

ANTAGANDE



Detaljplan för **SKÖNS PRÄSTBORD 1:50 och 1:14 m fl**

Cupolen mm

Birsta Handelsområde

Skön, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2006-02-01

ändrad 2006-03-24

reviderad 2006-05-18

Handläggare:

Susanne Klockar Tel 191364

Ann-Christin Stenström Tel 191334

Claes Rogander Tel 191260

- ☒ Programsamråd t o m 26 augusti 2005
- ☒ Samråd t o m 17 mars 2006
- ☒ Utställning t o m 12 maj 2006
- ☒ Antagen av KF 19 juni 2006
- ☒ Laga kraft 17 juli 2006



SUNDSVALLS
KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret



Dnr 105/06 214

§ 700 Detaljplan för Sköns Prästbord 1:50 och 1:14 m.fl., Cupolen m.m., Birsta handelsområde

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag

- att anta detaljplanen under förutsättning av att exploateringsavtal godkänns av kommunfullmäktige; samt
- att offentliggöra särskild sammanställning för miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Bakgrund

Planens syfte är att utvidga nuvarande tomtmark och att ändra området från industriändamål till handelsändamål.

Stadsbyggnadsnämnden behandlade planen vid sitt sammanträde den 24 maj 2006, § 167. Nämnden beslutade då att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande samt föreslog att kommunfullmäktige även ska besluta att offentliggöra särskild sammanställning för miljökonsekvensbeskrivningen (MKB), 6 kap. 16 § 2 st. miljöbalken.

Överläggning

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 19 juni 2006 hänvisar Lars Hillerström (mp) till sina yrkanden i kommunstyrelsen och yrkar i första hand att ärendet återremitteras så att ändring av planen kan ske i följande två avseenden, dels att beteckningen H för *Handel* ersätts med en beteckning för *Handel – ej livsmedel* för Sköns Prästbord 1:50 och dels att den nya byggnaden placeras minst 40 meter från Timmervägen. Han yrkar i andra hand att detaljplanen avslås.

Reinhold Hellgren (c) hänvisar till sina yrkanden i kommunstyrelsen och yrkar i första hand återremiss för att minsta avståndet mellan den nya byggnaden och Timmervägen skall kunna sättas till 25 meter och i andra hand avslag.

K Lennart Andersson (s) och Per Wahlberg (m) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande
RS	dea	AB		Impr. Lin Wahlberg



Ordföranden förklarar att kommunfullmäktige först har att ta ställning till om ärendet skall avgöras i dag eller återremitteras och att han, om ärendet skall avgöras i dag, kommer att ställa kommunstyrelsen förslag mot yrkandet om avslag.

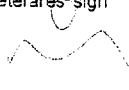
Ordförande finner att ledamöterna först beslutar att ärendet skall avgöras i dag och att kommunfullmäktige därefter bifaller kommunstyrelsens förslag.

Reservation

Mot beslutet anmäls reservation av mp-gruppen, nämligen av Lars Hillerström, Sverker Ottosson, Birger Hjärleifsson och Ingrid Möller, till förmån för eget yrkande.

Beslutsunderlag

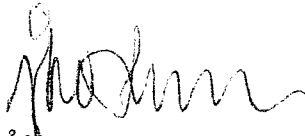
- Räddningstjänsten Sundsvall-Timrå, Komplettering av yttrande avseende detaljplan för Sköns Prästbord 1:50 m.fl., 2006-06-08
- Kommunstyrelsens protokoll 2006-06-02, § 138
- Stadsbyggnadskontoret, Kompletterande antagandehandlingar, 2006-06-01, med däri angivna bilagor
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2006-05-24, § 167
- Kommunstyrelsekontorets skrivelse 2006-05-22
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2006-05-18
- Detaljplan för Sköns Prästbord 1:50 och 1:14 m.fl., Antagande

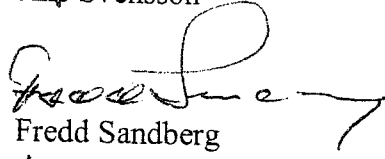
Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande
				



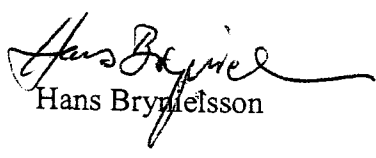
Tid Klockan 13.00-19.10 med ajournering klockan 15.00-15.20
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunalhuset
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Sekreterare Åke Svensson
Justeras 2006-06-26

Underskrifter

sekr. 
Åke Svensson

ordf. 
Fredd Sandberg

just. 
Monica Andersson


Hans Brynolfsson

Protokollet omfattar §§ 685–714

Tillkännagivandet angående justering av detta protokoll anslaget på
Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls kommunalhus
2006-06-26, betygar

Ex officio


Åke Svensson

Ordförandens sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Sekreterares sign

Utdragsbestyrkande

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — Planområdesgräns och användningsgräns
— . . — Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- H** Handel

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 8500/10500** Största byggnadsarea / största bruttoarea i m² under förutsättning att erforderligt antal parkeringsplatser kan anordnas
e₂ 3500/5000 Största byggnadsarea / största bruttoarea i m² under förutsättning att erforderligt antal parkeringsplatser kan anordnas

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

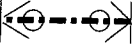
-  Marken får inte bebyggas
u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
u₁ Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, får överbyggas

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- transform** Område för transformatorstation
n₁ Markytan skall möjliggöra fördröjning av dagvatten genom t ex perkolationsmagasin
n₂ Minst 12 träd / 100 parkeringsplatser skall finnas. Träden kan placeras i grupper/rader
n₃ En trädrad skall finnas längs Förmansvägen och Gesällvägen.

Utfart, stängsel

-  Körbar utfart får inte anordnas

Stängsel får ej uppföras generellt inom planområdet, med undantag av områden i anslutning till inlastningszoner.
Samråd skall ske med ansvarig bygglovhandläggare.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning/Utseende

-  Högsta byggnadshöjd i meter
II Högsta antal våningar
f₁ Krav på stadsbild och gestaltning är särskilt höga, se planbeskrivning under rubriken, Byggnadskultur och gestaltning. Samråd skall ske med ansvarig bygglovhandläggare
f₂ Skyltar på fasad placeras under takfot

Byggnadsteknik

Vid nybyggnad skall byggnaderna konstrueras för att klara eventuell olyckshändelse med fordon som fraktar farligt gods.

- Byggnaderna skall konstrueras med robust betongvägg.
 - Friskluftsintag och entréer placeras så långt bort från riskkällan som möjligt.
- Samråd skall ske med räddningstjänsten och ansvarig bygglovhandläggare.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Illustrationer

- Illustrationslinje
Mark för varumot- Illustrationstext
tagning.....

Upplysningar

Risakanalys

I samband med bygglovprövning skall en riskanalys göras för den planerade byggnaden.

Schaktmassor

Schaktmassor som lämnar området skall provtas p g a risk för markförorening. Samråd skall ske med miljökontoret.



Detaljplan för
SKÖNS PRÄSTBORD 1:50 m fl
Cupolen mm
Birsta Handelsområde
Skön, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är dels att *utvidga* nuvarande tomtmark och dels att *ändra* en del av områdets användningssätt *från J* (industriändamål) *till H* (handelsändamål). Området avses i sin helhet rymma *handelsändamål*.

PLANENS HUVUDDRAG

Tomtmarken i området kommer att inrymma byggnader för handel, parkering och leveransgårdar.

På omgivande gator ges plats för *gång och cykel*.

I nära anslutning till omgivande gator ska ges plats för *trädplantering*. Detta bör i mån av utrymme placeras på nuvarande gatumark men till stor del föreslås också att träd ska finnas på tomtmark.

Delar av områdets tomtmark rymmer redan *ledningar och bäckkulvertar*.

Inom områdets tomtmark ställs krav på *fördröjningsmagasin för dagvatten*. Syftet är att ta hand om dagvatten, som alstras inom den egna fastigheten, och eventuellt också att ta hand om dagvatten från hårdgjorda ytor i planområdets omgivning.

PLANDATA

Markägoförhållanden

Sköns Prästbord 1:50 och 1:14 ägs av Birsta Centrum AB.

Berörd del av Målås 4:1 och Sköns Prästbord 1:36 ägs av Sundsvalls kommun.

Målås 4:3 ägs av Göby AB.

Areal, läge

Markarealen är ca 3,8 ha.

Området ligger i Birsta strax söder om Timmervägen. Området gränsar mot Gesällvägen i öster och mot Förmansvägen i söder.

OMRÅDESHISTORIK

Fram till 1965 bestod hela Birstaområdet av åkermark. I södra delen av planområdet låg Ljustabäcken, nu lagd i kulvert.

En del av planområdet ingick i den första stadsplanen för Birsta. Där ingick dels en tomt för Ikea och dels den tomt som numera inrymmer den byggnad, som kallas för "Cupolen". Sköns Prästbord 1:14 bebyggdes 1987. Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärme efter att tidigare haft el som uppvärmningssystem.

Sköns Prästbord 1:50 bebyggdes 1975 och en tillbyggnad gjordes 1999. Industriverksamhet har bedrivits i byggnaden i form av grossisthandel för rör och livsmedel fram till år 2004. Fastighetens uppvärmningssystem var olja fram till 1999 och därefter fjärrvärme.

Järnvägsspåret tillkom på 1960-talet i samband med att Ikeas varuhus byggdes. Spåret kom att användas allt mindre och togs bort på 1990-talet.

Strax norr om planområdet finns en krigsbranddamm.

Mer om Birstas historiska bakgrund fanns i *planprogrammet 2005-07-08*.

GÄLLANDE PLANER MM ÖVERSIKTLIGA PLANER

FÖP Norra Skön

För Norra Skön finns en fördjupad översiktsplan antagen år 2000. För Birsta redovisade denna översiktsplan ingen förändring av pågående markanvändning. Nuvarande Birsta visades som ett befintligt område för handel och industri.

ÖP 2005

Ny översiktsplan för Sundsvall har antagits av kommunfullmäktige den 19 december 2005.

Den nya översiktsplanen anger den centrala delen av Västra Birsta (kring Gesällvägen) som ett område för småindustri och service. Se ÖP sidor 152-153.

Ny planprocess avseende fördjupad översiktsplan

Hösten 2005 har beslut tagits i kommunstyrelsens utvecklingsutskott att göra ny fördjupad översiktsplan för Birsta. Översiktsplanen kommer att inkludera bland annat nuvarande detaljplanlagda område i Västra Birsta samt "Östra Birsta", vars detaljplan antogs av kommunfullmäktige 19 december 2005. Ett av syftena med en ny fördjupad översiktsplan är att bilda ett ramverk för de övergripande frågeställningar, som väckts i samrådet om planprogram för pågående fyra detaljplaneuppdrag i Västra Birsta.

De planeringsförutsättningar som den parallellt pågående fördjupade översiktsplaneringen ger arbetas successivt in i föreliggande detaljplan.

DETALJPLANER

Gällande detaljplaner

För Sköns Prästbord 1:50 gäller detaljplan DP 263, antagen 1999-05-10. Planen medger industriändamål.

För planområdet i övrigt gäller detaljplan S 512 antagen 1970-05-08. För fastigheten Sköns Prästbord 1:14 medger planen handelsändamål. För del av Målås 4:1 och Sköns Prästbord 1:36, som ingår i planområdet, är planbeteckningen Tj - järnvägsändamål.

Beslut om detaljplaneändring

Stadsbyggnadsnämnden har 2005-05-11 uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att ändra detaljplanen för området.

Programsamråd, plansamråd

Planområdet ingick i ett gemensamt program för fyra detaljplaner med likartad planproblematik i Västra Birsta, 2005-07-08. Programsamråd har skett under juli – augusti 2005. Se samrådsredogörelse del 1.

Plansamråd ägde rum februari-mars 2006. Se samrådsredogörelse del 2.

FÖRSLAGSREDOVISNING

Följande aspekter finns belysta i plan-MKB och ingår därför inte eller endast delvis i denna beskrivning:

- Förorenad mark
- Grönska, planteringar
- Gatunät, gång, cykel och mopedtrafik
- Kollektivtrafik
- Dagvatten
- Risker
- Buller, vibrationer, avgaser

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Marken i området består dels av bebyggd tomtmark och dels av mark som tidigare har rymt järnvägsspår. Rälsen är sedan länge borta.

Någon opåverkad naturmiljö finns inte i området. Vid före detta järnvägsbanken växer det upp trädriddar - mest björk men också andra trädslag.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts på området. 1999-02-26 utförde J&W en undersökning i samband med att en tillbyggnad skulle uppföras. 2006-03-22 har WSP utfört en undersökning i samband föreliggande detaljplan. Undersökningarna har omfattat jordlagerföljd, jordart, bärighet och stabilitetsförhållanden samt grundvattenförhållanden.

Enligt undersökningarna framgår att marken består av fyllnadsmassor med max ca 2,2 m djup. Fyllningen består av grusig sand och silt. Tegel förekommer i

fyllningen. Under fyllningen består marken av ca 1m torrskorpa med silt och lera ovan 0 – 3 m lera eller silt på morän.

Nybyggnadsytan i nordvästra delen av tomten har betryggande totalstabilitet för de ingrepp och laster som påverkar tomtmarken. Grundvattenytan ligger normalt ca 2m under markytan.

Byggnader som skall uppföras i området rekommenderas att grundläggas med stödpålar.

Radon

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

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Handel

Områdets tomtmark ges planbeteckningen H – handelsändamål.

Fastigheterna Sköns Prästbord 1:14 och Sköns Prästbord 1:50 avses att läggas samman till en fastighet. Till denna ska också läggas del av det markområde som har inrymt järnvägsspår norr om nuvarande tomtmark.

Inom området finns idag två befintliga byggnader. Den ena byggnaden, på Sköns Prästbord 1:14, Cupolen, avses behållas. Byggnaden på Sköns Prästbord 1:50 avses nedmonteras varefter det kommer att byggas en ny byggnad med en skisserad yta om ca 8500 m².

Tillgänglighet

Nuvarande nivåskillnad mellan fastigheterna Sköns Prästbord 1:14 och Sköns Prästbord 1:50 kommer att kunna omfördelas så att gällande krav på tillgänglighet tillgodoses. Denna intention följs upp i bygglovskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdets bebyggelse bildar idag - tillsammans med den större Ikano-byggnaden – en entré norrifrån till Birsta handelsområde. Byggnader i området ska ges en god gestaltning. Byggnader ska tydligt se ut att vara byggnader för handel. Byggnader ska ej kunna uppfattas som industrilokaler eller andra lokaler för enklare verksamhet såsom lager o dylikt. Korrugerad plåt och motsvarande skall undvikas. Likaså ska stora, sammanhängande fasadytor med ensartat uttryck undvikas. Tydliga baksidor bör undvikas. För att förstärka en god gestaltning i området bör byggnader också förses med en märkbart stor andel glas – såsom t ex fönster och fönsternischer - i fasad. Området i övrigt ska under normal drift ge ett ordnat och välorganiserat intryck. Eventuella lastpallar och lagerutrymmen placeras så att de ej syns från platser och vägar där besökare vistas.

Ett gestaltningsprogram, som utgör en viktig del av den fördjupade översiktsplanen för Birsta, har arbetats fram. Gestaltningsprogrammet behandlar grön-

struktur, gatusektioner, belysning, skyltning, landmärken, dagvattenhantering och viktiga platser. Denna detaljplan anpassas till gestaltungsprogrammet. Bland annat ställs krav på trädrader mot Gesällvägen och Förmansvägen på tomtmark. Dessa stråk kombineras med fördröjningsmagasin för dagvatten.

Skyltar och loggor på fasad placeras under takfot.

Inhägnad med stängsel får ej ske annat än vid inlastningszoner. Skalskydd utformas i fasad.

Skyddsrum

Området ligger utanför de riskområden inom vilka krav på skyddsrumsbbyggande ställs. Anmälan för skyddsrumsbbesked behöver ej göras.

TRAFIK

Trafikstruktur

Trafiksystemet i Birsta har under senare tid uppgraderats i en rad avseenden för att klara den ökande trafiken. Bland annat har en ny trafikplats byggts vid E4/Klökansvägen i form av en så kallad sydlig gaffel. Flera rondeller har utförts. Vidare har Förmansvägslänkarna mot Timmervägen resp mot Klökansvägen byggts. En ny västlig anslutning av Klökansvägen mot Timmervägen planeras.

Inom ramen för den fördjupade översiktsplanen har följande gatuklassningar i västra Birsta gjorts:

- Huvudgator i östvästlig riktning - Timmervägen och Klökansvägen.
- Huvudgator i nordsydlig riktning - Gesällvägen, Förmansvägslänkarna mot Timmervägen resp mot Klökansvägen samt den kommande tänkta nya anslutningen mot Timmervägen.
- Övriga gator är klassade som lokalgator – Norra och Södra Förmansvägen, Läringsvägen, Skråvägen, Arbetsledarvägen samt Lagbasvägen.

Enligt gestaltningprogrammet förses gatuavsnitten där handel är eller blir tillåten successivt med en relativt bred gång- och cykelbana på ena sidan om körbanan. På den andra sidan görs gångbanan smalare. Kompletterande gångstråk inom kvartersmark ordnas av fastighetsägarna till och mellan entréer.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering, varumottagning och utfarter framgår av illustrationen. Parkering för anställda avses ske i den utstickande ytan mot nordväst.

För Cupolen behålls nuvarande varumottagning och för nytillkommande butiker avses varumottagning ske i tomtens västra del. Här behöver ett område av Måls 4:3 utnyttjas. Detta kommer att ske genom arrende.

Områdets utfarter väljs med hänsyn till att trafikföringen på omgivande gator, inklusive gc-stråk, ska kunna flyta på ett säkert och smidigt sätt.

Utfartsförbud föreslås mot Timmervägen, Gesällvägen och ett stycke in på Förmansvägen.

Framkomlighet för räddningsfordon

Räddningstjänsten har i tidigare planering i Birsta påtalat ett behov att, vid planering av områden med hög persontäthet och hög koncentration av fordon, beakta framkomligheten för utryckningsfordon.

"Den nuvarande situationen i Västra Birsta, särskilt runt IKEA, är tidvis problematisk. Dessa erfarenheter betonar betydelsen av att framkomstmöjligheterna för utryckningsfordon säkras. Det kan ske på olika sätt - ordinarie vägar ges tillräcklig bredd, särskilda räddningsvägar anläggs för kritiska partier eller vägar med särskilda restriktioner, bussgator etc, utnyttjas som angreppsväg."

Tillgängligheten för räddningsfordon måste särskilt beaktas i bygglovskedet. Räddningsfordon måste kunna ta sig förbi eventuella grindar till leveransgårdar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

U-områden

Inom de angivna u-områdena på plankartan finns dagvatten-, va-, el-, tele- och fjärrvärmeledningar.

Ett u-område finns idag för en bäckkulvert, som bland annat avvattnar den del av Timmervägen som ligger nordväst om planområdet och som har en lågpunkt strax öster om befintlig järnvägsviadukt. Kulverten avses byggas över varvid ansvaret för kulverten övergår till markägaren. Alternativt flyttas kulverten till en ny sträckning. Ett u-området har utlagts för att möjliggöra detta.

Vatten och avlopp

Området är redan försörjt med vatten och avlopp.

Värme

Området är anslutet till fjärrvärme.

Elenergi

Området är redan försörjt med el.

Avfall

System för avfallshantering ombesörjs i bygglovskedet.

MILJÖBEDÖMNING

I planprogrammet (under avsnittet *miljöbedömning* och i ett bilagt dokument kallat *behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning*) gjordes en bedömning att genomförande av detaljplaner i Västra Birsta (fyra stycken då kända detaljplaner) kan komma att medföra *betydande miljöpåverkan*. Det innebär att inom ramen för detaljplaneprocessen skall en så kallad *miljöbedömning* göras.

Grunden i miljöbedömningen är utarbetande av en *plan-MBK* som ska följa planen under alla skeden i planprocessen - samråd, utställning och antagande. En sådan plan-MKB finns som del av planhandlingen. Den fokuserar på miljöfrågor i denna detaljplan men tar även hänsyn till övriga idag kända förändringar i Västra Birsta - de som också är eller inom kort avses bli föremål för detaljplanläggning.

2006-02-01
ändrad 2006-03-24
reviderad 2006-05-18

05/50

7

Inom ramen för arbete med den fördjupade översiktsplanen görs en miljöbedömning (lagstadgat krav) vilket innebär att den kommer att innehålla en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Eftersom den fördjupade översiktsplanen omfattar ett stort område som innehåller både Östra och Västra Birsta kommer fokus att ligga på övergripande miljö- och hållbarhetsfrågor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Ej ansökan om markavvattning

Ansökan om markavvattning (som normalt görs av exploatören) behöver denna gång inte göras då fastigheterna redan har ett genomfört system för avvattning och att tillkommande markyta, som ska avvattnas, är av ringa omfattning.

Medverkande tjänstemän

Utöver undertecknade har från stadsbyggnadskontoret Jan Dahl och Cege Zeipel medverkat i framtagandet av planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET

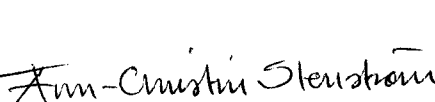
Planavdelningen



Susanne Klockar
Planchef



Claes Rogander
Planarkitekt



Ann-Christin Stenström
Planingenjör



·Detaljplan för
SKÖNS PRÄSTBORD 1:50 och 1:14 m fl
Cupolen mm
Birsta Handelsområde
Skön, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige i juni 2006.
Byggstart planeras direkt efter att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sundsvalls kommun:

Sundsvalls kommun är huvudman för vägnätet inne i Birsta handels- och industriområde – Förmansvägen och Gesällvägen. Nuvarande vägmark ingår ej i planområdet.

Vägverket

Vägverket är huvudman för Timmervägen. Timmervägen ligger helt utanför planområdet.

Områdets exploatör

Exploatören ansvarar för alla åtgärder på tomtmark.

Avtal avseende externa kostnader för områdets exploatering

Ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och områdets exploatör avseende kostnader som det allmänna (Vägverket och Sundsvalls kommun) kommer att ha för det övergripande vägnätet mm.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Genom fastighetsreglering -marköverföring av del av Sköns Prästbord 1:14 samt delar av Målås 4:1 och Sköns Prästbord 1:36, ombildas Sköns Prästbord 1:50 till att utgöra fastighet för handel. Mindre del av Sköns Prästbord 1:14, utgörande gatumark (rondell vid Förmansvägen/ Gesällvägen) överförs till kommunens gatumarksfastighet Sköns Prästbord 1:36.

Sköns Prästbord 1:50s behov av kommunikationsyta på del av fastigheten Målås 4:3 kan tryggas genom servitut eller nyttjanderättsavtal.

Om dagvattenläggning (fördröjningsmagasin mm) på fastigheten kommer att omhändertas från ytterligare fastigheter bör gemensamhetsanläggning inrättas.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål. Om bäckkulvert betecknad u₁ behålls och överbyggs kommer denna att utgöra fast egendom till Sköns Prästbord 1:50, varvid ansvar och skötsel av kulvert åligger ägaren av Sköns Prästbord 1:50. Nyttjanderätt/servitut kan tecknas mellan användare av kulverten och fastighetsägaren.

Rätten till allmänna underjordiska el-ledningar samt tillhörande transformatorstation bör tryggas genom ledningsrätt och eventuellt frigörande av fastighets-tillbehör.

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

Kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder beräknas utgöra:

Nybyggnadskarta	ca 35.000:-
Fastighetsreglering, tidersättning	ca 30-35.000:-
Ev ledningsrätt	tidersättning

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för detaljplanen regleras i avtal mellan stadsbyggnadskontoret och exploatören.

Exploatören skall svara för alla kostnader inom tomtmark för områdets utbyggnad. Exploatören har att erlagga avgifter för anslutningar till olika ledningsnät enligt särskilda avtal med respektive ägare av ledningsnät.

Exploatören skall betala bidrag till det övergripande vägnätets utbyggnad i enlighet med särskilt exploateringsavtal med kommunen.

Inlösen, ersättning

Exploatören ska köpa den del av planområdet som kommunen äger.

Exploatören ska eventuellt komma att överlåta del av område som idag rymmer en busshållplats samt ett litet område i korsningen Gesällvägen-Förmansvägen, som behövs för att möjliggöra en kapacitetsökning i cirkulationsplatsen.

TEKNISKA FRÅGOR

Markföröreningar

För schaktmassor som ska lämna området finns en planbestämmelse om att provtagning ska ske i samråd med miljökontoret.

2006-02-01
ändrad 2006-03-24
reviderad 2006-05-18

05/50 3

Dagvatten

Områdets hantering av dagvatten ska säkerställas via en *skötselplan*, som fastighetsägaren ska upprätta i samråd med miljökontoret.

Brandposter

Exploatören skall tillsammans med räddningstjänsten och Mittsverige Vatten AB se över brandpostsystemet i samband med bygglovplaneringen.

Flytt av fryseriverksamhet sydväst om planområdet

Områdets ägare, som också äger fastigheten Målås 4:6, där fryseriverksamhet bedrivs, har intygat att fryseriverksamheten ska avvecklas senast 2007-05-30.

BYGGLOVGIVNING

Bakgrund om vad som ingår i bygglovvärende

Bygglov får ges till bebyggelse som överensstämmer med detaljplanens karta och bestämmelser.

I bygglovgivningen inkluderas markåtgärder inom fastigheten, vilket redovisas på en till ärendet hörande situationsplan. Av situationsplanen framgår till exempel lägen för angöring, parkering, gångvägar samt trädplantering.

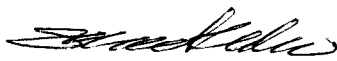
Viktiga aspekter att beakta i bygglovskedet

Viktiga aspekter att beakta vid en kommande bygglovgivning är följande punkter. De aspekter som nämns i punkterna finns i vissa fall även mer ingående beskrivna i *planbeskrivningen* och i *miljökonsekvensbeskrivningen*.

- Dagvattenhantering. Se ovan om skötselplan för dagvattenanläggning.
- Trädplantering. Se planbestämmelser.
- Entréers förhållande till Timmervägen med avseende på farligt gods. Se planbestämmelser.
- Byggnadsvolymers estetiska uttryck. Höga krav kommer att ställas. Se planbestämmelser och planbeskrivning.
- Som förutsättning för kommande bygglovgivning för reklamskyltar skall ett samlat skyltnings- och vägvisningsprogram tas fram. Hög grad av renodling och samordning eftersträvas för alla typer av skyltar och informationstavlor.
- Tillgängligheten för räddningsfordon måste särskilt beaktas i bygglovskedet. Räddningsfordon måste kunna ta sig förbi leveransgårdarnas grindar.

STADSBYGGNADSKONTORET

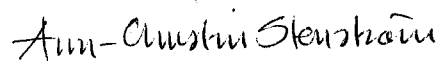
Planavdelningen



Susanne Klockar
Planchef



Claes Rogander
Planarkitekt



Ann-Christin Stenström
Planingenjör