

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	2
ÄRENDET	2
PLANDATA	2
Områdets läge och areal	2
Markägoförhållanden	3
Området idag	3
PLANFÖRSLAG.....	4
PLANBESTÄMMELSER	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
Markavvattning	5
RISKER/STÖRNINGAR	5
Buller	5
Historisk beskrivning och förorenad mark.....	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	6
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	6
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	6
Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster.....	6
Undersökning av miljöbedömning.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	8
Konsekvenser utom planområdet.....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
Avfall.....	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	9
ORGANISATORISKA FRÅGOR	9
Tidplan	9
Genomförandetid	9
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	9
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m	9
REVIDERING EFTER SAMRÅD	11
EKONOMISKA FRÅGOR	11
Planekonomi.....	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11

Detaljplan för del av fastigheterna

Haga 2:1, Typen 1 och Tuppen 4

Norrmalm, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att den allmänna platsen som delar fastigheterna Typen 1 och Tuppen 4 ska ändras från allmän platsmark (PARK och GATA) till kvartersmark för bostadsändamål.

BAKGRUND

Fastighetsägarna till Typen 1 och Tuppen 4 har inkommit med en begäran om en ny detaljplan för den allmänna platsen som delar fastigheterna Typen 1 och Tuppen 4. Markområdet som sökanden vill köpa är ca 350 m² och enligt nuvarande detaljplan (S-1380 och S-1352) reglerad som allmän platsmark (PARK och GATA). Den allmänna platsmarken har med sannolikhet skapats för att möjliggöra ett gång- och cykelstråk i Lotsgatans förlängning. Detta möjliggörs dock inte enligt angränsande detaljplan och topografin i planområdet är för brant.

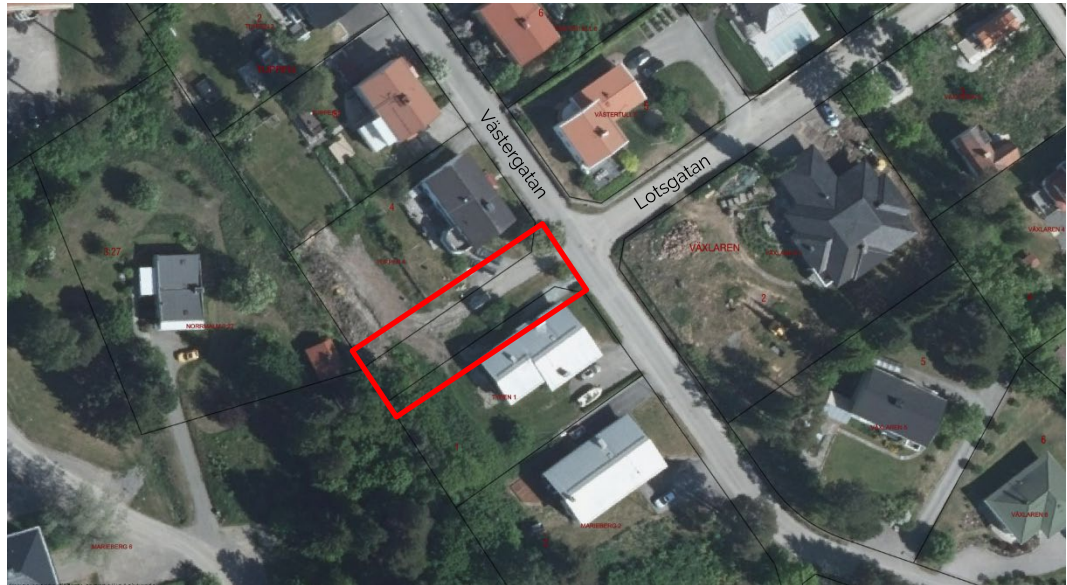
ÄRENDET

Planförslaget innebär att allmän platsmark (PARK och GATA) ändras till kvartersmark för bostadsändamål samt att prickad mark inom fastigheterna endast finns kvar utmed Västergatan.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är ca 780 m² och är beläget längs Västergatan, i Lotsgatans förlängning på Norrmalm i Sundsvall (*figur 1*).



Figur 1: Planområdet röd markering och fastighetsgränser svarta markeringar.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar privatägd och kommunalägd mark (figur 1):

Typen 1, privat fastighetsägare

Tuppen 4, privat fastighetsägare

Haga 2:1, Sundsvalls kommun

Området idag

Området som är angivet som PARK och GATA i detaljplanen är ca 7,5 meter bred och 40 meter långt och har en brant sluttning i väster med höjdskillnader på 5 meter inom området. Omkringliggande område utgörs i huvudsak av villabebyggelse (Figur 2).



Figur 2: Planområdet och kringliggande bostäder.

PLANFÖRSLAG

Planbestämmelser	
	Kvartersmark
B (kvartersmark)	Bostäder – Detaljplanen ersätter del av stadsplan S-1352 och S-1380. Marken är i gällande stadsplaner allmän platsmark (PARK och GATA) och ersätts av kvartersmark för bostadsändamål.
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad. Följer omkringliggande stadsplaner med samma reglering mot gatan.
h ₁	Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7 meter. Bestämmelsen syftar till att bevara de egenskapsbestämmelser som finns i gällande stadsplaner för att behålla områdets bebyggelsekaraktär.

h ₂	Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter. Bestämmelsen syftar till att bevara områdets bebyggelsekaraktär.
p ₁	Huvudbyggnad får inte placeras inom 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att bevara de egenskapsbestämmelser som finns i gällande stadsplaner för att behålla områdets bebyggelsestruktur.
p ₂	Komplementbyggnad får inte placeras inom 2 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att bevara de egenskapsbestämmelser som finns i gällande stadsplaner för att behålla områdets bebyggelsestruktur.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Risker/Störningar

Buller

Riktvärden för buller gäller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Avsikten är att överföra ett mindre markområde som ska ingå i två befintliga fastigheter, endast komplementbebyggelse tillkommer. Därför är riktvärden för buller inte aktuell i denna plan.

Historisk beskrivning och förorenad mark

Historiskt har området varit ett villaområde och därför bedöms marken inte vara förorenad.

**PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB**

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB.

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Planförslaget bedöms inte påverka någon miljökvalitetsnorm negativt.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Vattenförekomst är Sundsvallsfjärden (*figur 3 och 4*). Området omfattas inte av någon grundvattenförekomst.



Figur 3: Vattenförekomst.



Figur 4: Området för vattenförekomst.

Visa i stora kartan	
Statusklassning	Läs mer om statusklassningen
- Ekologisk status	Måttlig
- Kemisk status	Uppnår ej god
- Kemisk status utan överallt överskridande ämnen	Uppnår ej god
Miljöproblem	Läs mer om miljöproblemen
Miljögifter	Ja

Figur 5: Statusklassning.

Planförslaget bedöms inte påverka recipienten, dess status och norm negativt eftersom området är litet och tillkommande byggrätt är begränsad (figur 5). Området utgörs av friliggande villor med omgivande trädgårdar där vattnet har god möjlighet att infiltreras och fördröjas inom tomtmarken. Vid skyfall och höga flöden är det troligt att vattnet inte når Sundsvallsfjärden eftersom väg 562 utgör en avskärande barriär där vattnet omhändertas och leds via svackdiken till en dagvattendamm.

Undersökning av miljöbedömning

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras. 5§

miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Sundsvalls översiktsplan 2040

I Sundsvalls översiktsplan 2040 är intentionerna för detta område mångfunktionell bebyggelse, vilket innebär olika typer av tätortsbebyggelse med användning som exempelvis bostäder, kontor och service. Den nya detaljplanen strider inte mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

S-1352: Del av stadsplanen ersätts. PARK och GATA i Lotsgatans förlängning och del av Typen 1 ersätts med kvartersmark för bostadsändamål med egenskapsbestämmelser som reglerar placering och höjd på byggnadsverk.

S-1380: Del av stadsplanen ersätts. Del av Tuppen 4 ersätts med kvartersmark för bostadsändamål med egenskapsbestämmelser som reglerar placering och höjd på byggnadsverk.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att PARK och GATA inom området upphör att gälla. Typen 1 och Tuppen 4 får likt omgivande fastigheter i området endast prickmark utmed Västergatan och egenskapsbestämmelser som likt omgivande fastigheter reglerar höjd och placering på byggnadsverk. Kommunen avser att upprätta köpeavtal med fastighetsägarna för överlåtelse av marken.

Konsekvenser utom planområdet

Kringliggande område bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom planområdet i dagsläget inte kan nyttjas som passage.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inga nya anslutningar. Befintliga tekniska system nyttjas till befintliga fastigheter.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2024.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m**Allmänt**

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark t.ex. för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostadsändamål, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har

möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

Detaljplanen medför att följande fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämja med detaljplanen.

Allmän Plats

Inom området finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom planområdet kan fastigheter ombildas för bostadsändamål (B), genom fastighetsreglering berörande Haga 2:1, Tuppen 4 och Typen 1.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Inverkan på befintliga rättigheter

Inom planområde finns inga befintliga rättigheter.

Nyttillkomna rättigheter

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas.

Ansökan om lantmåteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostadsändamål (B), inom Haga 2:1, kan genom fastighetsreglering överföras till Tuppen 4 och Typen 1.

REVIDERING EFTER SAMRÅD

Inkomna synpunkter som innebär ändring efter samråd beskrivs här:

- Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster har kompletterats
- Egenskapsbestämmelsen för höjd (h₂) på komplementbyggnad har ändrats
- Plangränsen har ändrats utmed Västergatan

EKONOMISKA FRÅGOR**Planeekonomi**

Planarbetskostnaden regleras i planavtal mellan Sundsvalls kommun och sökanden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Candra Gustafsson, Planavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Candra Gustafsson
Planarkitekt