

§ 179 Beslut om antagande Detaljplan för Bostads-och Centrumändamål, Nolby 1:108, Kvissleby, Sundsvalls kommun

(SBN-2021-00857-52)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enl 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Företaget Din Bostad i Sundsvall AB har via en ansökan om planbesked önskat pröva möjligheten till en ny detaljplan inom fastigheten Nolby 1:108, beläget i centrala Kvissleby.

Ett positivt planbesked gavs för ansökan vilket möjliggjort att en detaljplaneprocess genomförts för att pröva möjligheten till en ny markanvändning för en befintlig byggnad.

Planförslaget skapar möjligheter för bostäder och centrumändamål. Under samrådet inkom synpunkter gällande framför allt buller vilket föranledde att planförslaget justerades med en planbestämmelse som säkerställer att riktvärden för buller kommer att upprätthållas vid byggnation av bostäder.

Under granskningsskedet har inga ytterligare synpunkter inkommit och det bedöms inte finnas några kvarstående synpunkter på planförslaget.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2024-10-09 - § 152 Beslut om antagande Detaljplan för Bostads-och Centrumändamål, Nolby 1:108, Kvissleby, Sundsvalls kommun
- Tjänsteskrivelse - SBN-2021-00857-52 - Beslut om antagande Detaljplan för Bostads-och Centrumändamål, Nolby 1:108, Kvissleby, Sundsvalls kommun
- Bilaga Antagandehandling
- Bilaga DP_Plankarta

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska
underskrifter:

NAMN: Robert Nordin
TID: 2024-10-29 15:09:48 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: JEANETTE HEDLUND
TID: 2024-10-29 15:54:52 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



Underrättelse om antagande gällande detaljplan för bostads- och centrumändamål, Nolby 1:108, Kvissleby, Sundsvalls kommun

Typ av anslag

Tillkännagivanden enligt speciallagstiftning

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Datum då anslaget sätts upp

2024-10-29

Datum då anslaget tas ned

2024-11-13

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden

Relaterade dokument

Planförslaget med tillhörande underlag inklusive beslut om antagande finns tillgängliga här:
[Detaljplan för bostads- och centrumändamål, Nolby 1:108, Kvissleby, Sundsvalls kommun](#) 

Information

Detaljplan för Bostads-och Centrumändamål, Nolby 1:108, Kvissleby, Sundsvalls kommun har antagits av stadsbyggnadsnämnden 2024-10-23, § 179.

Beslutet får överklagas till mark- och miljödomstolen.

Överklaganden ska lämnas skriftligen till stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se eller per post till:

Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Normalmsgatan 4
851 85 SUNDSVALL

Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt.

Frågor om ärendet besvaras av:

Anna-Karin Ogén, 060 - 19 13 02, anna-karin.ogen@sundsvall.se

Sista dag att överklaga är 24-11-13 enligt 13 kap 1 § 2 och 3 pkt, plan- och bygglagen (2010:900) och 43 och 44 §§ förvaltningslagen (2017:900).

Ange i överklagandet:

- Vilket beslut du överklagar (ärendets diarienummer eller paragraf som framgår av beslutet)
- Varför du anser att beslutet är felaktigt
- Vilken ändring du vill ha
- Ditt namn, postadress och telefonnummer.
- Skicka med handlingar eller annat som du tycker stödjer din uppfattning.

Överklaga ett beslut

[Läs mer om hur du överklagar ett beslut](#)



Detaljplan för

Centrumändamål och bostäder

Del av Nolby 1:108

Kvissleby, Sundsvalls kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 23-10-25 (reviderad 2024-05-30 och 2024-09-20)

Kontaktperson:

Anna-Karin Ogén

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Tel 060-19 13 02

- ☒ Samråd
- ☒ Granskning
- ☒ Antagande 2024-10-29
- ☒ Laga kraft 2024-11-13

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

(B) Bostäder endast övre plan
C Centrumändamål

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 8,5 m

Utformning

f_1 I lägenheter med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en juddämpad sida (gäller lägenheter större än 35 kvm).

Detaljplan för

Laga kraft

Centrum - och bostadsändamål i Kvissleby,

Nolby 1:108

Godkännande	Instans
SBN	

Upprättad 2023-10-25 Reviderad 2024-05-20

Antagande 2024-10-29

Laga kraft 2024-11-13

Genomförandetid 60 månader (5 år)

Dnr SBN-2021-00857

Olof Lindstrand

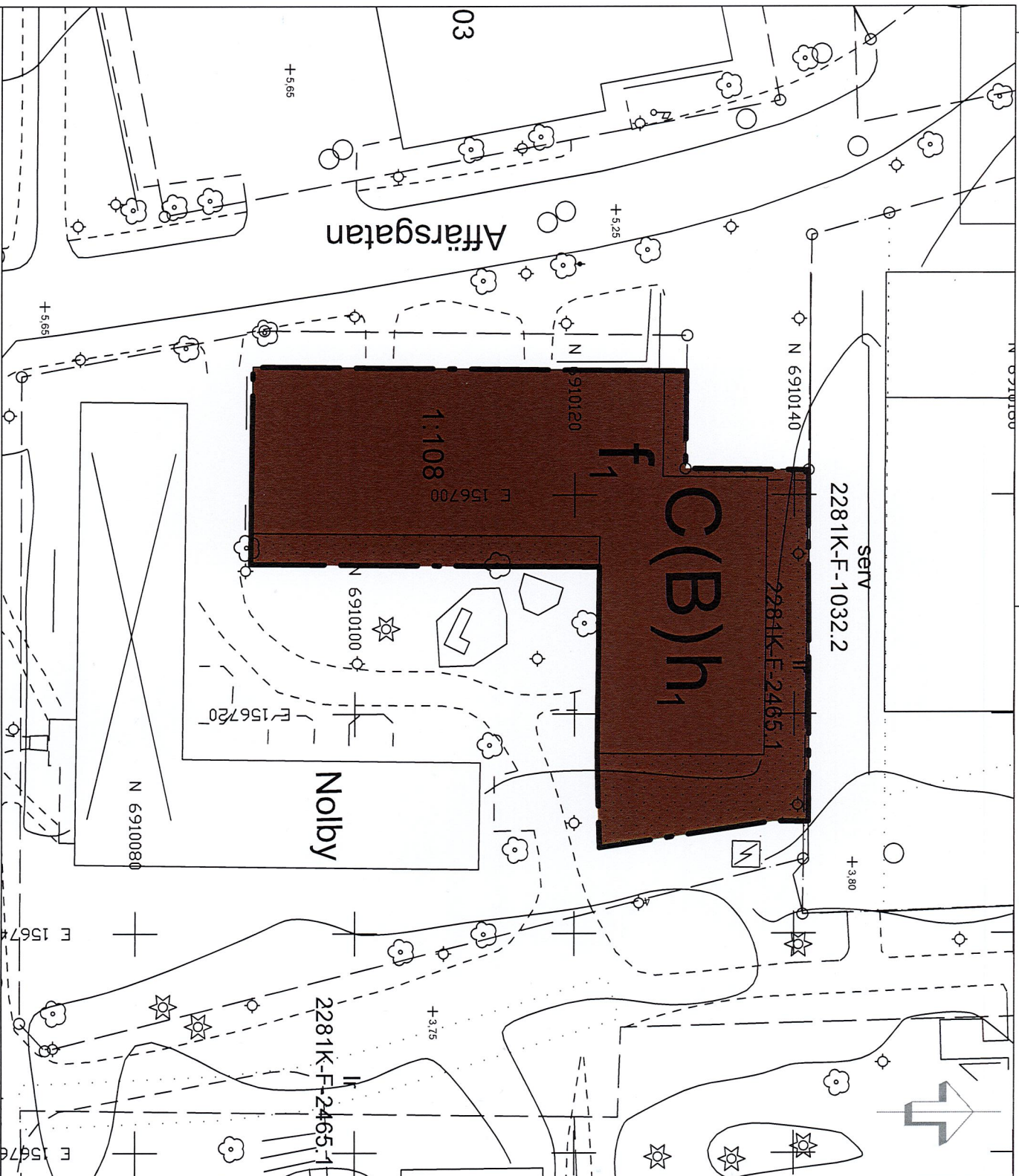
Anna-Karin Ogén

Planarkitekt

Skala 1:500



2281K-DP-552



Uppgifter om grundkartan

Upprättad genom fotogrammetrisk mätning
Koordinatsystem: SWEREF99 17 15
Höjdsystem: RH2000

Lantmäterikontoret i Sundsvall 20

- Traktgräns
- Kvaterstrakt
- Fastighetsgräns
- Kvartersnamn
- Byggnader
- Staket
- Gata
- Löv- resp barträd
- Nivåkurvor
- Rutnätspunkt
- Fastighetsbeteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA	3
Områdets läge och areal	3
Markägoförhållanden	3
Området idag	3
PLANFÖRSLAG.....	4
PLANBESTÄMMELSER	5
Bebyggelseområden (GOD BEBYGGD MILJÖ klimatomål).....	5
Barnkonventionen	6
Friytor	6
Natur	8
RISKER/STÖRNINGAR	8
Radon	8
Dagvatten och höga flöden	9
Buller	9
Historisk beskrivning.....	11
RIKSINTRESSEN	12
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	12
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	12
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	12
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft	12
Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller	13
Miljökvalitetsnormer vatten	13
Undersökning av miljöbedömning.....	13
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	13
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	14
Konsekvenser utom planområdet.....	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
Vatten och avlopp, värme, el.....	14
Avfall.....	14
Tekniska utredningar	14
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14
Tidplan	14
Genomförandetid	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	15
Allmänt	15

<i>Fastighetsbildning</i>	<i>15</i>
<i>Allmän Plats.....</i>	<i>15</i>
<i>Kvartersmark</i>	<i>15</i>
<i>Gemensamhetsanläggning.....</i>	<i>15</i>
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	<i>16</i>
<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i>	<i>16</i>
<i>Nyttillkomna rättigheter</i>	<i>16</i>
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	<i>17</i>
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning.....</i>	<i>17</i>
EKONOMISKA FRÅGOR	17
<i>Planekonomi.....</i>	<i>17</i>
ÖVRIGT	
ÄNDRINGAR MELLAN SAMRÅD OCH GRANSKNING	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	
GRANSKNINGSUTLÅTANDE	
FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta	
SÄNDLISTA	

Detaljplan för
Centrumändamål och bostäder i Kvissleby,
Del av Nolby 1:108
Njurunda
Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Planförslaget gäller en befintlig tvåplansbyggnad och syftar till att skapa förutsättningar till att stärka Kvissleby centrum genom att i befintlig tvåplansbyggnad möjliggöra centrumändamål, samt bostäder, i byggnadens övre plan.

BAKGRUND

Inom fastigheten 1:108 fanns tidigare en polisstation. Befintlig detaljplan medger endast allmänt ändamål. Byggnader med allmänt ändamål är inte avsedda att ägas eller nyttjas för privata ändamål. Fastighetsägaren vill tillskapa bostäder och lokaler i en befintlig byggnad. Byggnaden är centralt belägen med samlingslokaler på övre och nedre plan. Endast en del av befintligt kvarter är föremål för prövning, se bild på sidan fyra.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Ytan som prövas är ca 1000 m² stor.

Markägoförhållanden

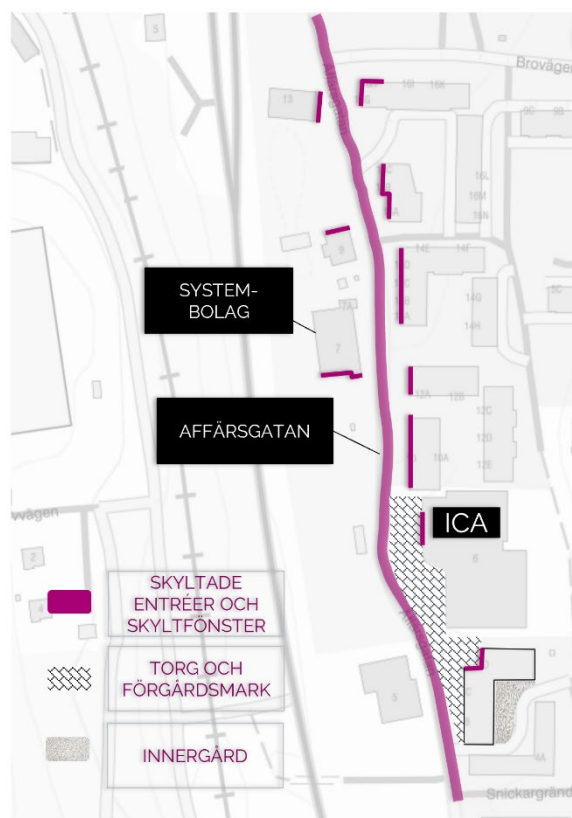
Fastigheten är privatägd.

Området idag

Byggnaden ligger centralt, bredvid ICA i Kvissleby centrum och gränsar till områdets huvudgata. Endast den del av kvarteret som gränsar mot huvudgatan och torget i anslutning till detta prövas för ändrad användning. Platsen är påverkad av buller från järnvägen som ligger relativt nära.

PLANFÖRSLAG

Platsens förutsättningar



Bilden visar en översiktskarta över centrala Kvissleby. Byggnaden som berörs av detaljplanen är markerad med en svart linje. Befintliga verksamheter som bidrar till livet längs Affärsgatan genom skyltade entréer och skyltfönster är markerade i lila på bilden. Det utökade utbudet i den aktuella byggnaden innebär fler skyltade entréer längs Affärsgatan, vilket ytterligare bidrar till ett levande gatuliv. Nedläggningen av polisstationen har lett till att flera olika publika verksamheter har flyttat in i byggnaden.

	Planbestämmelser
(B)	Bostäder endast på övre plan: Att bestämmelsen anger "endast på övre plan" syftar till att begränsa bostadsändamålet i byggnaden.
C	Centrumändamål: Ändamålet inrymmer till exempel café, samlingslokal för föreningar och butiker vilket är lämpligt med tanke på byggnadens placering längs med ett affärsstråk.
h ₁	Högstanockhöjd 8,5 m: Nockhöjd regleras i planen för att begränsa antalet våningar till det som ryms inom befintlig byggnad.
f ₁	I lägenheter med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida (gäller lägenheter större än 35 kvm). Detta för att skydda människor från de risker som buller innebär
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad: Prickmarken är till för att säkerställa att marken nyttjas till friyta alternativt handikapparkering.

Parkering

Parkering för bil och cykel kan lösas för boende och verksamheter som möjliggörs genom detaljplanen. Fastigheten Nolby 1:108 är delägare i en gemensamhetsanläggning med syftet att säkerställa parkeringsbehov för hyresgäster inom fastigheten. Bostadsområdets trafikseparering innebär att parkeringsplatser finns tillgängliga på gångavstånd, huvudsakligen i områdets bakre delar. Inom fastigheten Nolby 1:108 finns det möjlighet att anordna ett begränsat antal parkeringsplatser för handikapparkering inom den prickade marken i planens östra del.

Bebyggelseområden (GOD BEBYGGD MILJÖ klimatmål)

Bostäder och centrumändamål

Byggnaden är vänd mot den enda torgytan i centrala Kvissleby. För närvarande används torget framför den tidigare polisstationen endast som en parkeringsplats för bilar. För att skapa en så attraktiv kärna i centrala Kvissleby som möjligt så

bör behovet av tydliga entréer till byggnaden och verksamheter som kan dra nytta av torgytan och locka människor att stanna på platsen tillgodoses. Ju fler ögon som ser, desto tryggare blir platsen vilket gynnar boende så väl som besökare.

Offentlig service

Planområdet är beläget i centrala Kvissleby, en av Sundsvalls största centralorter. Orten erbjuder en välutvecklad infrastruktur med vård, skolor, omsorg och affärer och allmänna kommunikationer med cykelvägar och bussförbindelser.

Tillgänglighet

För att kunna skapa handikapparkeringar intill den aktuella byggnaden behöver marknivån anpassas enligt gällande lagstiftning. Detta kommer att ingå i prövningen av bygglovet.

Barnkonventionen

Enligt checklista för BKA behöver ingen barnkonsekvensutredning göras.

Friytor

Lek och rekreation

Ytor för lek och rekreation ska få företräde framför parkering vid planläggning. I gällande detaljplan (utanför det aktuella planområdet) finns bostadsgård och parkering löses på annan plats, i bakre delen av hela bostadsområdet. I bygglovskedet provas att tillräcklig yta finns för utevistelse och därför ställs inga krav i detaljplanen.

Inom fastigheten finns en uteplats som används av Pensionärernas Riksorganisation. På uteplatsen samlas människor från området för att umgås, fika och grilla. Ytan är ca 20 kvm stor. Det finns möjlighet att skapa ytterligare en liten uteplats eller lekyta för hyresgäster på den yta som idag är gräsmatta (200 kvm). (Forskning visar att bostadsgårdar mindre än 1200 kvm sällan används av flera sällskap parallellt. Den här gården är bara 200 kvm vilket betyder att när PRO använder gården kommer de boende i huset antagligen inte göra det.)

Park och naturmiljö

Kvissleby har mycket liten tillgång till park och grönska inne i tätorten medan tillgången till skog, bad och rekreation är god i omlandet.

Det finns förslag i översiktsplanen ÖP 2040 om att anlägga en kvarterspark som skulle ligga inom rekommenderat avstånd från den aktuella fastigheten. Parken har dock ingen finansiering i dagsläget.

Bostadsnära grönska	Uppfyller rekommendationen om bostadsnära grönska i direkt anslutning till huset men utemiljön är mycket liten (och trafikstörd?) vilket gör den svår använd. Uppfyller rekommendationen om offentlig grönyta inom 200 m. Trafikmängden på Affärsgatan är hög och hastigheten är satt till 40 km/t vilket gör att små barn inte kan nyttja den ensamma. Den är heller inte utformad som en lekplats.
Kvarterspark	Uppfyller inte rekommendationen
Stadsdelspark	Uppfyller inte rekommendationen
Rekreationsområde	Uppfyller rekommendationen om rekreationsområde inom 1 km. Det finns gång- och cykelväg med reglerade/säkra korsningspunkter till Ljungan och rekreationsområdena öster om Ljungan, Haraberget samt Dyket med Dövikssjön och Hanaberget.
Grönt stråk	Uppfyller rekommendationen på grönt rekreationsstråk inom 250 m tack vara strandpromenaden längs Ljungan men det finns inget trafiksäkert sätt för barn under 12 år att ta sig till stråket.
Kultur och karaktär	Visst karaktärsskapande värde finns i bostadsgården och entréytan mot Affärsgatan.
Biologisk mångfald	All grönska är av betydelse för den biologiska mångfalden. Ju grönare bostadsgården är desto bättre.
Tekniska anspråk	Bostadsgårdens infiltration av dagvatten är endast av lokal betydelse.

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Det finns gräsytor och enstaka lövträd intill planområdet. Marken är delvis genomsläpplig för dagvatten.

Landskap

Kvissleby centrum ligger på en platt avsats mellan Nolbykullen och älven, vilket ger området dess karakteristiska geografiska profil. Nolbykullen, synlig från planområdet, utgör ett markant landmärke i området. Centrumet domineras av tegelbyggnader från den expansiva byggperioden på 1970-talet.

Det kvarter som omfattas av den aktuella detaljplanen skiljer sig från övriga kvarter i närområdet genom att husen omsluter kvarteret från alla håll. Denna utformning kan dock leda till minskad solinstrålning på bostadsgårdar och i lägenheter.

I övriga kvarter öppnar sig bebyggelsen mot det interna vägnätet, vilket skapar ett öppet och luftigt intryck. Gårdsmiljöerna präglas av en standardiserad utformning med växtlighet och möblering i stål och trä, vilket kräver minimal skötsel. Träd och buskar hålls låga för att minska risken för gömställen och gårdarna används främst för rekreation och lek.

Trots den genomtänkta utformningen finns det ett begränsat inslag av doftande blommor, fruktträd och odlingslådor som skulle kunna bidra till en ökad attraktionskraft och locka fler människor att vistas utomhus.

Mark, vegetation och djurliv

Området saknar naturmiljöer och består huvudsakligen av urban bebyggelse och infrastruktur.

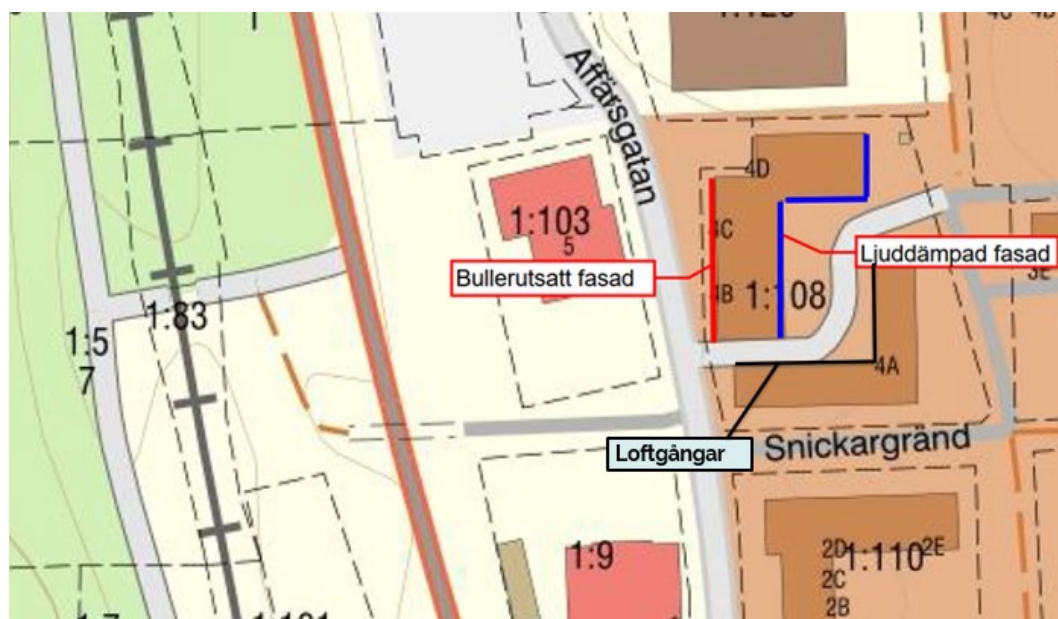
Risker/Störningar

Radon

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

Dagvatten och höga flöden

Fastigheten är ansluten till verksamhetsområde för dagvatten. Ändringen av markens användning för att tillskapa lokaler som kan stärka centrum i nedre plan och bostäder i övre plan bedöms inte påverka platsens förutsättningar att omhänderta dagvatten, eller höga flöden vid skyfall.

Buller

Karta som visar principen för avsteg som tillämpas i planförslaget, se nedan.

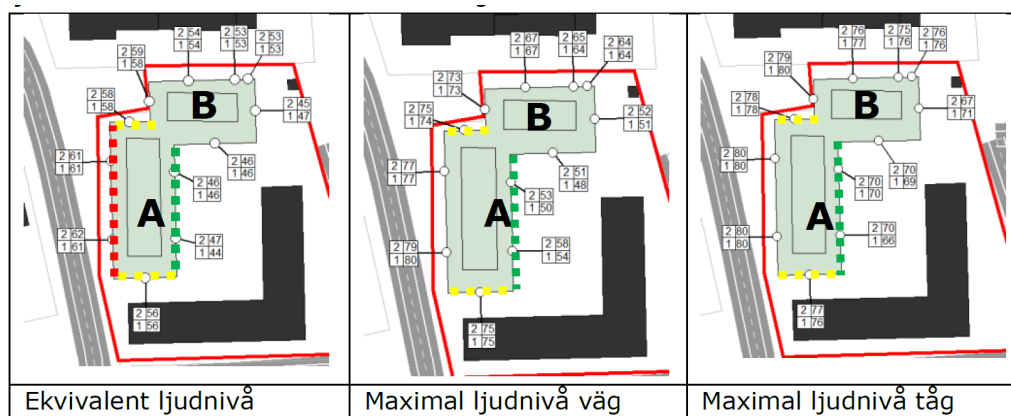
Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader reglerar de tillåtna bullernivåerna vid bostäder. Enligt förordningen är nivån för bostäder upp till 35 kvadratmeter 65 dBA för ekvivalent ljudnivå, medan den för bostäder över 35 kvadratmeter är 60 dBA för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Vid ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA krävs att nya bostäder har tillgång till en ljuddämpad fasad med högst 55 dBA för ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA för maximal ljudnivå nattetid (kl. 22-06). Alternativt kan lägenheter om högst 35 kvadratmeter anordnas.

För att möjliggöra ändring av användning från kontor till bostäder behöver riktvärden för trafikbuller (Förordning 2015:216) beräknas för att se att riktvärdena vid fasad klaras. För både nulägestrafiken år 2023 och ett framtida

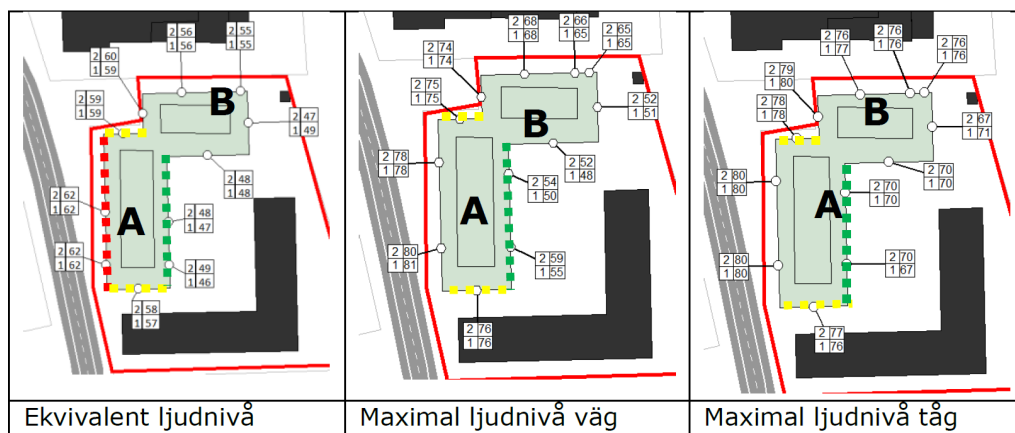
prognosår 2040 (med dubbelspår) beräknas riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad att överskridas på fasad närmast Affärsgatan och den närmaste byggnadsdelen. För den norra byggnadsdelen klaras 60 dBA vid fasad. Då 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör nya bostäder anordnas där minst hälften av boenderummen är vända mot ljuddämpad fasad och att 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid klaras vid den ljuddämpade fasaden. Både för nuläget 2023 och ett framtida prognosår 2040 beräknas riktvärdena på ljuddämpad fasad (55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) att klaras.

På den skyddade gårdsmiljön beräknas riktvärdena på uteplats, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, att klaras. Det innebär att det bör finnas möjlighet att anordna en egen eller gemensam uteplats på innergården där riktvärdena klaras.

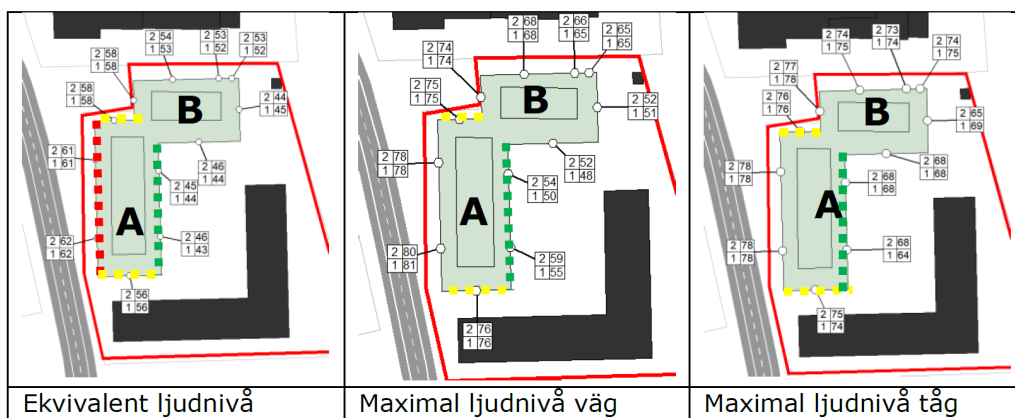
Ljud från fläktar på den närliggande ICA-affären beräknas kunna innehålla riktvärden för verksamhetsbuller på samtliga fasader och vid samtliga uteplatser. Vid sammanlagring av ekvivalenta ljudnivåer från trafiken (väg- och järnväg) från fläktarna vid ICA-affären är bedömning att ljudnivån inte ökar då ljudnivåerna från trafiken är dominerande. Ljudnivåer från trafiken är minst 10 dB högre än ljud från fläktarna på ICA-affären vilket innebär att den sammanlagrade ljudnivån inte påverkas.



Figur 3 Ljudnivåer vid fasad för nuläget 2023. Överskridanden av riktvärden (rött), överskridanden av avstegsriktvärden vid ljuddämpad sida (gult) och innehållande av avstegsriktvärden vid ljuddämpad sida (grönt) per fasadavsnitt.



Figur 4 Ljudnivåer vid fasad för prognos år 2040/2045. Överskridanden av riktvärden (rött), överskridande av avstegsriktvärden vid eventuell ljuddämpad sida (gult) och innehållande av avstegsriktvärden vid eventuell ljuddämpad sida (grönt) per fasadavsnitt.



Figur 5 Ljudnivåer vid fasad för prognos år 2040/2045 med utbyggnad av järnvägen, Ostkustbanan. Överskridanden av riktvärden (rött), överskridande av avstegsriktvärden vid eventuell ljuddämpad sida (gult) och innehållande av avstegsriktvärden vid eventuell ljuddämpad sida (grönt) per fasadavsnitt.

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har inte upprättats för området då det inte finns några tecken på att det ska ha funnits en förorenande användning i området.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Ljungans dalgång (Y7b). Planförslaget innebär att en befintlig tvåplansbyggnad ska användas för bostäder på övre plan och centrumändamål på nedre plan. Eftersom det handlar om att anpassa och använda en befintlig byggnad, snarare än att genomföra nybyggnation eller stora förändringar i området, bedöms förslaget inte medföra någon betydande påverkan på omgivningen eller det omkringliggande riksintresset. Genom att utnyttja en befintlig struktur minskar behovet av storskaliga markarbeten och förändringar i landskapsbilden, vilket minskar risken för negativa konsekvenser för kulturmiljövården och naturmiljö.

Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte innebär någon betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, specifikt Ljungans dalgång (Y7b), då planförslaget fokuserar på att använda en befintlig byggnad på ett sätt som är förenligt med dess befintliga karaktär och omgivande miljö.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken**Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB**

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planområdet bedöms inte påverka riksintressets värden.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvalitets inom ett geografiskt område.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för hela landet. Det finns idag normer för: kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10 och PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

I förslag till Detaljplan, Del av Nolby 1:108, prövas möjligheten att använda en befintlig byggnad för bostadsändamål. Planen syftar till att omvandla den befintliga byggnaden för att skapa bostäder utan att påverka luftkvaliteten i området.

Miljö kvalitetsnormer för luft förväntas inte överskridas eftersom byggnaden redan finns och endast kommer att anpassas för bostads -och centrumändamål.

Luftkvaliteten i området förväntas inte försämrast och inga ytterligare utsläpp förväntas från byggnaden.

Luftkvaliteten mäts inte i Kvissleby idag då trafikmängder och utsläpp från verksamheter i området bedöms ligga under gränsvärdenivåerna.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller och miljökvalitetsnormen är en slags målsättningsnorm om att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadlig effekt på människans hälsa. Planförslaget innebär att bullernivåerna inte förväntas öka, då trafiken och verksamheter i området förblir oförändrade. Den befintliga byggnaden kan omvandlas till bostäder utan att medföra ökad bullerbelastning för omgivningen och inte medföra omgivningsbuller som medför skadlig effekt på människans hälsa.

Miljökvalitetsnormer vatten

Planförslaget förväntas inte påverka vattenmiljön i recipienten Ljungan då bostäderna inte genererar några nya utsläpp till vattendraget. Den befintliga byggnaden kan anpassas för bostadsändamål utan att medföra negativa effekter på vattenkvaliteten eller ekosystemet i området.

För närvarande har Ljungan (WA86605441) klassificerats med en ekologisk status som bedöms som måttlig, och när det gäller den kemiska statusen har den inte uppnått en god kemisk status.

Undersökning av miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte några miljöeffekter.

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförslaget är förenligt med kommunens övergripande mål att erbjuda bostäder i serviceorter till en rimlig kostnad (Riktlinjer för bostadsförsörjning Sundsvalls kommun) och att minska klimatpåverkan (Översiktsplan Sundsvall 2040).

Bristen på offentliga miljöer och mötesplatser har påtalats i dialoger med boende och affärsidkare i Kvissleby, vilket framgår av Områdesplanen för Kvissleby

(2019). För att uppnå en långsiktig social hållbarhet är det viktigt att det finns lokaler där föreningar och samfund kan skapa mötesplatser.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

En konsekvens av förslaget är att uteplats måste anordnas. Handikapparkering kan bli aktuell att anordna om det finns ett behov. Planförslaget innebär en korrigering så att befintlig byggnad och gård återspeglas i detaljplanen då planen nu är genomförd.

Konsekvenser utom planområdet

Planförslaget får inte konsekvenser utanför planområdet. Trafiken till och från området bedöms vara ungefär den samma då byggnaden tidigare varit i bruk för kontorsarbetsplatser och olika verksamheter som även de genererat trafik.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp, värme, el

Är anslutet till befintligt nät.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Tekniska utredningar

En bullerutredning har tagits fram.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas tredje kvartalet 2024.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark t.ex. för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad, industriändamål med mera.

Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergtrum eller ett våningsplan i en byggnad.

Detaljplanen medför att följande fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämja med detaljplanen.

Allmän Plats

Inom området finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för centrum- och bostadsändamål(CB), genom avstyckning från Nolby 1:108.

Inom planområdet kan 3D-fastigheter bildas för centrumändamål(C) eller bostadsändamål(B), genom avstyckning från Nolby 1:108.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar.

I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättningen/åtgärden enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

Inom de större sammanhängande områdena för kvartersmark i planen kan gator komma att behövas inrättas som gemensamhetsanläggning för att möjliggöra fastighetsbildning i lämpliga fastigheter för olika verksamheter. Det är i dagsläget inte utrett var gemensamhetsanläggningar behöver inrättas då kommande fastighetsbildning inte är känd, men ansvar att ansöka om dessa och stå för kostnaden åvilar respektive fastighetsägare.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Inverkan på befintliga rättigheter

Inom planområdet finns en befintlig rättighet, 2281K-F-2465.1.

Lantmäterimyndigheten bedömer att ledningsrätten inte påverkas.

Nyttillkomna rättigheter

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas. Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid

lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet. Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

Mark för centrum- och bostadsändamål (BC), inom Nolby 1:108, kan avstyckas till egna fastigheter och även 3D-fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Planen bekostas av sökanden.

Bilagor

Bullerutredning, Ramböll 2024-05-30, rev 14 juni
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Beslut undersökning av betydande miljöpåverkan
Barnkonsekvensbeskrivning

Ändringar mellan samråd och granskning

Ändringar Planbeskrivning

- Redaktionella språkliga ändringar har gjorts för att skapa ett tydligare handling
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning och reglering av buller, miljökvalitetsnormer, markavvattning, riksintressen och fastighetsrättsliga konsekvenser

Ändringar plankarta

- En planbestämmelse har införts
- Redaktionella ändringar i grundkartan har gjorts gällande, traktnamn, rutnät, teckenförklaring och gatunamn

Ändringar mellan granskning och antagande

Ändring planbeskrivning

- Redaktionell ändring så att syftet med planen framgår tydligare; att möjliggöra centrumändamål, men även bostäder på övre plan, inom befintlig byggnad.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anna-Karin Ogén

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anna-Karin Ogén
Planarkitekt

Detaljplan för
Centrum- och bostadsändamål i Kvissleby,
Del av Nolby 1:108
Njurunda
Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND

Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL

Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

Teckenförklaring

- Plangräns
- Sakägargräns
- Fastlängsgräns
- Fastlängsbeteckning
- Byggnad
- Lokalgräns
- Kvarterstväg
- Cykelväg
- Servitut
- Ledningsrätt
- Berga Trakt

Karta

Upprättad år: 2023
Ärendenummer: Y236089
Orig. format: A4L

Nolby 1:108

Kommun: Västernorrland
Län: Västernorrland

Eva Westin
Kartingenjör

0 5 10 15 20 25
Meter
1:500

45:2

45:1

1:109

1:120

1:103

Åttärsgatan

2281K-F-1032.3

2281K-F-1032.2

2281K-F-2465.1

2281K-F-2465.1

NOLBY

1:108