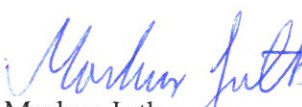


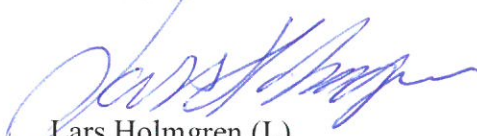
Protokollet omfattar §§ 49 - 81

Det noteras till protokollet att Sture Norlin anmäler jäv vid § 66.

Justeras måndag 2016-05-02

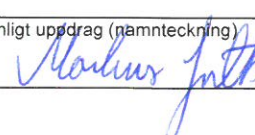

Anders Hedenius (S)
Ordförande


Markus Juth
Sekreterare


Lars Holmgren (L)
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2016-04-27	Justeringsdatum 2016-05-02	Anslagsdatum 2016-05-02
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) och hos		
Anslaget tas ned tidigast 2016-05-24	Enligt uppdrag (nämnteckning) 	Namnförtydligande Markus Juth

§ 62 Detaljplan för villor längs Stenhammargatan, Södermalm 1:65. Beslut om antagande

(SBN-2014-01111)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

Stenhammargatan mellan sträckan Björkgränd och Pilgränd är idag enkelsidigt bebyggd till skillnad från de flesta andra gator i den här delen av Sundsvall. En planprocess inleddes under 2015 för möjliggöra ett bättre utnyttjande av den befintliga infrastrukturen i området. Detaljplaneförslaget innebär att fyra villatomter kan tillskapas längs med Stenhammargatan.

Bakgrund

I ÖP 2021, Bostadspolitiska programmet och i RIKARE sägs att Sundsvalls kommun ska växa till 100 000 invånare till år 2021. Prognoserna som SCB gör visar också att den befolkningssiffran kommer att uppnås, troligen något tidigare än 2021. Det innebär att antalet bostäder behöver öka i Sundsvalls kommun. I de ovan nämnda politiskt antagna dokumenten sägs också att bebyggelsen ska vara blandad såväl till läge som till typ av bebyggelse och att Sundsvall ska förtätas. En del i detta är alltså villabebyggelse i centrala, attraktiva lägen.

Ärendets tidigare handläggning

Planuppdrag gavs 2014-12-17. Under perioden 14 oktober – 11 november 2015 skedde samråd av planförslaget. Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 28 januari -18 februari 2016.

Förvaltningens överväganden

Under samråd och granskning har det inkommit gemensamma synpunkter från närliggande grannar längs med Björkgränd, Apelgränd och Pilgränd. Synpunkterna har kretsat kring storlek på byggrätt, byggnadshöjd och markförhållanden. Även mer praktiska frågor kring själva genomförandet av detaljplanen har inkommit från berörda grannar. Planförslaget har efter både samråd och granskning justerats för att till viss del tillmötesgå inkomna synpunkter.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Från kommunala bolag har det inkommit synpunkter om dagvattenhanteringen. Planförslaget har kompletterats med beskrivande text gällande dagvatten och ett platsbesök har genomförts tillsammans med MittSverige Vatten AB.

Från Miljönämnden och Plan- och utvecklingsutskottet har det inkommit synpunkter om storleken på exploateringsgraden. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att planförslaget anpassar sig väl in i den befintliga villastrukturen och att det möter upp en liten del av den stora efterfrågan på centrala småhustomter

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget

Styrdokument och juridik

Planförslaget är förenligt med ÖP 2021.

Ekonomi

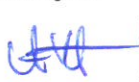
Exploateringskalkylen visar på att exploateringen kommer att ge ett överskott.

Beslutsunderlag

Protokoll stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2016-04-13, § 39.
Tjänsteskrivelse med bilagor, 2016-04-05.

Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att få kännedom om när planen vunnit laga kraft.





Detaljplan för

Villor längs Stenhammargatan

Södermalm 1:65

Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2016-01-25

Reviderad 2016-04-05

Kontaktperson:

Olof Lindstrand, telefon 060-19 14 64

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 11 november 2015
- ☒ Granskning t o m 18 februari
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 27 april 2016
- ☒ Laga kraft 24 maj 2016

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

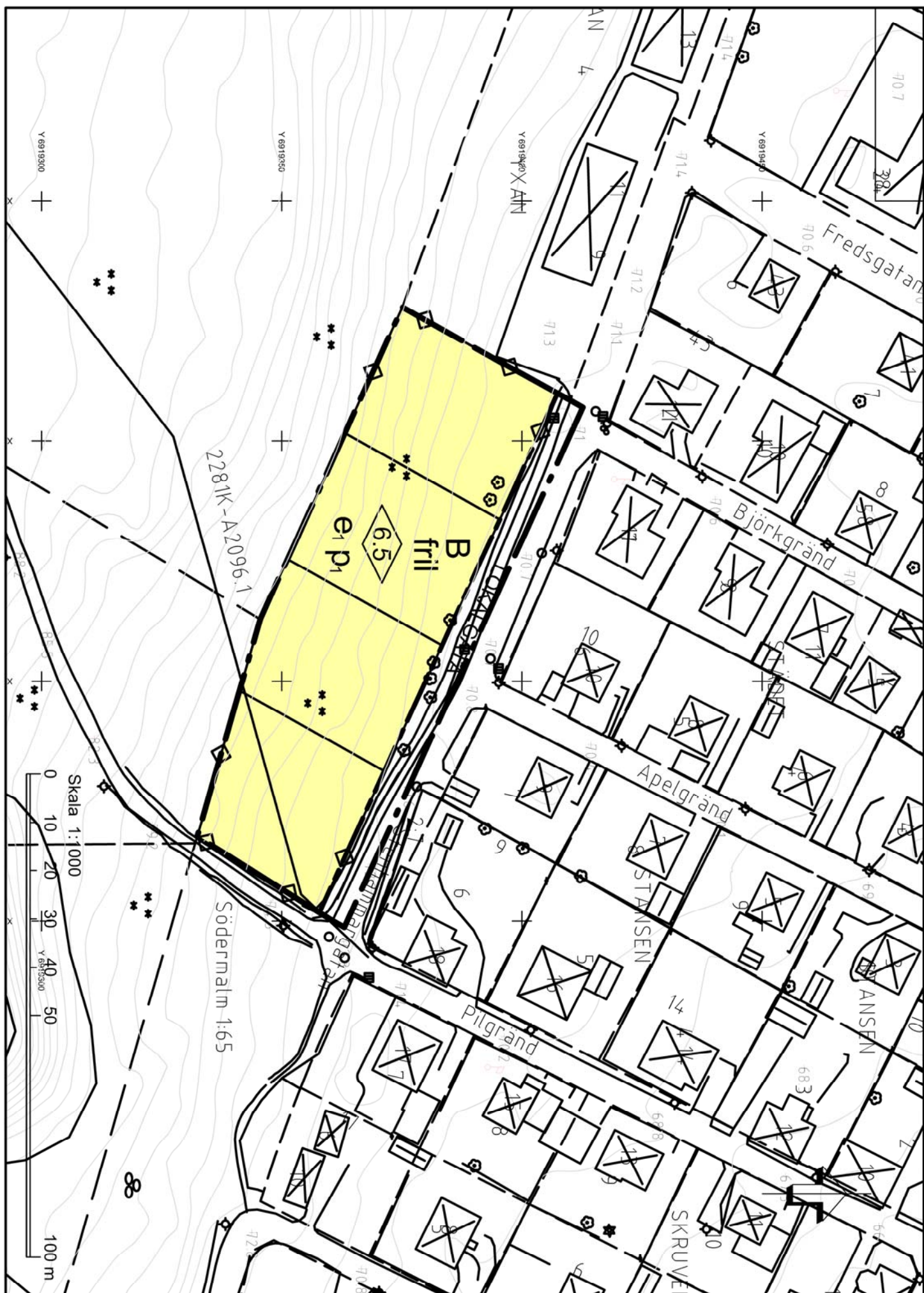
planbeskrivning med genomförandefrågor

samrådsredogörelse

granskningsutlåtande

sändlista

fastighetsförteckning



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

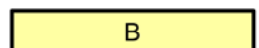
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Fastighetsindelingsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokaltrafik
---	-------------

Kvartersmark

	Bostäder
---	----------

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_1	Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean
-------	---

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p_1	Huvudbyggnad får placeras maximalt 6 meter från lokalgata
	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
	Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns
	Framför garageport ska 6 m uppställningsyta finnas inom fastigheten

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
fril	Endast friliggande enbostadshus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Detaljplan för
Villor längs Stenhammargatan
Södermalm 1:65
Södermalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Planen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av bebyggelse och verksamhet man får bygga och hur den ska se ut. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet. Det är även kommunen som ansvarar för tolkningen av de gällande detaljplanerna.

PROCESSEN

Planen hanteras med ett normalt planförfarande.



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

Samråd - myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Granskning - planförslaget ställs ut. Detta är sista tillfället att påverka.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft - planen vinner laga kraft ca 1 månad efter antagandet om den inte **överklagats**.

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandefrågor

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att tillskapa villatomter som ansluter till befintlig struktur i området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 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 och företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Planområdet är beläget nära stadens centrum, längs med Stenhammargatan som idag är bebyggd med villor på den norra sidan. Planområdet är idag planlagt som allmän plats- parkmark och utgör del av den södra skogsparken. Planförslaget innebär en komplettering med villabebyggelse på den södra sidan och innebär en god hushållning med markområden då den infrastruktur som behövs redan finns på platsen. Den parkmark som föreslås ersättas med kvartersmark bedöms inte heller utgöra någon större kvalitet för området då den till största del består av svårgenomtränglig uppvuxen sly. Tillgången till den övriga delen av Södra Skogsparken för närboende kommer också fortsatt vara god då den kommer kvartstå som parkmark.

Området är inte beläget inom område för riksintresse.

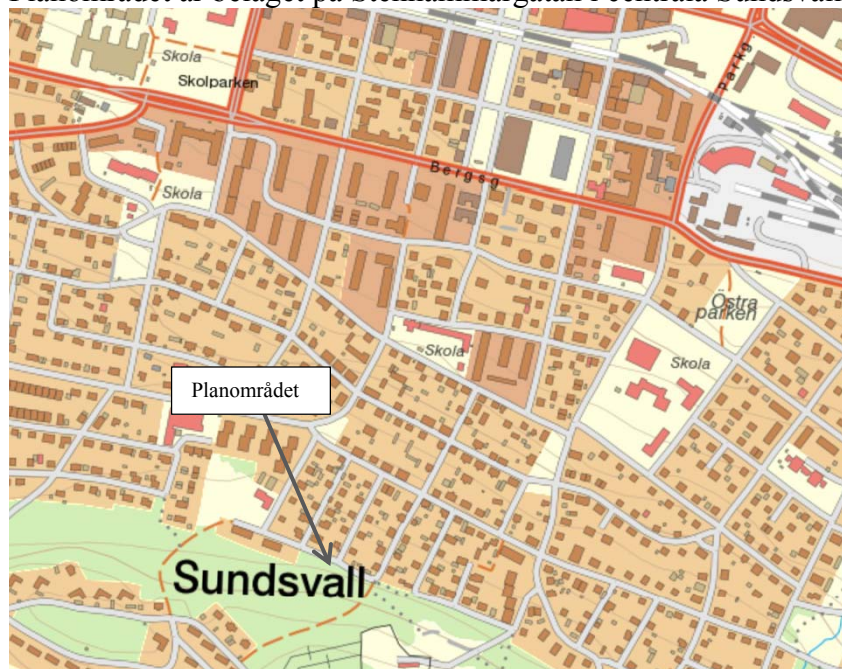
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Planförslaget innebär en komplettering med fyra villatomter och bedöms inte utgöra någon negativ påverkan för gällande miljö kvalitetsnormer.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Stenhammargatan i centrala Sundsvall på Södermalm.



Areal

Planområdets markareal är ca 4500 m².

Markägoförhållanden

Marken ägs av Sundsvalls kommun.

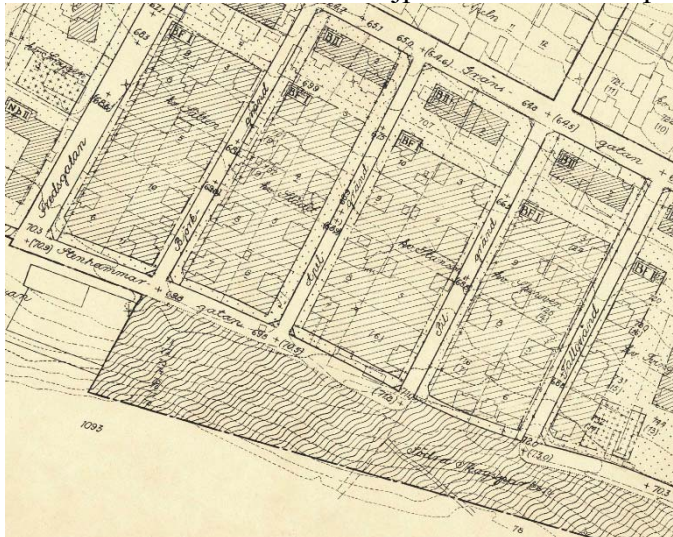
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget är i enlighet med kommunens översiktsplan som ger riktlinjer för förtätning kring stadskärnan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden och skydd

Planområdet omfattas av detaljplan S226 och är i planen allmän platsmark-park.



Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt. Aktuella miljöfrågor kommer att behandlas i planförslaget.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-12-17 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet består av till största del uppvuxen sly och utgörs huvudsakligen av moränjordar med ytnära berg eller berg i dagen och innehåller inte några särskilda skyddsvärda arter. Höjden i området varierar från ca +71 m – 78 m (RH2000).

Geotekniska förhållanden

För området har en geoteknisk undersökning genomförts. Jordprofilen i området bedöms, under ett tunt lager mulljord med växtdelar, bestå av friktionsjord i form av grusig sand till ett djup av ca 0,5 – 2,0 m under befintlig markyta. Den grusiga sanden bedöms vara av låg till mycket hög relativ fasthet. Utförda jordbergsonderingar visar att djupet till berg varierar mellan ca 0,3 - 2 m från befintlig markyta.

Grundläggning kan ske genom grundplattor på mark eller grundsulor ovan packad fyllning på morän eller berg.

Miljöförhållanden

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats. Det aktuella området har med stor sannolikt inte tagits i anspråk för någon tidigare verksamhet.

För diffust nedfall av PAH (Polycykliska Aromatiska Kolväten) är planområdet beläget på sådant avstånd från den huvudsakliga utsläppskällan att det inte bedöms påverka lämpligheten för den föreslagna markanvändningen. Detta styrks också av karteringen av diffust nedfall av PAH i naturlig mark, 2013-09-13. I den karteringen genomfördes en provtagning i ett område vid Spånvägen, beläget ca 1,2 km öster om planområdet och närmare beläget utsläppskällan än planområdet. Analysen från den provtagning visade inga värden som överskred riktvärden för känslig markanvändning. Med den utredningen som grund och med hänsyn till den härskande vindriktningen från spridningskällan bedöms inte planområdet behöva undersökas ytterligare och marken anses som lämplig för bostadsändamål (känslig markanvändningen).

Radon

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

Risk och säkerhet

I närområdet finns en stor fördelningsstation som strömförsörjer stora delar av stadens södra delar. En undersökning av magnetiska- och elektriska fält har genomförts och inga förhöjda värden som överskider gränsvärdet 0,4 mikrot Tesla finns inom planområdet eller utanför det. Däremot avger stationen ett svagt

konstant ljud som kan upplevas störande ju närmare stationen man befinner sig. Planområdet är dock lokaliserat på sådant avstånd från fördelningsstationen att ljudet från fördelningsstationen inte bedöms utgöra någon störning. Avståndet till fördelningsstationen ifrån planförslagets närmsta fastighet är ca 50 meter.

Bebyggelseområden



Närområdet består till största del av villabebyggelse med undantag av ett antal flerfamiljshus längs med Stenhammargatan och Fredsgatan. Husen varierar i storlek från 1- 2 våningar och fastighetsstorleken från ca 600 m² – 900 m².

Bostäder (B)

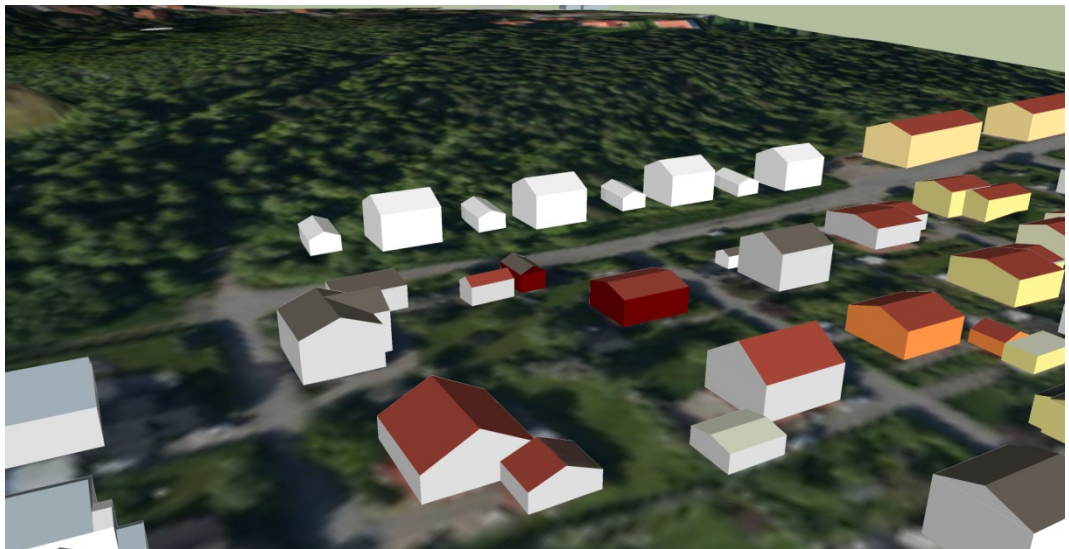


Illustration över möjlig utformning av planförslaget.

Planförslaget föreslår att markanvändningen ska gälla bostäder i form av friliggande enbostadshus (**fril**)

För att ansluta till befintligt mönster längs Stenhammargatan där husen har en liten men tydlig förgårdsmark föreslås en placeringsbestämmelse (**p₁**) om att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och maximalt 6 meter från lokalgata. Komplementbyggnader föreslås placeras minst 2 meter från

fastighetsgräns. Framför garageport ska det finnas 6 m uppställningsyta inom den egna fastigheten.

Genom bestämmelsen (**b₁**) regleras nivån för färdigt golv i bottenvåning till att inte vara högre än 1,6 m över gatans nivå vid fastigheten. Byggnadshöjden föreslås till **6,5 meter** vilket för området sett till de topografiska förutsättningarna, byggnadsteknik- och placeringsbestämmelserna innebär hus från ett plan till två plan är aktuellt för planområdet.

Planförslaget föreslår en byggrätt (**e₁**) om att största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean.

Planförslagets fastighetsindelningsgränser innebär att endast fyra fastigheter för villabebyggelse kan bildas. Planförslagets fastigheter varierar i storlek från ca 1010 m²- 1060 m².

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ansluter till befintligt gatunät som är i kommunalt huvudmannaskap längs med Stenhammargatan. För att möjliggöra fastigheternas anslutning till Stenhammargatan omfattar planförslaget markanvändning för lokalgata. Inom området för lokalgata kommer det befintliga diket i området att inrymmas.

Kollektivtrafik

På Grängsgatan, ca 50 norr om planområdet, trafikerar stadsbussar med 10 minuters intervall.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet anslut till befintligt VA-nät.

Dagvatten

Planområdet saknar dagvattenhantering men det finns ett avskärande dike längs den södra sidan av Stenhammargatan. Diket har lågpunkter i förlängningen av Apelgränd och Björkgränd, där det finns dagvattenbrunnar försedda med kupolsil. Vid hydrologiska situationer som medför att yttlig avrinning sker över detaljplaneområdet, i samband med kraftig snösmältning, intensiv eller långvarig nederbörd sker ytvattenavrinning till det befintliga avskärande diket och därifrån avleds vattnet via en befintlig dagvattenledning, förlagd längs Fredsgatan.

För att skydda tomtmarken från inströmmande ytvatten från högre belägen mark i söder kommer ett avskärande dike söder om planområdet anläggas av Stadsbyggnadskontoret. Det befintliga diket längs med Stenhammargatan har bedöms av både Stadsbyggnadskontoret och MittSverige Vatten vara av tillräcklig storlek för att kunna hantera dagvattenflöden inom planområdet. Viss urgrävning av diket och upphöjning av befintliga kupolsilsbrunnar behöver dock göras.

Energi

Planområdet ansluts till befintligt el-nät

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit 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 bygggrätt.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

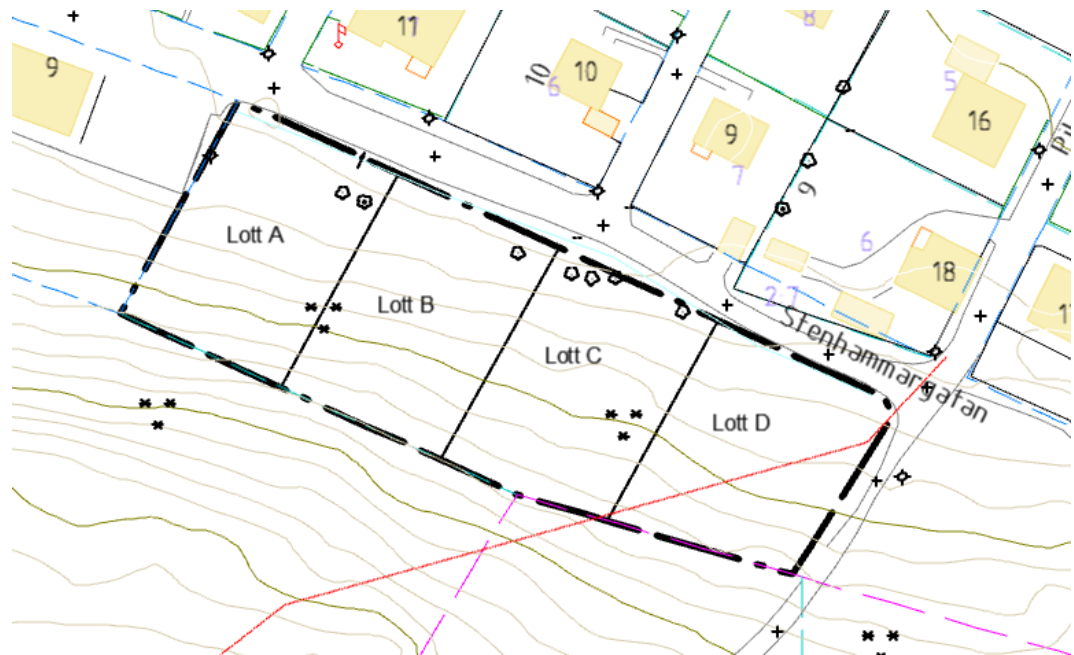
Samråd	okt 2015
Granskning	jan/feb 2016
Antagande i SBN	april 2016
Laga kraft	våren 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning och fastighetsindelningsbestämmelser



Genom avstyckning från fastigheten Södermalm 1:65 bildas fyra fastigheter för bostadsändamål. Styckningslotterna ska bildas enligt detaljplanens fastighetsindelningsgräns.

Rättigheter

Ledningsrätt 2281K-A2096.1 avseende tele ska omprövas inom styckningslotterna C och D och eventuellt flyttas till nytt läge inom Södermalm 1:65 alternativt upphävas inom berört område.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen med nödvändiga utredningar bekostas av Sundsvalls kommun.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

För planen har följande utredningar genomförts:

Geoteknisk utredning

Dagvattenutredning

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett område med markanvändning för parkmark utgår och ersätts av bostadsändamål. I praktiken innebär detta att ett område till största del bestående av uppväxt sly kommer förändras till ett område bestående av fyra villatomter. Mindre stigar genom planområdet till övriga delar av Södra Skogsparken kommer

att försvinna, men tillgången och tillgängligheten till skogsparken bedöms vara fortsatt god.

Planförfattare

Planen har upprättats av planarkitekt Olof Lindstrand.

ÄNDRING EFTER SAMRÅD

Ändringar i plankartan

- Bestämmelser gällande byggnadshöjd, placering och fastighetsindelningsgräns har reviderats efter samrådet.

Ändringar i planbeskrivningen

- Planens syfte har kompletterats.
- Kompletteringar i text angående miljöförhållanden.
- Planområdets närhet till fördelningsstationen har justerats.
- Kompletteringar i text angående bebyggelseområden

REVIDERING EFTER GRANSKNING

Ändringar i plankartan

- En bestämmelse (b₁) om högsta nivå för färdigt golv i bottenvåning har tillkommit efter granskningen

Ändringar i planbeskrivningen

- Förklarande text om bestämmelsen (b₁) har tillkommit under stycket Bostäder (B)

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Olof Lindstrand
Planarkitekt

Detaljplan för
Villor längs Stenhammargatan
Södermalm 1:65
Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 14 oktober – 11 november 2015. Det har inkommit 8 yttranden på planförslaget varav två är utan anmärkning. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos Stadsbyggnadskontorets planavdelning. I denna samrådsredogörelse är synpunkterna sammanfattade och åtföljs av planavdelningens kommentarer.

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). Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen kan kompletteras med information om genomförandet av angivna dagvattenåtgärder.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas om hur föreslagna dagvattenåtgärder ska genomföras.

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljönämnden

Planen stämmer överens med ÖP2021 och i det här fallet blir intrånget i parkmark relativt litet. Området skulle kunna tåla en något högre exploateringsgrad jämfört med samrådsförslagets fyra villatomter. Anledningen är att området är så attraktivt för bostäder och att markutnyttjandet blir mer effektivt. Direkt väster om planområdet finns två mindre flerbostadshus. Miljönämnden ser inget hinder i att detta område skulle kunna bebyggas på samma sätt.

Kommentar: Planförslaget syftar till att möta upp den höga efterfrågan på småhustomter i Sundsvall. Stadsbyggnadskontoret bedömer att exploateringsgraden är lämplig sett till att området till största del består av villatomter med undantag för nämnda flerbostadshus.

Det bör säkerställas att marken i det aktuella området inte innehåller polyaromatiska kolväten (PAH). Området har under en längre tid varit belastat med nedfall av PAH, vilket brukar ge utslag i de markundersökningar som genomförs i de södra delarna av Sundsvalls centralort. Undersökning ner till 0,5 m bör genomföras, uppdelat på 0-0,2 m och 0,3- 0,5 m.

Kommentar: Vid kartering av diffust nedfall av PAH i naturlig mark som genomfördes 2013-09-13 valdes 12 områden för provtagning. Ett av dessa områden var vid Spånvägen beläget ca 1 km öster om planområdet. Provtagningarna från detta område visade inga halter som överskred känslig markanvändning. Då den diffusa spridningen av PAH:er är luftburen är de dominerande vindriktningarna avgörande för hur spridningsmönstret ser ut. För Sundsvallstrakten innebär det sydostliga vindar under sommaren och under vintern den motsatta vindriktningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att planområdet med sin lokalisering och med resultatet från PAH- är lämpligt för den föreslagna markanvändningen.

Miljökontoret har tagit del av klagomål på buller och hörbara toner från transformatorstationen som finns öster om området. I det fortsatta arbetet bör detta uppmärksammas och hur det kan påverka planförslaget. En del i detta kan vara att behålla skogsvegetationen i öster, som eventuellt fungerar som en ljudridå.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har i utformningen av planförslaget tagit hänsyn till ljudet från transformatorstationen. Ljudnivåerna från den till planområdet bedöms inte utgöra någon olägenhet. Skogsvegetationen öster om planområdet kommer att behållas.

Området ligger vid foten av en sluttning och kan komma att påverkas vid kraftiga regn och snösmältning, vilket kan skapa problem. Enlig förslaget är det möjligt att omhänderta dagvatten lokalt och anordna fördröjningsmagasin. Det blir viktigt att studera detta noga för att få till en hållbar lösning av dagvattnet.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med MittSvergie Vatten genomfört platsbesök och gjort en gemensam bedömning om att det befintliga diket med viss urgrävning och upphöjning av brunnar samt ett avskärande dike söder om tomtarna kan hantera områdets dagvattenflöden.

Plan- och utvecklingsutskottet/Koncernstaben

Plan- och utvecklingsutskottet beslutar

- att anta koncernstabens skrivelse daterad 2015-10-16 som kommunstyrelsens yttrande över samrådet.
- Att uppmana stadsbyggnadsnämnden att beakta möjligheten till blandad boendeform i detaljplaneområdet.

Koncernstaben bedömer att detaljplanens utformning överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan. Att bygga utmed en gata där teknisk försörjning redan finns anlagd är ett bra exempel på resurshållning. Närheten till kollektivtrafik är en annan fördel som är i linje med översiktsplanens generella riktlinjer.

Planen bidrar endast i liten grad till bostadsförsörjningen eftersom den endast omfattar fyra tomter. I dessa tider då efterfrågan är hög och varje tomt i centralt läge är av stort värde kan man fråga sig om inte markytan kan utnyttjas till ytterligare en tomt. 4500 kvm borde räcka till fem tomter om drygt 800 kvm.

Kommentar: Behovet och efterfrågan på centrala småhustomter är stort och planområdet bedöms som mycket lämpligt för villabebyggelse. Antalet tomter är planerade utifrån platsens förutsättningar där hänsyn måste tas till områdets topografiska förhållanden. Stadsbyggnadskontoret ser det inte som möjligt att skapa rum för en femte tomt inom planområdet.

Det framgår inte av samrådshandlingen hur man avser lösa den dagvattenproblematik som beskrivs i genomförd dagvattenutredning.

Kommentar: I samrådshandlingen finns ett förslag om avskärande dike söder om tomterna och infiltrationsmagasin på allmän plats (lokalgata) direkt norr om tomterna. Dagvattenfrågan har utretts vidare efter samrådet tillsammans med MittSverige Vatten och bedömningen är det befintliga norra diket med viss urgrävning och upphöjning av brunnar kan hantera dagvattenflödet. Vidare behövs fortfarande ett avskärande dike anläggas söder om tomterna som kommer att placeras på parkmark i befintlig detaljplan S226.

Kultur och fritidsförvaltningen

Ny bebyggelse bör harmoniera med områdets nuvarande karaktär och anpassas på bästa sätt vid val av utformning och material.

Skogsområdet mellan Stenhammargatan och Vidarstigen används som bostadsnära skog främst av barn i området men även av Hällans scoutkår.

Viktigt i sammanhanget är därför att anslaget från Pilgränd mot skogen blir tydlig. En skogsrimpa mot bebyggelsen och tomtmark bör sparas för detta.

Kommentar: Planförslagets tomter och planbestämmelser bedöms harmoniera väl med områdets nuvarande karaktär. Gång- och cykelvägen som löper genom skogen mellan Pilgränd och Vidarstigen kommer fortsatt vara tydlig, däremot kommer det inte sparas någon skog mellan gc-vägen och de föreslagna tomterna

MittSverige Vatten AB

Vid beställning av kommunalt vatten och avlopp ska verksamhetsområdet utökas och fastigheterna anslutas till den allmänna anläggningen.

Området kring Stenhammargatan har en stor vattentillströmning. Historiskt har fastighetsägare haft problem med vatten på tomter. Dagvattensituationen i området måste utredas i detaljplanearbetet.

Det är viktigt att höjdsättning av fastigheterna planeras så att de största mängderna dagvatten kan tas omhand inom fastigheten. Det dagvatten som inte kan tas omhand lokalt ska fördröjas innan det når den kommunala anläggningen.

Rännstensbrunnarna i det angränsande diket bör höjas upp så att diket fungerar som ett fördröjningsmagasin.

Den befintliga vatten- och avloppsservisen ska användas för anslutning till den allmänna va-anläggning.

Kommentar: Ett platsbesök gjordes 2015-11-30 tillsammans med MittSverige Vatten. Den gemensamma bedömningen är att det befintliga diket längs Stenhammargatan med viss urgrävning och upphöjning av brunnar kommer att vara av tillräcklig storlek för att kunna hantera dagvattenflöden och fungera som fördröjningsmagasin. Direkt söder om tomterna behöver ett avskärande dike anläggas.

Sundsvalls Elnät

Har inget att erinra mot planförslaget.

Företag:

TS Skanova Access AB

Har inget att erinra mot planförslaget.

Privatpersoner:

En gemensam skrivelse från berörda privatägda fastigheter har inkommit.

Skruben 7, Stansen 6, Stansen 7, Städet 6, Städet 7, Sätten 11

Området beskriv som om det till mesta del består av uppvuxen sly, vilket inte stämmer. Området består av äldre väl uppvuxenskog där sly tillåts växa upp, vilket gör området svårt att nyttja. Önskvärt vore att området sköts enligt gällande detaljplan som en park tillgänglig för alla.

Kommentar: Synpunkten noteras. Planförslaget stämmer dock väl överens med kommunens översiktsplan 2021 där området ingår som utevecklingsbar mark för bostäder.

Vad kommer att hända med den gamla jordkällaren inom planområdet?

Kommentar: Jordkällaren kommer rivas i samband med att tomterna grovplaneras.

Fler bostäder längs Stenhammargatan kommer att påverka biltrafiken i området och gatorna i området är inte dimensionerat för den ökade trafiken.

Kommentar: Fyra villatomter beräknas ge upphov till ca 24 fordon rörelser/dag. Gatorna i området kan hantera det ökade trafiktillskottet.

Fastighetsindelningsgräns är bra, komplettera med minsta tomtstorlek för att undvika att antalet tomter flerfaldigas. Syftet behöver också kompletteras med antal tomter och att det ska vara friliggande enbostadshus. En planbestämmelse behövs också som reglerar att det är enfamiljshus som planförslaget föreslår.

Kommentar: Fastighetsindelningsgränsen i plankartan kompletteras så att gränsen löper runt samtliga delar av de planerade fastigheterna. Detta för att bestämma antalet fastigheter som kan bildas utifrån detaljplanen.

Planförslaget syftar till att tillskapa villatomter i området, antalet tomter är inte relevant för syftet. Planens syfte kompletteras dock enligt följande:

”Planens syfte är att tillskapa villatomter som ansluter till befintlig struktur i området.”

Tillkommande byggnader upplevs som för stora med tanke på områdets karaktär och den föreslagna byggnadsarean tar inte hänsyn till våningsantal eller byggnadshöjd. Byt ut byggnadsarea mot bruttotalarea. Med nuvarande förslag kan en villa på 500 kvm plus vind byggas. Ett enfamiljshus om max 200 -250 kvm BTA lämpar sig bättre i strukturen kring gränderna. Det minskar även möjligheten till att uppföra parhus/flerfamiljshus.

Kommentar: Planförslaget stämmer överens med Boverkets allmänna råd om val av areamått som ska tillämpas vid enbostadshus-bebyggelse. Nedan följer

Boverkets allmänna råd: ”Planbestämmelser för småskalig bebyggelse bör uttryckas i byggnadsarea då det är viktigt att reglera upplevelsen av tätheten i område då det är hela byggnaden eller byggnadernas volym som är viktig för intrycket”

Högsta byggnadshöjd kan/kommer att upplevas för stor med tanke på områdets karaktär, dvs i huvudsak enfamiljsvillor. Förslaget visar snarare på en höjd liknande flerbostadshusen längs Stenhammargatan. Det är en alltför hög höjd och skulle kunna innebära ett trevåningshus. Planen behandlar inte heller huruvida souterrängvåning ska vara möjligt eller inte, vilket kan vara troligt med tanke på områdets topografi. Detta bör regleras med bestämmelse så att det blir tydligt vad som kan väntas byggas. Gällande detaljplan på motsatt sida Stenhammargatan anger en våning och byggnadshöjd 5,6 m. Vid tidigare bygglovsprövning fick en tillbyggnad med en våning avslag då den stred mot gällande detaljplan. Husens placering på de föreslagna tomterna bör regleras så att det inte är möjligt att placera husen på höjden, så att naturmarken på höjden inom planområdet bevaras.

Kommentar: Byggnadshöjden i granskningsförslaget justeras till 6,5 meter. Vidare kompletteras placeringsbestämmelsen (p₁) med att huvudbyggnad ska placeras maximalt 6 meter från lokalgata vilket innebär huvudbyggnaden inte kan placeras på höjden.

Syftet med ändringarna av byggnadshöjd och placering är att skapa ett sammanhållet gaturum då befintliga hus i området har en liten men tydlig förgårdsmark mot gatan. Vidare innebär bestämmelserna att husens byggnadshöjd ska beräknas från lokalgatans medelnivå invid tomten. Detta gör att val av hustyp och markförhållanden samspelar med varandra och ger en tydligare bild om vad som kan förväntas byggas inom planområdet.

Bostadsmiljöerna intill Stenhammargatan angränsar till riksintresset Stenhammaren och det är viktigt att nytillkommande byggnader visar hänsyn till detta och regleras därefter.

Kommentar: Riksintresset Stenhammaren har sin avgränsning längs Grängsgatan och planförslaget bedöms inte kräva några särskilda utformningsbestämmelser på t.ex material eller kulör. Planförslaget anpassar sig till befintlig bostadsmiljö genom föreslagna planbestämmelser.

Området är delvis brant sluttande. Hur planerar kommunen att anläggandet av tomterna/marken ska ske. Kommer sprängning att krävas? I så fall, vilka konsekvenser kan det få på befintliga hus i närområdet? Hur kommer vår boendemiljö under anläggningstiden att påverkas. Plankartan bör kompletteras med bestämmelse om grundläggning enligt den grundläggning som föreslås i planbeskrivningen. Garanterar det att sprängning inte behövs, eller kommer området att fyllas ut? För att säkerställa vad som kan väntas byggas och på vilken höjd bör marknivån regleras med +höjd.

Kommentar: Tomterna kommer att grovplaneras innan försäljning vilket kommer att innebära schakt i de södra delarna och viss utfyllnad i de norra delarna närmast Stenhammargatan. Sprängning kan komma att krävas och då kommer den ske genom så kallad försiktig sprängning. Hus och anläggningar

som då ligger inom ett riskområde kommer att besiktigas före och efter sprängningsarbeten.

Under anläggningstiden kan störning som t.ex buller och damning förekomma. Anläggandet sker dock på dagtid och under en begränsad tid.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon grundläggningsbestämmelse inte behövs för planförslaget då någon särskilt specifik grundläggningstyp inte är aktuell för planområdet. Med den föreslagna byggnadshöjden och justerade placeringsbestämmelsen kan hus från ett plan upp till två plan byggas i området. Någon särskild höjd för högsta/lägsta marknivå anser Stadsbyggnadskontoret inte vara nödvändig för planförslaget.

Kommunen gör bedömningen att marken är lämplig för känslig markanvändning endast baserad på den historiska beskrivningen. En översiktlig markmiljöundersökning skulle ge en bättre indikation på lämplighet, vilka insatser som krävs vid markarbetet och vilken markhöjd som slutgiltigt är troligt.

Kommentar: *Se svar till Miljökontoret.*

När befintlig skog tas bort kommer mängden dagvatten att påverkas /förväntas öka i området. Vilken garanti finns att de lösningar som föreslås i lokalgatan tar hand om tillräckliga mängder vatten så att det inte sker någon påverkan på befintliga markförhållanden för angränsande tomter och hus. Hur stor är risken för ras och skred?

Kommentar: *Stadsbyggnadskontoret bedömer tillsammans MittSverige Vatten att en mindre urgrävning av det befintliga diket längs Stenhammargatan med upphöjning av rännstensbrunnarna tillsammans med ett avskärande dike i områdets södra del kommer att kunna hantera dagvattnet i området. Risken för ras och skred bedöms som låg.*

Planbeskrivningen anger att planområdet ligger 100 m från fördelningsstationen. Hur har kommunen mätt det avståndet? Hur ser mätningen ut, vilka värden har uppmätts, vilka riktvärden finns? Under rubriken tekniska utredningar finns inte mätning av elektromagnetiska fält med, eller som bilaga.

Kommentar: *Avståndet 100 meter från fördelningsstationen är ett mått baserat på planområdets avstånd överlag till stationen. Då inga förhöjda värden av elektromagnetiska fält uppmättes i området samt att det är låga ljudnivåer bedömdes det inte i samrådshandlingen nödvändigt med exakt mått från närmsta punkt i planområdet till fördelningsstationen. Avstånd från fördelningsstationen till närmsta punkt i planområdet är ca 50 meter vilket granskningshandlingen för tydlighetens skull kompletteras med.*

För bostäder gäller att de inte får placeras i områden med magnetfält som överstiger 0,4 mikrottesla. Vid den mätning som gjordes för planförslaget uppmättes inga värden som var i närheten att överskrida detta riktvärde och därför bedömdes inte någon utredning vara nödvändig.

Hur kommer försäljningen av tomterna att ske? Hur kan kommunen säkerställa att de som köper tomt också kommer att bygga sitt eget hus? Det tillför en

trygghet att des som väljer att bygga också är måna om sin omgivning i en större utsträckning eftersom de ska leva och bo i området.

Kommentar: Tomterna och området kommer att presenteras på kommunens hemsida. I god tid innan tomterna släpps till försäljning kommer de att förannonseras på kommunens hemsida och i lämplig omfattning även i andra kanaler som t.ex lokaltidningen. Cirka en vecka innan försäljningsstart annonseras tomterna ytterligare en gång. Nu med detaljinformation om tillvägsgångssätt för intresseanmälan samt information om exakt klockslag och dag när tomterna släpps till försäljning. På angivet klockslag, den dag som tomterna släpps, kan intresserade göra en intresseanmälan. Detta ska göras via kommunens hemsida i ett webbformulär där vi kommer att se exakt tidpunkt för anmälan. Tomterna fördelas utifrån "intressekön" som skapas den dag som tomterna släpps.

I köpavtalet skrivs alltid in ett villkor när man köper en tomt från kommunen om att ett bostadshus för permanent boende ska uppföras inom två år. Fullgör inte köparen detta har kommunen rätt att utfå ett vite om 2/3 av köpeskillingen. Kommunen ställer även krav på att fastigheten inte får säljas innan ett bostadshus är uppfört på tomten, men därefter finns ingen möjlighet att förhindra vidare försäljning av fastigheten.

Elnätets struktur i området är föråldrat, hur klarar det ytterligare anslutningar? Hur gamla är befintliga ledningar, t.ex VA? Hur kvalitetssäkras att ledningar inte skadas i kommande markberedning eller vid sprängning.

Vissa hus har källare i området, om det krävs sprängning för att iordningställa tomterna, hur säkerställs det att inga skador uppstår på befintliga hus?

Stamfibernetet kring området är känsligt för yttre mekanisk påverkan.

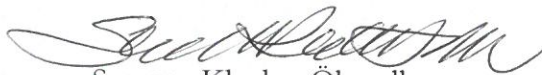
Säkerhetsåtgärder måste tas vid markförberedande processer.

Kommentar:

Planförslaget har samråtts med Sundsvall Elnät och planområdet kan anslutas till befintligt elnät utan problem. VA-ledningarna i området är från 1940-talet. Befintliga ledningar märks ut innan markarbeten påbörjas och en bedömning om behov av eventuella skyddsåtgärder görs.

Vid sprängningsarbeten måste gällande normer för största möjliga säkerhet vid sprängningsarbeten följas. Hus och anläggningar som ligger inom riskområdet besiktigas före och efter sprängningsarbetena och så kallad försiktig sprängning utförs vid behov.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



Olof Lindstrand
Planarkitekt

Detaljplan för
Villor längs Stenhammargatan
Södermalm 1:65
Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 28 januari – 18 februari 2016. Under granskningen har det inkommit fem yttranden varav ett är ifrån en privatperson som inte tillhör sakägarkretsen.

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.

Kommentar: Noteras.

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljönämnden

Miljönämnden har inga ytterligare synpunkter förutom de som tidigare lämnats in. Miljönämnden betonade i yttrandet att marken bör utnyttjas mer resurseffektivt genom att planlägga för flerfamiljshus i området istället för enfamiljshus.

Kommentar: Synpunkten noteras.

MittSverige Vatten AB

Utöver tidigare kommentarer och diskussioner vid platsbesöket har MittSverige Vatten inget att invända mot granskningshandlingen för detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

Privatpersoner:

Gemensam skrivelse från fastigheterna:

Skruben 7, Städet 7, Städet 6 och Stansen 6

När det gäller frågan om dagvatten har kommunen tillsammans med MittSverige Vatten kommit fram till att åtgärder föreslagna i planbeskrivningen är tillräckliga för att ta hand om dagvatten från tillkommande fastigheter samt vatten från ovanliggande skogsområde. Det finns ingen planbestämmelse som tydliggör att detta kommer att genomföras. Det skapar otydlighet och osäkerhet för omkringliggande fastigheter vad gäller risk för att utsättas för höga vattenflöden/problem med vatten på den egna fastigheten till följd av exploateringen.

Kommentar: Kommunen garanterar genom planläggningen markens lämplighet för den föreslagna markanvändningen. Då de beskrivna åtgärderna för att ta hand om dagvattnet behövs för de föreslagna villatomterna kommer kommunen således att genomföra dessa åtgärder. Marken söder om planområdet är idag planlagd som allmän plats- parkmark och det finns därmed inga planmässiga hinder för att tillskapa ett dike i det området. Planförslaget kommer därför inte kompletteras med någon planbestämmelse i enlighet med yttrandets önskan.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa villatomter som ansluter till befintlig struktur i området. Syftet återspeglas inte i föreslagen byggrätt. Med en alltför generöst tilltagen byggrätt är det fortfarande möjligt att bygga hus som är betydligt större än omgivande bebyggelse. Kommunen hänvisar till Boverkets allmänna råd om användning av byggnadsarea, vilket kan accepteras om om den procentuella byggrätten minskas till 15 % av fastighetsarean.

Kommentar: Synpunkten noteras men föranleder ingen ändring av planförslaget. Den föreslagna byggrätten förhåller sig till dagens standard på husstorlekar och komplementbyggnader.

Byggnadshöjden har justerats efter samråd till 6,5 m men det är fortfarande inte tydligt i plankartan varifrån den ska räknas. För tydlighetens skull bör bestämmelsen kompletteras med att den ska beräknas från lokalgatans medelnivå. Det bör också vara rimligt att reglera takvinkel för att skapa den tydlighet som efterfrågas.

Kommentar: 1 kap. 3 § 2 stycket i Plan- och byggförordningen (2011:338) reglerar att byggnadshöjdens beräkning ska utgå, om den ligger närmare än 6 meter från allmän plats, från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Plankartan kommer därför inte kompletteras med någon bestämmelse om varifrån byggnadshöjdsberäkningen ska utgå ifrån då det regleras i plan- och byggförordningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte heller att någon bestämmelse om takvinkel är nödvändig då närområdet har en stor variation i takvinklar.

Byggnadshöjden är tänkt att samspela med val av hustyp och markförhållanden. Det innebär att det är möjligt att bygga två fulla våningar vilket är högre än bebyggelsen i övrigt i området. Men det är även fullt möjligt att bygga en enplansvilla 3 meter ovanför lokalgatans medelnivå. Det innebär att vi riskerar att få ett gaturum som på ena sidan Stenhammargatan har höga murar eller branta slänter. Plankartan behöver kompletteras med bestämmelser som kopplas ihop med att marken ska bebyggas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbild. Ett annat alternativ är att sänka byggnadshöjden för att inte riskera utfyllnad av tomtmarken.

Det är otydligt hur gaturummet kommer att se ut och det förstärks av kommunens svar i samrådsredogörelsen om hur tomterna är tänkt att grovplaneras. Vi har tidigare föreslagit en plushöjd på kvartersmakren men fått ett svar som inte motiverats. För oss är det en förutsättning att höjderna på något sätt regleras för att kunna förstå hur vårt närområde kommer att formas.

Kommentar: Planförslaget kompletteras med en bestämmelse om byggnadsteknik (b₁). Bestämmelsen innebär att nivån för färdigt golv i bottenvåning inte får vara högre än 1,6 m över gatans nivå utanför fastigheten. Vidare informerar Stadsbyggnadskontoret att den tidigare tänkta grovplaneringen av tomterna som kommunen tänkt genomföra nu kommer att genomföras av tomtköparna.

Miljökontoret har tagit emot klagomål på buller från transformatorstationen. Vilka grantier kan kommunen ge att exploateringen inte kommer att medföra att bullret sprids längre än idag? Vilka åtgärder kan bli akutella från kommunens sida om problem uppstår?

Kommentar: Som tidigare nämnt garanterar kommunen markens lämplighet genom planläggningen. Detta omfattar också lämplighet gentemot eventuella bullerstörningar. Vid ett scenario om att transformatorstationen upplevs alstra buller bör en första kontakt tas med den som äger bullerkällan, i detta fall Sundsvall Energi. Skulle det inte hjälpa bör miljökontoret som är tillsynsmyndighet kontaktas för vidare utredning.

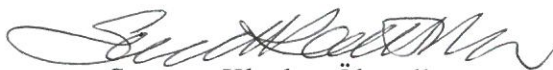
Yttrande- ej sakägare

Privatperson, Fridhemsgatan 41 b

Uttalandet att kommunen vill prioritera flerbostadshus pga bostadsbristen samt föräta bebyggelse framkom i ST artikel 2016-01-30 och överensstämmer ej med planen för Stenhammargatan. I stället för 4 st villatomter kan dessa tomter bebyggas med 16 st lägenheter i små hyreshus typ Mitthems på Södermalmsgatan 24. I rådande situation med bostadsbrist är min förhoppning att kommunansvariga tänker till med förnuft och lägger en ny plan för markområdet.

Kommentar: Planläggning för flerbostadshus görs i stor skala i hamområdet i Sundsvall. Men behovet och efterfrågan på centrala småhustomter är också stort och planområdet bedöms som mycket lämpligt för villabebyggelse. Vidare föranleder inte detta yttrande någon besvärsmått då personen inte tillhör sakägarkretsen.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Olof Lindstrand
Planarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

Skruren 7

Stansen 7

Stansen 6

Städet 7

Städet 6

Sätten 11

Privatperson Fridhemsgatan 41b

Detaljplan för
Villor längs Stenhammargatan
Södermalm 1:65
Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad,
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Kyrkogatan 16 B, 851 31 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Koncernstaben
Kultur&Fritid
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
MittSverige Vatten AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

Fastighetsförteckning

2015-10-08

Uppdaterad 2016-01-22

Ärendenummer

Y156131

Handläggare

Jessica Johansson

Ärende Fastighetsförteckning för detaljplan för bostäder på Stenhammargatan

Kommun: Sundsvall

Län: Västernorrland

Fastigheter inom området

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Södermalm 1:65	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	

Rättigheter inom området

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Lr 1 2281K-A2096.1		Tele
Ledningshavare:	TELIA AB TeliaSonera Skanova Accessnätplanering 851 87 SUNDSVALL	
Belastar bl.a:		
Sidsjö 2:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Södermalm 1:65	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Södermalm 2:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	

Fastigheter utanför området

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Sidsjö 2:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Sidsjö 2:38	Sundsvall Energi Elnät AB Förrådsgatan 5 856 33 SUNDSVALL	
Skruven 7	Per Henrik Borgström Pilgränd 17 852 38 SUNDSVALL	
	Camilla Maria Borgström Pilgränd 17 852 38 SUNDSVALL	
Stansen 6	Rolf Peter Stenvall Pilgränd 18 852 38 SUNDSVALL	
	Lisbeth Katarina Stenvall Pilgränd 18 852 38 SUNDSVALL	
Stansen 7	Ove Fredriksson Apelgränd 9 852 38 SUNDSVALL	
Städet 6	Henric Norlander Apelgränd 10 852 38 SUNDSVALL	
	Malin Norlander Apelgränd 10 852 38 SUNDSVALL	
Städet 7	Heléne Svang Björkgränd 11 852 38 SUNDSVALL	
	Rikard Vedin Björkgränd 11 852 38 SUNDSVALL	
Sätten 11	Annelie Ridderheim Björkgränd 12 852 40 SUNDSVALL	
	Oscar Ridderheim Björkgränd 12 852 40 SUNDSVALL	
Södermalm 2:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Södermalm 2:7	Lagfaren ägare enligt fastighetsregistret: Ellen Maria Johansson	Taxerad ägare: Sundsvalls kommun

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Yxan 4	Brf Yxan Box 730 851 21 SUNDSVALL	

Fastighetsförteckningen upprättad av

Jessica Johansson

Jessica Johansson

LANTMÄTERIET

2016-01-22

A4L

