterna för utryckningsfordon säkras. Det kan ske på olika sätt - ordinarie vägar ges tillräcklig bredd, särskilda räddningsvägar anläggs för kritiska partier eller vägar med särskilda restriktioner, bussgator etc, utnyttjas som angreppsväg."

Tillgängligheten för räddningsfordon måste särskilt beaktas i bygglovskedet. Räddningsfordon måste kunna ta sig förbi eventuella grindar till leveransgårdar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

U-områden

Inom de angivna u-områdena på plankartan finns el-, tele- och fjärrvärmeledningar.

Elledningen som når området i sydost via en luftledning för att sedan fortsätta norrut jordförlagd i anslutning till kvarterets östra gräns måste delvis läggas om.

Vatten, avlopp, värme, elenergi

Området är redan försörjt med vatten, avlopp, värme och elenergi.

RISKER/STÖRNINGAR

Risker allmänt

Två slag av risker/störningar, som skulle kunna uppstå för trafiken på E4, måste man vidtaga lämpliga skyddsåtgärder mot. Det är dels risken för bländning och dels risken för avkörningsolyckor.

Trafiken på tomtmark skulle kunna blända trafik på E4 och därför behövs bländningsskydd i någon form.

Utvidgningen av tomtmarken närmare E4 innebär att avståndet mellan E4 och tomtmarken inskränks så att skydd för avkörningsolyckor måste etableras. Härvid skall särskilt beaktas eventuella olyckor med farligt gods.

Exploatören måste bli överens med Vägverket om lämpliga skyddsåtgärder. Åtgärderna sker på mark som tillhör kommunen.

Riskfrågor kommer att redovisas på en övergripande nivå i kommande *fördjupad översiktsplan* för Birsta.

MILJÖBEDÖMNING

I planprogrammet (under avsnittet *miljöbedömning* och i ett bilagt dokument kallat *behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning*) gjordes en bedömning att genomförande av detaljplaner i Västra Birsta (fyra stycken då kända detaljplaner) kan komma att medföra *betydande miljöpåverkan*. Det innebär att inom ramen för detaljplaneprocessen skall en så kallad *miljöbedömning* göras.

ändrad 2006-03-24
reviderad 2006-05-18

Grunden i miljöbedömningen är utarbetande av en *plan-MBK* som ska följa planen under alla skeden i planprocessen - samråd, utställning och antagande. En sådan plan-MKB finns som ett eget avsnitt i denna detaljplan. Den fokuserar på miljöfrågor i denna aktuella detaljplan men tar även hänsyn till övriga idag kända förändringar i Västra Birsta - de som också är eller inom kort blir föremål för detaljplanläggning.

Inom ramen för arbete med den fördjupade översiktsplanen görs en miljöbedömning (lagstadgat krav) vilket innebär att den kommer att innehålla en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Eftersom den fördjupade översiktsplanen omfattar ett stort område som innehåller både östra och västra Birsta kommer fokus att ligga på övergripande miljö- och hållbarhetsfrågor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft.

Eventuell ansökan till länsstyrelsen

Eventuell ansökan till länsstyrelsen om *markavvattning* för planområdet görs av områdets exploatör. Förslag till markavvattning bör i så fall samordnas med utredning av områdets dagvattenhantering.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande över utställningsförslaget angett det som "diskutabelt om tillstånd till markavvattning krävs". Länsstyrelsens sammanfattning rörande behov av ansökan är att "det är upp till verksamhetsutövaren att göra en slutlig bedömning om behovet av tillstånd".

Medverkande tjänstemän

Utöver undertecknade har från stadsbyggnadskontoret Jan Dahl och Cege Zeipel medverkat vid framtagandet av planförslaget.

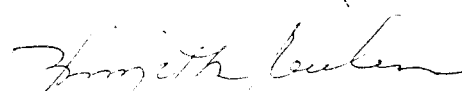
STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen



Susanne Klockar
Planchef



Claes Rogander
Planarkitekt



Birgitta Eriksson
Planingenjör



Detaljplan för

LJUSTA 3:11 m fl

ett område söder KLÖKANVÄGEN /öster GESÄLLVÄGEN

Birsta Handelsområde

Skön, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige i juni 2006.

Byggstart planeras direkt efter att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sundsvalls kommun:

Sundsvalls kommun är huvudman för vägnätet inne i Birsta handels- och industriområde – Klökanvägen och Gesällvägen.

Vägverket

Vägverket är huvudman för E4 inklusive påfartsrampen från Klökansvägen. E4 ligger helt utanför planområdet.

Områdets exploatör

Exploatören ansvarar för alla åtgärder på tomtmark.

Skyddsåtgärder mot bländning och avakning skall bekostas av områdets exploatör efter godkännande av åtgärdsförslag av Vägverket som väghållare för E4 och Sundsvalls kommun som markägare.

Exploatören skall inom anpassningszonen klara nivåupptagningen mellan kvartersmarken och marken söder därom samt omhänderta dagvattnet från samma område.

Markförvärv

Exploatören kommer att förvärva mark inom planområdet som idag ägs av Sundsvalls kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Befintliga fastigheterna Sköns Prästbord 1:55, Ljusta 3:10 och 3:11 utökas genom fastighetsreglering med områden av Sköns Prästbord 1:36 och Ljusta 3:7.

Omhändertagandet av dagvattnet från området söder om planområdet tryggas genom avtalsservitut.

Om dagvattenanläggning i övrigt (fördröjningsmagasin mm) skall omhänderta dagvatten från flera fastigheter bör gemensamhetsanläggning inrättas för detta.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål. Befintliga ledningsrätter för elledning (luftledning) upplåten 1974-12-06 (akt 22-SKS-2455) och jordkabel upplåten 1977-01-14 (akt 22-SKS-2514) skall ändras till nytt läge när ledningen flyttas.

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig

Kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder beräknas utgöra:

Nybyggnadskarta	tidersättning
Fastighetsreglering, tidersättning	ca 50.000:-
Ev ledningsrätt	tidersättning

Möjlighet finns att träffa överenskommelse med lantmäterimyndigheten om fast pris för lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Stadsbyggnadskontoret tar betalt för planarbetet av områdets exploatör i enlighet med avtal.

Exploatören skall svara för alla kostnader inom tomtmark för områdets utbyggnad. Exploatören har att erlagga avgifter för anslutningar till olika ledningsnät enligt särskilda avtal med respektive ägare av ledningsnät.

Externa kostnader för områdets exploatering

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och områdets exploatör avseende kostnader som det allmänna (Vägverket och Sundsvalls kommun) kommer att ha för det övergripande vägnätet mm. En samverkan skall ske över fastighetsgränserna mot gatorna.

Inlösen, ersättning

Exploatören ska köpa den del av planområdet som kommunen äger.

TEKNISKA FRÅGOR

Markföroreningar

I kommande exploaterings/byggsleden inom området måste fortsatta mark och grundvattenundersökningar ske. Se även *planbestämmelse* om provtagning.

Dagvatten, markavvattning

Områdets hantering av dagvatten ska säkerställas via en *skötselplan*, som fastighetsägaren ska upprätta i samråd med miljökontoret.

Eventuell ansökan om markavvattning görs av exploatören till länsstyrelsen. Exploatören har att bedöma om de åtgärder som genomförs medför effekter av betydelse för naturförhållandena på platsen. Se *länsstyrelsens samrådsyttrande* över utställningshandlingarna.

Brandposter

Exploatören skall tillsammans med räddningstjänsten och Mittsverige Vatten AB se över brandpostsystemet i samband med bygglovansökan.

Flytt av gasdepå väster om planområdet

Exploatören skall redovisa beslut om flytt med tidplan av gasdepån på fastigheten Ljusta 3:9 innan detaljplanen antages. Enligt uppgift finns numera ett avtal mellan exploateringsområdets ägare och Industricenter om att gasdepån kommer att flyttas bort. Avtalet avses medfölja som en *bilaga* till utlåtandet vid planens antagande.

BYGGLOVGIVNING

Bakgrund om vad som ingår i bygglovärende

Bygglov får ges till bebyggelse som överensstämmer med detaljplanens karta och bestämmelser.

I bygglovgivningen inkluderas markåtgärder inom fastigheten, vilket redovisas på en till ärendet hörande situationsplan. Av situationsplanen ska framgå lägen för angöring, parkering, gångvägar mm samt trädplantering.

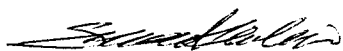
Viktiga aspekter att beakta i bygglovskede

Viktiga aspekter att beakta vid en kommande bygglovgivning är följande punkter. De aspekter som nämns i punkterna finns i vissa fall även mer ingående beskrivna i *planbeskrivningen* och i *miljökonsekvensbeskrivningen*.

- Dagvattenhantering/markföroreningar. För dagvatten ska finnas en av miljökontoret godkänd *skötselplan*. För markföroreningar finns en *planbestämmelse* om provtagning.
- Trädplantering. Se *planbestämmelser*.
- Entréers förhållande till E4 med avseende på farligt gods. Samråd skall ske med räddningstjänsten.
- Utformningen av anpassningszonen i planområdets södra del.
- Byggnadsvolymers estetiska uttryck. Höga krav kommer att ställas. Se *planbestämmelser* och *planbeskrivning*.

- Som förutsättning för kommande bygglovgivning för reklamskyltar skall ett samlat *skyltnings- och vägvisningsprogram* tas fram. Hög grad av renodling och samordning eftersträvas för alla typer av skyltar och informationstavlor.
- Tillgängligheten för räddningsfordon måste särskilt beaktas i bygglovskedet. Räddningsfordon måste kunna ta sig förbi leveransgårdarnas grindar.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen



Susanne Klockar
Planchef



Claes Rogander
Planarkitekt



Birgitta Eriksson
Planingenjör