

☐ Program- och församråd
☒ Samråd 25/10 – 15/11 2001
☒ Utställning 14/1 – 8/2 2002
☒ Antagen av SBN 18/3 2002
☒ Laga kraft 11/4 2002

Stadsbyggnadsnämnden

2002-03-18

2

Tid Kl 14.15-16.15

Plats Kommunalhuset rum 434

Beslutande

- s Håkan Eriksson ordf
- s K Lennart Andersson
- s Leif Nilsson
- s Sören Ullberg
- s Inger Andersson
- v Malkolm Groth
- m T Lennart Andersson
- m Erland Solander
- kd Rune Hellgren
- mp Arne Muhr
- fp Gudrun Alexandersson

Ersättare

- s Beatrice Einarsson
- v Kim Ottosson
- m Bertil Lindström

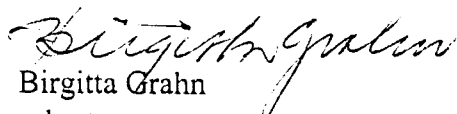
Övriga

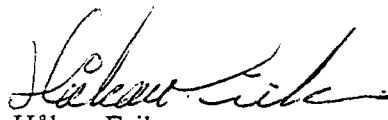
Bertil Harström, §§ 46, 47
Mats Westling
Paul Sjödin
Anita Edlund
Jan Dahl
Sören Westberg
Cege Zeipel
Bert Johansson §§ 46-50
Göran Sjölen
Birgitta Grahm

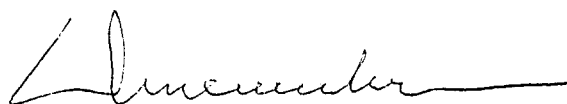
Protokollet omfattar §§ 46-72



Justerat 2002-03-20


Birgitta Grahn
sekreterare


Håkan Eriksson
ordförande


Arne Muhr
justerare

Tillkännagivande angående justering av detta protokoll har anslagits på
kommunens anslagstavla, kommunalhuset Norrmalmmsgatan 4, Sundsvall
2002-03-21 betygar


Birgitta Grahn

§ 60

Dnr 01/522

Detaljplan för del av Högom 3:180 m fl, ett område väster om Montörbron, Selånger**Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har 2001-12-03 upprättat förslag till detaljplan för del av Högom 3:180 m fl ett område väster om Montörbron, Selånger.

Detaljplanen har varit utställd under tiden 2002-01-14—02-08.

Beslutsunderlag

- * Stadsbyggnadskontorets skrivelse 12 februari 2002 och planhandling.
- * Förslag till beslut enligt arbetsutskottets protokoll 21 februari 2002 § 62

Yrkanden m m

Arne Muhr (mp) yrkar att ärendet återremitteras till stadsbyggnadskontoret för omarbetande av detaljplanen.

K Lennart Andersson (s) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Ordföranden ställer under proposition om ärendet skall avgöras idag eller senare (återremiss) och finner att stadsbyggnadsnämnden beslutat att ärendet skall avgöras idag.

Ordföranden ställer sedan under proposition dels bifall till arbetsutskottets förslag och dels avslag på detsamma och finner att stadsbyggnadsnämnden beslutat enligt arbetsutskottets förslag.

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att detaljplanen antas.

Reservation

Arne Muhr (mp) reserverar sig mot beslutet till förmån eget yrkande.

Justerandes sign.



Utdragsbestyrkande

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

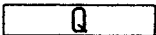
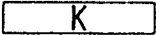
GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

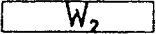
MARKANVÄNDNING

	Lokaltrafik
	Naturområde

Kvartersmark

	Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden
	Kontor

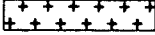
VATTENOMRÅDEN

	Öppet vattenområde
	Öppet vattenområde där bro får uppföras

UTNYTTJANDEGRAD

e	Under förutsättning att erforderligt antal p-platser kan anordnas får en fjärdedel (1/4) av tomtytan bebyggas
---	---

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

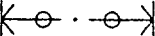
	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n ₁	Marken skall vara planterad. Marknivån i kvartersgräns får inte ändras. Släntlutning, max 1:3. Stängsel får ej uppsättas
n ₂	Träden skall bevaras

Utfart, stängsel

	Utfart får inte anordnas
	Staket eller häck skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p	Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns
---	---

Utformning

	Byggnadshöjd
---	--------------

Utseende

f	Nya uthusbyggnader skall utformas med träfasader, takformer och takmaterial samt dörr- och fönstertyper som anknyter till huvudbyggnadens karaktär.
---	---

Skyddsbestämmelser

q	Byggnader får inte rivas. Ursprunglig exteriör utformning skall bevaras, detta gäller såväl fasadutformning och fasadmaterial som detaljer, t ex fönster och dörrar. Vid byte av fönster eller dörrar skall antingen befintliga eller originalritningarnas fönster eller dörrar tas som utgångspunkt. Ursprunglig takutformning samt takmaterial skall bevaras.
---	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATIONER

Gång- o cykelväg	Illustrationstext
-----	Illustrationslinje



Detaljplan för
del Högom 3:180 m fl
ett område väster om Montörbron
Selånger, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör denna beskrivning, plankarta med bestämmelser samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra bevarande av befintliga byggnader samt se över naturområdet och intilliggande kvarter som är avsedda för kontorsverksamhet.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området ligger i Nacksta industriområde, väster om Montörbron, mellan Selångersån och Tegelvägen.
Områdets areal är ca 2,5 ha.

Markägoförhållanden

Sundsvalls kommun äger marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Området ligger inom riksintresseområde för naturvård, *Selångersån*. Oreglerad lång å som utgör en för länets totala havsöringsbestånd mycket betydelsefullt reproduktionsområde. Åns goda vattenkvalitet ger vattendraget värde som refugie för försumningskänsliga vattenväxter och djur. Selångersån och Selångersfjärden hyser även ornitologiska och botaniska värden.

Program / Miljökonsekvensbeskrivning – MKB

Planförslaget innebär endast små förändringar av den fysiska miljön. Av denna anledning har program / miljökonsekvensbeskrivning ej upprättats.

Översiktsplanen

För området gäller områdesplan för Nacksta industriområde, antagen 1986.

Detaljplaner

Området ligger inom detaljplan DP-104 från 1991 som anger parkmark, kontors- och centrumändamål. Befintliga byggnader saknar bygg rätt.

Strandskydd

Förordnande om strandskydd råder längs ån. Detta skall hävas i samband med antagande av planen.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden har i augusti 2001 uppdragit till stadsbyggnadskontoret att ändra detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR***Mark och vegetation***

Planerad tomt för befintliga byggnader vid Selångersån består av tomtmark med ett antal stora värdefulla lövträd, som skall bevaras. Tomtmarken gränsar till ett gång- och cykelstråk, därefter sluttar marken kraftigt ner mot Selångersån. För att öka tillgängligheten från Tegelvägen till naturområdet föreslås en förskjutning i befintlig tomträd vid Tegelvägen, så att ytterligare en öppning mot naturområdet skapas. Naturområdet består av ett antal lövträd, gräsbevuxna ytor och mindre skogsdungar.

I syfte att skapa en mjuk övergång från blivande kontorsfastigheter föreslås en planteringszon mot naturområdet, se bestämmelsen n₁ på plankartan.

Vattenområden

Inom planförslaget finns två vattenområden utlagda, ett för del av Selångersån och ett för Montörbron.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet finns sedan tidigare en geoutredning utförd av J&W daterad 91-03-22 (arbetsnummer 1 560 210).

Utredningen visar att området närmast ån består av mestadels halvfast lera maximalt cirka 10 meter. Längre upp i åslänten består marken av genomgående torrskorpa av silt och lera på finsediment av silt och friktionsjord. Stabiliteten i området bedömdes vid tiden för utredningen som stabilt med den restriktionen att uppfyllnader begränsas till 1,5 meter närmast stranden.

I en kompletterande utredning utförd av J&W, 2001-10-15, har säkerheten mot skred beräknats till större än 1.65 i en sektion och bedömts som betryggande.

Vidare har strandlinjen besiktats efter årets höga flöde utan påtagliga erosionsskador.

Radonmätning har undersökts i fyra punkter. Markradonhalten är lägre än 1 kBq/m³. Området kan klassas som lågradonmark.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintliga byggnader består av ett vacker huvudbyggnad i två våningar och en jordkällare. Byggnaderna är en rest från f d tegelbruket i Högem.

Huvudbyggnaden, den gamla förvaltarbostaden är uppförd 1889. Tidigare fanns här en tillhörande ladugårdsbyggnad, uthus och garage som numera är rivna, på grund av att dessa byggnader var i dåligt skick. Kvarvarande byggnader skall bevaras. Planförslaget innebär möjligheter att komplettera med två uthusbyggnader inom den blivande fastigheten.

Längs Tegelvägen finns dessutom obebyggd mark avsedd för kontorshus.



Service

Närmaste dagligvarubutik finns i Granlo centrum, ca 600 meter från området. Ett flertal busslinjer trafikerar Västra vägen. Till närmaste busshållplats är det ca 400 meter.

Byggnadskultur och gestaltning

Kvarvarande byggnader, huvudbyggnad och jordkällare skall bevaras, se bestämmelsen Q och q på plankartan. Föreslagna byggrätter för garage och uthus skall anpassas till huvudbyggnadens karaktär, se bestämmelsen f på plankartan. Kontorshus inom övrig kvartersmark får uppföras i två våningar.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför de områden inom vilka skyddsrum skall byggas. Anmälan för skyddsrumsbeked enligt Plan- och bygglagen behöver ej göras.

Gator och trafik

Tillfart till området sker från Tegelvägen.

All parkering skall anordnas på kvartersmark.

Enligt gällande plan är Montörvägen söder om Montörbron utlagd som Bussgata och GCM-väg (gång- cykel- och mopedväg). Montörvägen inklusive Montörbron används idag som lokalgata. Enligt beslut i trafikliggaren från 1988, får lastbil vars totalvikt överstigande 3,5 ton inte föras på Montörbron. I övrigt bedöms Montörbrons standard vara så god att lokaltrafik tillåts.

Gång- och cykeltrafik

Längs Selångersån finns ett gång- och cykelstråk som sträcker sig mellan Centrum och Selångersfjärden i Bergsåker. F d förvaltarbostaden ligger alldeles intill detta gc-stråk. Det är därför viktigt att gränsen mellan blivande privatägd mark och gc-stråket blir tydlig, så att allmänheten känner sig fri att passera utan att inkräkta på privat område. Det kan man förtydliga genom t ex planteringar eller uppföra ett staket i blivande fastighetsgräns. Se bestämmelsen **staket** på plankartan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Vattenledningen som idag försörjer byggnaden kommer att tas ur drift. Anslutning för vatten och avlopp kommer att utföras till fastighetsgräns och förläggas i markerat u-område mellan byggnaden och Tegelvägen. Spillvattenavloppet från byggnaden måste pumpas, vilket ägaren får ombesörja. För brandförsvaret skall en el-uppvärmd brandpost byggas norr om Tegelvägen då VA-servisen anläggs.

Värme

Området är anslutet till kommunens fjärrvärmenät.

Gasledning

År 1995 anlades en 8 km lång gasledning från Blåbergets deponeringsplats till Nacksta. Gasen är metangas från den naturliga nedbrytningen av organiskt avfall. Gasen försörjer Sundsvall Energis gaspanna i Nacksta industriområde vilken är ansluten till fjärrvärmenätet. Gasomfattningen motsvarar uppvärmning av ca 500 villor. Gasen är inte explosiv, men brinner vid antändning. Gasledningen korsar hörnet på verksamhetskvarteret som gränsar mot Montörvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl


Ann-Christin Stenström



Detaljplan för
del av Högom 3:180 m fl
ett område väster om Montörbron
Selånger, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft våren 2002.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Den blivande fastighetsägaren för bostadshuset ansvarar för alla åtgärder inom fastigheten.

De blivande fastighetsägarna för verksamhetskvarteren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmarken.

Sundsvalls kommun äger marken som i planförslaget är utlagt som NATUR och därmed ansvarig för skötsel av naturmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

Genom avstyckning från Högom 3:180 samt fastighetsreglering (marköverföring) av område av Högom 3:194 nybildas fastighet för äldre befintligt bostadshus med kulturvärde. Den nybildade fastigheten tilldelas det utfartsservitut som bildats till förmån för Högom 3:180 på Högom 3:194 1991-12-17, akt 2281K-F-627.1

Genom fastighetsreglering överförs område av Högom 3:194, utgörande naturmark samt gatumark i Montörvägen till gatu- och parkmarksfastigheten Högom 3:180. Återstående del av Högom 3:194 delas genom avstyckning till två eller flera fastigheter för kontorsändamål.

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Jan Dahl

Ann-Christin Stenström