

1991-01-24

BO90/2859/P

Benny Nygren
Mogatan 12
852 41 SUNDSVALL

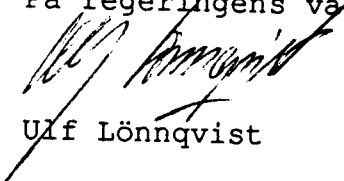
Överklagande av avvisningsbeslut avseende detaljplan
för del av kv. Lastaren, Östermalm, Sundsvalls kommun

./. Länsstyrelsen i Västernorrlands län fattade den 10
oktober 1990 det beslut som framgår av bilagan.

Benny Nygren har överklagat beslutet. Han har därvid
framhållit att han har postat sina överklaganden i tid
och att förseningen berott på postgången.

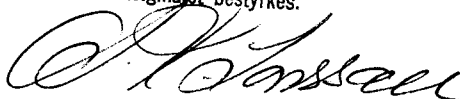
Ansvar för att en handling kommer in till en myndig-
het i rätt tid vilar på avsändaren. När en över-
klagandeskrivelse befordras med post sker det därför
på den klagandes egen risk att den inte kommer fram i
tid. Regeringen, som finner att länsstyrelsens beslut
är riktigt, avslår överklagandet.

På regeringens vägnar


Ulf Lönnqvist


Birgitta Färnlöf

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkes.



Kopia till

boverket
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten ✓

BESLUT

1 (2)

Planenheten
tf blark B Halvarsson

1990-10-10

2024-8942-90

Benny Nygren
Mogatan 12
852 41 SUNDSVALL

Besvär över länsstyrelsens i Västernorrlands län beslut
1990-08-20 angående detaljplan för kv Lastaren, Östermalm,
Sundsvalls kommun

I skrivelsen som inkom till länsstyrelsen den 20 september
1990 har Ni överklagat rubricerat beslut.

Enligt mottagningsbevis har Ni den 29 augusti 1990 fått del
av det överklagade beslutet.

Författningsenligt och enligt lämnad klagohänvisning skulle
Er klagoskrift ha kommit in inom tre veckor från den dag Ni
fått del av beslutet. Enligt 10§ andra stycket förvalt-
ningslagen anses en handling ha kommit in till myndigheten
den dag den avskilts för myndigheten på postanstalt, om den
kommer en behörig tjänsteman tillhanda närmaste följande
arbetsdag. I Edert fall har posten sådana rutiner att be-
svärsskrivelsen avskiljts på postanstalten samma dag som
den kom länsstyrelsen tillhanda. Er skrivelse har kommit in
efter klagotidens utgång och skall därför avvisas.

Länsstyrelsen avvisar Er skrivelse.

Den som vill klaga över detta beslut, skall skriva till
regeringen, bostadsdepartementet, men skicka eller lämna
skrivelsen till länsstyrelsen, postadress: Länsstyrelsen,
Planenheten, 871 86 HARNÖSAND.

Skrivelsen skall 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, telefonnummer och ärendets nummer,
2024-8942-90. Om Ni önskar ytterligare upplysningar, ta
gärna kontakt med Bo Halvarsson, telefon 0611-296 57
(direktnummer).

1990-10-10

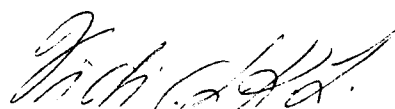
2024-8942-90

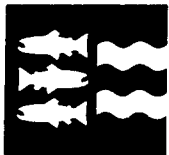
JLD
I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt
Örjan Mohlund, beslutande, tf bitr länsarkitekt Bo
Halvarsson, föredragande och ~~förste~~ länsassessor ~~Håkan~~ Hans
Englund. Bergström


Örjan Mohlund


Bo Halvarsson

Kopia till
Sundsvalls kommun
Juridiska enheten
Planenheten





Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Bass E Nordqvist

LAGAKRAFTBEVIS

2024-1793-90
2024-1797-90
2024-1798-90
2024-1799-90

Sundsvalls kommun

851 85 SUNDSVALL

13.

-11- 15

849-90 061 315

555/88

Kommunfullmäktige i Sundsvalls kommun har 1990-01-22
antagit detaljplan för del av KV LASTAREN, Östermalm.

Beslutet har vunnit laga kraft 1990-10-11 enligt regerin-
gens beslut samma dag.

Eva Nordqvist
Eva Nordqvist

Bilaga:

Kopia av regeringens beslut 1990-10-11

Kopia till:

Fastighetsbildningsmyndigheten + kopia av antagandebeslutet
Byggnadsnämnden + kopia av antagandebeslutet
Planenheten + kopia av antagandebeslutet
Akten

2281-P90/0122/1

1990-10-11

BO90/1767,1768/P

Klas Andersson
Klintgatan 25
852 41 SUNDSVALL

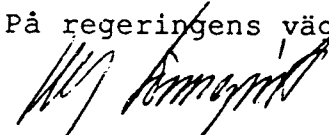
Överklagande i fråga om detaljplan för del av kv. Las-
taren, Östermalm, Sundsvalls kommun

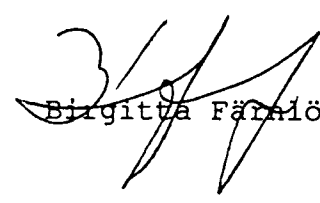
./. Länsstyrelsen i Västernorrlands län fattade den 18
juni 1990 det beslut som framgår av bilagan.

Klas Andersson och Birgitta Rönnquist har överklagat
beslutet. De har därvid i huvudsak vidhållit vad de
tidigare anfört.

Regeringen, som delar länsstyrelsens bedömning, avslår
överklagandena.

På regeringens vägnar

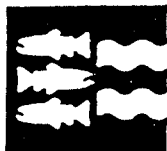

Ulf Lönnqvist


Birgitta Färnlöf



Kopia till

plan- och bostadsverket
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten
Birgitta Rönnquist, Klintgatan 23, 852 41 SUNDSVALL



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Tfblark B Halvarsson

BESLUT

1 (4)

1990-06-18

2024-1793-90
2024-1797-90
2024-1798-90
2024-1799-90

Hans Sjöholm
Fridhemsgatan 54
852 42 SUNDSVALL

Birgitta Rönnqvist
Klintgatan 23
852 41 SUNDSVALL

Klas Andersson
Klintgatan 25
852 41 SUNDSVALL

Benny Nygren
Mogatan 12
852 41 SUNDSVALL

Besvär över Sundsvalls kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för del av kv-Lastaren, Östermalm, Sundsvalls kommun

Den 22 januari 1990 antog kommunfullmäktige detaljplan för del av kv Lastaren, Östermalm, Sundsvalls kommun.

Planen innebär bl a byggrätt för tre punkthus i sex våningar.

Ni har överklagat beslutet och anser att de nya husen blir för höga. De passar inte in i den befintliga miljön och kommer att skugga befintliga fastigheter vid Klintgatan. Husen bör vara högst 2 - 3 våningar. Vidare anser Ni att exploateringen kommer att innebära ökad trafik på redan för hårt belastade gator. Klas Andersson och Benny Nygren klagar även på att de kommit för sent in i samrådet och inte kunnat påverka utformningen av planförslaget. Hans Sjöholm anser att bullersituationen försämras för hans fastighet pga ljudreflexer mot de nya garagen.

Besvärsskrivelserna har skickats till kommunen för yttrande. De klagande har därefter givits möjlighet att svara på kommunens yttrande som inkom till länsstyrelsen 1990-04-20. Klas Andersson och Benny Nygren har inkommit med svar.

I samrådsredogörelsen och utlåtandet över anmärkningsskrivelserna framhåller kommunen bl a att byggnaderna endast i begränsad utsträckning överskrider höjden på den skolbyggnad som tidigare fanns på tomten och bedömer föreslagna

Postadress	Besöksadress	Leveransadress	Telefon	Telefax	Postgata
871 86 Härnösand	Nybrogatan 15	Backgränd 18	0611 - 29 000 (växel)	0611-29805 (Reg. sk. enh.) 0611-29208 (Förövare enh.)	3 51 92 - 4

1990-06-18

hushöjder som rimliga. En skugglängdsstudie har utförts som visar att de boende norr om Klintgatan inte får en ökad beskuggning under maj-juni till följd av de nya husen. Under mars når skuggan ned till dessa tomter under en del av dagen. Skuggan från befintliga träd inverkar mer på solförhållandena än den nya bebyggelsen. Beträffande ljudreflexer mot garagen anser kommunen att de blir försumbara i sammanhanget. Vidare anser kommunen att exploateringen är rimlig med tanke på trafikförhållandena. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan utföras utanför detta planarbete.

Att samrådet med berörda skötts riktigt framgår menar kommunen av handlingarna i ärendet.

Kommunen skall enligt plan- och bygglagen (1987:10) vid planläggning beakta de allmänna intressena och även göra en avvägning gentemot olika enskilda intressen.

Planläggningen är i första hand en kommunal angelägenhet och därmed också ansvaret för kvaliteten i bostadsmiljön. Endast om förhållandena inte är godtagbara skall länsstyrelsen ingripa i samband med prövningen av besvär.

Bestämmelser i plan- och bygglagen om placering och utformning av byggnader återfinns i 3 kap 1 - 2 §§ och i 5 kap 2 §. I 3 kap 1 § anges bl a att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen. I 3 kap 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 kap 2 § anges bl att vid utformningen av en detaljplan skall skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelseförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I 2 kap återges de allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse.

Ovan nämnda bestämmelser är allmänt hållna och ger kommunen stort utrymme att själva avgöra vad som är lämpligt vid den slutliga utformningen av ett planområde såvida inte enskilda intressen träds för när på ett oacceptabelt sätt.

I förarbetena till plan- och bygglagen anges i kommentarerna till ovan nämnda 3 kap 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 förhållanden på orten. Toleransnivån skall med andra ord vara högre i vissa fall.

I centrala delar av en tätort som det är fråga om i detta fall kan utbyggnader innebära att den befintliga bebyggelsen måste godta ökad insyn och förändrade solförhållanden.

1/
1990-06-18

Även om solförhållandena försämrats något till följd av bebyggelsen anser länsstyrelsen att förhållandena fortfarande är godtagbara för tomterna norr om Klintgatan.

Beträffande valet av hustyper i detta fall anser länsstyrelsen att kommunen inte överskridit sina befogenheter enligt plan- och bygglagen vad gäller hänsynen till de allmänna intressena.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen i tillräcklig utsträckning tagit hänsyn till såväl de allmänna intressena som skall beaktas enligt plan- och bygglagen som till de boendes enskilda intressen och att förhållandena blir godtagbara.

I plan- och bygglagen 5 kap 20 § föreskrivs bl a att när detaljplan upprättas skall kommunen bereda sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget tillfälle till samråd. I 5 kap 21 § sägs bl a att samrådet syftar till ett utbyte av information och synpunkter. I förarbetena till plan- och bygglagen sägs att samrådet bör vara en fortlöpande process för utbyte av information och synpunkter. Samrådet bör syfta till att få till stånd en debatt angående planområdet på ett tidigt stadium när det fortfarande finns möjligheter att påverka planarbetet.

Länsstyrelsen finner att omständigheterna vad gäller samrådsförfarandet inte varit sådana att antagandebeslutet bör upphävas på formell grund.

I övrigt instämmer länsstyrelsen i kommunens bedömning beträffande ljudreflex från garagen och att trafikförbättrande åtgärder vid behov kan utföras senare.

Sammanfattningsvis finner länsstyrelsen att detaljplanen inte kan anses strida mot plan- och bygglagstiftningen. Besvären skall därför avslås.

Länsstyrelsen avslår besvären och fastställer kommunens beslut att anta detaljplanen.

Den som vill klaga över detta beslut, skall skriva till regeringen, bostadsdepartementet men skicka eller lämna skrivelsen till länsstyrelsen, postadress: Länsstyrelsen, planenheten, 871 86 HARNÖSAND:

Skrivelsen skall 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, telefonnummer och ärendets nummer, 2024-1793-90, 2024-1797-90, 2024-1798-90, 2024-1799-90. Om Ni önskar ytterligare upplysningar, ta gärna kontakt med Bo Halvarsson, telefon 0611-29657 (direktnummer).

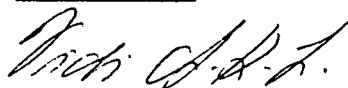
13
1990-06-18

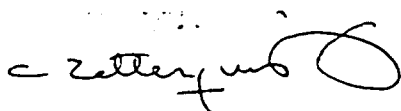
I handläggningen av detta ärende har deltagit länsråd Leif Byman beslutande, tf bitr länsarkitekt Bo Halvarsson fördragande, byrådirektör PH Håkansson och 1:e länsassessor Håkan Englund.


Leif Byman


Bo Halvarsson

Kopia till
Sundsvalls kommun, 851 85 Sundsvall
Juridiska enheten
Miljövårdsenheten
Planenheten





LÄNSSTYRELSEN
HÄRNÖSAND

INK. 90. 02 26

DNR 2023-1237-70

Nr 445

Dnr 849/89, 061.315

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV LASTAREN, ÖSTERMALM

Byggnadsnämnden har i skrivelse 1989-11-29 föreslagit kommunfullmäktige att anta det av stadsbyggnadskontoret 1989-07-05 upprättade förslaget till detaljplan för del av kv Lastaren, Östermalm, Sundsvalls kommun.

Planområdet omfattar cirka 1 ha och ligger i stadsdelen Östermalm, cirka 2 km sydost om Sundsvalls centrum.

På fastigheten låg tidigare Östermalms skola och i gällande plan är området avsett för offentliga byggnader.

I föreliggande planförslag ändras markanvändningen till bostäder och lägenhetsdaghem. Bostäderna uppförs i form av tre punkthus med sammanlagt cirka 45 lägenheter. I ett av husen inreds ett daghem.

Stadsbyggnadskontoret har i utlåtande 1989-10-30 meddelat att detaljplaneförslaget varit utställt enligt PBL 5:23 under tiden 30 augusti - 22 september 1989 samt kommenterat under utställningstiden inkomna synpunkter.

Vid ärendets behandling i planeringsutskottet 1989-12-06 yrkar Märta Svensson (c) med instämmande från Runa Forsman (mp) att ärendet ska återremitteras till byggnadsnämnden och att förslaget omarbetas så att punkthusens höjd maximeras till fyra våningar.

S-gruppen och Lena Almén (fp) yrkar bifall till byggnadsnämndens förslag.

Ordföranden Håkan Eriksson ställer de olika yrkandena - återremiss och bifall till byggnadsnämndens förslag - under proposition varefter han konstaterar att planeringsutskottet beslutat bifalla byggnadsnämndens förslag.

Mot beslutet anmäler Märta Svensson (c) och Runa Forsman (mp) reservation till förmån för eget yrkande.



Vid ärendets behandling i kommunstyrelsen 1989-12-19 yrkar Ulf Ståhlbröst (mp) med instämmande av Erik Jonsson (c) återremiss av ärendet för omarbetning så att byggnadernas höjd maximeras till 4 våningar. Håkan Eriksson (s) tillstyrker planeringsutskottets förslag.

Ordföranden ställer här efter proposition om dels återremiss av ärendet enligt Ulf Ståhlbrösts och Erik Jonssons förslag och dels att ärendet ska avgöras idag varefter han finner att kommunstyrelsen beslutat att ärendet ska avgöras idag. Han konstaterar då att det bara finns ett förslag d v s bifall till planeringsutskottets förslag.

Mot beslutet reserverar sig Ulf Ståhlbröst (mp), Erik Jonsson och Per Dahlin (c) till förmån för återremissyrkandet.

Vid ärendets behandling i kommunfullmäktige 1990-01-22 yrkar Solveig Henriksson (mp) och Erik Jonsson (c) återremiss till kommunstyrelsen.

Håkan Eriksson (s) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Sedan ordföranden Bo Forslund (s) ställt de båda yrkandena - återremiss och bifall till kommunstyrelsens förslag - under proposition, förklarar han att kommunfullmäktige beslutat bifalla kommunstyrelsens förslag.

Mot beslutet anmäler c-gruppen reservation till förmån för Erik Jonssons yrkande nämligen: Märta Svensson, Birgitta Sellén, Edith Sundberg, Jan-Olov Sellén, Per Dahlin, Gerd Dahlin, Erik Jonsson, Bengt Ljusberg, Stig Selin, Kerstin Cahling och Bertil Bäckwall.

Kommunfullmäktige har sålunda, med bifall till kommunstyrelsens förslag 1989-12-19, beslutat

att anta det av stadsbyggnadskontoret 1989-07-05 upprättade förslaget till detaljplan för del av kv Lastaren, Östermalm, Sundsvalls kommun.

- - -

Birgitta Svensson



Sundsvalls kommun

KOMMUNFULLMÄKTIGE

19

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

1990-01-22

11

Sekreterare Gunnar Lindberg

Justeras 1990-01-29

Underskrifter sekr Gunnar Lindberg

ordf Bo Forslund

Just Birgitta Sellén Jan-Olof Sellén

Protokollet omfattar ärendena 440 - 460.

Tillkännagivandet angående justeringen av detta protokoll
anslaget på Sundsvalls kommuns anslagstavla i Sundsvalls
kommunalhus 1990-01-29, betygar

Ex officio

Gunnar Lindberg

SUNDSVALLS KOMMUN

Kopian överensstämmer med originalet
intygar

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

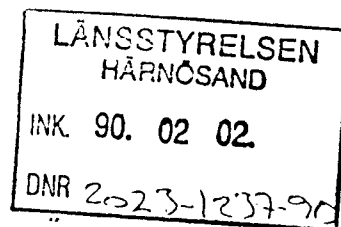


Sundsvalls kommun
KOMMUNFULLMÄKTIGE

2)

Datum

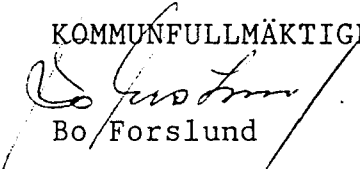
1990-01-29

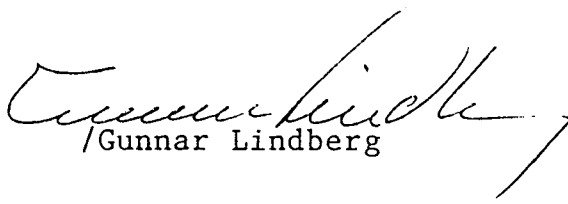


Länsstyrelsen i Västernorrlands län
Planenheten
871 86 HÄRNÖSAND

Kommunfullmäktige har, i överensstämmelse med det beslut som framgår av bilagda utdrag nr 445 och övriga till ärendet hörande handlingar, beslutat att anta det av stadsbyggnadskontoret 1989-07-05 upprättade förslaget till detaljplan för del av kv Lastaren, Östermalm, Sundsvalls kommun.

KOMMUNFULLMÄKTIGE


Bo Forslund


Gunnar Lindberg

BESÖKSADRESS
Norrmalmsgatan 4
Sundsvall

POSTADRESS
Sundsvalls kommun
851 85 Sundsvall

TELEFON

060-19 10 00 växel

TELEFAX

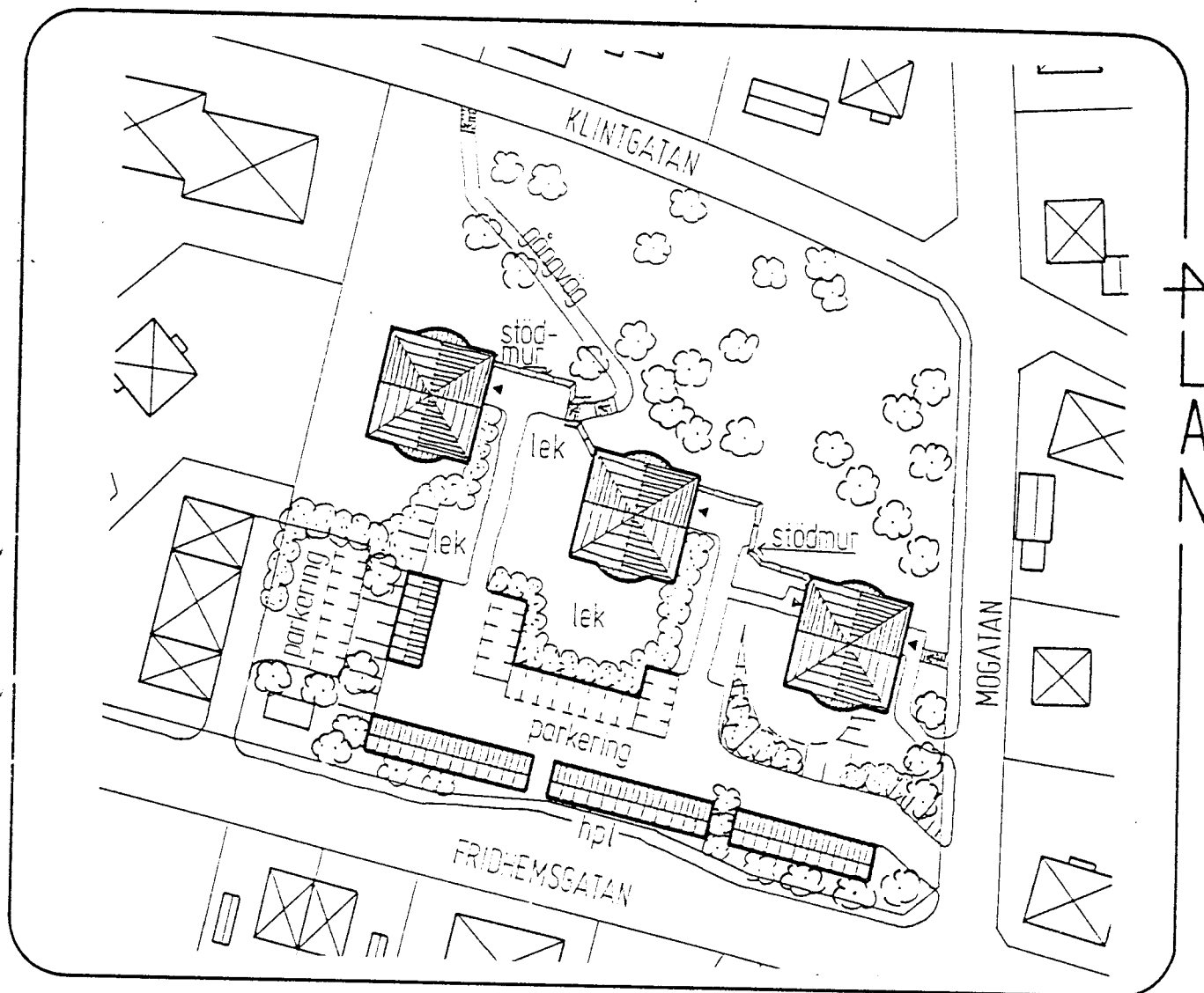
060-12 81 91

BANKGIRO

991-1884

POSTGIRO

12 58 80-5



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

del av kv LASTAREN

ÖSTERMALM, SUNDSVALLS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET 1989-07-05

HANDLÄGGARE: RAGNHILD WIDGREN TEL: 191982



Detaljplan för
del av kv LASTAREN
Östermalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör denna beskrivning, plankarta med bestämmelser och genomförandebeskrivningen. Till planbeskrivningen bifogas en illustration över området.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

På fastigheten låg tidigare Östermalms skola. I gällande plan är området avsett för offentliga byggnader.

I den här planen ändras markanvändningen till bostäder och lägenhetsdaghem. Bostäderna uppförs i form av tre punkthus med sammanlagt cirka 45 lägenheter. I ett av husen inreds ett daghem.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Östermalm, cirka 2 km sydost om Sundsvalls centrum.

Planen följer gränsen för den nuvarande fastigheten Lastaren 8, vilken gränsar mot Klintgatan i norr, Mogatan i öster, Fridhemsgatan i söder och fastigheterna Lastaren 5, 12 och 13 i väster.

Areal

Planområdets areal är cirka 1 ha.

Markägare

Sundsvalls kommun äger fastigheten.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den antagna översiktsplanen för Sundsvalls kommun 1985 redovisas området för utbyggnad av cirka 80 bostadslägenheter fram till år 1993. Denna volym grundar sig på preliminära skisser från 1983 med en så pass omfattande exploatering.

Detaljplan

För området gäller detaljplan S 46, som fastställdes 1923. Vid planläggningen fanns redan skolbyggnaden och tomten redovisas som område för offentliga byggnader.

För Fridhemsgatans och Mogatans sträckningar invid detta kvarter gäller detaljplan S 252, som fastställdes 1967.

Bostadsförsörjningsprogram

Kv Lastaren redovisas i 1989 års bostadsförsörjningsprogram med byggstart år 1989 för 40 lägenheter i flerbostadshus.

Kommunala beslut i övrigt

Rivningslov för skolbyggnaden meddelades den 1 december 1986. Syftet med rivningen var att bereda plats för de nya bostadshusen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av en platå mot Fridhemsgatan, där skolhuset tidigare låg. Från platån sluttar marken kraftigt mot norr. Nivåskillnaden mellan den högsta och lägsta punkten är cirka 14 m.

Två kvalitéer har styrt planutformningen: Den magnifika utsikten mot norr och den branta sluttningen med sina stora träd. Förutsättningarna ledde fram till en lösning där tre punkthus ställs vid släntrönet. Slänten bevaras intakt. Punkthusen ger en viss genomsikt och många boende kan dra fördel av utsikten.



Geotekniska förhållanden

En detaljerad grundundersökning har utförts av Geo-Projektering Konsult AB på uppdrag av HSB.

Området är bergigt och sprängning får ske för både hus och ledningar. Takvattnet från bostadshuset närmast Mogatan avses ledas till ett perkolationsmagasin i naturmarken norr om detta hus.

Markradonhalten har mätts i en punkt och var 25 kBq/m³. Detta mätvärde i kombination med risken för förändrade betingelser vid sprängning motiverar, att radonskyddande åtgärder vidtas.

Geo-Projektering utför även en detaljerad undersökning inkl. riskanalys avseende befintligt bergrum. Denna undersökning är ännu ej slutförd.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom tomten avgränsas tre lägen för punkthus i sex våningar. För att god terränganpassning skall uppnås tillåts en suterrängvåning i två av husen. Av de 45 lägenheterna är 5 st 1-1½ rok, 24 st 2 rok och 16 st 3-3½ rok. Smålägenheter dominerar således. I stället för daghem kan ytterligare fyra smålägenheter anordnas.

Daghem

I ett av husen inreds ett daghem i bottenvåningen. Daghemmet beräknas innehålla två avdelningar.

Övrig service

Planområdet ligger knappt 400 m från Skönsmons skola, som har låg- och mellanstadium och cirka 1100 m från Höglundaskolan, som har högstadium. Närmaste fritidshem ligger i anslutning till Skönsmons skola.

Vårdcentral, bibliotek, kyrka m m finns i stadsdelen inom 1-1,5 km avstånd från planområdet. Närmaste livsmedelsbutik ligger inom kvarteret Lastaren. På fastigheten Lastaren 8 finns en telefonskiosk vid hörnet Fridhemsgatan/Mogatan.

Skyddsrum

Enligt skyddsrumsbeked skall skyddsrum ordnas med 120 platser.

Friytor

Fastigheten har friytor av två slag, vilka kompletterar varandra och ger goda förutsättningar för lek och utvistelse.



Lekytor och övriga an- lagda grön- ytor.

Söder om husen samt mellan dem skall anlagda småbarnslekplatser ordnas i anslutning till entréerna. Vid det mellersta huset avgränsas en del av gården till lekgård för daghemmet. Utöver denna gård anläggs separata lekytor för övriga barn. Lekytorna förutsätts kunna samnyttjas i viss utsträckning. Daghemsgården avskärmas mot parkeringen genom en planteringsyta med träd och buskar samt en träskärm närmast bilplatserna.

Mot Fridhemsgatan skall området mellan garage och gångbana planteras. Befintliga träd vid gatan bevaras och kompletterande träd- och buskplantering utförs.

Naturområde

Norr om bostadshusen bevaras den befintliga slänten som naturområde. Trädbeståndet domineras av gamla björkar. Tvärs över slänten löper ett äldre skyddsstaket.

Detta område kan utvecklas till ett spännande lek- och rekreationsområde genom några skötselinsatser. Trädbeståndet bör förnygras genom plantering. En variation mellan öppenhet och slutenhet bör eftersträvas i slänten så att möjligheten till utsikt erbjuds. Av hävd har en del av slänten använts som pulkbacke. Även av detta skäl bör ett stråk hållas fritt från träd. En bestämmelse om skyddsstaket har införts, då det är nödvändigt med ett staket mot Klintgatan och den del av Mogatan som gränsar mot naturområdet.

Gator och trafik

Utfart från fastigheten sker mot Mogatan. Utfartsförbud införs mot Fridhemsgatan. Mogatan är enkelriktad i detta avsnitt och endast norrgående trafik tillåts.

Busshållplats finns vid Fridhemsgatan. Läget förskjuts cirka 20 m österut för att siktförhållandena skall förbättras.

I anslutning till busshållplatsen ordnas en gångvägspassage mellan garagebyggnaderna, vilken samtidigt skall fungera som väderskydd för busspassagerare.

Parkeringsplats ordnas närmast Fridhemsgatan med 51 bilplatser, vilket motsvarar den nya bebyggelsens behov. Därutöver finns en liten parkeringsplats i den sydvästra delen av fastigheten, vilken används av boende i grannfastigheten, Lastaren 5. Denna parkering förskjuts österut så att avståndet till bostadshuset från bilplatserna blir minst 15 m.

Parkeringsbehovet har för Lastaren 8 bedömts vara en bilplats per lägenhet samt sex platser för förskolan, vilka kan samnyttjas av bostadsområdets besökare under kvällar och helger.



Angöring sker i normalfallet vid parkeringsplatsen, men gångvägarna fram till entréerna dimensioneras och utformas så att matleveranser till förskolan m m kan ske vid husentréerna. Dessa gångvägar utgör samtidigt brandvägar. En separat brandväg anläggs vid den västra delen av tomten med infart från grannfastigheten Lastaren 5 via dess parkering.

Störningar

Fridhemsgatan är en av de mest trafikerade gatorna i stadsdelen med cirka 7000 fordon per medeldygn. Dygnsnivån på utomhusbullret vid Fridhemsgatan var 65-70 dBA vid närmaste husfasad enligt miljöskyddskontorets undersökning 1986.

I det här fallet är bostadshusen indragna långt från gatan. Minsta avstånd är 25 m. Dessutom uppförs garage mot gatan, vilka fungerar som bullerskydd. Såväl utomhus- som inomhusnivåerna beräknas bli godtagbara på detta sätt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till befintligt nät i gatumark. Allmänna underjordiska VA-ledningar finns ej inom planområdet.

Värme

Området ansluts till befintligt fjärrvärmenät i intilliggande gatumark. Servisledning dras från Mogatan.

El

Inom planområdet finns en transformatorstation, dit den nya bebyggelsen ansluts. En befintligt allmän elkabel är dragen inom u-området längs Fridhemsgatan.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker från soprum i bostadshusen. Separata utrymmen för grovsopor och pappersavfall kommer också att anordnas. Utrymmen och transportvägar skall dimensioneras enligt gatukontorets Råd och anvisningar.

Administrativa frågor

Eftersom området avses bebyggas i ett sammanhang under 1990/91 har genomförandetiden bestämts till fem år från den dag planen vinner laga kraft.

STADSBYGGNADSKONTORET


Lars Rimfors


Ragnhild Widgren

PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse med * gäller inom hela området

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar

Endast angiven användning och utformning är tillåten

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns belägen tre meter utanför planområdet
	Gällande användningsgräns avsedd att behållas
	Gällande användnings- och egenskapsgräns avsedd att utgå
	Gällande egenskapsgräns avsedd att behållas
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmän plats

H-gata Gata som ingår i huvudnätet

KVARTERSMARK

Bostäder och lägenhetsdaghäm

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

hpl Hållplats

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n ₁	Skyddsstaket skall finnas mot gatumark
n ₂	En trädrad skall finnas mellan garage och gångbana
natur	Naturkaraktären med stora träd i slänten skall bevaras

Markens disposition

daghäm	Barnstugelokal får anordnas i entréplanet
lek	Lekplats skall finnas
parkering	Parkeringsplats skall finnas
transform	Transformator

Utfart

Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

VI	Antal våningar
v ₁	Suterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
	Högsta byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

* Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft



Detaljplan för
del av kv LASTAREN
Östermalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige tidigast i december 1989.

Byggstart för bostadsområdet planeras till första halvåret 1990.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

HSB har utsetts till byggherre för bostadsområdet. Sundsvalls kommun, gatukontoret, svarar för flyttning av busshållplatsen och bostadsrättsföreningen Lastaren ansvarar för den lilla parkeringsplatsen i planområdets sydvästra del. Övriga trafikytor inom kvartersmark anläggs, sköts och bekostas av exploatören, d v s HSB.

Exploatören bygger och bekostar VA-ledningar på kvartersmark. Anslutningsavgift till kommunens nät kommer att tas ut.

El- och teleledningar anläggs av energiverket respektive televerket. För samordning av dessa arbeten med övriga anläggningsarbeten ansvarar byggherren.

Flyttning av telefonkiosk genomförs av televerket till ett läge som bestäms i överenskommelse med berörd fastighetsägare.

Energiverket bygger primär fjärrvärmeledning fram till undercentral, samt svarar för drift och underhåll av dessa delar. Anslutningsavgift tas ut av exploatören. De sekundära fjärrvärmeledningarna mellan husen anläggs, underhålls och bekostas av exploatören.

Exploatören svarar för erforderlig röjning och avverkning på kvartersmark.

Exploateringsavtal

Ansvarsfördelningen mellan Sundsvalls kommun och exploatören kommer att regleras via ett exploateringsavtal. I avtalet behandlas när och hur åtgärder skall ske, kostnader och vem som skall betala.



FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

För berörd kvartersdel gäller tomtindelning fastställd 1930-04-09 (akt 221). Den ändrade detaljplanen nödvändiggör ändring av fastighetsplanen (tomtindelning) för kvartersdelen.

Fastighetsplanen skall utformas så

att flerbostadshusfastigheten Lastaren 5 inklusive parkeringsområde på Lastaren 8 utlägges som en blivande fastighet samt

att återstående del av Lastaren 8 belägen inom kvartersmark utlägges som en blivande fastighet för bostäder samt lägenhetsdaghem.

Fastighetsplanen genomföres fastighetsbildningsmässigt genom fastighetsreglering varvid Lastaren 5 och 8 ombildas till att utgöra fastigheter för flerbostadshus. Område av Lastaren 8 beläget i gatumark överföres till Östermalm 1:2. Eventuellt behov av servitut för brandväg över fastigheten Lastaren 5 avgörs i samband med fastighetsbildningen.

Rätten till bibehållande och underhåll av befintliga underjordiska ledningar jämte transformatorstation kan tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål.

EKONOMISKA FRÅGOR

Tomtkostnaden för kv Lastaren 8 har marknadsanpassats att inrymmas i gällande tomt- och grundberedningsbelopp.

Tomtkostnaden uppgår till cirka 1.265.000 kronor vilket gör cirka 135 kronor per m² tomtyta alt. cirka 263 kronor per m² BRAP. I tomtkostnaden ingår kommunens kostnader för detaljplan och grundkarta samt kostnaden för flyttning av buss-hållplats vid Fridhemsgatan.

Anläggningsavgift för vatten- och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa och beräknas uppgå till cirka 300.000 kronor.

Brf Lastaren 5 kommer att av kommunen köpa cirka 300 m² för parkeringsändamål.

Överenskommen (muntlig) kostnad 40.000 kronor för marken samt cirka 10.000 kronor för fastighetsreglering, totalt 50.000 kronor.



SUNDSVALLS KOMMUN

3

Stadsbyggnadskontoret

Datum

1989-07-05

Beteckning

555/88

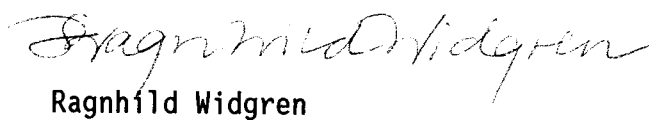
TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska
utredningar

Exploatören ansvarar för och bekostar den pågående detalje-
rade grundundersökningen och radonmätningen.

STADSBYGGNADSKONTORET


Lars Rimfors


Ragnhild Widgren