



Detaljplan för

Nytt verksamhetsområde, del av Birsta 2:1

Skön, Sundsvalls kommun

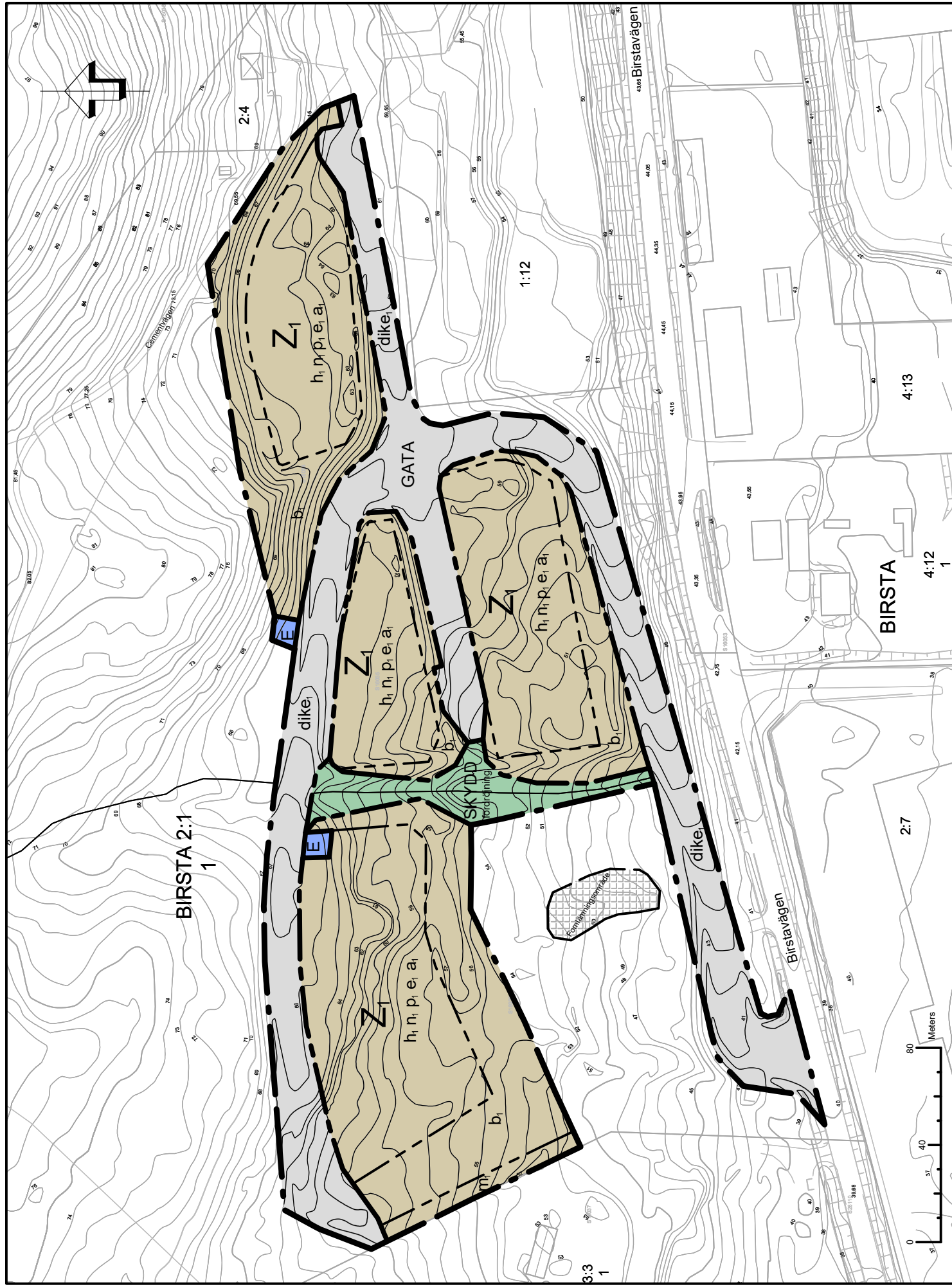
Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 9 juli 2024

Kontaktpersoner:

Hampus Berggren telefon 060 - 19 13 46

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 8 September 2023
- ☒ Granskning t o m 19 Januari 2024
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 27 maj 2024
- ☒ Laga kraft Länsstyrelsen 25 juni 2024



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

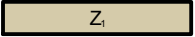
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	Gata
	Skydd

Kvartersmark

	Tekniska anläggningar
	Verksamheter, dock ej skol- eller utbildningsverksamhet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

dike,	Dikesslänter ska förses med växtlighet
fördröjning,	Fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta byggnadshöjd är 15 meter
----------------	---------------------------------

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Anläggning för hantering och rening av dagvatten ska finnas
----------------	---

Placering

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
----------------	--

Skydd mot störningar

m ₁	Avskärande dike för dagvatten
----------------	-------------------------------

Utförande

b ₁	Marken får inte hårdgöras
----------------	---------------------------

Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet
----------------	---

Villkor för lov

a ₁	Bygglov får inte ges för för ny verksamhet förrän åtgärder för att omhänderta dagvatten har genomförts
----------------	--

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från den dag detaljplanen fått laga kraft

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	2
PLANDATA	2
Områdets läge och areal	2
Markägoförhållanden	2
Området idag	2
PLANFÖRSLAG	3
PLANBESTÄMMELSER	3
Bebyggelseområden	6
Barnkonventionen	7
Friytor	7
Natur	8
RISKER/STÖRNINGAR	8
Radon	8
Dagvatten och höga flöden	8
Buller	9
Historisk beskrivning.....	9
Förorenad mark.....	9
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	9
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	9
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	10
Strandskydd 7kap MB.....	12
Undersökning av miljöbedömning.....	12
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	12
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	13
Konsekvenser utom planområdet.....	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
Vatten och avlopp.....	13
Värme	13
El	13
Avfall.....	13
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
Tidplan	14
Genomförandetid	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	14
EKONOMISKA FRÅGOR	17
ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD	17
ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING	17
ÖVRIGT	18

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING – KARTA

BILAGOR

Detaljplan för
Nytt verksamhetsområde
Del av Birsta 2:1
Skön, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa ny mark för verksamhetsändamål inom del av fastigheten Birsta 2:1. Att kunna erbjuda ny mark för verksamhetsändamål inom ett redan etablerat område med liknande karaktär är viktigt för att skapa nya företagsetableringar och arbetstillfällen inom Sundsvalls kommun.

BAKGRUND

Mark- och exploateringsavdelningen på Sundsvalls kommun har inkommit med en begäran om planläggning för ny industri- och verksamhetsmark inom del av fastigheten Birsta 2:1. Detaljplanen går i linje med "Sundsvalls väg framåt" där målet bland annat är att öka tillväxten i Sundsvall med 5000 nya jobb fram till år 2030.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området är beläget norr om Birstavägen i Birsta, ca 10 km från Sundsvalls centrum. Areal uppgår till cirka 2 hektar (20.000 kvadratmeter).

Markägoförhållanden

Sundsvalls kommun är markägare till fastigheten Birsta 2:1.

Området idag

Området är kuperat och sluttar åt syd – sydväst med höjdnivåer varierande mellan +43,1 meter som lägst till +71,2 meter som högst. Området består främst av berg- och jordmassor. Ett mindre område med träd och grönska är fredat i den nordvästra delen som omfattas av ett fornlämningsområde (Skön 126:1). Runt planområdet finns en blandning av verksamheter i varierad storlek samt enstaka villabebyggelse.

Området är under omvandling då överskottsmassor från Trafikverkets projekt med utbyggnaden av Malandsspåret används för att fylla ut och bygga upp området utifrån den förprojektering som tidigare har tagits fram. I förprojekteringen ingår bland annat ny infartsväg till fastigheten från Birstavägen samt vägar och fyra utpekade markområden inne på området.

För att möjliggöra utfyllnad och omvandling av området har anmälan om vattenverksamhet avseende omgrävning av den bäck som finns inne på området lämnats in till Länsstyrelsen samt upphävande av strandskydd.



PLANFÖRSLAG

Planförslaget syftar till att skapa ny mark för verksamhetsändamål intill ett redan befintligt industri- och verksamhetsområde. Detaljplanen möjliggör fyra områden i varierad storlek med en total omfattning på cirka 20.000 kvadratmeter.

Planbestämmelser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata	Gatorna utgörs av allmän plats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Den nya lokalgatan sammanbinds med redan befintlig gata (Birstavägen). Kommunen blir huvudman för gatan och ansvarar för gatans framtida underhåll.
SKYDD	Skydd	Bestämmelser om skydd används för att reglera skyddsåtgärder för att motverka översvämning och erosion.

<i>Kvartersmark</i>		
E	Tekniska anläggningar	Ytor för olika typer av tekniska anläggningar som exempelvis nätstationer.
Z ₁	Verksamheter, dock ej skol- eller utbildningsverksamhet	Bestämmelsen används för att redovisa detaljplanens huvudsakliga markanvändning. Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Flera typer av service kan också ingå i andra användningar. Exempelvis kan en smådjursklinik ingå men kan även regleras som Odling och djurhållning, beroende på verksamhetens omfattning och omgivningspåverkan. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS <i>Utformning av allmän plats</i>		
dike ₁	Dikesslänter ska förses med växtlighet	Syftar till att öka vägdikenas kapacitet att fördröja dagvatten från vägar och vändplatser.
fördröjning ₁	Fördröjningsmagasin för dag- och bäckvatten ska finnas	Syftar till att samla upp och jämna ut flödes hastigheten för dag- och bäckvatten som rinner genom planområdet.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK <i>Höjd på byggnadsverk</i>		
h ₁	Högsta byggnadshöjd är 15 meter	Bestämmelsen används för att reglera den högsta tillåtna byggnadshöjden för bebyggelsen inom planområdet. Den föreslagna byggnadshöjden är anpassad efter detaljplanens ändamål.
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
n ₁	Hantering och rening av dagvatten	Anläggning för hantering och rening av dagvatten ska finnas. Detta för att säkerställa lokalt omhändertagande och rening av dagvatten inom respektive område.
<i>Placering</i>		
p ₁	Placering av huvudbyggnad	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
<i>Skydd mot störningar</i>		
m ₁	Avskärande dike för dagvatten	Används för att skydda angränsande fastighet i väst samt att leda vidare dagvatten ner mot befintligt dike som leder vidare ner mot Birstavägen.

<i>Utförande</i>		
b ₁	Marken får inte hårdgöras	Bestämmelsen används för att säkerställa att marken ska vara genomsläpplig.
<i>Utnyttjandegrad</i>		
e ₁	Största byggnadsarea är 50 %	Bestämmelsen används för att reglera storleken på bebyggelsen inom planområdet.
<i>Villkor för startbesked</i>		
a ₁	Bygglov får inte ges för ny verksamhet förrän åtgärder för att omhänderta dagvatten har genomförts	Bestämmelsen används för att säkerställa att lokalt omhändertagande av dagvatten kan uppnås inom respektive område för kommande exploatering.
Genomförandetiden är 5 år		Bestämmelsen används för att reglera genomförandetiden från den dagen detaljplanen fått laga kraft.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom Norra Birsta finns flertalet arbetsplatser då många företag är etablerade inom området. Bebyggelsen är generellt storskalig.

Kommersiell service

Norra Birsta består främst av kommersiell service med olika typer av verksamheter.

Tillgänglighet

Planområdet ligger utmed Birstavägen cirka 500 meter öster om Timmervägen och cirka 900 meter väster om Norra vägen. Närmaste busshållplats är Birstavägen som ligger cirka 1 kilometer från infarten till planområdet och trafikeras av linje 5 under dagtid. Linje 120 passerar som nattrafik fredag och

lördag, samt med enstaka turer på helger. Dagtid går linje 120 via E4 mellan Timrå och Birsta.. Birstavägen saknar idag gång- och cykelväg och det finns i dagsläget inga planer på någon utbyggnad av varken gång- och cykelväg eller någon ny linje för kollektivtrafik.

Infart till planområdet sker via Birstavägen. På platsen råder goda siktförhållanden utmed Birstavägen.

All parkering sker inom fastigheten där antalet parkeringsplatser kommer kunna tillgodoses då tillräckligt stora ytor finns inom planområdet. Antalet parkeringsplatser ska överensstämma med gällande mobilitetsnorm. Planområdet ligger inom zon C vilket medför ett parkeringstal som motsvarar 10 stycken parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA).

Barnkonventionen

Då planområdet är beläget inom ett redan väl etablerat industri- och verksamhetsområde där barn normalt inte vistas anses detta förslag inte innebära någon negativ påverkan för barn och deras hälsa. Behovet av en barnkonsekvensanalys bedöms ej vara nödvändig. Se bilaga 1 för att ta del av den fullständiga bedömningen.

Friytor

Naturmiljö

Ett område med skog och buskage har fredats inom planområdets sydvästra del. Inom detta område finns ett utpekad fornlämningsområde. Se bilaga 2 för mer information om fornlämningen.



Natur**Landskap**

Marken inom planområdet är kuperat och sluttar åt syd – sydväst. Under det pågående arbetet med att lägga ut överskottsmassorna har området terrasserats på de platser där verksamhetstomterna är tänkt att vara. Detta för att skapa plana ytor för kommande verksamheter att etablera sig på.

Markbeskaffenhet

Planområdet består av berg i dagen, sten, grus, fyllnadsmassor samt grönska i form av träd, mindre buskage och sly.

Geotekniska förhållanden

Utförda geotekniska undersökningar visar att markytan i området består av ett cirka 0,2 meter tjockt lager mulljord, vilket underlagras av sand i varierande fraktioner från siltig finsand till grusig sand. Sandlagrens tjocklek varierar från 0 till 2 meter, men är generellt cirka 1 meter och underlagras av morän. I övrigt har endast tunnare skikt av torv och mulljord påträffats. De jord- och bergsonderingar som utförts visar på jorddjup på omkring 3 meter i områdets norra delar och minst 4 meter vid anslutningspunkten för infartsvägen från Birstavägen. Se bilaga 3 för att ta del av den geotekniska utredningen.

Då området har fyllts ut med massor för att skapa ytor för verksamhetsmark har även en stabilitetsutredning tagits fram för att beskriva de geotekniska förhållandena, områdets stabilitetsförhållanden samt rekommendationer och förslag på geotekniska åtgärder för blivande anläggningar. Se bilaga 12 för att ta del av stabilitetsutredningen.

Risker/Störningar**Radon**

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning har givits av Länsstyrelsen i samband med flytt av den bäck som rinner genom planområdet. Se bilaga 4 för att ta del av Länsstyrelsen beslut.

Dagvatten och höga flöden

Planområdet ligger idag utanför VA-huvudmannens verksamhetsområde och saknar därför anslutningspunkter för dricks-, spill- och dagvatten. Förutsatt

att ingen vattenintensiv verksamhet etableras kan området anslutas till den kommunala vatten- samt spillvattenanläggningen i närområdet, dock kommer tryckhöjande åtgärder att krävas. Exploateras området och det ska införlivas i verksamhetsområdet för kommunalt vatten samt spillvatten ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Sundsvall Vatten och exploatören. Anläggning för omhändertagande av dagvatten saknas i området, planområdet kommer således inte att anslutas till kommunalt dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten sker inom den egna fastigheten, förslag på åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten redovisas i dagvattenutredning. Se bilaga 5 för att ta del av dagvattenutredningen.

Buller

Då detaljplanens syfte är att planlägga för ny verksamhetsmark inom ett redan väl etablerat verksamhets- och industriområde har inga beräknade värden för omgivningsbuller tagits fram. Buller från personbilar och tunga transporter är redan vanligt förekommande i området på grund av områdets karaktär. Kommunen bedömer att ingen beräkning för omgivningsbuller behövs.

Historisk beskrivning

Området utgörs till största del av orörd skogsmark som avverkades 2010. Områdets nordvästra del utgörs av en grusyta som tidigare har använts för snöupplag. En grusväg leder upp till grusytan.



Flygfoto över planområdet 2007



Flygfoto över planområdet 2019

Förorenad mark

Utifrån den historiska beskrivningen och de markprover som har tagits bedöms marken inte vara förorenad och därmed lämplig för ändamålet. Se bilaga 6 för att ta del av den marktekniska undersökningen.

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.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvaliteten inom ett geografiskt område. Det finns miljö kvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft

Detaljplanens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig och innebär inte någon nämnvärd påverkan på utomhusluften.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Detaljplanens genomförande med viss ökning av trafik utgör endast en liten del av området i stort och bedöms således inte utgöra någon nämnvärd påverkan av buller för omgivningen.

MKN Vatten

Ytvattenrecipient för vatten från området inom Birsta 2:1 är den bäck som rinner genom området mot söder som sedan går samman med diket längs Birstavägen västerut. Alla ytorna inom verksamhetsområdet mynnar i diket längs Birstavägen som avvattnas västerut.

Ett kontrollprogram är framtaget och omfattar provtagning av yt- och grundvatten samt kompletterande skyddsåtgärder. Syftet är att verifiera vattenkvaliteten i den bäck som rinner genom området samt i de tre enskilda brunnar som ligger väster om planerat verksamhetsområde. För att ta del av kontrollprogrammet i sin helhet se bilaga 7 och bilaga 8.



Närmsta registrerade vattenförekomst är Ljustabäcken. Ljustabäcken rinner sydväst om fastigheten men kulverteras under västra Birsta för att åter komma upp till markytan strax väster om väg E4 (sydöst om planområdet). Ljustabäcken är ingen registrerad vattenförekomst väster om Birsta men öster om Birsta är Ljustabäcken en vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer fastställda enligt tabellen nedan. Avståndet mellan planområdet och Ljustabäcken är tillräckligt stort för att ytvattenavrinningen från planområdet inte ska medföra någon negativ påverkan på vattenförekomsten.

Ytvatten	Registrerad vattenförekomst	Aktuell status	Kvalitetskrav enligt MKN	Undantag
Ljustabäcken (SE692588-158042)	Ja	2021: Måttlig ekologisk status 2021: Uppnår ej god kemisk status	2027 God ekologisk status God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav - Bromerad difenyleter Kvikksilver Kvikksilverföreningar

Planförslaget bedöms inte utgöra någon påverkan på MKN för vattenförekomster då föreslagen exploatering ligger på behörigt avstånd från Ljustabäcken och dess status därmed inte kommer att försämrats.

Anläggningar för omhändertagande av dagvatten dimensioneras för att klara av att uppnå en reningsnivå motsvarande de krav som ställs för "rening" i enlighet med kommunens dagvattenplan. Enligt de lösningsförslag som presenteras i dagvattenutredningen kan rätt reningsnivå uppnås.

Grundvattenförhållanden

Enligt SGU's grundvattenkarta bedöms området ha mindre goda uttagsmöjligheter för grundvatten på grund av markens beskaffenhet.

Strandskydd 7kap MB

Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. PBL 4kap. 17§. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i miljöbalken, 7 kap. 18 c–d §. Enligt PBL 4 kap. 17§ kan kommunen upphäva strandskyddet om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddet.

Mark- och exploateringsavdelningen på Sundsvalls kommun har tidigare lämnat in en ansökan till Länsstyrelsen om att upphäva strandskyddet för ett mindre vattendrag inom fastigheten Birsta 1:1 och Birsta 2:1. Länsstyrelsen har beslutat att upphäva strandskyddet. För att ta del av Länsstyrelsens beslut se bilaga 9 och bilaga 10.

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. Se bilaga 11 för att ta del av den fullständiga bedömningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**ÖP 2021**

Planförslaget stämmer överens med intentionerna i Sundsvalls översiktsplan ÖP2021 för verksamhetsområden där Birsta fortsättningsvis pekas ut som ett utvecklingsområde för nya verksamhetsområden och småindustrier.

ÖP 2040

I förslag till Sundsvalls översiktsplan 2040 föreslås ett större markområde som även innefattar planområdet som markanvändning för verksamhets-, industri- och företagsområde (VIF).

Detaljplaner

Fastigheten Birsta 2:1 omfattas inte av någon detaljplan. Angränsande fastigheter i öster (DP-42) och norr (S379) om planområdet är båda detaljplanerade och har helt eller delvis markanvändningen industri.

Kommunala beslut

Plan- och utvecklingsutskottet beslutade 2022-05-24 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ny verksamhetsmark. Den föreslagna markanvändningen stämmer väl in med området karaktär som består utav andra verksamheter och industrier. Detaljplanens utformning grundar sig på den förprojektering som är framtagen i samband med massahanteringen från det närliggande järnvägsprojektet som Trafikverket arbetar med. Utformningen inom respektive egenskapsområde i plankartan lämnas flexibel utifrån att området bedöms utgöra en liten påverkan för sin omgivning.

Konsekvenser utom planområdet

Bortsett från den förändring som kommer ske med landskapsbilden i och med att ny bebyggelse tillåts att uppföras på mark som tidigare ej varit bebyggd så är en ökning av trafiken det som kommer att påverka omgivningen.

Medelpads Räddningstjänstförbund har i samband med framtagandet av denna detaljplan framfört behovet av ny placering för brandpost då det råder brist på brandposter inom hela Birstaområdet. Medelpads Räddningstjänstförbund föreslår att en lämplig placering för ny brandpost skulle kunna vara längs Birstavägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför Sundsvall Vatten AB's verksamhetsområde. Området kan anslutas till den kommunala VA-anläggningen i närområdet för vatten samt spillvatten förutsatt att ingen vattenintensiv verksamhet etableras, dock kommer tryckhöjande åtgärder att erfordras. Exploateras området och det ska införlivas i verksamhetsområdet för kommunalt vatten samt spillvatten upprättas ett exploateringsavtal mellan Sundsvall Vatten och exploatören. Avtalet innebär kortfattat att exploatören bygger och bekostar de anordningar som krävs för att försörja området med kommunalt VA från Sundsvall Vattens befintliga anläggning till och inom exploateringsområdet. Sundsvall Vatten tar över VA-anläggningen och fastigheterna inom exploateringen betalar en reducerad anläggningsavgift.

Värme

Området är möjligt att ansluta till fjärrvärmenätet.

El

För att klara av elförsörjningen till området har två ytor för tekniska anläggningar (E) möjliggjorts i planförslaget. Respektive markyta är strax över 10x10 meter enligt Sundsvalls Elnäts önskemål.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas andra kvartalet 2024.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen fått 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

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 bostad, 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 överensstämma med detaljplanen.

Allmän Plats

Allmän platsmark utgörs av del av fastigheten Birsta 2:1, som ägs av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän plats mark (GATA och SKYDD) bedöms inte behövas.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget. (Exploateringsavtalet överensstämmer med reglerna i 6 kap. 40-42§§)

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för verksamhet(Z₁), genom avstyckning från Birsta 2:1. Del av Birsta 2:1 kan avstyckas för tekniska anläggningar(E). Åtgärden provas enligt fastighetsbildningslagen.

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 då det är kommunalt huvudmannaskap.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättningen/åtgärden enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

Inom de större sammanhängande områdena för quartersmark i planen kan gator komma att behövas inrättas som gemensamhetsanläggning för att möjliggöra fastighetsbildning i lämpliga fastigheter för olika verksamheter. Det är i dagsläget inte utrett var gemensamhetsanläggningar behöver inrättas då kommande fastighetsbildning inte är känd, men ansvar att ansöka om dessa och stå för kostnaden åvilar respektive fastighetsägare.

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 planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga befintliga servitut eller ledningsrätter berörs.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Nyttillkomna rättigheter

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas.

Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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 verksamhetsändamål (Z₁), inom Birsta 2:1, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för tekniska anläggningar (E), inom Birsta 2:1, kan avstyckas till egna fastigheter.
3. Om flera avstyckningar sker inom samma kvarter, kan gemensamhetsanläggningar inrättas för parkering och vägar.
4. Allmän plats mark (GATA och SKYDD) ska ägas av lämplig kommunal fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen och tillkommande utredningar bekostas av Mark- och exploateringsavdelningen på Sundsvalls kommun.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

1. I plankartan har användningsbestämmelsen Z – Verksamheter preciserats med indexering 1 som innebär att skol- eller utbildningsverksamhet inte tillåts. Detta med tanke på områdets förutsättningar att ta sig till och från planområdet då gång- och cykelväg saknas samt det långa avståndet till närmaste kollektivtrafikhållplats.
2. Under rubriken *Tillgänglighet* har ny text lagts till gällande avstånd och kollektivtrafik.
3. Ny planbestämmelse (a_2 , Startbesked får inte ges för byggnad förrän behovet av kompletterande geoteknisk utredning har kommit till stånd) har lagts till i plankartan och förklaras i planeskrivningen under rubriken *Planbestämmelser-Villkor för startbesked*.
4. Ny text har lagts till under rubriken *Geotekniska förhållanden*.
5. Bilaga 3 har ersatts med fullständig geoteknisk utredning.
6. Bilaga 6 har ersatts med fullständig markteknisk undersökning.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

1. Följande planbestämmelser har plockat bort:

a_1 – Genomförandetid är angivet som 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

n_1 – Anläggning för hantering och rening av dagvatten med en fördröjningsvolym motsvarande 58 m³ ska anläggas. Avbördning från dagvattenanläggning ska ske mot norr.

n_2 – Anläggning för hantering och rening av dagvatten med en fördröjningsvolym motsvarande 25 m³ ska anläggas inom planområdet. Avbördning från dagvattenanläggning ska ske mot norr.

n_3 – Anläggning för hantering och rening av dagvatten med en fördröjningsvolym motsvarande 44 m³ ska anläggas inom planområdet. Avbördning från dagvattenanläggning ska ske mot norr.

n4 – Anläggning för hantering och rening av dagvatten med en fördröjningsvolym motsvarande 39 m³ ska anläggas inom planområdet. Avbördning från dagvattenanläggning ska ske mot söder.

n5 – Marken ska bestå av växtlighet som gräs, buskar och träd.

a2 – Startbesked får inte ges för byggnad förrän behovet av kompletterande geoteknisk utredning har kommit till stånd.

2. Följande planbestämmelser har lagts till:

n1 – Anläggning för hantering och rening ska finnas.

p1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

a1 – Bygglov får inte ges för ny verksamhet förrän åtgärder för att omhänderta dagvatten har genomförts.

Genomförandetid – Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från den dag detaljplanen fått laga kraft.

3. En stabilitetsutredning är framtagen och finns att ta del av som bilaga 12 till detaljplanen. Ny text har lagts till under rubriken *Geotekniska förhållanden*.

4. Gatumarken i öst har utökats lite för att kunna inrymma en vändplan.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – Barnkonsekvensanalys

Bilaga 2 – Fornlämning Skön 126.1

Bilaga 3 – Geoteknisk utredning

Bilaga 4 – Beslut om vattenverksamhet

Bilaga 5 – Dagvattenutredning

Bilaga 6 – Markteknisk undersökning (MUR)

Bilaga 7-8 – Kontrollprogram

Bilaga 9-10 – Upphävande av strandskydd

Bilaga 11 – Miljöbedömning

Bilaga 12 – Stabilitetsutredning

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Hampus Berggren
Planarkitekt