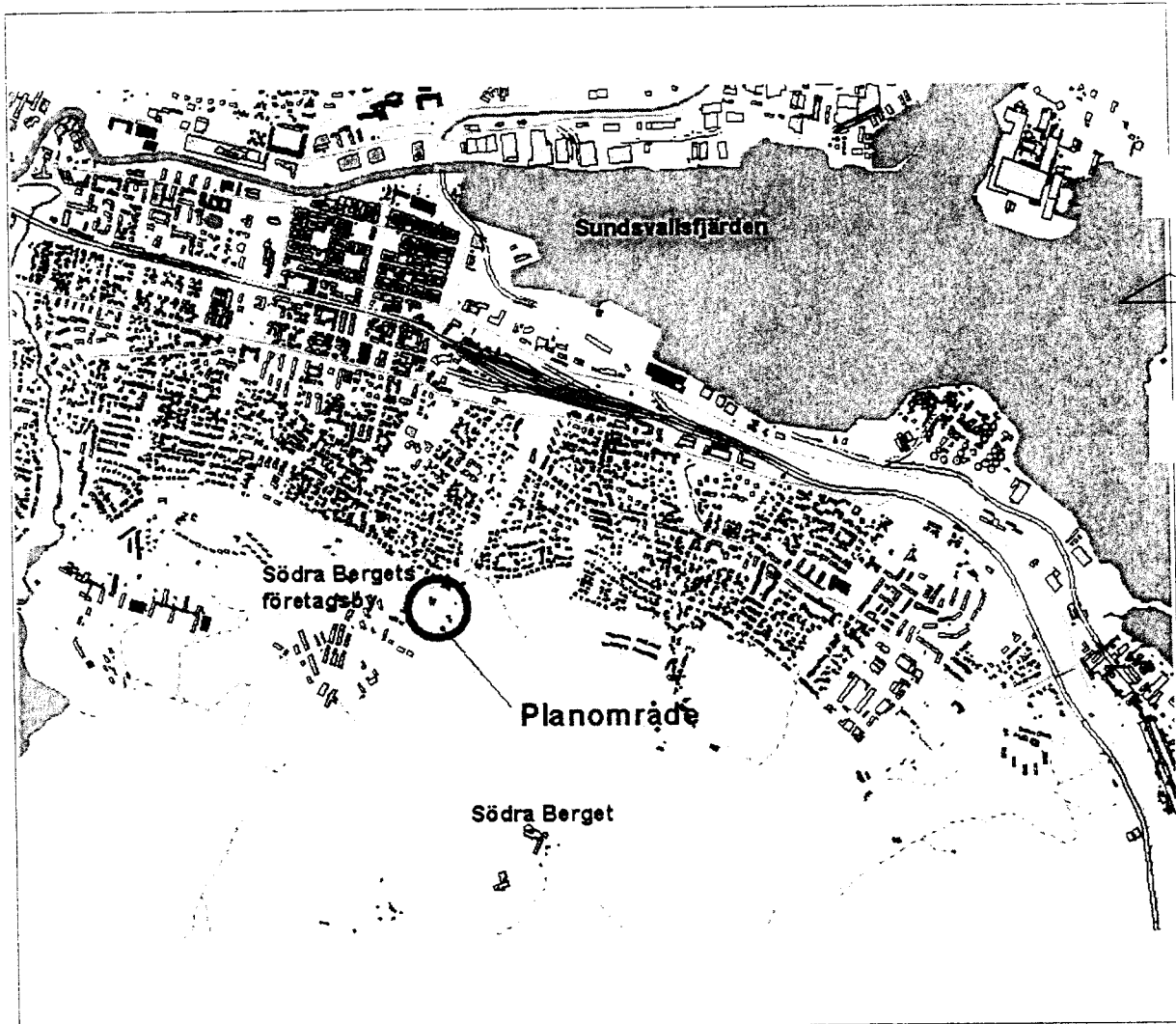


DP-335



Detaljplan för

delar av Sidsjö 2:1 och 2:3

Bo Klok Hus öster om Södra Bergets Företagsby
Södermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2007-02-14, Rev 2007-08-10

Handläggare: Jonas Olsson Tel 191346
Ewa Westling Tel 060-191337

Skriftliga synpunkter skickas till stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Programsamråd t o m 8 september 2006
- ☒ Samråd t o m 12 januari 2007
- ☒ Utställning t o m 19 april 2007
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 2007-09-24
- ☒ Laga kraft 2007-10-24



SUNDSVALLS
KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret



KOMMUN
FULLMÄKTIGE
SUNDSVALL

5
Sammanträdesprotokoll

SUNDSVALLS KOMMUN	
Statsbyggnadskontoret	
2007-10-02	
Sammanträdesdatum	Sida
2007-09-24	1
Dnr 06/32-46 214	

Tid Klockan 13.00-16.10 med ajournering klockan 14.45-15.15
Plats Härelokalen, Indal
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Sekreterare Åke Svensson
Justeras 2007-10-01

Underskrifter

sekr. Åke Svensson

ordf. Fredd Sandberg

just. Rodney Engström

Tommy Eriksson

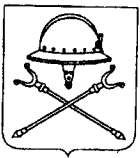
Protokollet omfattar §§ 185-206

Tillkännagivandet angående justering av detta protokoll anslaget på Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls kommunalhus 2007-10-01, betygar

Ex officio

Åke Svensson

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



Dnr 133/07 214

**§ 195 Antagande av detaljplan för delar av Sidsjö
2:1 och 2:3, Bo Klok Hus öster om Södra
Bergets Företagsby**

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag

att anta av stadsbyggnadskontoret upprättat förslag till detaljplan för delar av Sidsjö 2:1 och 2:3, Bo Klok hus öster om Södra bergets företagsby.

Bakgrund

Kommunstyrelsekontoret föreslår samordningsutskottet att anta upprättat förslag till detaljplan för delar av Sidsjö 2:1 och 2:3, Bo klok hus öster om Södra bergets företagsby under förutsättning att stadsbyggnadsnämnden godkänner planen.

Stadsbyggnadsnämnden godkände planen den 23 augusti 2007.

Överläggning

Ur kommunstyrelsens protokoll

Erland Solander (m) efterlyser med hänvisning till stadsbyggnadsnämndens protokoll 2007-08-23, § 215, ett exploateringsavtal.

Lars Hillerström (mp) påtalar att sidan 2 saknas i miljökontorets yttrande 2007-04-03 (handlingarna sidorna 318-319).

Inlägg görs av Reinhold Hellgren (c).

Stadsbyggnadsdirektören förklarar att det står fel i stadsbyggnadsnämndens protokoll, eftersom det rätteligen skulle ha stått exploateringskalkyl, att en sådan kalkyl finns upprättad och bör gå med handlingarna till kommunfullmäktige och att ett exploateringsavtal kommer att upprättas efter kommunfullmäktiges beslut om detaljplan.

Noteras att handlingarna i ärendet till kommunfullmäktige kommer att kompletteras med ett fullständigt yttrande från miljökontoret och en exploateringskalkyl.

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll 2007-09-10, § 228
- Kommunstyrelsekontorets skrivelse 2007-08-23
- Stadsbyggnadsnämndens skrivelse 2007-08-24
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2007-08-23, § 215
- Stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2007-08-08, § 252
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2007-08-08
- Antagande av detaljplan för delar av Sidsjö 2:1 och 2:3, Bo Klok Hus öster om Södra Bergets Företagsby Södermalm, Sundsvalls kommun (med komplett yttrande från miljökontoret)
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse om exploateringskalkyl jämte exploateringskalkyl (handlingarna sid. 124-127)

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



DP-335

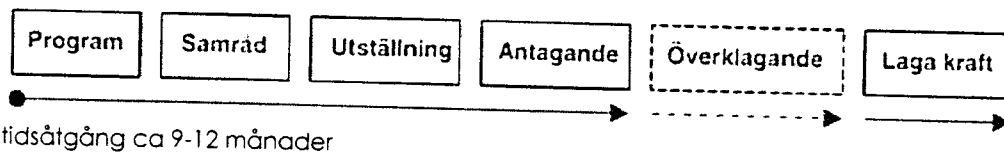
Detaljplan för
delar av Sidsjö 2:1 och 2:3
Bo Klok Hus öster om Södra Bergets Företagsby
Södermalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustration

PLANPROCESSEN



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

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

Utställning - 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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att tillskapa byggrätter för sju flerfamiljshus med totalt 32 lägenheter. Planen avser även tillskapa byggrätt för en förskola alt. gruppboende, befästa befintligt bostadshus öster om Grevensbäcken, säkerställa parkering för elljusspår, säkerställa Grevensbäcken och dess närmiljö samt möjliggöra en breddning av trottoaren på östra sidan av Granmodalsgatan.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser för mark och vattenområden m.m. som finns i 3 och 4 kap. MB. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap. MB bedöms inte i något fall överskrida gränsvärdena.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget öster om Granmodalsgatan vid Södra Bergets Företagsby (f.d. Lv5)

ca 1 km söder om Sundsvalls centrum. Planområdets areal är ca 3,7 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Sidsjö 2:1 och 2:3 ägs av kommunen. Marken på vilket bostadshuset öster om Grevensbäcken står upplåts med arrende.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området omfattas av den kommuntäckande översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige i december 2005. Planen redovisar inget specifikt för aktuellt område. Det ligger dock inom ett större område som anges vara värdefullt för tätortsnära rekreation och friluftsliv.

Planen bedöms inte i någon större utsträckning påverka de värden på tätortsnära rekreation som översiktsplanen anger för området. Den öppna markytan på vilket den huvudsakliga exploateringen avses genomföras har mycket lågt värde ur rekreationssynpunkt. Vidare säkerställer planförslaget Grevensbäcken och dess närmiljö, allmänna gångvägar i området, befintligt elljusspår samt parkering för elljusspåret.

Detaljplaner

Området är idag inte planlagt. Aktuell plan avses gränsa mot gällande detaljplaner för Södra Bergets Företagsby (S1375), Grevbäckens förskola (DP-7) samt planerna för befintlig villabebyggelse norr om området (S54 och S116).

Bostadsförsörjningsprogram

Något specifikt finns inte uttalat om området i förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning i Sundsvalls kommun 2006–2010. I prognosen för nybyggnadsbehov fram till år 2008 anges att en brist på lägenheter kommer att uppstå, främst i stadens centrum och närområdet till

centrum. En utbyggnad enligt planförslaget bidrar till en minskning av den prognostiserade bostadsbristen.

Program för planområdet

Ett planprogram har upprättats av Stadsbyggnadskontoret 2006-07-07. Programmet har varit utsänt på samråd under tiden 2006-07-07 – 2006-09-08. Inkomna synpunkter redovisas i samrådsredogörelse del 1 – program.

Samråd

Ett samrådsförslag daterat 2006-12-13 var utskickat på samråd under tiden 2006-12-15 – 2007-01-12. Inkomna synpunkter redovisas i samrådsredogörelse del 2 – samråd.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Den aktuella planens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18 och 6 kap. miljöbalken. Detaljplanen behöver därför inte kompletteras med någon miljöbedömning/MKB.

Strandskydd

Inom planområdet rinner Grevensbäcken och utmed dess stränder råder strandskydd om 100 meter. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Planläggning för bebyggelse inom strandskyddat område förutsätter att strandskyddet upphävs. Det är Länsstyrelsen som på kommunens ansökan beslutar om upphävande av strandskydd inför detaljplanläggning. För att upphävande ska kunna ske erfordras att särskilda skäl föreligger.

En utbyggnad enligt planen bedöms inte försvåra allmänhetens tillgänglighet till vare sig elljusspår eller området kring Grevensbäcken, då dessa områden utgör naturmark i planen. Mellan den nya bebyggelsen och bäckområdet

planeras en allmän gångstig/ -väg som bör förhindra en privatisering av bäckområdet. Planen har dessutom skyddsbestämmelser för bäcken och dess närmiljö.

Den öppna markytan på vilket Bo Klok husen planeras byggas bedöms ha mycket låga värden för allmänt friluftsliv eller livsvillkor för djur- och växtlivet. Övrig tomtmark inom området är redan eller har tidigare varit bebyggd med bostadshus.

Senast i samband med utställning av planförslaget avser stadsbyggnadskontoret ansöka om upphävande av strandskyddet för de delar som planeras bebyggas enligt 7 kap. 15§ miljöbalken. Beslut om upphävande ska ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antas. Alternativt kan planen antas under villkor att upphävande av strandskydd vinner laga kraft.

Kommunala beslut i övrigt

Enligt grönsplan för Sundsvalls tätortområde från 1998 befinner sig planområdet inom område som redovisas som särskilt viktigt för bostadsnära rekreation. Planförslaget bedöms inte försvåra allmänhetens och de närboendes möjlighet att nyttja grönområdena då det istället säkerställer Grevensbäcken med närområde, stigar, elljusspår, parkering för elljusspår och trottoar alternativt gång- och cykelväg utmed Granmodalsgatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området består i huvudsak av en öppen delvis gräsbevuxen grusplan. Viss utblick ner mot staden finns utmed Granmodalsgatan. Området lutar nedåt mot staden. Den totala höjdskillnaden mellan områdets norra och södra delar är ca 13 meter. Merparten av höjdskillnaden finns i områdets norra del som inte bebyggs.

Öster om grusplanen rinner Grevensbäcken, med en i huvudsak nordsydlig sträckning. På båda sidor av bäcken, men även norr om den öppna grusplanen, finns busk- och trädbevuxen naturmark. I anslutning till den befintliga bostadsbyggnaden öster om Grevensbäcken, men även norr om grusplanen, finns ianspråktagen tomtmark.

Naturmarken kring Grevensbäcken bildar en naturlig förlängning av Fridhemsparken norr om planområdet. Genom park-/ naturstråket tränger naturen ner från Södra Berget i stadsmiljön.

Markbeskaffenhet / Geotekniska förhållanden / Grundvatten

WSP Samhällsbyggnad i Sundsvall har utfört en översiktlig geoteknisk undersökning i området på uppdrag från markavdelningen. En sammanfattning av denna är att byggbarheten är tekniskt genomförbar utan några omfattande eller dyra lösningar. Grundvattnet ligger tillräckligt lågt för att det inte ska ge några bekymmer vid byggnation.

Förorenad mark

I den miljötekniska undersökning som gjorts påvisades att halten polycykliska aromatiska kolväten PAHc ligger strax över det generella riktvärdet för känslig markanvändning (bostäder) i tre mätpunkter. P.g.a. detta har en plats-specifik riskbedömning gjorts och enligt denna är halterna PAHc acceptabla sånär som vid ett område i områdets norra del. I samband med att ytterligare prover tagits har även ett mindre utsläpp av diesel påträffats. De båda föroreningarna kommer att saneras före exploateringen. Slutsatsen är att området är byggbart efter sanering.

De föroreningsnivåer som accepteras är plats-specifika, vilket innebär att eventuella överskottsmassor som uppkommer under byggskedet eller i framtida arbeten i området

inte kan användas i områden med känslig markanvändning utan föregående riskbedömning eller provtagning.

Radon

Markradonmätning är inte utförd i området men skall göras innan planen antas. Se Marbeskaffenhet ovan. Om mätningen visar på markradon krävs radonsäkert byggande enligt Boverkets byggregler. Det kommer då att följas upp i samband med handläggningen av bygglov och bygganmälan.

Risk för skred och höga vattenstånd

Området finns inte redovisat i Räddningsverkets översiktliga kartering av stabiliteten i raviner och slänter (SGI:s rapport 2002-12-20).

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

I söder och väster gränsar planområdet mot bebyggelse som ingår i Södra Bergets Företagsby med varierande verksamheter, byggnadstyper och -stilar. Norr om området finns bostadsbebyggelse i form av båda friliggande villor och mindre flerbostadshus samt Grevebäckens förskola. Dessa byggnader är uppförda med 1-2 våningar. Öster om Grevensbäcken finns ett friliggande bostadshus med två våningar som planen avser befästa.

Bostäder

Planen skapar möjlighet att uppföra sju stycken Bo Klok hus på den öppna markytan utmed Granmodalsgatan. Den sammanlagda byggnadsarean inklusive förråd får inte överstiga 1600 m² och byggnaderna får ha högst två våningar. Fasader ska utgöras av trä och takvinkeln får vara högst 27 grader.

Planen befäster befintligt enbostadshus och garage öster om Grevensbäcken. Högsta tillåt-

na byggnadsarea är 200 m² vilket möjliggör tillbyggnader. Fasader ska vara av trä och våningsantalet högst två.

Förskola/Gruppboende

Inom planområdets norra del reserveras mark för förskola alternativt gruppboende. Denna del av planområdet har tidigare varit bebyggd med bostadshus. Byggnader får uppföras med högst en våning och den sammanlagda byggnadsarean får inte vara högre än 800 m². Fasader ska utgöras av trä och takvinkeln får vara högst 27 grader.

Telefoni, 3G

På den nordöstra delen av fastigheten Sidsjö 2:29, direkt söder om planområdet, finns en mast för mobiltelefoni (3G).

Service

Förskola finns i direkt anslutning till planområdet. Grundskolor finns inom Södermalm. All övrig kommersiell och offentlig service finns inom centrala Sundsvall ca 1 km norr om området.

Tillgänglighet

Marken som planeras bebyggas är relativt jämn och bör inte utgöra några större hinder för personer med nedsatt rörelseförmåga. Byggnadernas tillgänglighet kommer att beaktas i efterföljande bygglovgivning.

Skyddsrum

Inga skyddsrum planeras inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation/ Naturmiljö

I anslutning till de nya bostadshusen och förskolan/gruppboendet skapas ytor för lek och rekreation. Området gränsar dessutom direkt till skogsmark med elljusspår.

Vattenområden/ Strandskydd

Genom området rinner Grevensbäcken med en i huvudsak nord-sydlig sträckning som i den norra delen svänger av österut. Bäckens berörs av strandskydd. Bäckens och dess närmiljö skyddas i planen genom bestämmelser som innebär att karaktären runt bäcken och dess närområde ska bevaras.

Gator och trafik

Gatunät, utfarter

Området angörs via Granmodalsgatan som strax norr om planområdet övergår i Parkgatan. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h förbi området. Trafikflödet på Granmodalsgatan på sträckan mellan Grängsgatan-Grevensbäcksgatan uppmättes 2004 till 2315 fordon per dygn (ÅDT). Andelen tunga fordon uppgick enligt mätningen till 7,1 procent. För att vara en huvudgata är detta flöde lågt.

Den nya bebyggelsens tillfartsvägar angörs via Granmodalsgatan. Av trafiksäkerhetsskäl tillåts endast en utfart från området för Bo Klok hus respektive förskolan/gruppboendet. Även den allmänna parkeringen får ha högst en utfart mot Granmodalsgatan. Tillfartsväg för bostadstomten öster om Grevensbäcken säkerställs då planen ger rätt för denna fastighet att åka över naturmarken, enligt rådande förhållanden.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

På östra sidan av Granmodalsgatan finns en trottoar. Framkomligheten är delvis dålig under vinterhalvåret och därför möjliggör planen en breddning av trottoaren. Alternativt kan en separat gång- och cykelväg anläggas.

Mellan den nya bebyggelsen och Grevensbäcken anger planen en delvis ny sträckning av befintlig gångstig/-väg som knyter samman Rosenborgsgatan med elljusspåret. Denna fungerar även som en viktig länk mot Södra Bergets Företagsby. Det

är viktigt att gångpassagen över Granmodalsgatan anordnas på ett trafiksäkert sätt.

Kollektivtrafik

Närmaste busslinjer (Plus Södermalm och Plus Skönsmon) i kollektivtrafiken finns på 300-400 meters avstånd. Bussförbindelser finns även mellan centrum och Södra Bergets Hotell, men turtätheten på denna sträckning är begränsad.

Befolkningsunderlaget för att i dagsläget bygga ut kollektivtrafiken i området är för lågt och därigenom inte aktuellt. I samband med de förändringar som pågår för Sidsjöområdet och möjligen även Södra Bergets Företagsby, kan det i framtiden bli aktuellt att knyta samman dessa områden och centrum med en busslinje. Denna skulle naturligtvis gagna även aktuellt planområde.

Parkering

Erforderligt antal parkeringsplatser för boende och arbetande avses anläggas inom respektive fastighet.

En parkering för besökare av elljusspår m.m. med plats för ca 90 p-platser bevaras i områdets södra del. Det är viktigt med en tydlig skyltning om att dessa p-platser endast får användas av besökare av elljusspåret.

Störningar

Buller

Tre källor till buller är för närvarande uppmärksammade.

Ca 650 meter sydväst om området finns en skjutbana och förhandlingar har påbörjats i syfte att få bort denna verksamhet. En principiell överenskommelse mellan försvaret och kommunen finns om att skjutbanans verksamhet ska flyttas när godtagbar ersättning för skjutbaneanläggningen finns. Försvaret ser inga hinder för att verksamheten flyttas till Blåberget. Markavdelningen jobbar för

närvarande med en skriftlig formell begäran om flytt.

Inom Södra Bergets Företagsby finns en "fritt fall" simulator som bedrivs av Sundsvalls vindtunnelförening. I avtalet mellan föreningen och kommunen finns en klausul där det framgår att avtalet kan sägas upp omgående om ljudnivån från verksamheten innebär störningar. Sundsvall vindtunnelförening har inget byggnadslov att bedriva verksamheten i dagsläget. Verksamheten kommer därför att upphöra på platsen och kommunen avser hitta en ny plats för verksamheten i samförstånd med föreningen.

Trafiken på Granmodalsgatan upplevs som störande av närboende, främst vid några tomter omedelbart norr om planområdet. Flödet är dock relativt begränsat, se under Gator och trafik ovan. Eventuella åtgärder för att minska trafikbullret för dessa fastigheter måste dock ske i en separat förhandling mellan ägarna till fastigheterna och kommunen.

Enligt beräkningarna gjorda av Miljökontoret uppgår bullernivåerna till 57 dBA vid fasaden till planerade bostadsbyggnader närmast Granmodalsgatan med dagens trafikflöde. Översiktsplanen anger att riktvärdet vid byggnadernas fasader på 55 dBA kan överskridas och accepteras om alla bostäderna har en tyst sida där ekvivalentnivån inte överstiger 55 dBA. Detta bedöms uppfyllas, då lägenheterna är genomgående och sovrummen kan förläggas på den tysta sida. Fasader ska utformas så att gällande riktvärden för buller inte överskrids

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga kommunala VA-systemet med ledningar i Granmodalsgatan.

Dagvatten

Grevensbäcken har redan idag höga flöden vid snösmältning och kraftig nederbörd och bör inte belastas ytterligare. Lokalt omhändertagande av vatten bedöms vara möjligt för området. Hur dagvattnet ska omhändertas får särskilt utredas. En yta för att fördröja direkta vattenflöden till Grevensbäcken bör kunna anordnas i anslutning till den östra gränsen mellan Bo Klok husen och förskolan/gruppboendet.

Värme

Den nya bebyggelsen ansluts till befintligt fjärrvärmesystem via ledningar i Rosenborgsgatan. Nya ledningar läggs i anslutning till tillfartsvägen för bostaden öster om Grevensbäcken och dras därefter till Granmodalsgatan inom u-området vid fastighetsgränsen mellan förskola/gruppboende och Bo Klok husen. Denna sträckning möjliggör även anslutning av Södra Bergets Företagsby i framtiden. På naturmarken strax söder om Grevensbäckens förskola får teknisk anläggning för fjärrvärmesystemet uppföras.

El

Genom området går idag en 12 kV luftledning. Av säkerhetsskäl får denna ledning inte stå kvar i sitt nuvarande utförande vid en utbyggnad i området. Ledningen planeras därför läggas som jordkabel förbi området.

Ledningen planeras förläggas som jordkabel strax söder om elljusspåret och dras sedan mot väster över bäcken och den planerade parkeringen till Granmodalsgatan. Jordkabeln planeras därefter följa gatans östra sida norrut. Mellan Granmodalsgatan och transformatorstationen norr om Södra Bergets Företagsby får kabeln samma sträckning som befintlig luftledning.

I anslutning till den allmänna parkeringen i områdets södra del möjliggör planen placering av en transformatorstation.

Utmed södra fastighetsgränsen på marken avsedd för förskola/gruppboende finns ett u-område reserverat för allmänna underjordiska ledningar.

Avfall

Inom det nya bostadsområdet finns möjlighet att uppföra särskilda byggnader för källsortering.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Den idag öppna delvis gräsbevuxna grusplanen bebyggs med sju bostadshus innehållande ca 32 lägenheter.

Behovet av förskoleplatser är stort i dagsläget. Planen möjliggör uppförande av en förskola alternativt gruppboende i planområdets norra del.

Möjligheten att nyttja den öppna grusytan till diverse aktiviteter, t.ex. parkering och snöupplag, försvinner. En parkering för elljusspår/rekreation med plats för ca 90 bilar bevaras dock i planområdets södra del.

Genom planläggningen förstärks skyddet av Grevensbäcken och dess närmiljö.

Möjligheten för gående och cyklande att röra sig utmed Granmodalsgatan förbättras då

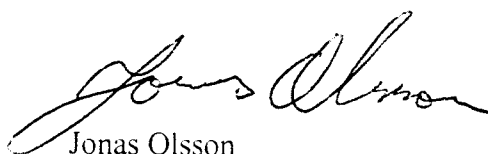
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret genom Jonas Olsson och Ewa Westling.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar



Jonas Olsson

trottoaren på östra sidan kan breddas. Alternativt kan en separat gång- och cykelväg anläggas.

Ägaren till bostadshuset öster om Grevensbäcken ges möjlighet att stycka av och förvärva fastigheten. Tillfartsvägen till denna tomt säkerställs.

Befintlig gångstig över grusplanens östra del flyttas något åt öster. Planen redovisar en delvis ny sträckning av denna gångväg/-stig i dess norra del, med anslutning mot Rosenborgsgatan och tillfartsvägen för bostadshuset öster om Grevensbäcken. De nya Bo Klok husen och den nya förskolan får därigenom direktkontakt med detta gångstråk. Det innebär också gångtrafik i omedelbar närhet av bostadshuset öster om Grevensbäcken kan undvikas.

Den luftburna kraftledningen genom området förläggs som jordkabel förbi området, huvudsakligen utmed Granmodalsgatan.

En transformatorstation kan placeras i planområdets sydvästra del utmed Granmodalsgatan.

En påträffad oljeförorening måste saneras i samband med exploateringen.

Övrigt

Markavvattnings

Länsstyrelsen bedömer att tillstånd för markavvattnings inte krävs.



DP-335

Detaljplan för
delar av Sidsjö 2:1 och 2:3
Bo Klok Hus öster om Södra Bergets Företagsby
Södermalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft hösten 2007.
Byggstart kan påbörjas tidigast under senare
halvan av 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag pla-
nen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Sundsvalls kommun:
Kommunen (Stadsbyggnadskontoret) ansvarar
för detaljplanens upprättande samt de utred-
ningar och den fastighetsbildning som erford-
ras. Om markundersökningen påvisar före-
ningar ansvarar kommunen för sanerings-
arbeten. Kommunen ansvarar vidare för pla-
nens genomförande på fastigheten avsedd för
förskola /gruppbolande samt allmän platsmark.

Detaljutförande och byggnation av gång- och
cykelbanor ska utföras av vägvärdningen på
fastighetskontoret för att minimera drifts- och
underhållskostnader.

Områdets exploatörer:

Efter markförvärf ansvarar respektive exploa-
tör för alla åtgärder på den egna tomtmarken.

Vad gäller ny bostadsbebyggelse utmed Gran-
modalsgatan (Bo Klok husen) ansvarar exploa-

tören för att områdets förvaltning i ett senare
skede övergår till blivande bostadsrätts-
förening. Det är exploatörens ansvar att till
denna bostadsrättsförening överföra den kom-
pletta kunskapen om gällande detaljplan och
dess ingående dokument. De intentioner av
kvalitativ karaktär som ryms i detaljplanens
olika dokument måste tydligt föras vidare för
att därigenom bli fortsatt bindande för områ-
dets nya ägare.

Ledningsrättsägare

Ledningsrättsägare svarar för sina ledningar
inom området. Eventuell flytt av ledningar
bekostas av exploatören och ska ske i sam-
verkan med ledningsrättsägaren.

Sundsvall Energi Elnät AB ansvarar för att
befintliga luftledningar förläggs i jordkabel
förbi området.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats-
mark. Kommunen är inte väghållare för till-
fartsvägen till bostadshuset öster om Grevens-
bäcken.

Avtal

Kostnader för mark inklusive delkostnader för
detaljplanens upprättande, fastighetsbildning
och de tekniska undersökningar som krävs
regleras i ett avtal mellan stadsbyggnads-
kontoret och områdets exploatörer.

**FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA
FRÅGOR****Fastighetsbildning**

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft görs erforderlig fastighetsbildning på kommunens initiativ.

Genom avstyckning från Sidsjö 2:3 samt fastighetsreglering (marköverföring) berörande Sidsjö 2:3 nybildas fastighet för bostadsändamål (Bo Klok Hus). Områden av Sidsjö 2:3 belägna i gatu- och parkmark överförs genom fastighetsreglering till Sidsjö 2:1.

Genom avstyckning från Sidsjö 2:1 nybildas två fastigheter för bostadsändamål (förskola /gruppboende samt befintligt permanent bostadshus). Servitut nybildas avseende tillfart från Rosenborgsgatan till den permanenta bostadsfastigheten på Sidsjö 2:1.

Behov av fastighetsplan föreligger ej.

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

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi****Planskedet:**

Kommunen svarar för alla kostnader förenade med detaljplanens upprättande samt de tekniska utredningar som krävs.

Genomförandeskedet:

I genomförandeskedet svarar kommunen för kostnader förenade med fastighetsbildning. Kommunen står även för kostnader vad gäller förskolans/gruppboendets uppförande och allmän platsmark.

Kultur & Fritid ansvarar för den allmänna parkeringen vid elljusspåret.

I samband med markförvärv ersätter exploatörerna kommunen för de tekniska undersökningar, fastighetsbildning och delkostnader för detaljplanens upprättande som kan kopplas till förvärvad fastighet.

Exploatörerna svarar för alla kostnader förenade med planens genomförande inom den egna tomtmarken.

Exploatörerna har att erlagga avgifter för anslutningar till olika ledningsnät enligt särskilda avtal med resp. ägare av ledningsnät.

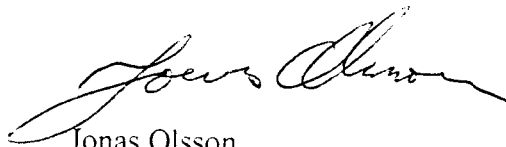
TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

De utredningar som behövs för områdets exploatering ombesörjs av kommunen. Vad beträffar ledningar för dagvatten, vatten och spillvatten sker utredningar med möjlighet till full insyn från MittSverige Vatten AB.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar



Jonas Olsson