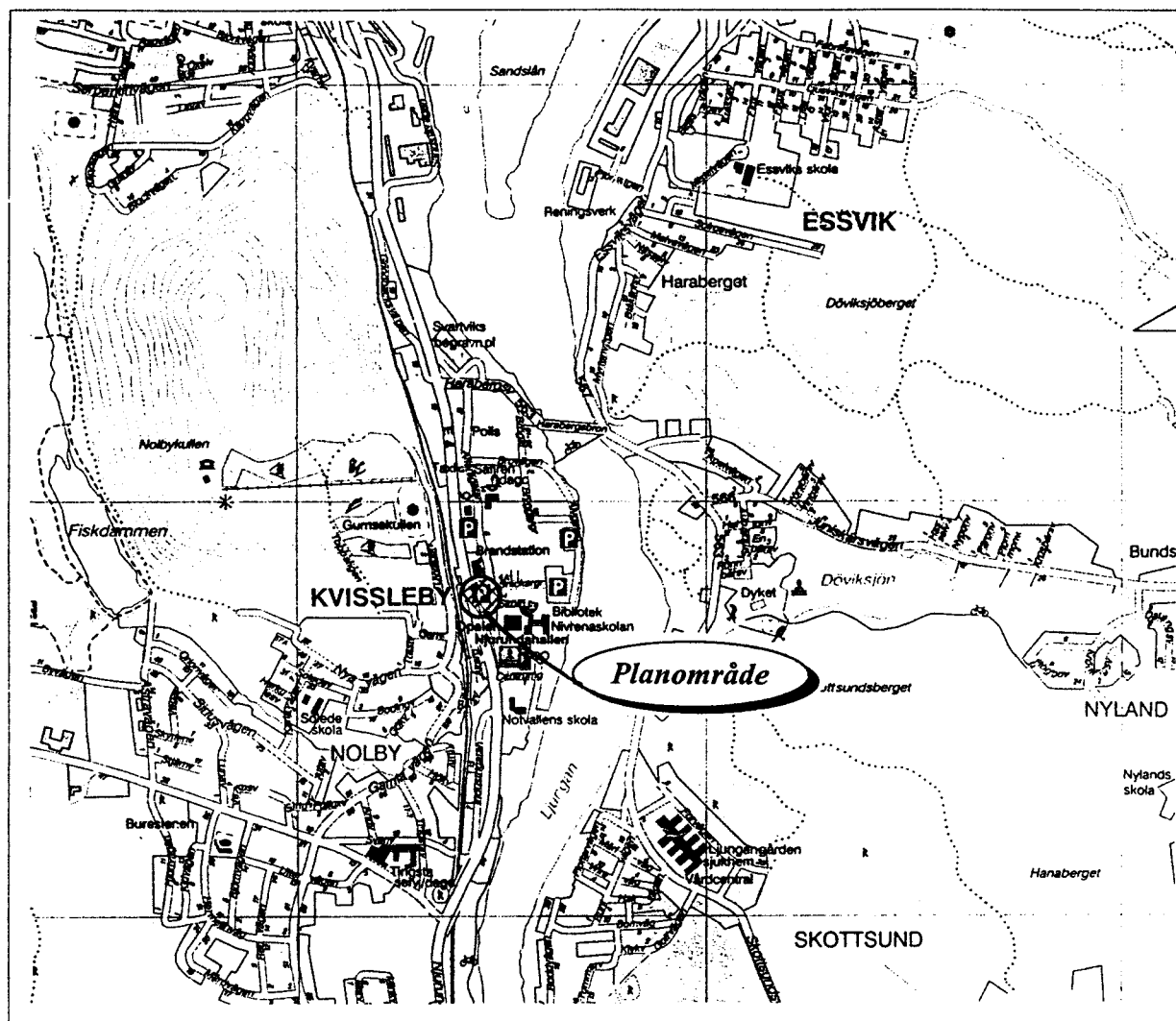




ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Vårdcentral i Kvissleby

ett område väster om Affärsgatan

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 1998-05-12, ändrad 1998-08-18

Handläggare: Jan Dahl Tel 191339

- ☐ Program- och församråd
- ☐ Samråd t o m 14 augusti 1998
- ☐ Utställning t o m 16 oktober 1998
- ☒ Antagen av SBN 1998-11-30 ÖVERKLACAT
- ☐ Laga Kraft

Regeringsbeslut 1999-03-25

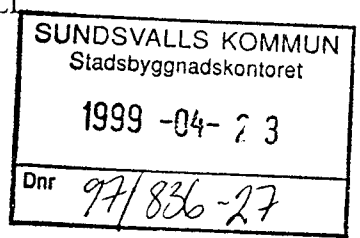


Regeringsbeslut 43
1999-03-25 M1999/1440/Na

Miljödepartementet

Sundsvalls kommun

851 85 SUNDSVALI



Överklagande i fråga om detaljplan för vårdcentral i Kvissleby, ett område väster om Affärsgatan, Njurunda, Sundsvalls kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun beslutade den 30 november 1998 att anta detaljplan för vårdcentral i Kvissleby, ett område väster om Affärsgatan, Njurunda, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västernorrlands län den 10 februari 1999 att avslå överklagandena och fastställa kommunens beslut att anta planen, se *bilagan*.

Gudrun Walter samt Inger Sjöberg och Björn Lundqvist har överklagat länsstyrelsens beslut. De vidhåller därvid vad de tidigare anfört och framhåller särskilt att vårdcentralen blir en så stor byggnad att de kommer att bli helt inbyggda med högre bullernivåer, mer avgaser samt minskat fastighetsvärde som följd. De träd som skall planteras kommer dessutom att försämra deras utsikt ännu mer. De anser att de redan har fått acceptera tillräckligt med intrång i sitt boende genom att det är fyra meter från deras hus till E4.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att detaljplanen inte kan anses medföra sådana olägenheter för de klagande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad de



Enligt sändlista

Överklagande av stadsbyggnadsnämndens i Sundsvalls kommun beslut att anta detaljplan för vårdcentral i Kvissleby, ett område väster om Affärsgatan, Njurunda, Sundsvalls kommun

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun antog ovan nämnda detaljplan 1998-11-30.

Planen innebär att det blir möjligt att bygga en vårdcentral i två våningar på ett område mellan E4 och Affärsgatan söder om brandstationen i centrala Kvissleby.

I nu gällande detaljplaner fastställda av länsstyrelsen 1982-08-27 och 1964-07-27 är området till största delen avsett för biluppställningsplatser (Tp), med en byggnadshöjd om 3 m.

Idag består den norra delen av området av en asfalterad parkeringsplats. Den södra delen är tomtplats för ett bostadshus och här finns en mindre trädunge och annan växtlighet. Den södra delen av området föreslås i planen som parkmark.

Ni har överklagat antagandebeslutet genom en gemensam skrivelse som inkom till länsstyrelsen 1998-12-11.

Ni skriver att om vårdcentralen byggs förlorar Ni utsikten från Era fastigheter Nolby 1:101 och Nolby 1:86 och Ni befärar värdeminskning av fastigheterna som följd. Vidare skriver Ni att avgaserna från E4 blir liggande vid Era hus.

I kommunens utlåtande efter utställning 1998-11-02 sägs bl a: "Vårdcentralen planeras som en två-våningsbyggnad vid Affärsgatan. Då E4 och aktuella fastigheter ligger ca 3,5 m högre blir effekten åt detta håll snarare av envåningskaraktär. Kontakten med Affärsgatan kommer dock att begränsas i förhållande till dagsläget. "Skyddsplanket" är en missuppfattning av det eventuella vägräcke som kan aktualiseras om det byggs en carport mellan vårdcentralen och E4. När det gäller värdeminskning bedöms vårdcentralen ha en marginell inverkan i förhållande till E4 och järnvägen. Vid en sådan bedömning måste också vägas in att gällande plan innebär byggrätt för en parkeringsanläggning i två plan över hela ytan, längre både norrut såväl som söderut samt närmare E4. Avgasförhållandena bedöms inte bli förändrade om vårdcentralen byggs."

Länsstyrelsen gör följande bedömning:

Vid detaljplaneläggning skall kommunen, enligt plan- och bygglagen, SFS 1987:10 (PBL), beakta de allmänna intressena och även göra en avvägning gentemot olika enskilda intressen. Planläggningen är i första hand en kommunal angelägenhet. Om förhållandena inte blir godtagbara skall länsstyrelsen ingripa bl a i samband med prövningen av överklagande.

Beträffande utformning och placering av byggnader återfinns bestämmelser i PBL:s 3:e kapitel. I dess 2 § sägs att byggnader skall placeras och utformas så att de inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. I 5 kapitlet 2 § PBL anges bl a att vid utformningen av en detaljplan skall skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelseförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I 2:a kapitlet PBL återges allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning.

Ovan nämnda bestämmelser är allmänt hållna och ger kommunen visst utrymme att, med beaktande av vad som anförts vid det samråd som är föreskrivet, själv avgöra vad som är lämpligt vid den slutliga utformningen av ett planområde såvida inte enskilda intressen träds förnär på ett oacceptabelt sätt.

I förarbetena till PBL anges i kommentarerna till ovan nämnda 3:e kapitel 2 § att man vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste beakta även områdets karaktär och förhållandena på orten. Toleransnivån skall med andra ord vara högre i vissa fall.

I en central del av en tätort, som det är fråga om i detta fall, kan utbyggnader innebära att boende i befintlig bebyggelse måste godta förändringar och visst intrång i boendemiljön.

Av planhandlingarna framgår att Landstinget utrett ytterligare tre alternativa lägen för en ny vårdcentral i Kvissleby.

Vid en samlad bedömning har det nu aktuella läget bedömts vara det bästa för en verksamhet som en vårdcentral innebär.

Kommunen har 1997-11-17 antagit en fördjupad översiktsplan för Njurunda tätortsområde. Av planen framgår att Kvissleby är Njurundas viktigaste centrum. Inför planarbetet gjordes under hösten 1994 en intervjuundersökning med 500 invånare i Njurunda. Av dessa intervjuer framkom att många ville ha en vårdcentral centralt belägen i Kvissleby.

Behovet av att uppföra en ny vårdcentral i centralt läge i Kvissleby bedöms vara av ett stort allmänt intresse och då nu gällande detaljplaner från 1964 och 1982 medger byggande av parkeringsanläggning med en höjd av 3 m bedömer länsstyrelsen i likhet med kommunen att den nya vårdcentralen i två våningar inte kommer att föranleda så negativa konsekvenser för Er att planen inte kan godtas.

Avgasförhållandena bedöms inte heller försämrats nämnvärt när den nya vårdcentralen med ev vägräcke mot E4 byggts.

Frågan om värdeminskning av fastigheter avgörs inte i detta överklagningsärende utan kan tas upp genom att talan väcks i fastighetsdomstol.

Enligt länsstyrelsens mening får kommunens bedömning anses godtagbar med beaktande av såväl allmänna som enskilda intressen.

Sammanfattningsvis finner länsstyrelsen att detaljplanen inte strider mot plan- och bygglagstiftningen. Ej heller kan den anses strida mot bestämmelserna i miljöbalkens 3:e kapitel. Överklagandena skall därför avslås.

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer kommunens beslut att anta detaljplanen för vårdcentral i Kvissleby.

Den som vill klaga över detta beslut, skall skriva till regeringen, Miljödepartementet, men skicka eller lämna skrivelsen till länsstyrelsen, postadress: Samhällsbyggnadsenheten, 871 86 HÄRNÖSAND. Skrivelsen ska ha kommit in inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet. I skrivelsen skall Ni ange vilket beslut som överklagas och den ändring som begärs. Skriv även namn, adress och telefonnummer.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Mats Henriksson, beslutande, byråsekreterare Gerd Åhman, föredragande, bitr länsarkitekt Bo Halvarsson och chefsjurist Håkan Englund.



Mats Henriksson



Gerd Åhman

Samhällsbyggnadsenheten

Plan- och naturresurser

Tel 0611-29634

Sändlista

Gudrun Walter, Njurundavägen 127, 862 32 KVISSLEBY

Inger Sjöberg, Njurundavägen 129, 862 32 KVISSLEBY

Björn Lundqvist, Njurundavägen 129, 862 32 KVISSLEBY

Kopia till:

Sundsvalls kommun, 851 85 SUNDSVALL

Samhällsbyggnadsenheten

KES
C Zetterqvist



Tid Kl 14.15-15.00

Plats Kommunalhuset rum 434

Beslutande s Håkan Eriksson ordf jäv § 251
s Lennart Andersson jäv § 251
s Inger Andersson
s Berit Jonsson
s Sören Ullberg
s Leif Nilsson
s Leif Holmstedt
m Kurt Sundberg
mp Arne Muhr
fp Ulla Grelsson
c Lennart Dahlin

Ersättare m Börje Israelsson
v Malkolm Groth

Övriga Mats Westling
Bengt Bygdén
Paul Sjölander
Anita Edlund
Göran Sjölen
Per Roman
Birgitta Grahm

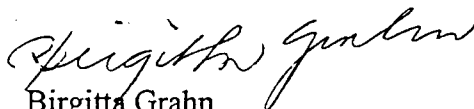
Protokollet omfattar §§ 244-264

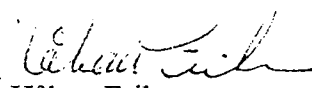
Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

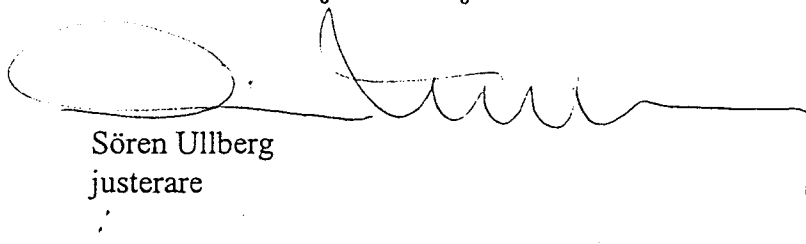


Justerat 1998-12-03

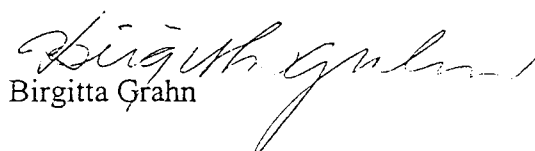

Birgitta Grahn
sekreterare


Håkan Eriksson
ordförande utom § 251


Lennart Dahlin
§ 251


Sören Ullberg
justerare

Tillkännagivande angående justering av detta protokoll har anslagits på
kommunens anslagstavla, kommunalhuset Normalmsgatan 4, Sundsvall
1998-12-04 betygar


Birgitta Grahn

§ 248

Dnr 836/97

Detaljplan för vårdcentral i Kvissleby, ett område väster om Affärsgatan, Njurunda**Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har 1998-05-12 upprättat och 1998-08-18 ändrat förslag till detaljplan för vårdcentral i Kvissleby, ett område väster om Affärsgatan, Njurunda.

Detaljplanen har varit utställd under tiden 1998-09-21--10-16.

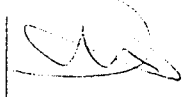
Beslutsunderlag

- * Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2 november 1998 och planhandling.
- * Förslag till beslut enligt arbetsutskottets protokoll 12 november 1998, § 395

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

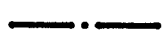
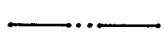
att detaljplanen antas.



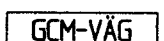
PLANBESTÄMMELSER

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

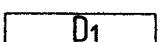
GRÄNSBETECKNINGAR

-  Planområdets
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

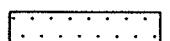
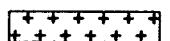
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

-  Parkområde
-  Gång- cykel- och mopedtrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  Vårdcentral

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
 -  Marken får endast bebyggas med carport eller garage.
- Samråd skall ske med Vägverket beträffande räcke vid E4.
 Samråd skall ske med Båkab beträffande elkablar
 Samråd skall ske med Telia beträffande teleledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n Trädrad skall finnas
- parkering Parkering skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft



Detaljplan för
Vårdcentral i Kvissleby
ett område väster om Affärsgatan
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att tillskapa byggrätt för vårdcentral i Kvissleby.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger mellan E4 och Affärsgatan söder om brandstationen i centrala Kvissleby.

Planområdets areal är ca 0.5 ha.

Markägförhållanden

Landstinget förvärvar Nolby 1:128 och del av Nolby 1:109 av Sundsvalls kommun. Landstinget har träffat överenskommelse om förvärv av Nolby 1:9.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Fördjupad översiktsplan för Njurunda tätortsområde antogs av kommunfullmäktige i november 1997. Under planprocessen redovisades planerna och önskemålen att försöka flytta vårdcentralen från Skottsund till Kvissleby.

Program

Något särskilt planprogram bedöms inte nödvändigt mot bakgrund av den nyligen genomförda behandlingen i översiktsplanprocessen.

Vid informations- och samrådsmöte den 2/4-98 redovisade Landstinget följande undersökta och förkastade alternativa placeringar i Kvissleby:

- Söder om Nivrenahallen i fd Försäkringskassans lokaler. Byggnadens begränsningar bl a när det gäller våningshöjder omöjliggör en godtagbar lösning.
- Öster om Folkets hus vid Ljungan. Trång tomt som förutsätter rivning av två små hyreshus. Dålig kollektivtrafikförsörjning.

- Obebyggd mark söder om Folkets hus. Olämpligt ocentralt med hänsyn bl a till kollektivtrafiken. Vägverket motsätter sig ny anslutning mot E4.

Detaljplaner

För området gäller dels detaljplan S 5031 från 1964 och dels detaljplan S 5097 från 1982. I bägge fallen anges parkeringsändamål med en outnyttjad möjlighet att bygga parkeringsdäck.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

E4:s nivå vid planområdet är ca +8,5 medan Affärsgatan och tomtplatsen för vårdcentralen har nivån ca +4,8. En relativt brant slänt skiljer tomtplatsen från E4.

Den norra delen av tomten är för närvarande en asfalterad parkeringsplats. Den enda vegetation av betydelse i denna del är några björkar längs Affärsgatan.

Den södra delen av tomten är idag tomtplats för ett bostadshus. Här finns förutom en normal trädgård en mindre trädunge. Denna tillsammans med den växtlighet som omger en skulptur ytterligare söderut har en mycket stor betydelse som avskiljare mot E4 och som miljöskapare. Området föreslås som parkmark i planförslaget.

Geotekniska förhållanden

På intilliggande Nolby 1:103 och Nolby 20:1 har geoutredningar utförts tidigare. Med dessa som underlag kan antas att grunden inom planområdet består av ett några meter tjockt sandlager, därunder ett några meter tjockt lager lera.

Sandlagret är tunnast och lerlagret tjockast i väster, mot öster kan lerlagret vara mycket tunt. Sedimenten vilar på fast morän.

Senast i samband med bygglovhanteringen skall byggherren redovisa en detaljerad geoutredning.

Radon

Inga kända mätningar av markens radonhalt finns registrerade. Mätningar av radonhalten i marken skall ingå i detaljerad geoutredning

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Planområdet är bebyggt med ett äldre bostadshus i två våningar beklätt med eternitplattor.

Då utrymmet mellan E4 och Affärsgatan är begränsat planeras vårdcentralen utföras som en tvåvåningsbyggnad.

Service

Vårdcentralen är själv i högsta grad en servicefunktion. Med det nya läget i centrala Kvissleby ökar åtkomligheten avsevärt speciellt för icke bilburna besökare. Vidare innebär närheten till apoteket stora fördelar.

Tillgänglighet

Fullständig tillgänglighet för människor med funktionshinder är en självklar förutsättning för en vårdcentral.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Begäran om skyddsrumsbesked inlämnas av byggherren.

Gator och trafik***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Vårdcentralen angörs från Affärsgatan som utgör centrumgata i Kvissleby. Affärsgatan är kopplad till E4 dels strax söder om planområdet och dels ca 700 m norr om planområdet.

Omedelbart norr om vårdcentralstomten finns en gång- och cykelväg som med en planskild korsning med E4 förbinder Nolby i väster med Kvissleby. Planförslaget gör det möjligt att justera gc-vägens anslutning vid Affärsgatan så att den riktas rakt mot Snickargränd. Ett nytt eventuellt förhöjt övergångsställe kan härigenom utföras.

Kollektivtrafik

Busstationen i Kvissleby är belägen ca 500 m norr om planområdet. Vid Affärsgatan finns hållplatser för norrgående buss ca 90 m norr om planerad byggnad och för södergående buss ca 150 m norr om planerad byggnad. Eventuellt kan en flyttning av den senare hållplatsen till ett läge mer mittemot den förstnämnda bli aktuell.

Parkering, varumottagning, utfarter

De allmänna och vissa reserverade parkeringsplatser i Kvissleby är lokaliserade till stråket mellan Affärsgatan och E4. Detta fungerar i allmänhet bra, men vid den stora matvaruhallen, Nivrenahallen, räcker ibland inte närparkeringsplatserna till. En översyn av hela Kvissleby centrum har påbörjats för att bland annat se över parkeringssituationen och den yttre miljön. Som en första konkret åtgärd planeras en flyttning av återvinningsstationen från parkeringsplatsen vid Nivrenahallen till ett läge vid busstationen. Tillsammans med en effektivisering av parkeringsplatsen bör detta kunna förbättra läget.

Norra delen av vårdcentralstomten är idag en relativt lågt utnyttjad parkeringsplats som tidvis utnyttjas för husvagnsparkering. Vid vissa tillfällen då parkeringsplatserna inte räcker till vid Nivrenahallen används en del av den här parkeringen som kundparkering. Enligt planerna för vårdcentralen förläggs besöksparkeringen

1998-05-12
ändrad 1998-08-18

836/97

4

norr om byggnaden och kan därigenom utgöra ett komplement till parkeringen vid Nivrenahallen alldenstund toppbelastningen där i allmänhet inträffar när vårdcentralen är stängd.

Parkering för distriktssköterskorna planeras mellan byggnaden och E4. Här ges byggrätt för en carport under förutsättning att E4 förses med ett tillräckligt långt vägräcke (avåkningsskydd).

Övrig personalparkering planeras på den allmänna parkeringen söder om grönområdet vid skulpturen. Denna parkering, som främst används vid evenemang i sporthallen eller på Opalen, är lågt utnyttjad när vårdcentralen är öppen varför ett dubbelutnyttjande bedöms möjligt.

Störningar

Buller från E4 reduceras med byggtekniska åtgärder så att inomhusnivåerna hålls låga. Ljudnivån i vådrum/undersökningsrum får högst vara 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maxnivå. I hörselundersökningsrum får ljudnivån inte överstiga 20 dBA ekvivalentnivå och 30 dBA maxnivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I norra delen av Nolby 1:9 passerar vatten- och avloppsledningar som försörjer Nolby 1:86 och 1:101 på andra sidan E4. Dessa ledningar måste läggas om.

Dagvattnet bör omhändertas lokalt. Förorenat dagvatten kan renas exempelvis genom sedimentering och/eller oljeavskiljning.

Värme

Byggnaden kan anslutas till fjärrvärme.

Elenergi

Båkab Energi är elleverantör i området. Anläggningar i form av kablar och kopplingsskåp finns i planområdets västra och södra gräns.

Administrativa frågor

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

STADSBYGGNADSKONTORET


Paul Sjölander


Jan Dahl

Detaljplan för
Vårdcentral i Kvissleby
ett område väster om Affärsgatan
Njurunda, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft fjärde kvartalet 1998.
Byggstart planeras andra kvartalet 1999.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Landstinget är huvudman och byggherre för vårdcentralen.
Kommunen är huvudman för parkområdet och gcm-vägen.

Avtal

Avtal om fastighetsförvärv träffar Landstinget dels med kommunen och dels med ägaren till Nolby 1:9.
Avtal om planändring träffas mellan Landstinget och Stadsbyggnadskontoret.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering (marköverföring) från Nolby 1:9 och 1:109 ombildas Nolby 1:128 till att utgöra fastighet för vårdcentral. Områden av fastigheterna 1:9, 1:128 samt hela Nolby 5:303 överförs till gatu- och parkfastigheten Nolby 1:109.

Kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder beräknas utgöra:

Nybyggnadskarta	ca 7000:-
Fastighetsreglering, tidersättning	ca 20000:-

Möjlighet finns att träffa överenskommelse med lantmäterimyndigheten om fast pris för lantmäteriförrättning.

1998-05-12
ändrad 1998-08-18

836/97

2

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Detaljerad geoutredning inklusive radonmätning skall redovisas av byggherren senast i samband med bygglovansökan.

Omläggning av vatten- och avloppsledning genomförs av Sundsvall Vatten på Landstingets bekostnad.

Innan schaktningsarbeten påbörjas kontaktas Båkab Energi för anvisning av kablar och kopplingsskåps exakta lägen.

Beställning av byggkraft görs i god tid före byggstart.

Om och när carport skall byggas kontaktas Telia före schaktning och grundläggning.

STADSBYGGNADSKONTORET


Paul Sjölander


Jan Dahl