



Länsstyrelsen
Västernorrlands län

**MEDDELANDE OM
BESLUT OM ÖVERPRÖVNING
LAGAKRAFTBEVIS**

Planenheten
Bass C Zetterquist

2023-11020-92

Sundsvalls kommun
Fastighetsregistermyndigheten
851 85 SUNDSVALL

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden i Sundsvalls kommun har 1992-10-19 antagit ny detaljplan för LÖVÅSENS BY samt upphävande av detaljplan för LÖVÅSENS BY, Selånger.

Länsstyrelsen har 1992-10-30 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft **1992-11-12**.

Christina Zetterquist
Christina Zetterquist

Kopia till:

Fastighetsbildningsmyndigheten + antagandebeslutet
Kommunkansliet + -"-
Byggnadsnämnden + -"-
Planenheten + -"-

2281-P92/1019/1

Postadress	Besöksadress	Leveransadress	Telefon	Telefax	Postgiro
871 86 Härnösand	Nybrogatan 15	Trädgårdsgatan 15	0611 - 290 00 (växel)	0611-298 05 (Ledn kansli) 0611-299 90 (Adm enheten) 0611-292 08 (Försvars enh)	3 51 92 - 4

Byggnadsnämnden

Plats och tid Kommunalhuset rum 434 kl 14.15-15.20

Beslutande Enligt bilagd förteckning

02. 10. 23

2023-11-02-92

Övriga deltagande

Lars Rimfors
Mats Westling
Bengt Bygdén
Paul Sjödin
Birgitta Grahn

Utses att justera

Petter Ulander med Lennart Andersson som ersättare

Justeringens
plats och tid

Underskrifter Sekreterare

Birgitta Grahn
Birgitta Grahn

Paragrafer 365-395

Ordförande

Håkan Eriksson
Håkan Eriksson

Justerande

Petter Ulander
Petter Ulander

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1992-10-19

Datum för
anslags uppsättande

1992-10-22

Datum för
anslags nedtagande

1992-11-12

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

Birgitta Grahn
Birgitta Grahn

Utdragsbestyrkande



Sundsvalls kommun

9

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Blad

Byggnadsnämnden

1992-10-19

5

Byggnadsnämndens arbetsutskott

1992-10-08

5

Bn nr 367

Au nr 514

Dnr 282/92

NY DETALJPLAN FÖR LÖVÅSENS BY SAMT UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN FÖR LÖVÅSENS BY ANTAGEN 1990-06-18

Stadsbyggnadskontoret överlämnar enligt skrivelse 1992-09-28 förslag till ny detaljplan för Lövåsens by samt upphävande av detaljplan för Lövåsens by antagen 1990-06-18.

Stadsbyggnadskontoret har 1992-09-28 upprättat planen.

Detaljplanen har behandlats enligt reglerna för enkelt planförfarande (PBL 5:28) och byggnadsnämnden kan därmed, enligt gällande delegationsbestämmelser fastställda av kommunfullmäktige 1987-06-29 anta den nya planen.

FÖRVALTNINGENS FÖRSLAG

Detaljplanen antas.

ARBETSUTSKOTTETS FÖRSLAG

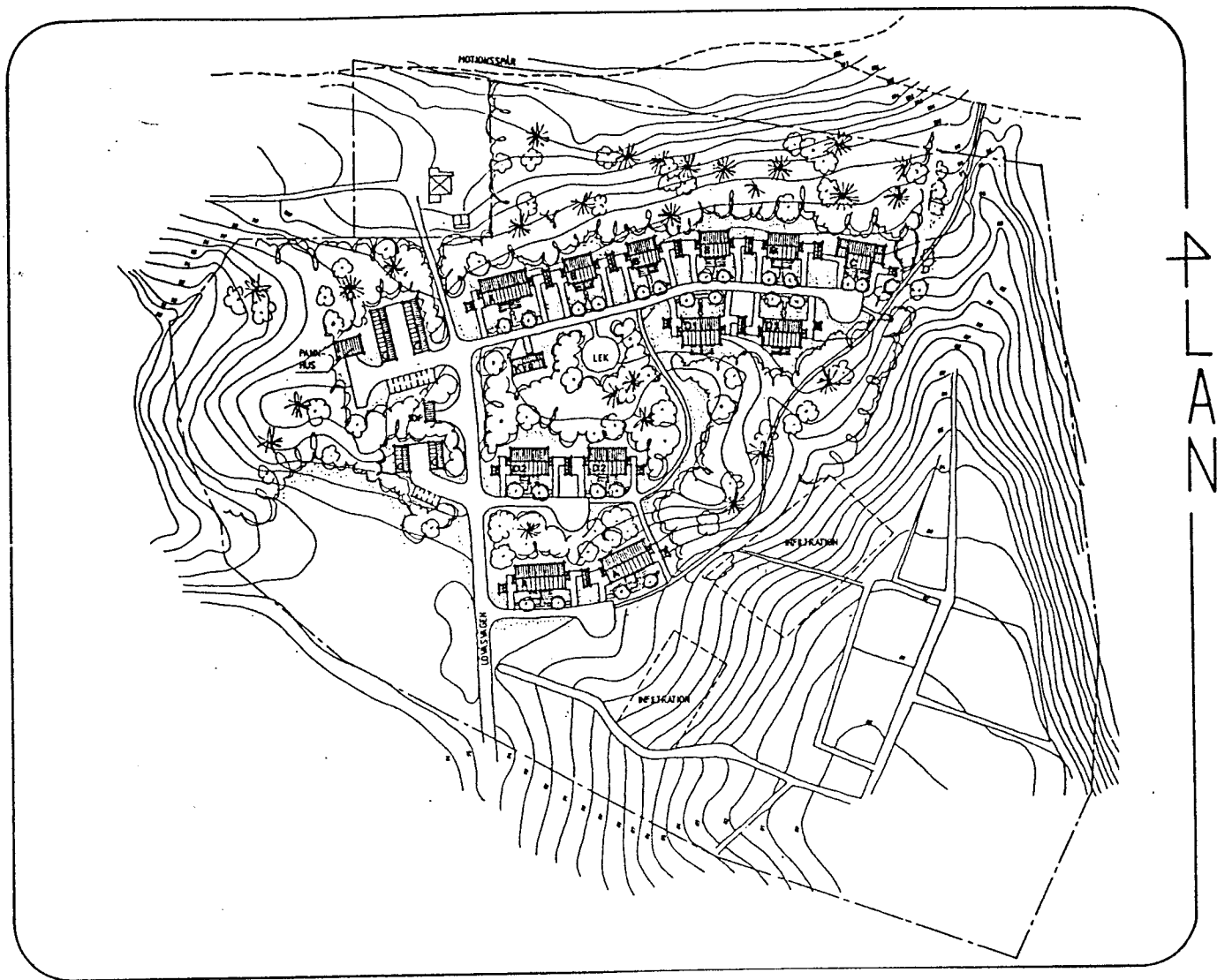
I enlighet med förvaltningens förslag.

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

I enlighet med arbetsutskottets förslag.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



ANTAGANDEHANDLING

Ny detaljplan för

LÖVÅSENS BY

samt upphävande av detaljplan för

Lövsens by, antagen 1990-06-18

Selånger, Sundsvalls kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 1992-09-28

Handläggare: Ragnhild Widgren tel 191982

PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse med * gäller inom hela planområdet.

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Område där detaljplan upphävs
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

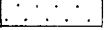
Kvartersmark

B	Bostäder
E ₁	Avloppsanläggning
E ₂	Panncentral
J ₁	Hantverk
L	Odling
P	Parkering

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁	Största antal lägenheter
e ₂	Största byggnadsarea i m ²
*	Största byggnadsarea för komplementbyggnader till odling 25 m ² per lägenhet

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

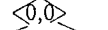
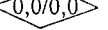
0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
natur	Naturkaraktären skall bevaras
skog	Skogskaraktären skall bevaras
transform	Område för transformatorstation
vedupplag	Område för vedupplag

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

p ₁	Infiltrationsanläggning skall placeras minst 30 m från närmaste bostadshus
----------------	--

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter för panncentral resp för övriga byggnader
	Högsta taklutning i grader
I, II	Högsta antal våningar
parhus	Endast parhus
fril	Endast friliggande hus

Byggnadsteknik

*	Dagvatten skall infiltreras
---	-----------------------------

STÖRNINGSSKYDD

m	Verksamheten skall inte vara störande för omgivningen
m ₁	Verksamheten skall inte vara störande för omgivningen. Behov av skyddsavstånd mellan byggnad för djurhållning och närmaste bostadshus prövas i samband med bygglov

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

*	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft
---	--

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a ₁	Bygglov krävs inte för komplementbyggnader till odling: växthus, jordkällare och redskapsförråd, om byggnadsarean understiger 20 m ²
a ₂	Bygglov krävs inte för vedupplag

ILLUSTRATIONER

	Illustrationslinje
---	--------------------



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret

Ny detaljplan för
LÖVÅSENS BY
samt upphävande av detaljplan för
Lövåsens by, antagen 1990-06-18
Selånger, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Till planen hör denna beskrivning, plankarta med bestämmelser samt genomförandebeskrivning. Dessutom bifogas en illustration.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplan ändras så att tvåvåningshus kan uppföras i bostadsområdets norra del. Även i övrigt görs vissa anpassningar av bestämmelserna till den nya byggherrens önskemål.

PLANDATA

Läge Planområdet ligger norr om gamla Hulivägen intill Hermans djurgård. Avståndet fågelvägen till Granloholms centrum är 1,3 km.

Areal Planområdets areal är 9,4 ha. Angränsande område, där gällande plan upphävs, är 1,3 ha.

Markägare Sundsvalls kommun äger all mark inom planområdet så när som på fastigheten Huli 3:28, som är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan För området gäller detaljplan DP-73, som antogs av byggnadsnämnden 1990-06-18. Byggnadsnämndens arbetsutskott har 1992-03-19 beslutat, att detaljplanen får ändras. Till grund för beslutet förelåg skrivelse från nu aktuell byggherre.

Bostadsförsörjningsprogram Lövåsen finns inte med i bostadsförsörjningsprogrammet för 1992-94.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation	<u>Natur</u> Planområdet består av delvis igenväxande åker- och ängsmark i en sydsluttning. Området inramas av skog i alla väderstreck. Det har därför gynnsamma klimatbetingelser. Inom de centrala delarna av området har matjorden tagits bort. Där pågår en kraftig igenväxning med lövsly. Inom denna del, på en höjdrygg, går berget i dagen. Här låg fram till 1988 ett boningshus och här finns lämningar av prydnads- och bärbuskar samt enstaka trädsolitärer, som bör bevaras. I den östra delen rinner en bäck, vilken har sitt utlopp i Sticksjön. Planområdets sydöstra del, intill bäcken, består av en fuktäng. Mot norr finns ett kraftigt skogsbryn, vilket bör vårdas och bevaras.
Geotekniska förhållanden	Geoprojektering AB i Sundsvall har 1992-06-09 upprättat ett geotekniskt utlåtande för det nu aktuella projektet. Område aktuellt för bebyggelse utgörs till övervägande del av silt på morän eller berg. Förekommande jordar, silt och siltig morän är flytbenägna vid vattenöverskott och starkt tjälskjutande. Berg kan påträffas vid ledningsgravar. För hus 7 och tvättstuga som ligger delvis på kohesionsmark har givits speciella anvisningar för grundläggning. Markvattenströmmen från norr bör skäras av med ett dike.
Radon	Radonhalten i jordluften har mätts i 10 punkter. Radonhalten varierar mellan 5-41 kBq/m³. Marken kan klassas som normalradonmark. Byggnader skall således utföras minst radonskyddande.
Fornlämningar	Ingen känd fornlämning finns inom planområdet. Schaktkontroll utfördes av länsmuséet år 1990.
Bostäder	<u>Bebyggelseområden</u> Ett grupphusområde uppförs med 24 lägenheter i form av 12 parhus. Mot skogsbrynet i norr byggs fem tvåvåningshus. Övriga hus omfattar ett våningsplan. Samtliga bostadshus har placerats öster om tillfartsvägen. Där finns också utrymme för lägenhetsförråd och tvättstuga. Bostäderna upplåts med bostadsrätt. De boende, vilka aktivt medverkar i planeringen, avser att tillämpa principer som kännetecknar sk ekobyar både vad gäller utformningen och förvaltningen av området. Villafastigheten Huli 3:28 kan delas, varvid ytterligare ett bostadshus kan uppföras.

Övrig bebyggelse

Väster om tillfartsvägen uppförs sophus och panncentral i anslutning till parkeringen. Här finns också möjlighet att bygga verkstads- och hantverkslokaler. På odlingsmarken väster om tillfartsvägen får komplementbyggnader till jordbruket uppföras, exempelvis växthus och hönshus.

Service

Kommersiell och offentlig service finns i Granloholm inom 2 km gångavstånd.

Skyddsrum

Anmälan skall göras till byggnadsnämnden så att behovet av skyddsrum kan prövas i samband med bygglov.

Friytor

Området innehåller stora friytor lämpade för rekreation och lek. Inom bostadskvarteret ordnas en anlagd lekplats. Ytor för trädgårdsodling kan iordningställas främst i de södra delarna av planområdet, där matjorden inte är borttagen. Jordkällare, växthus och liknande komplementbyggnader får uppföras i anslutning till bostäderna och på odlingsmarken väster om Lövåsvägen.

Gator och trafik

Området skall i framtiden nås via den planerade Granloholmsleden. Tills vidare används den gamla Hulivägen, vilken har låg standard. Restriktioner beträffande axeltrycket gäller med särskilda inskränkningar under tjällossningen.

Lövåsvägen är den lokalgata, som leder in till bostadsområdet. Vägen håller låg standard och skall förbättras i samband med exploateringen av bostadsområdet. Planerad utformning illustreras på plankartan.

Från Lövåsvägen byggs tre internvägar fram till bostadshusen. Parkering sker väster om Lövåsvägen, där goda utrymmen för biluppställning finns. (1,5 bilplats per lägenhet samt några platser för besökande).

En gångvägsförbindelse etableras mot Granloholms centrum. En kortare delsträcka behöver nyanläggas mellan vägsystemet runt Sticksjön och den brukningsväg som norrifrån leder ned mot Sticksjön.

Störningar

Vid lokaliseringen av infiltrationsområdet för spillvatten har skyddsavståndet 30 m från närmaste bostadshus tillämpats.

Hönshus har diskuterats och skall kunna placeras väster om Lövåsvägen. Enligt Sundsvalls kommuns lokala hälsoskyddsföreskrifter krävs tillstånd för viss djurhållning i detaljplan. Behov av skyddsavstånd mellan byggnad för djurhållning och närmaste bostadshus prövas i samband med bygglov.

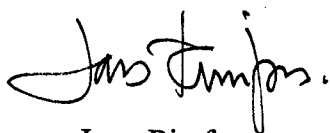
Vatten och och avlopp	<u>Teknisk försörjning</u> Vattenförsörjning planeras ske via befintliga bergborrade brunnar på kommunens mark strax norr om planområdet. De vattenprover som togs 1990 visade brister i vattenkvalitén. Exploatören skall därför göra ny provpumpning samt presentera tekniska lösningar på hur kvalitén kan förbättras. Alternativt kan anslutning ske till kommunens nät i Granloholm. Dagvattnet omhändertas lokalt i de väl tilltagna grönyterna. Ett avskärande dike anläggs norr om den nordligaste husraden, längs skogsbrynet. Diket ansluts mot befintlig bäck i den östra delen av planområdet. Spillavloppet förs via två slamavskiljare till infiltrationsbäddar inom åkermarken i planområdets sydöstra del. Dräneringsvattnet från infiltrationsanläggningen förs i slutna ledningar till bäcken i öster. Detaljutformningen av avloppssystemet sker i samråd med miljö- och hälso-skyddsnämnden. Ett kontrollprogram kommer att upprättas. Frågan behandlas också i exploateringsavtalet mellan bostadsrättsföreningen och Sundsvalls kommun. Om infiltrationen ej fungerar tillfredsställande, kan kommunen ålägga bostadsrättsföreningen att ansluta avloppet till kommunens nät. Kostnaderna för detta skall belasta bostadsrättsföreningen.
Värme	Uppvärmning planeras ske via en gemensam panncentral som drivs med olja och/eller ved. Panncentralen lokaliseras till området väster om Lövåsvägen. Vedupplag får anordnas i anslutning till panncentralen.
El	Befintlig transformatorstation vid Lövåsvägens anslutning mot Hulivägen kommer att ersättas med en ny transformatorstation inom planområdet. Läget har markerats på plankartan.
Tele	I planområdets östra del finns en rikstelekabel, som tryggats med u-område och ledningsrätt.
Avfall	Ett gemensamt sophus uppförs vid Lövåsvägen i anslutning till parkeringsområdet.

Administrativa frågor

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

Bygglovbefrielse gäller uppförande av växthus, jordkällare och redskapsförråd inom odlingsområdet, i de fall ytan understiger 20 m² byggnadsarea. Bygglovbefrielse gäller även det gemensamma vedupplaget intill panncentralen.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Rimfors



Ragnhild Widgren



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret

Ny detaljplan för
LÖVÅSENS BY
samt upphävande av detaljplan för
Lövåsens by, antagen 1990-06-18,
Selånger, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planen beräknas blir antagen av byggnadsnämnden tidigast i oktober 1992.

Bostäderna beräknas bli uppförda med byggstart under hösten 1992.

**Ansvarsför-
delning och
huvudmanna-
skap.** Realia Bygg AB är byggherre och samordnar arbetet inom planerat
bostadsområde. Realia Bygg AB ansvarar också för ombyggnad av
Lövåsvägen enligt principer som kan godkännas av kommunens gatukontor.

Gatukontoret ansvarar för komplettering av en delsträcka av gångvägs-
systemet norr om Sticksjön (utanför planområdet).

Sundsvall Energi ansvarar för flyttning av transformatorstation vid Lövås-
vägen.

**Exploate-
ringsavtal** Byggherren skall teckna exploateringsavtal med Sundsvalls kommun där åt-
gärder och kostnader i samband med plangenomförandet regleras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen genomförs fastighetsbildningsmässigt genom fastighetsreg-
lering (marköverföring) varvid område av Huli 3:32 överförs till
kommunens fastighet Huli 3:24. Rätten till vattenkälla med tillhörande
hydroforanläggning till förmån för Huli 3:28 belastas efter
fastighetsregleringen 3:24.

Servitut nybildas genom fastighetsreglering till förmån för Huli 3:24 avseende rätt till allmän gång- och cykeltrafik på Huli 3:32.

Befintliga servitut till förmån för Huli 3:32 avseende rätt till underjordisk avloppsledning på Huli 3:4, 3:10 och 3:24, rätt till infiltrationsanläggning på Huli 3:4 och 3:10 samt rätt till skyddsområde kring lossningsplats för gasol på Huli 3:24 upphävs genom fastighetsreglering.

Rätt till utfart mot Hulivägen för Huli 3:28 och 3:32 på Huli 3:10, 3:14, 3:24 resp 3:32 samt rätt till vattentäkt jämte ledningar för Huli 3:32 på Huli 3:24 har tryggats genom servitutsbildning.

Rätten till telekabel (rikskabel) har tryggats genom ledningsrättsupplåtelse.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar jämte rätten till transformatorstation tryggas genom avtalsservitut eller ledningsrättsupplåtelse enligt ledningshavarens önskemål.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaderna regleras i avtal mellan Realia Bygg AB och Sundsvalls kommuns stadsbyggnadskontor.

I exploateringsavtal mellan Realia Bygg AB och Sundsvalls kommun regleras kostnaden för överlåtelse av mark, fastighetsrättsliga åtgärder m m.

TEKNISKA FRÅGOR

Exploatören skall senast i samband med bygglov redovisa områdets höjdsättning och hur tillgängligheten till varje lägenhet kan lösas på ett godtagbart sätt.

Exploatören skall i samband med bygglovansökan redovisa aktuella vattenprover och vilka tekniska lösningar som skall tillämpas för att förbättra kvalitén. Behovet och dimensioneringen av utjämningsmagasin redovisas också i samband med bygglov.

Betr. spillvattensystemet skall kompletterande handlingar inlämnas, vilka visar godtagbara skyddsavstånd till bebyggelsen.

DOKUMENTATION OCH KONTROLL

Miljö- och hälsoskyddsnämnden kommer att upprätta ett kontrollprogram avseende vattenkvalitén i bäcken, som eventuellt påverkas av avloppsanläggningen. Anslutning till kommunalt nät kan komma att krävas om infiltrationen inte fungerar tillfredsställande.

UPPHÄVANDE AV PLAN

Ett delområde väster om fastigheten Huli 3:28 är i 1990 års plan avsett för odling, trädgårdsodling och vedfång. Del av detta område nyttjas av ägaren till Huli 3:28 som trädgård. I övrigt är odlingsmarken igenväxande. Eftersom antalet hushåll reduceras till hälften jämfört med 1990 års plan, bedömer vi det som lämpligt att minska flerbostadsfastigheten Huli 3:32 med detta delområde.

STADSBYGGNADSKONTORET


Lars Rimfors


Ragnhild Widgren