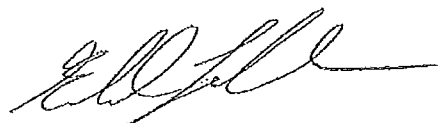
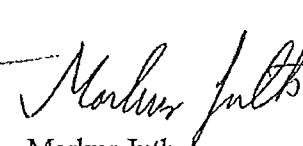


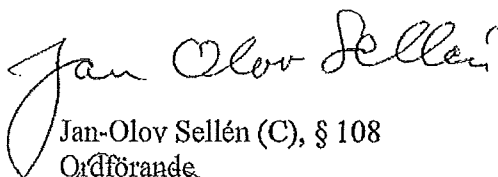
Protokollet omfattar §§ 80 - 113

Justeras fredag 8 april 2011

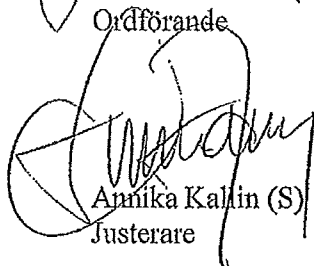
 

Erland Solander (M), §§ 80-107,
109-113
Ordförande

Markus Juth
Sekreterare



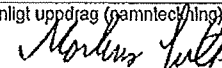
Jan-Olov Sellén (C), § 108
Ordförande



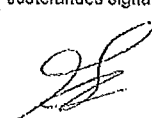
Annika Kallin (S)
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden, § 108		
Sammanträdesdatum 2011-04-13	Justeringsdatum 2011-04-26	Anslagsdatum 2011-04-26
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2011-05-18	Enligt uppdrag (namnteckning) 	Namnförtydligande Markus Juth

Justerandes signatur

 | 

Utdragsbestyrkande

**§109 Detaljplan för Kv Ljuset, Haga 3:7 - 3:10,
Skön, Sundsvalls kommun**

(SBN-2010-00058)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplanen för Kv Ljuset, Haga 3:7 – 3:10, Skön,
Sundsvalls kommun.

Ärendet

PEAB Sverige AB, ägare till fastigheterna 3:7-3:10 i Kv Ljuset i Haga, ansöker om planläggning för fastigheterna. Marken är obebyggd idag och gällande plan (1931-11-27) medger bostadsändamål men inte till så stor exploateringsgrad som den föreslagna utbyggnaden kräver.

Föreslagen exploatering syftar till att åstadkomma ett tjugotal bostadsrättslägenheter fördelat på två huskroppar. Lägenhetsstorlekar varierar mellan 2-4 rum och kök.

Under planprocessens gång har förslaget omarbetats så att högst tre våningsplan (max 12 meters totalhöjd) får medges.

Under planprocessen har inkommande synpunkter behandlats, kommenterats och delvis beaktats. Synpunkter som framkommit handlar i första hand om bullersituationen, exploateringsgraden och trafiksituationen inom området.

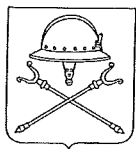
En bullerutredning har genomförts, utredningen visar att bullervärden klaras med föreslagen planutformning.

Då planen inte föranleder markköp/markförsäljning kommer inte heller något exploateringsavtal att tecknas mellan Sundsvalls kommun och exploatören.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Tid Kl. 13.00-21.45
Ajourneringar Kl. 14.40-15.05, 17.20-17.25, 19.00-19.05 samt 20.50-21.15
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunhuset
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Voteringsresultat enligt bilagorna 2-4
Sekreterare Christel Öhgren
Justeras 2011-06-23

Underskrifter Rodney Engström Christel Öhgren
ordförande sekreterare

Sven Bredberg Bodil Hansson
Justerare Justerare

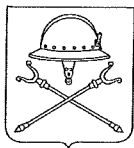
Protokollet omfattar §§ 182-222

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Kommunfullmäktige		
Sammanträdesdatum 2011-06-20	Justeringsdatum 2011-06-23	Anslagsdatum 2011-06-23
Anslaget tas ned tidigast 2011-07-18	Överklagandetid 2011-06-23 - 2011-07-14	
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Koncernstabens kansli		

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



KS-2011-00444

§ 209 Detaljplan för Kv Ljuset, Haga 3:7–3:10, Skön

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen.

Bakgrund

PEAB Sverige AB, ägare till fastigheterna 3:7-3:10 i Kv Ljuset i Haga har inkommit med en ansökan om planläggning för fastigheterna. Föreslagen exploatering syftar till att åstadkomma ett 20-tal bostadsrättslägenheter fördelat på två huskroppar. Marken är obebyggd idag och gällande plan (1931-11-27) medger bostadsändamål men inte till så stor exploateringsgrad som den föreslagna utbyggnaden kräver.

Överläggning

Ingrid Möller (MP) och Åsa Ulander (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll 2011-05-30 § 245
- Koncernstabens skrivelse 2011-05-02
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2011-04-13 § 109
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2011-03-21, reviderad 2011-03-31
- Antagandehandling för Detaljplan för Haga 3:7 m.fl., Del av kv. Ljuset, Skön, Sundsvalls kommun 2011-03-18 inkl. bilagor

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060105

PROTOKOLL
2012-05-03
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 3
Mål nr P 3300-12

RÄTTEN

Hovrättsråden Henrik Runeson och Eywor Helmenius, referent, samt
tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Hovrättsfiskalen Michael Mackiewicz

KLAGANDE

1. Peter Abrahamsson
Tomtegränd 1
856 42 Sundsvall

2. Maria Eurenus
Tomtegränd 1
856 42 Sundsvall

MOTPART

Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret
851 85 Sundsvall

SAKEN

Antagande av detaljplan för fastigheterna Haga 3:7 m.fl. i Sundsvalls kommun;
nu fråga om prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-03-19 i mål nr P 130-12

Målet föredras och Mark- och miljööverdomstolen fattar följande

BESLUT (att meddelas 2012-05-03)

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen bara om
Mark- och miljööverdomstolen har meddelat prövningstillstånd.

Prövningstillstånd ska meddelas

– om det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och

Dok.Id 1010027

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00	08-561 675 59	måndag – fredag
103 17 Stockholm		08-561 675 50		09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se		
		www.svea.se		

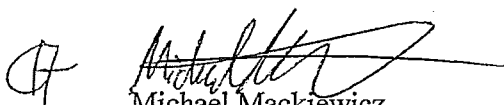
miljödomstolen har kommit till,

- om det inte utan att prövningstillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- om det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom utredningen i målet och kommit fram till att det inte finns skäl att meddela prövningstillstånd i detta fall.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Beslutet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.


Michael Mackiewicz



Protokollet uppvisat/ H/K



Detaljplan för

Haga 3:7 m. fl.

Del av kv. Ljuset

Skön, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret i samarbete med Tema 2010-11-30

Kontaktperson:

Susanne Klockar, telefon 060-19 13 64, 070-322 19 32

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Programsamråd
- ☒ Samråd t o m 2010-07-30
- ☒ Utställning t o m 2011-01-21
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 2011-06-20
- ☒ Laga kraft 2012-05-03

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokaltrafik
---	-------------

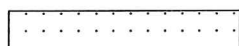
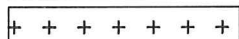
Kvartersmark

	Bostäder
---	----------

UTNYTTJANDEGRAD

e_1	Maximalt 50% av markytan får bebyggas
-------	---------------------------------------

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus

MARKENS ANORDNANDE

lek	Lekplats får anordnas
parkering	Område för parkering där carport får uppföras
	Utfartsförbud med detaljplanegräns

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter

	Högsta totalhöjd i meter
II, III	Högsta antal våningar
carport	Carport eller garage skall uppföras med erforderligt bulleravskärmande utförande så att störningsskyddet uppfylls
v	Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar

STÖRNINGSSKYDD

Bostäder skall utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inomhus inte överstiger 45 dB(A). Högsta tillåtna ljudnivå vid fasad för bostäder är 55 dB(A) ekvivalentnivå

Bostad med uteplats för vilken de rekommenderade riktvärdena överskrids skall ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats där ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller 70 dB(A) maximal ljudnivå

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft

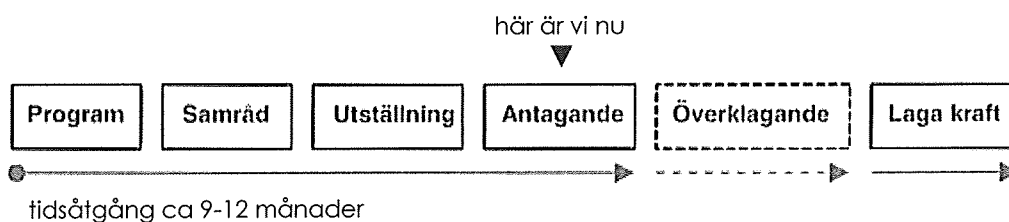
Detaljplan för
Haga 3:7 m.fl.
Del av kv. Ljuset
Skön, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör:

- plankarta med bestämmelser,
- denna planbeskrivning, samt
- genomförandebeskrivning.

PLANPROCESSEN



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

Samråd - myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Utställning - planförslaget ställs ut. Detta är sista tillfället att påverka.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft - planen vinner laga kraft ca 1 månad efter antagandet om den inte överklagats.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av två flerfamiljshus i maximalt 3 våningar med ca 20 lägenheter totalt.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MB

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kapitlet.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget ca 2 km norr om Sundsvalls centrum i Haga, mellan Odengatan och Hagavägen. Planområdets markareal är ca 0,4 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Haga 3:7, 3:8, 3:9 och 3:10 ägs av Peab Sverige AB. Gatumarken, del av Haga 3:1, ägs av kommunen.



På flygbilden syns planområdet markerat med streckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Det aktuella planområdet är avsett för bostadsändamål i översiktsplanen som är antagen år 2005. Detaljplanen överensstämmer därmed väl med översiktsplanens syfte.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplanerna S3555 fastställd 1974-08-29, S361 fastställd 1963-05-30 och S302 fastställd 1931-11-27. I gällande planer är det aktuella området avsett för bostadsändamål.

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc.

Enligt riktlinjer för bostadsförsörjning i Sundsvall 2006 - 2010 är efterfrågan stor i Hagaområdet både avseende bostads- och hyresrätter.

Program för planområdet

Ett detaljplaneprogram har upprättats för planområdet och varit föremål för programsamråd under perioden 29 mars 2010 - 23 april 2010. Inkomna synpunkter under programsamrådet är sammanställda i *Samrådsredogörelse del 1 - program*. Planförslaget stämmer överens med programförslaget.

Samråd

Planförslaget har varit föremål för plansamråd under perioden 11 juni 2010 – 30 juli 2010. Inkomna synpunkter under plansamrådet är sammanställda i *Samrådsredogörelse del 2*.

Utställning

Planförslaget har varit utställt under perioden 20 december 2010 – 21 januari 2011. Inkomna synpunkter under utställningen är sammanställda i *Utlåtande*.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Kommunen bedömer, i likhet med länsstyrelsen, att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5 kap 18 §. Därmed finns inte heller något behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Idag är fastigheterna beväxna med lövträd, vissa inslag av barrträd förekommer. Eftersom tomterna varit obebyggda sedan 1980-talet ger det aktuella planområdet ett något vildvuxet intryck med ganska tät och hög vegetation. Området sluttar från Odengatan ned mot Hagavägen, höjdskillnaden är som mest knappt sex meter.

Plangenomförande medför att fastigheten bebyggs och den vildvuxna naturkaraktären på obebyggda ytor utbyts mot vårdad tomtmark, se illustrationsplan sidan 5. Genom skötsel kan skuggningseffekterna från den uppvuxna vegetationen begränsas och utblickar främjas för intilliggande fastigheter, något som dock måste ställas i relation mot insyn.

Geotekniska förhållanden

I juni 1992 utfördes geotekniska undersökningar av J&W. Under ytskiktet av vegetation och fyllning utgörs marken av ett 0,5 m tjockt lager silt och sand på siltig sandmorän. Block förekommer i moränen. Bergsnivån ligger på 0 - 2 m djup. Berget går i dagen nära Odengatan, medan bergsnivån är som djupast ner mot Hagavägen. Grundvatten påträffades vid 2 m djup i maj 2010.

Grundläggningsförhållandena bedöms därmed vara goda.

Förorenad mark

1973 installerades en oljetank inom fastigheten Haga 3:9. Oljetanken med tillhörande ledningar togs sedan bort 1987.

En markprovtagning gjordes i maj 2010 med syfte att finna eventuella föroreningar i marken som kan ha orsakats av oljetanken. Jordprov togs i anslutning till oljetankens gamla läge. Provtagningen visade inget oljeinnehåll som överstiger Naturvårdverkets gränsvärden för känslig markanvändning, därmed behöver inga särskilda åtgärder göras. Utöver ovan nämnd oljetank finns risk för föroreningar orsakade från diffust nedfall. Eftersom det markprov som togs var representativt för hela planområdet och områdets yta förväntas ha samma egenskaper att fånga upp nedfall inom hela planområdet bedöms provtagningen tillräcklig. Inga halter som förhindrar känslig markanvändning, bostäder, fanns vid provtagningen. I övrigt finns inga kända föroreningar, eller kunskap om att det skulle funnits verksamheter som kunnat medföra föroreningar av marken, inom planområdet.

Radon

Radongashalten i jordluften mättes i samband med den geotekniska undersökningen 1992. Mätningarna visade ett radoninnehåll på mindre än 10 000 Bq/m³ vilket innebär att marken är klassificerad som lågradonmark.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns i området.

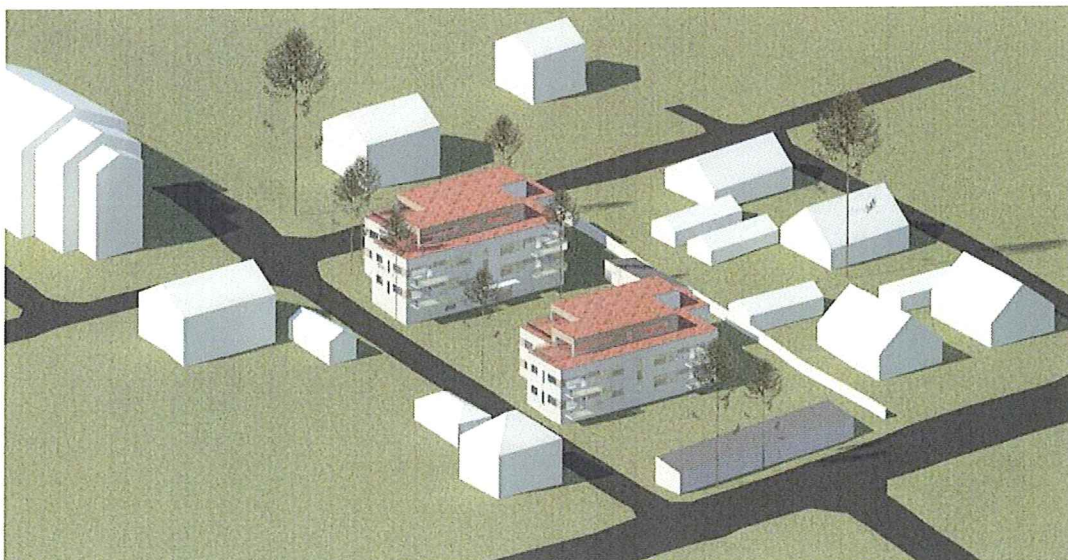
Bebyggelseområden

Planområdet är beläget i Haga, som har varit bebyggt sedan 1920-talet och idag uppvisar en omväxlande bebyggelsemiljö med både en- och flerfamiljshus. Flerfamiljshus började byggas under 1940-talet då kvarteren vid Västergatan byggdes. Sedan dess har både flerfamiljshus och enfamiljshus byggts i Haga. Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

Bostäder

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra två mindre flerfamiljshus i upp till tre våningar, med en maximal totalhöjd om 12 meter, vilket innebär cirka 20 lägenheter. I planområdets nordligaste del får suterrängvåning anordnas. Detaljplanen reglerar skala och storlek så att tillkommande bebyggelse anpassas väl till den omväxlande bebyggelsemiljön med både en- och flerfamiljshus som finns i Haga. Husens storlek och placering ligger väl i samklang med Hagas bebyggelsekaraktär och kompletterar bebyggelseutvecklingen väl.

Tillkommande bebyggelse ska även anpassas väl till marklutningar, väderstreck, solinstrålning och skuggeffekter. Illustrationsplanen redovisar föreslagna placering av byggnader, hushöjder och parkeringsytor. (Skalriktig illustrationsplan finns i bilaga 1.)



Flygperspektiv över möjlig utformning av kv. Ljuset från söder



Illustrationsplan över möjlig utformning av bebyggelse i planområdet

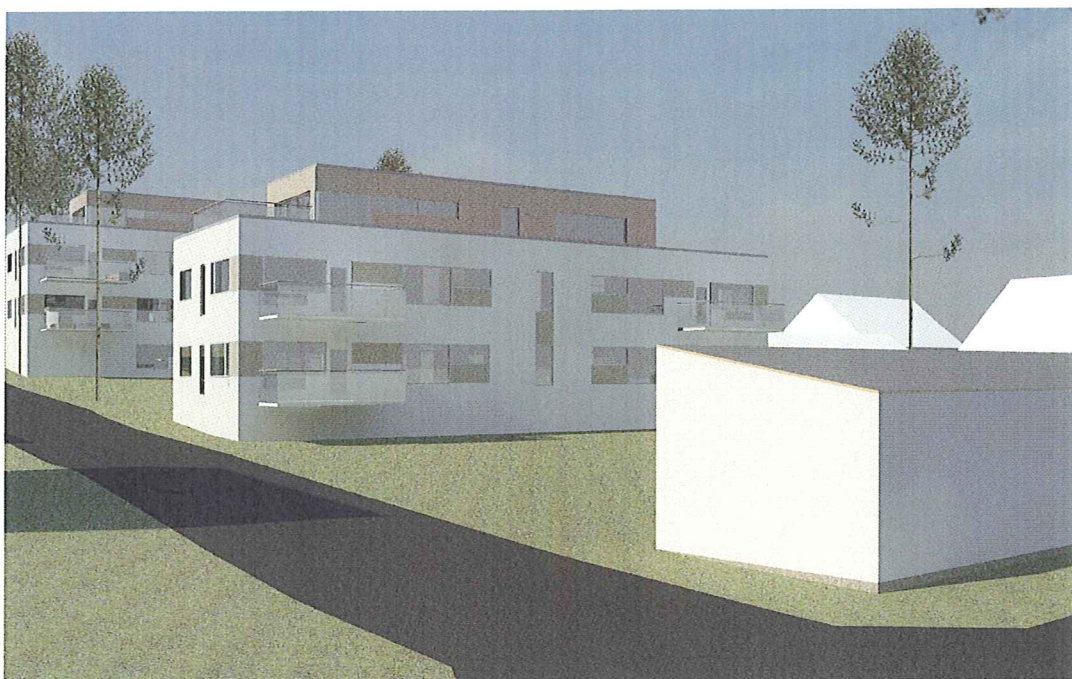
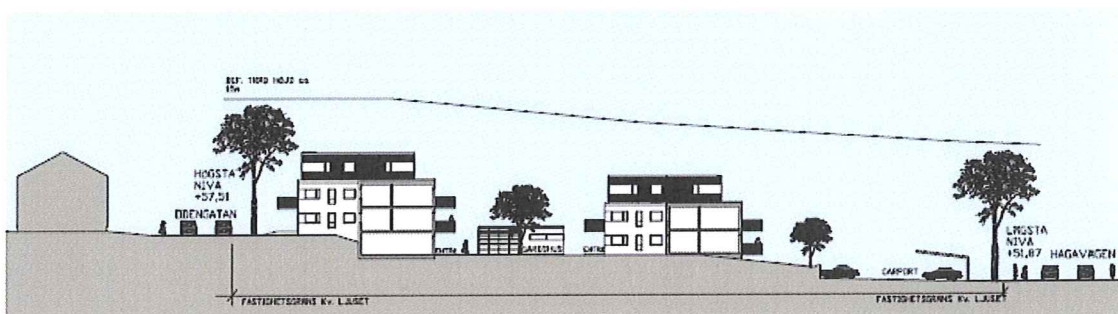


Illustration av tänkbar bebyggelse inom området sett från korsningen Odengatan - Hagavägen i söder



Sektion för föreslagen bebyggelse genom kvarteret Ljuset från Odengatan till Hagavägen

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

De större inslagen av arbetsplatser i Haga finns vid Tomteskolan, Tomtegränds servicehus, Försäkringskassan vid Sveriges Radio samt vid Haga och Katrinelunds-skolorna.

Service

Tomtegränds Servicehus ligger i kvarteret intill planområdet. Vid korsningen Hagavägen – Riddargatan finns livsmedelsbutik. Små butiker med olika inriktning och service finns i närliggande kvarter. Till Sundsvalls stadskärna och dess service tar det 10 minuter med Stadstrafikens bussar.

Tillgänglighet

Planområdet nås från Tomtegränd och Odengatan. Tomtegränd föreslås breddas med en två meter bred gångbana vilket förbättrar trafiksäkerheten. Gångbanan ansluts till befintliga gångbanor längs Hagavägen.

Marken lutar från Odengatan ner mot Hagavägen, lutningen är svag och innebär inga hinder för personer med nedsatt rörelseförmåga. Byggnaderna och dess utemiljö ska utformas tillgängliga enligt gällande lagstiftning.

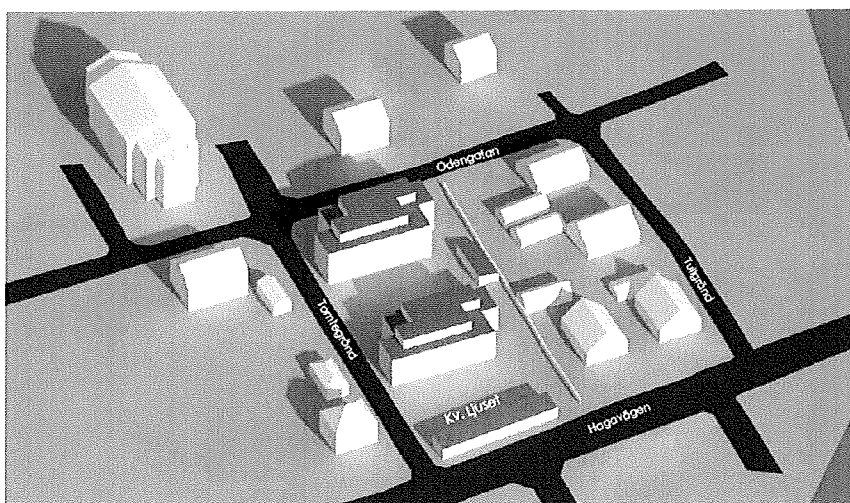
Byggnadskultur och gestaltning

Den planerade bebyggelsen inom planområdet föreslås få en utformning som speglar samtiden. Övrig bebyggelse inom Haga har skett efter de stilideal som präglat varje decennium, så konsekvensen blir att varje tid avsätter sina avtryck.

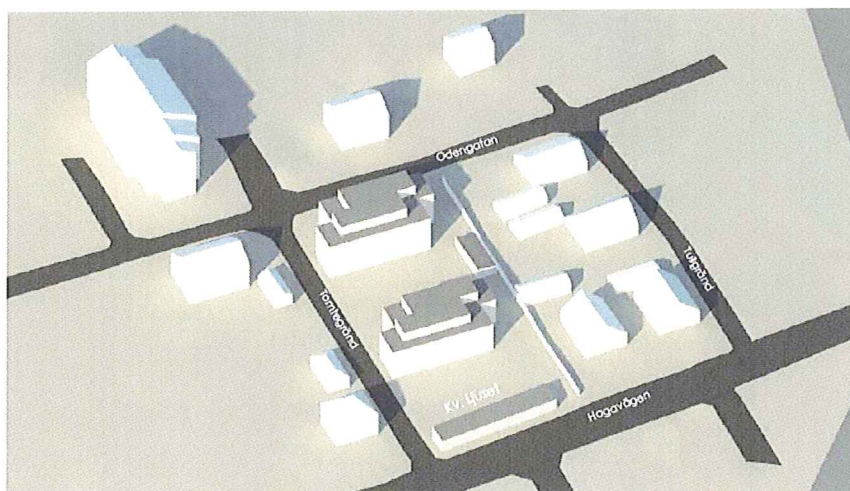
Solstudie

En solstudie har utförts med avseende på tillkommande skuggpåverkan. Nedan redovisas skuggeffekterna vid höstdagjämning kl 9, 13 och 15 samt vid sommar-solstånd kl 9, 13 och 18. Vid höstdagjämning redovisas den senaste tiden kl 15 eftersom solen därefter sjunker så lågt att den planerade bebyggelsen inte tillför någon skuggning. För att minimera negativ påverkan för intilliggande fastigheter har planförslaget anpassats genom att byggrätterna skjuts mot Tomtegränd, den totala byggnadshöjden begränsats till 12,0 meter samt att våningsantalet trappas ner från maximalt tre våningar till maximalt två våningar mot nordost.

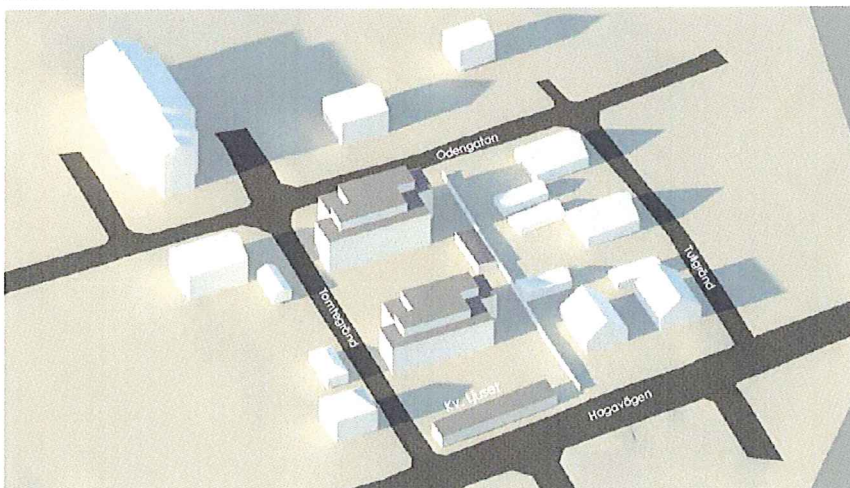
Höstdagjämning 09.00 : Ny bebyggelse
Solstudie



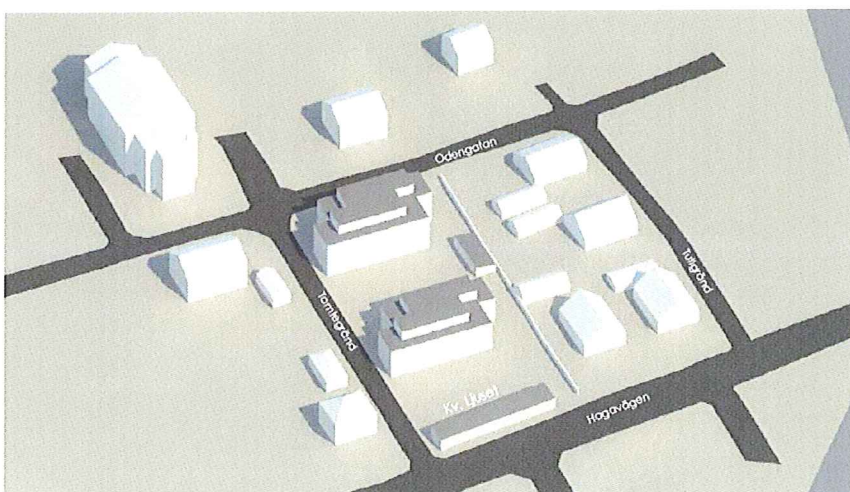
Höstdagljämning 13.00 : Ny bebyggelse
Solstudie



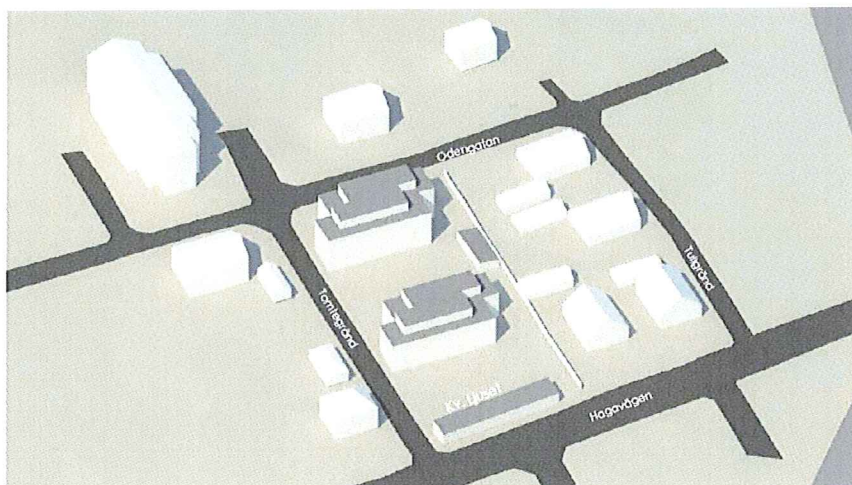
Höstdagljämning 15.00 : Ny bebyggelse
Solstudie



Sommarsolstånd 09.00 : Ny bebyggelse
Solstudie



Sommarsolstånd 13.00 ; Ny bebyggelse
Solstudie



Sommarsolstånd 18.00 ; Ny bebyggelse
Solstudie



Skyddsrum

Inga skyddsrum finns eller planeras inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger attraktivt med avseende på rekreation, avståndet till Norra Stadsbergets grönområden är ca 2 km.

En mindre lekplats föreslås anordnas inom planområdet på kvartersmark, bestämmelse om att lekplats får anordnas har införts på plankartan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

De planerade bostäderna nås från Odengatan och Tomtegränd via Hagavägen. Tomtegränd föreslås få en breddning för att ge utrymme åt en gångbana längs gatans östra sida utmed Kv. Ljuset. Gångbanan bidrar till att öka trafiksäkerheten inom

området för oskyddade trafikanter. De planerade bostäderna alstrar en viss trafikökning som dock inte bedöms bli stor.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god närhet till kollektivtrafik, på Hagavägen passerar Stads- trafikens busslinjer mot Sundsvalls centrum samt mot Birsta och i närheten vid Riddar- gatan finns bytesmöjligheter för resa till Sundsvalls Sjukhus. Närmaste busshållplats längs Hagavägen ligger vid Västergatan.

Parkering, utfarter

Tillkommande parkering ska lösas inom kvartersmark. Mot Hagavägen skall en car- portlänga eller garage uppföras med utfart via Tomtegränd mot Hagavägen. Även parkeringsplats med möjlighet att uppföra carport föreslås även anläggas i anslutning till carporten. Mot Hagavägen föreslås utfartsförbud från planområdet.

Störningar

Buller

Biltrafiken vid Hagavägen orsakar viss störning i form av buller. I genomsnitt är trafik- mängden på Hagavägen cirka 8 000 fordon/dygn, varav 5 % är tung trafik. För att klargöra vilka åtgärder som krävs för att uppnå en god boendemiljö har en trafikbuller- utredning, daterad 2010-11-26, genomförts. Bullerutredningen beräknar ljudnivåerna inom planområdet efter trafikprognos år 2030. Utredningen visar att gällande riktvärden för bostäder inte överskrids, med undantag för balkonger placerade mot Hagavägen, om en sammanhängande carport som avskärmar bullret uppförs mot Hagavägen. Riktvärdet på balkongerna överskrids endast marginellt och uppgår till 71 dB(A), gällande riktvärde är 70 dB(A). Dock uppfylls Boverkets krav genom att gemensam uteplats i god ljudmiljö iordningställs, exempelvis på gården mellan byggnaderna. Balkongerna bibehålls då de erbjuder kvaliteter som egen uteplats, gynnsamt solläge och attraktiv utsikt.

För att säkerställa att god boendemiljö uppfylls har bestämmelse införts på plankartan om att carport, med erforderlig bulleravskärmning, skall uppföras. Även bestämmel- ser om att bostäder skall utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dB(A), den maximala ljudnivån inomhus inte överstiger 45 dB(A), den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överstiger 55 dB(A) samt att bostäder med uteplats för vilken de rekommenderade riktvärdena överskrids ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats där ljudnivån inte överstiger 55dB(A) ekvivalent-nivå eller 70 dB(A) maximalnivå skall finnas har införts på plankartan.

Risker

Inga särskilda risker föreligger inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

MittSverigeVatten AB har ett utbyggt vatten- och avloppsnät i området, där anslutning kan ske till vatten, spill- och dagvattenledning.

Dagvatten ska dock så långt som möjligt tas om hand lokalt inom planområdet. Detta kan åstadkommas genom att anlägga genomsläppliga markytor så som gräs, grus,

armerat gräs mm. Regnvatten som landar på hustaken kan ledas till genomsläppliga infiltrationsytor. En redovisning av hur dagvattnet ska tas om hand ska redovisas innan bygglov/marklov.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Västergatan för området norr om Hagavägen. Sundsvall Energi AB planerar att den nya bebyggelsen kan anslutas till ny fjärrvärmeledning i Odengatan. Målsättningen är en energiförbrukning under 100 kWh/kvm och år för uppvärmning.

El

Området ansluts till befintligt elnät.

Avfall

Avfall ska tas omhand på ett miljöriktigt sätt enligt kommunens avfallsplan.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Föreslagen planering bedöms sammantaget medföra ett positivt tillskott av bostäder inom ett centralt och attraktivt område i Sundsvall där behovet är stort. Förtätningen av området ses som naturlig då staden växer och bebyggelsen i området redan idag består av en blandning mellan en- och flerbostadshus.

En viss trafikökning kring planområdet orsakas troligen av planens genomförande. Påverkan bedöms dock vara av liten omfattning. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter ökar genom breddningen av Tomtegränd med en separat gångbana.

Viss skuggning av grannfastigheter inom kvarteret uppkommer, påverkan bedöms dock vara av mindre omfattning eftersom byggrättens utformning, högsta totalhöjd och högsta antal våningar har utformats för att begränsa störningarna av tillkommande skuggpåverkan och angränsande fastigheter redan i dagsläget skuggas av den uppvuxna vegetationen inom planområdet. I den solstudie som genomförts kan utläsas att fastigheten Ljuset 3 främst berörs och skuggas sena sommareftermiddagar för att sedan åter få solinstrålning under kvällen.

Den ökade insyn eller begränsning av utsikt som planförslaget medför anses som rimlig med hänsyn till planområdets centrala läge i tätorten samt att planförslaget reglerats strikt för att minimera negativa konsekvenser.

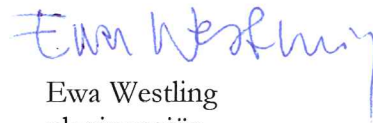
Medverkande konsult

Heléne Hallberg, planeringsarkitekt FPR/MSA, Tema planavdelning

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
planchef



Ewa Westling
planingenjör

Detaljplan för
Haga 3:7 m.fl.
Del av kv. Ljuset
Skön, Sundsvall kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2011.
Byggstart planeras tidigast under 2011.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs. LOKALGATA i denna detaljplan.
Exploatören ansvarar för all byggnation inom kvartersmark. Blivande fastighetsägare ansvarar för förvaltningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, fastighetsreglering

Fastigheterna Haga 3:7, 3:8, 3:9 och 3:10 planeras att läggas samman till en ny fastighet.

Mindre områden av fastigheterna Haga 3:7, 3:8, 3:9 och 3:10 överförs genom fastighetsreglering till den kommunala gatumarksfastigheten Haga 3:1. Syftet är att ge utrymme åt en ny gångbana utmed Tomtegränd samt anpassa fastigheterna till Oden-gatans och Hagavägens befintliga utbredning.

Kommunen kommer att bekosta utbyggnad av gångbana.

Lantmäteriet ansvarar för fastighetsreglering och sammanslagning vilket genomförs vid en lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt

Inget behov av gemensamhetsanläggningar bedöms finnas.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtals servitut enligt ledningshavarens önskemål.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan bedöms ej vara nödvändig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ett avtal som reglerar kostnader för detaljplanen har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren, i detta fall Peab Sverige AB.

Inlösen, ersättning

Kommunen köper av Peab Sverige AB de delar av fastigheterna Haga 3:7, 3:8, 3:9 och 3:10 som överförs till den kommunala gatumarksfastigheten Haga 3:1.

Lantmäteriförrättning

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

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En markprovtagning har gjorts i maj 2010 avseende eventuella markföroreningar inom planområdet. Provtagningen visar att inga riktvärden överstigs därmed behövs inga särskilda åtgärder.

Material och arbetsmetoder

Miljöriktiga material och arbetsmetoder ska väljas vid uppförande av den nya bebyggelsen.

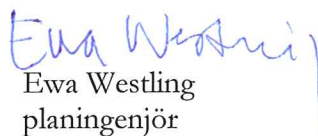
MEDVERKANDE

Heléne Hallberg, planeringsarkitekt FPR/MSA, Tema.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
planchef



Ewa Westling
planingenjör