

Stadsbyggnadsnämnden 2023-11-22, §§162-163

Typ av anslag

Anslagna protokoll

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2023-11-22

Paragrafer

§§ 162-163

Justeringsdatum

2023-11-22

Datum då anslaget sätts upp

2023-11-23

Datum då anslaget tas ned

2023-12-14

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2023-11-23 till och med 2023-12-13

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Relaterade dokument

[Protokoll Stadsbyggnadsnämnden 2023-11-22, §§ 162-163](#)

Överklaga ett beslut

[Läs mer om hur du överklagar ett beslut](#)

§ 161 Detaljplan för Sjukhuset 5, Mimerskolan, beslut om antagande

(SBN-2022-00386-54)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enl 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Detaljplanen syftar till att ersätta befintlig markanvändning allmän platsmark NATUR och PARK, samt kvartersmark för Q ändamål med kvartersmark för kontor- och skoländamål. Idag används området som skolverksamhet.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2023-11-08 - § 120 Detaljplan för Sjukhuset 5, Mimerskolan, beslut om antagande
 - Tjänsteskrivelse - SBN-2022-00386-54 - Detaljplan för Sjukhuset 5, Mimerskolan, beslut om antagande
 - Bilaga Antagandehandling Sjukhuset 5
 - Bilaga Plankarta Sjukhuset 5
-

Protokollet omfattar §§ 152-168

Det noteras till protokollet att §162, och §163 justeras omedelbart i samband med sammanträdet och anslås separat.

Justeras


Jeanette Hedlund
Ordförande
Caroline Mossberg
Sekreterare
Tommy Edström
Justerare**Bevis/anslag**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på Sundsvalls kommuns digitala anslagstavla.



Detaljplan för

Mimerskolan, Sjukhuset 5

Haga, Sundsvalls kommun

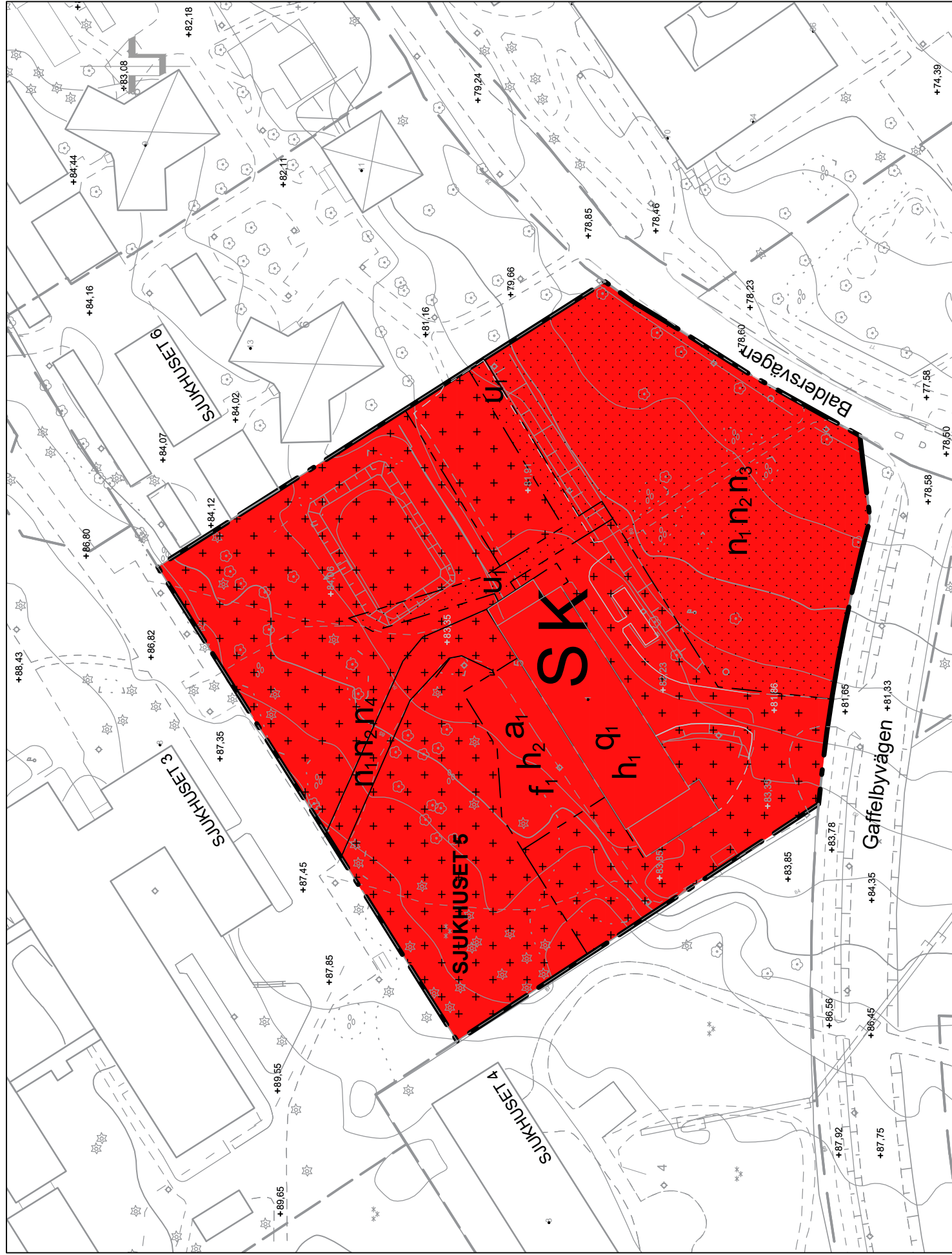
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 24 oktober 2023

Kontaktperson:

Hampus Berggren telefon 060 - 19 13 46, Filip Wikman telefon 060 19 12 14

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 11 augusti 2023
- ☒ Granskning t o m 17 oktober 2023
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 22 november 2023
- ☒ Laga kraft 21 december 2023



PLANBESTÄMMELSER

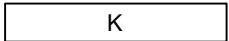
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns

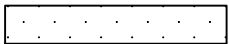
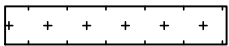
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Kontor
	Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta totalhöjd är 100.0 meter över angivet nollplan
h_2	Högsta totalhöjd är 94.0 meter över angivet nollplan

Markens anordnande och vegetation

n_1	Parkkaraktären ska bevaras
n_2	Marken får inte användas för parkering
n_3	Marken ska maximalt bestå av 10 procent hårdjord yta
n_4	Marken ska maximalt bestå av 8 procent hårdjord yta

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
-------	---

Skydd av kulturvärden

q_1	Byggnaden får inte rivas. Ursprunglig exteriör utformning ska bevaras. Detta gäller såväl fasadutformning och fasadmateriäl som detaljer, t.ex. fönster och dörrar. Vid byten av fönster eller dörrar ska antingen befintliga eller originalritningarnas fönster eller dörrar tas som utgångspunkt. Ursprunglig takutformning ska bevaras, liksom ursprungligt materiäl på taket.
-------	---

Utformning

f_1	Ny bebyggelse ska utformas på ett sådant sätt att den ansluter till Mimerskolans särdrag
-------	--

Villkor för startbesked

a_1	Startbesked får inte ges förrän eventuella markföroreningar undersökts och uppnår godtagbara värden.
-------	--

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE	3
BAKGRUND OCH PLANDATA	3
OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL	3
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	3
OMRÅDET IDAG	3
PLANFÖRSLAG	4
PLANFÖRFARANDE	4
GENOMFÖRANDETID	4
KVARTERSMARK	4
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	5
PLANBESTÄMMELSER	5
ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	7
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	7
<i>Grundvattenförhållanden</i>	7
<i>Markavvattning</i>	7
NATUR	7
KULTUR	8
TRAFIK	8
RISKER/STÖRNINGAR	8
<i>Radon</i>	8
<i>Dagvatten</i>	8
<i>Buller</i>	8
<i>Historisk beskrivning</i>	9
<i>Förorenad mark</i>	10
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP MILJÖBALKEN	10
<i>Hushållningsbestämmelser 3,4 kap MB</i>	10
<i>Miljökvalitetsnormer 5 kap MB</i>	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
<i>Vatten och avlopp</i>	11
<i>Värme</i>	11
<i>El</i>	11
<i>Avfall</i>	11
PLANERINGSUNDERLAG	11
DETALJPLAN	11
ÖVERSIKTSPLAN	11
UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING	11
BARNKONSEKVENSANALYS	11

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	12
KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET.....	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	12
ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
<i>Tidplan</i>	12
<i>Ansvarsfördelning</i>	12
<i>Avtal</i>	12
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	12
<i>Allmänt</i>	12
<i>Fastighetsbildning</i>	12
<i>Allmän plats</i>	13
<i>Kvartersmark</i>	13
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	13
SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT	14
<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i>	14
<i>Nyttillkomna rättigheter</i>	14
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	15
FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING – SAMMANFATTNING.....	15
EKONOMISKA FRÅGOR.....	15
<i>Planekonomi</i>	15
ÖVRIGT	15
REVIDERING EFTER SAMRÅD	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16
 SAMRÅDSREDOGÖRELSE	
GRANSKNINGSUTLÅTANDE	
SÄNDLISTA	
FASTIGHETSFÖRTECKNING, ENDAST KARTA	
BILAGOR	

Detaljplan för
Mimerskolan
Sjukhuset 5
Haga, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att ersätta befintliga markanvändningar allmän platsmark för NATUR och PARK, samt kvartersmark för Q ändamål med kvartersmark för kontor- och skoländamål. Idag används området som skolverksamhet.

BAKGRUND OCH PLANDATA

Stadsbyggnadskontoret mottog 2022-05-10 en ansökan från Drakfastigheter om att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Sjukhuset 5, Mimerskolan. Drakfastigheter har fått uppdrag av politiken att avyttra fastigheter som hyrs ut till icke kommunala verksamheter. För att kunna avyttra denna fastighet behöver allmän platsmark (NATUR respektive PARK) i gällande detaljplan ändras till kvartersmark genom att ta fram en ny detaljplan.

OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet har en markareal på ca 1,35 hektar och är beläget i övre Haga cirka 2 kilometer norr om Sundsvalls centrum.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Sundsvalls kommun är markägare till fastigheten Sjukhuset 5.

OMRÅDET IDAG

Fastighetens södra del är av parkkaraktär med stora gräsmattor som sluttar svagt ner mot Baldersvägen. I mitten av parken finns en gångväg som leder upp till skolbyggnaden som är placerad mitt i fastigheten. I den östra respektive västra delen finns en grusad yta som används för parkering. Den norra delen av fastigheten har skogskaraktär med löv- och barrträd.

I närheten av planområdet finns bland annat andra skolverksamheter, kyrka och gruppböende samt olika typer av kommersiell service.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att allmän platsmark (NATUR och PARK) samt kvartersmark för Q ändamål blir till kvartersmark för kontor- och skoländamål. Utöver förändringarna överensstämmer planförslaget till viss del med den äldre detaljplanen genom bevarande av vegetation samt skydd av kulturvärdena för den befintliga byggnaden. Planområdets storlek är i enlighet med boverkets rekommendationer om friytor för skolverksamhet och planförslaget innebär inte någon förändring gällande detta.

PLANFÖRFARANDE

Kommunen arbetar med detaljplanen enligt ett standardförfarande.

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 bygg rätt.

KVARTERSMARK

Kvartersmarken kan användas som skolverksamhet eller kontor.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

	Planbestämmelser
	ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER
S (kvartersmark)	Skola - Användningen omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, etc. Bestämmelsen möjliggör fortsatt skolverksamhet inom planområdet.
K (kvartersmark)	Kontor - Användningen omfattar kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Bestämmelsen säkerställer möjligheter för framtida eventuella behov.
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
prickmark	Mark får inte förses med byggnad. Bestämmelsen ämnar till att bevara byggnadens kulturvärde samt säkra tillgänglighet.
plusmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Bestämmelsen ämnar till att bevara byggnadens kulturvärde.
h_1	Högsta totalhöjd är 100,0 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att reglera höjden utifrån huvudbyggnaden.
h_2	Högsta totalhöjd är 94,0 meter över angivet nollplan. Bestämmelse bekräftar befintligheter.
n_1	Parkkaraktären ska bevaras. Bestämmelse säkerställer den historiska karaktären på platsen genom att det fortsatt kommer vara en lummig park framför skolbyggnaden.
n_2	Marken får inte användas för parkering. Bestämmelse säkerställer den historiska karaktären på platsen.
n_3	Marken ska maximalt bestå av 10 procent hårdgjord yta. Bestämmelse säkerställer hanteringen av dagvatten inom planområdet.

n ₄	Marken ska maximalt bestå av 8 procent hårdgjord yta. Bestämmelse säkerställer hanteringen av dagvatten inom planområdet.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar så som fjärrvärmeledningarna. Bestämmelse syftar till att reglera vart ledningar dras till och från fastigheten.
q ₁	Byggnaden får inte rivas. Ursprunglig exteriör utformning ska bevaras. Detta gäller såväl fasadutformning och fasadmaterial som detaljer t.ex. fönster och dörrar. Vid byten av fönster eller dörrar ska antingen befintliga eller originalritningarnas fönster eller dörrar tas som utgångspunkt. Ursprunglig takutformning ska bevaras, liksom ursprungligt material på taket. Bestämmelsen ämnar till att bevara byggnadens kulturvärde.
f ₁	Ny bebyggelse ska utformas på ett sådant sätt att den ansluter till Mimerskolans särskiljande drag enligt ovan förhållningsregler q ₁ . Bestämmelsen ämnar till att bevara byggnadens kulturvärde.
a ₁	Startbesked får inte ges förrän eventuella markföroreningar utretts och markområdet uppnår godtagbara värden. Bestämmelsen ämnar till att säkerställa utredningen och eventuell hanteringen vid utnyttjande av byggrätt.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planen ligger inom ett moränområde. En intilliggande grundundersökning strax väster om planen anger sandig morän med block med relativt litet djup till berg.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvattenförhållanden

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

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

NATUR

Parken framför Mimerskolan är klassad som bostadsnära grönska. Söder om skolan finns två andra offentliga grönytor, Äppelparken och ett naturområde, som också räknas som bostadsnära grönska. Båda dessa ligger bättre intill bostadsbebyggelsen. Bostadsrättsföreningarna har också egna grönytor runt husen vilket betyder att behovet av bostadsnära grönska tillgodoses även om parken på Sjukhuset 5 säljs. Det finns ett stort behov av större parker i stadsdelen, kvartersparker och stadsdelsparker, men på grund av trafikinfrastrukturen är det inte möjligt att skapa en sådan här. Tack vare skogen på Norra berget är tillgången till rekreatjonsområde god och den påverkas inte av parken inom Sjukhuset 5.

Parken inom fastigheten är av högt värde för kulturhistoria och karaktär eftersom den är kopplad till byggnaden och visar på byggnadens dignitet. Den har lång kontinuitet och har fungerat som mötesplats under lång tid.

Vegetationen inom Sjukhuset 5 är av betydelse för den biologiska mångfalden. Det värdet försvinner inte för att fastigheten privatiseras. Privata trädgårdar och grönytor är avgörande för den biologiska mångfalden. Parken bidrar till ekosystemtjänsterna social interaktion, mentalt välbefinnande, reglering av buller, kulturarv och identitet samt fysisk hälsa.

Planen säkerställer att det fortsatt kommer vara en lummig park framför skolbyggnaden.

Parken inom Sjukhuset 5 har framför allt två funktioner. Dels som skolgård för eleverna på Mimerskolan, dels som karaktärsskapande värde, där det värdet är kopplat till byggnadens och platsens historia.

KULTUR

Den gamla barnavdelningen för sanatoriet, nuvarande Mimerskolan har ett mycket högt kulturhistoriskt värde då den skildrar en betydande del av Sveriges folkhälsohistoria. Byggnaden har även höga värden med sin tidstypiska arkitektur. I gällande detaljplan finns skyddsbestämmelser med rivningsförbud samt utformningsbestämmelser som bevaras i aktuellt planförslag.

TRAFIK

Fastigheten angörs från Gaffelbyvägen. All parkering sker inom den egna fastigheten. Antalet parkeringsplatser baseras på gällande mobilitetsnorm för Sundsvalls kommun. Fastigheten är belägen inom zon A.

Förutsättningarna för att ta sig till platsen med aktiva färdmedel är goda, både för gång och cykel. Kollektivtrafik finns i anslutning till fastigheten genom pluslinjen 85 som går via Ortviken in till centrum cirka en gång i timmen. Med en restid som varierar mellan 15–21 minuter. 200 meter från fastigheten finns även en hållplats som trafikeras av bland annat stomlinjen 4. Platsen bedöms som lämplig för skolverksamhet för högre årskurser.

RISKER/STÖRNINGAR

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde och mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Dagvatten

Planområdet består idag av en relativt liten del hårdgjord yta i relation till detaljplanens storlek. Resterande delar består av naturmark och annan grönska som har bra infiltrationsförmåga och bidrar till minskad avrinning. För att bevara den förmågan regleras planförslaget av planbestämmelser som säkerställer en låg andel hårdgjorda ytor för att bevara platsens karaktär och möjligheter till fortsatt god infiltration och låg avrinning. Då detaljplanen inte medför någon förändring i möjliggörandet av byggd miljö, anser kommunen att detaljplanen inte kräver ytterligare åtgärder för hanteringen av dagvatten.

Buller

Bullret på platsen uppstår främst från Gaffelbyvägen och Baldersvägen. På dessa gator är körfarten begränsad till 30 km/h vilket bedöms medföra relativt låga bullernivåer. Detta reduceras ytterligare på grund av ett farthinder placerat söder om platsen (vid Baldersvägen). En stor del av utomhusytan inom planområdet,

som utnyttjas av barnen, finns bortom det bullerdrabbade området. Kommunen anser att några fler åtgärder inte krävs för att minska buller.



Nollalternativ ekvivalent ljudnivå. Översiktlig uppskattning av bullernivå från intern kartläggning (2004)

Historisk beskrivning

Byggnaden på Sjukhuset 5 är från 1931. Det är en pampig byggnad i tre våningar med slätputsad, gulmålad fasad och valmat ståndfalsat plåttak i rött. Den byggdes som en friliggande barnavdelning till länssanatoriet.

Här fanns även skolsalar där de sjuka barnen fick undervisning. 1954 gjordes en tillbyggnad i sydväst. 1980 byggdes barnpaviljongen om till gymnasieskola och fungerade som sådan fram till våren 1999. Byggnaden användes därefter som en grundskola vid namn Baldersskolan. Hösten 2001 bytte skolan ägare och kallades därefter Mimerskolan.

Mimerskolan är idag den enda byggnad som finns kvar från sanatorieepoken och besitter därför ett stort kulturhistoriskt värde. I kulturmiljöinventeringen från 1999 beskrivs Mimerskolan och dess omgivande miljö som *"stilmässigt relativt intakt och utgör ett viktigt monument för sjuk-vården, som sedan tidigt 1900-tal haft fäste i området"*.

Befintlig byggnad föreslås bevaras. En begränsad tillbyggnadsmöjlighet möjliggörs på byggnadens norra sida. Takfotshöjd,nockhöjd och utformning ska anpassas så att eventuell tillbyggnad underordnas befintlig byggnad.

Förorenad mark

Utifrån den historiska beskrivningen bedöms marken inte vara förorenad.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 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.

MKN Luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära förändring i luftkvaliteten på platsen.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Enligt fastighetsregistret så har Sundsvalls kommun (2023-06-19) 99 576 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 prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

MKN Vatten

Vid höga flöden omhändertas den första mängden vatten genom avrinning vid grönytor. Ytterligare mängder vatten transporteras med hjälp av gatornas höjdsättning till Sundsvallsfjärden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Värme

Mimerskolan är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

Den lågspänningskabel som matar Mimerskolan utläggs som u-område. Fjärrvärme- och elkabeln har samma sträckning och inryms således inom samma u-område.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Gällande detaljplan (DP-273) vann laga kraft 2000-10-17.

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt gällande översiktsplan (ÖP 2040), ligger området inom Sundsvalls tätorts-område. Planen stämmer överens med gällande översiktsplan.

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.

BARNKONSEKVENSANALYS

Planområdet innehåller skolverksamhet. Det finns även en närhet till förskola och naturområden. Kommunen anser att barnens behov tillgodoses inom planområdet och bedömer därför att någon utökad barnkonsekvensanalys inte behöver genomföras. Se bifogad checklista för barn och ungdomskonsekvensanalys i planprocessen för mer information.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Orsaken till detaljplanen är Drakfastigheters uppdrag från politiken att avyttra fastigheter som hyrs ut till icke kommunala verksamheter. För att kunna avyttra denna fastighet behöver allmän platsmark (NATUR respektive PARK) samt kvartersmark för Q ändras till kvartersmark för kontor- och skoländamål.

Hänsyn har tagits till allmänhetens intresse av att bibehålla allmänna grönytor genom bevarandet av flera av de planbestämmelser som värnar om naturens karaktär och kulturhistoriska värde.

KONSEKVENSER UTOM PLANOMRÅDET

Planen medför en viss reduktion av allmän platsmark i området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas fjärde kvartalet 2023.

Ansvarsfördelning

Allmänplats finns inte inom området.

Avtal

Inga markanvisningsavtal eller exploateringsavtal är aktuella i dagsläget.

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 till exempel 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

Inom området finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för skola- och kontorsändamål (SK), genom avstyckning från Sjukhuset 5.

Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäterimyndigheten. Åtgärden prövas 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 kan en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

Om avstyckningar görs inom kvartersmark för skola- och kontorsändamål (SK), kan gemensamhetsanläggningar inrättas för parkering och vägar.

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 kvartersmark 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 planområde finns inga befintliga rättigheter.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanteras 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

Följande rättighet kan tillkomna:

1. Inom u1 markerat område på fastigheten Sjukhuset 5 finns möjlighet att anlägga allmänna ledningar. Dessa kan skyddas genom att bilda ledningsrätt.

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 skola- och kontorsändamål (SK), inom Sjukhuset 5, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Om avstyckningar sker för skola- och kontorsändamål (SK), inom Sjukhuset 5 kan gemensamhetsanläggningar inrättas för parkering och vägar.
3. Rättighet för ledningar kan bildas inom u1 markerat område.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras i avtal och bekostas av beställaren.

ÖVRIGT

- ”*Detaljplan för Balderskolan, Sjukhuset 5 Haga* ” Upprättad 2000-06-14

Bilagor

- Miljöbedömning, undersökning inkl. beslut
- Beslut om strategisk miljöbedömning
- Checklista för barn och ungdomskonsekvensanalys i planprocessen

REVIDERING EFTER SAMRÅD

Inkomna synpunkter som medför ändringar efter samråd beskrivs här.

- Kompletterande information under rubriken: Planförslag. Förtydligande om hur detaljplanen förhåller sig till boverkets rekommendationer om friyta inom planområdet idag.

- Planbestämmelserna n_3 och n_4 är tillagda i plankartan för att säkerhetsställa dagvattenhanteringen. Kompletterande information finns även under rubriken: Dagvatten.
- En ny bestämmelse om villkor för startbesked är tillagd i plankartan (a_1) för att garantera omhändertagandet av eventuella markföroreningar.
- Kompletterande information under rubriken: Buller. Med förtydligande kring bullersituationen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Lantmäterikontoret. Hampus Berggren, planarkitekt och Filip Wikman, planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Heléne Svang
Tf. Planchef

Hampus Berggren
Planarkitekt

Filip Wikman
Planarkitekt

Detaljplan för
Mimerskolan
Sjukhuset 5
Haga, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2023-08-26

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 30/6 - 11/8 2023.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

Övriga synpunkter

Lämpliga råd om tillämpningen av 2 kap. PBL som länsstyrelsen särskilt vill ge.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

❖ **Kommentar:** Noterat.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärende ”Samråd gällande detaljplan för Mimerskolan på Haga Sjukhuset 5, Sundsvalls kommun”, där vi inte har något att erinra.

❖ **Kommentar:** Noterat.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet.

❖ **Kommentar:** Noterat.

Drakfastigheter
Drakfastigheter har inga synpunkter

❖ **Kommentar:** Noterat.

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden
IAN har inga invändningar mot detaljplaneförslaget

❖ **Kommentar:** Noterat.

Kommunstyrelsekontoret
Kommunstyrelsen har beslutat att chef för avdelning Hållbar tillväxt ansvarar för att besvara remisser om detaljplaner som upprättas inom Sundsvalls kommun. Avdelningen har inga synpunkter.

❖ **Kommentar:** Noterat.

Kultur & Fritid
Det saknas beskrivning av hur planförslaget påverkar friytorna och om de uppfyller Boverkets rekommendationer.

Detta yttrande är taget med stöd av punkt 5.13 i kultur- och fritidsnämndens delegationsordning.

❖ **Kommentar:** Den nya detaljplanen bidrar inte till någon förändring i mängden friytor. Planbeskrivningen har kompletterats med information kring hur planändringen förhåller sig till boverkets rekommendationer.

Medelpads Räddningstjänstförbund
Räddningstjänsten har tagit del av insända handlingar och har inga särskilda synpunkter att lämna i ärendet.

❖ **Kommentar:** Noterat.

Miljöförvaltningen
Buller
För skolgårdar finns Naturvårdsverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på äldre skolgård. I planbeskrivningen visas en karta med beräknat buller från väg år 2004. Uppgifter saknas om vilka bullernivåer som trafiken ger upphov till på skolgården i dagsläget. Rektor för Mimerskolan har vid miljökontorets inspektion påtalat risk för påverkan på mätningar av inomhusbuller från tung trafik som passerar skolan.

❖ **Kommentar:** Kommunen anser att det finns en tillräcklig mängd utomhusyta för barnen bortom det bullerdrabbade området utifrån förutsättningarna för buller i dagsläget.

Föroreningar i mark

Miljökontoret valde att inte lämna ett yttrande i den tidiga dialogen, men lämnade samtidigt informationen ”Det finns en misstanke om att det kan förekomma förhöjda halter av luftburna PAH-ämnen från historiska verksamheter i ytlig jord inom den aktuella fastigheten. Miljökontoret anser att denna risk behöver utredas, bedömas och eventuellt åtgärdas. Ett förslag på provtagningsplan som beskriver provtagningsmetodik, hur och var provtagning ska utföras kan med fördel skickas in till miljökontoret för granskning och synpunkter innan provtagningen genomförs.”

Information om risken för förhöjda halter av PAH nämns inte i planhandlingarna.

Miljökontoret vidhåller att risken för förhöjda halter PAH behöver utredas, bedömas och eventuellt åtgärdas. Miljökontoret har inga uppgifter om att undersökningar av mark har genomförts på fastigheten.

I den historiska beskrivningen i planbeskrivningen finns inte information om bedömning om fyllnadsmassor förekommer. Vetskapen om Sundsvalls industrihistoria i kombination med att föroreningar i fyllnadsmassor av okänt ursprung ofta upptäcks i tätorten innebär att fyllnadsmassor behöver undersökas i samband med markarbeten. Om markarbeten kommer att utföras som genererar ett överskott av massor, bör föroreningsinnehållet undersökas genom provtagning.

- ❖ **Kommentar:** Den nya planen möjliggör inte någon utökad exploatering av planområdet. Därav anser inte kommunen att det finns någon möjlighet för de PAH-ämnen som kan finnas i utfyllnaden kommer påverka platsen ytterligare.

Däremot om byggrätten norr om skolan används i framtiden anser kommunen det relevant att utreda eventuella PAH-halter. Därför adderas ett villkor för byggrätten.

MittSverige Vatten & Avfall AB

Enligt uppgifter från Jan Hellman tidigare anställd som bl.a, sakkunnig för dagvatten på kommunen har kommunens bäckkulvert begränsad kapacitet, vilken även används för avledande av dagvatten från området. Kulverten är delvis belägen i fastighetensgränsen mellan fastigheterna Sjukhuset 4 och 5. Kulverten släpper nedströms till Sundsvall Vattens dagvattensystem som även det är högt belastat.

- ❖ **Kommentar:** Noterat

I detaljplaneförslaget beskrivs möjlighet att dela upp fastigheten och att olika gemensamhetsanläggningar Väg/parkering m.m. kan bildas. Med bakgrund av de uppgifter som finns anser Sundsvall Vatten AB att man med hjälp av detaljplanen bör försöka styra markanvändningen så att inga fler ytor hård görs, för att på så sätt minska risken för att dagvattenflödet ska öka. Finns det behov för att bilda U-område där bäckkulverten går?

- ❖ **Kommentar:** En planbestämmelse har adderats för att begränsa andelen hårdgjorda ytor. Se plankartan och planbeskrivning.

Befintligt spillvattennät har även det en begränsad kapacitet vilket också bör beaktas då detaljplanen ger utrymme för att bedriva annan verksamhet inom fastigheten.

Finns inte möjlighet att ta dessa frågor i beaktande vid ändring av detaljplanen bör kommunen beakta dem och reglera dem vid en eventuell försäljning av fastigheten.

- ❖ **Kommentar:** De verksamheter som möjliggörs är relativt snarlika skolan som finns där idag och medför därför liknande mängder spillvatten. Kommunen avser ge ytterligare beaktande vid en eventuell försäljning av fastigheten.

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall Elnät AB har tagit del av utskickade handlingar och lämnar följande synpunkter: Sundsvall Elnät har inga synpunkter på förändringen av detaljplanen.

Fastigheten är redan ansluten till elnätet.

- ❖ **Kommentar:** Noterat.

Företag:

E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter.

- ❖ **Kommentar:** Noterat.

TS Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

- ❖ **Kommentar:** Noterat.

Intresseorganisationer

LRF

LRF:s kommungrupp i Sundsvall har tagit del av underlaget i aktuellt ärende och har inget att erinra.

Kommungruppen vill tacka för möjligheten att komma med inspel och vill gärna vara en konstruktiv samtalspart för kommunen även framgent.

❖ **Kommentar:** Noterat.

STADSBYGGNADSKONTORET

Heléne Svang
T.f Planchef

Hampus Berggren
Planarkitekt

Filip Wikman
Planarkitekt

Detaljplan för
Mimerskolan
Sjukhuset 5
Haga, Sundsvalls kommun
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2023-10-24

GRANSKNINGSUTLÅTANDE - GRANSKNING

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:13 under tiden 3 – 17 oktober 2023.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:
Länsstyrelsen

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL).

❖ **Kommentar:** Noterat.

Trafikverket
Trafikverket har tagit del av handlingar i ärende ”Granskning gällande detaljplan för Mimerskolan på Haga Sjukhuset 5, Sundsvalls kommun”, där vi inte har något att erinra.

❖ **Kommentar:** Noterat.

Kommunala myndigheter och bolag:
IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden
IAN har inga invändningar mot detaljplaneförslaget

❖ **Kommentar:** Noterat.

Kommunstyrelsekontoret
Kommunstyrelsen har inga synpunkter.

❖ **Kommentar:** Noterat.

Medelpads Räddningstjänstförbund
Räddningstjänsten har inga nya synpunkter att lämna i ärendet.

❖ **Kommentar:** Noterat.

Miljöförvaltningen

Miljönämnden har inga ytterligare synpunkter, men vidhåller att bullerfrågan på den nedre delen av skolgården inte är tillräckligt utredd. Vid kommande tillsyn på skolverksamheten kan detta komma att behöva hanteras beroende på hur skolverksamheten väljer att använda skolgården.

❖ **Kommentar:** Noterat.

MittSverige Vatten & Avfall AB

Sundsvall Vatten AB har inget ytterligare att erinra i ärendet eftersom man i planarbetet beaktat och noterat de synpunkter som påtalats i samrådet.

❖ **Kommentar:** Noterat.

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall Elnät har inga synpunkter på förändringen av detaljplanen. Fastigheten är redan ansluten till elnätet.

❖ **Kommentar:** Noterat.

Övriga

Brf Baldershöjd 1

Brf Baldershöjd 1 har som sakägare fått detaljplan för Mimerskolan, Sjukhuset 5, Haga, Sundsvalls kommun, upprättad 2023-08-26 för granskning. Detaljplanen ändras i syfte att möjliggöra avyttring.

Brf Baldershöjd 1 har ingen erinran mot detaljplanen då den är anpassad till pågående användning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Heléne Svang
T.f Planchef

Hampus Berggren
Planarkitekt

Filip Wikman
Planarkitekt



Detaljplan för
Mimerskolan
Sjukhuset 5
Haga, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
VOF Vård- och omsorgsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
Näringslivsbolaget
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare, hyresgäster och intresseföreningar m.fl.

