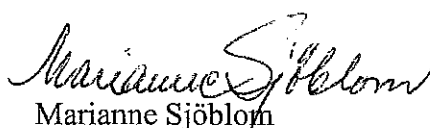
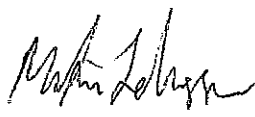


Tid Kl. 13.00-16.30
Ajournering Kl. 15.05-15.30
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunhuset, Norrmalmsgatan 4
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Sekreterare Christel Öhgren
Justeras 2010-03-01

Underskrifter


Marianne Sjöblom
ordförande


Christel Öhgren
sekreterare

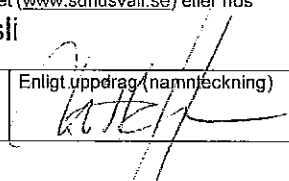

Martin Johansson
Justerare


Lars Persson
Justerare

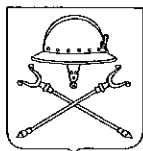
Protokollet omfattar §§ 698-710

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Kommunfullmäktige		
Sammanträdesdatum 2010-02-22	Justeringsdatum 2010-03-01	Anslagsdatum 2010-03-01
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Koncernstabens kansli		
Anslaget tas ned tidigast 2010-03-23	Enligt uppdrag (namnteckning) 	Namnförtydligande Christel Öhgren

Ordförandens sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Sekreterares sign	Utdragsbestyrkande



KS 502/09 214

§ 707 Detaljplan för "Lappstan", del av Skönsmon 1:135 m fl

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för småhusbebyggelse i "Lappstan", del av Skönsmon 1:135 m fl, Sundsvalls kommun.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har upprättat ett detaljplaneförslag för småhusbebyggelse i "Lappstan", Skönsmon, för att möjliggöra småhusbebyggelse i området.

Överläggning

Kommunsekreteraren lämnar information om att exploateringsavtalet för området inte är klart.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll 2010-02-01 § 876
- Koncernstabens skrivelse 2010-01-12
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll 2009-12-16 § 298
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2009-11-23
- Antagandehandling för detaljplan för småhusbebyggelse i "Lappstan", del av Skönsmon 1:135 m fl, Skönsmon, Sundsvalls kommun 2009-09-14 inkl. bilagor

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar

GRÄNSER

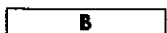
	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokaltrafik
	Gångtrafik
	Naturområde

Kvartersmark

	Bostäder
	Förskola

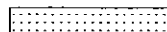
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

allé	Trädallén utmed Kyrkbergsvägen skall bevaras och återskapas vid nybyggnation
natur	Naturområde

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁ 85	Största byggnadsarea (markavtryck) i kvm per bostadshus
e ₂ 40	Största byggnadsarea (markavtryck) i kvm för uthus och garage
e ₃ 1000	Största byggnadsarea (markavtryck) i kvm per fastighet
e ₄ 800	Största byggnadsarea (markavtryck) i kvm per fastighet

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p	Garage skall placeras minst 5,5 meter från tomtgräns mot gata för att möjliggöra parkering av personbil på tomtmark
---	---

Utformning

I-II	Lägsta respektive högsta antal våningar
------	---

Utseende

f	Fasader skall ges en färgsättning som ansluter till karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse
---	--

STÖRNINGSSKYDD

m ₁	Bulldämpande åtgärd skall placeras så att ekvivalentnivån för buller utomhus ej överstiger 55 dB(A)
m ₂	Bulldämpande åtgärd skall placeras så att ekvivalentnivån för buller vid uteplats ej överstiger 55 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

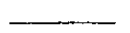
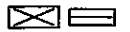
Genomförandetid

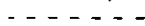
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a	Bygglov får inte ges förrän markföreningens åtgärdsplan i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas enligt ändamålet i denna detaljplan
---	--

PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

	Fastighetsgräns	+82.00	Gatuhöjd
	Fastighetsbeteckning		Barträd/lövträd
	Byggnader		Belysningsstolpe

	Illustrerad förskola
	Illustrerad tomtindelning

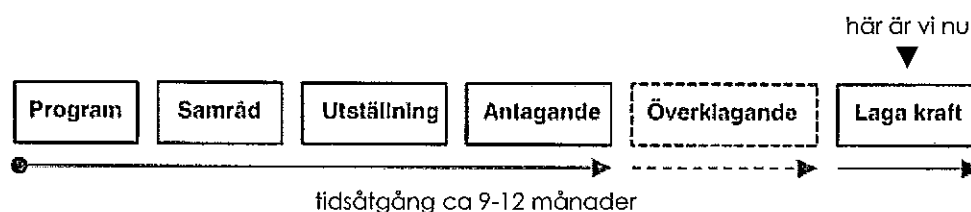
Detaljplan för
Småhusbebyggelse i "Lappstan"
Del av Skönsmon 1:135 m fl
Skönsmon, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- planillustration 1:500
- princiption lappstan 1:500
- princiption lokalgata 1:200
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse del 1 – program
- synpunkter på program
- samrådsredogörelse del 2 – samråd
- synpunkter på samråd
- utlåtande
- synpunkter på utställning
- utlåtande 2
- synpunkter på förnyad utställning
- **bilaga 1** Historisk beskrivning
- **bilaga 2** Utredning av väg- och tågbuller
- **bilaga 3** Komfortmätning i Skönsmons förskola på Pastorsvägen (Vibrationsmätning)

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 möjliggöra småhusbebyggelse i form av fristående och sammanbyggda hus. Därtill tillkommer en tomt för ny förskola samt planläggning av befintlig förskola.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget ca 4,5 km öster om Sundsvalls centrum. I väster gränsar planområdet till Skönsmons begravningsplats, i norr och öster till friliggande villor samt parhus av blandad karaktär i 1-2 våningar. I söder gränsar området till flerbostadshus och vandrarhem. Planområdets markareal är ca 2,3 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Skönsmon 1:135 ägs i dagsläget av kommunen men förväntas förvärvas av Myresjöhus AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En ny kommuntäckande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i december 2005. Det aktuella planområdet ligger inom Sundsvalls tätort och är omnämnt som omvandlings- och förtätningsområde för huvudsakligen bostäder.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan S 58 fastställd 1931 som tillåter bostadsbebyggelse avsedd för fristående eller två och två kopplade huvudbyggnader.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt *Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sundsvalls kommun 2006-2010* efterfrågas småhustomter inom ett avstånd på 3-5 kilometer från centrum.

Program för planområdet

Ett program har upprättats av stadsbyggnadskontoret den 15 november 2007. Programmet har varit föremål för samråd under tiden 15 november – 14 december 2007. Inkomna synpunkter redovisas i samrådsredogörelsen del 1 – program. Detaljplaneförslaget har även varit föremål för samråd under tiden 25 mars – 21 april 2008. Inkomna synpunkter redovisas i samrådsredogörelsen del 2 – samråd. Detaljplanen har varit utställd under tiden 8 september – 6 oktober 2008. Inkomna synpunkter redovisas i utlåtandet.

Miljöbedömning

Den planerade småhusbebyggelsen är av sådan storlek och karaktär att en miljöbedömning inte behöver göras för den aktuella detaljplanen. Genomförandet av planen anses **inte** medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18.

Kommunala beslut i övrigt

Enligt *Sundsvalls kommuns översiktsplan 2005* omnämns planområdet som ett för Sundsvalls tätort kulturhistoriskt värdefullt område vilket ska hävdas och vårdas samt betraktas som en tillgång.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området består till största delen av öppen mark med inslag av uppvuxen vegetation som buskar, löv- och barrträd. I vissa delar av området framträder berg i dagen. Marken är mestadels plan med undantag för en svag stigning i mitten av området från norr till söder. Området har viss utblick ner mot staden.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation på tomtmark innan det ansluts till befintligt dagvattensystem (kommunalt verksamhetsområde). Så kallade "svackdiken" eller motsvarande hantering kan anordnas för uppsamling och infiltration av vatten. Exploatören är ansvarig för dagvattenhanteringen inom kvartersmark, omhändertagande av dagvatten regleras i exploateringsavtal och skall ske enligt separat överenskommelse med MittSverigeVatten.

Snöhantering

Exploatören ska lösa snöhanteringen i området då vägen till fastigheterna är gemensamhetsanläggning. Vad gäller snöhantering av lokalgator samt gång- och cykelväg finns kommunal mark reserverad som snöupplag utanför planområdet. Den tilltänkta gångbanan samt gång- och cykelvägen föreslås skötas och underhållas av kommunen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplan har utförts i området av K-Konsult 1984-01-10 i samband med att en förtätning med bostäder planerades i delar av Skönsmon. Undersökningarna har omfattat jordlagerföljd, jordart, bärighet, stabilitet och sättningar samt grundvattenförhållanden och radonmätning.

Enligt undersökningarna framgår att marken består i de översta lagren av sand och silt med inslag av lera. De översta lagren vilar på fast silt eller morän. Berg i dagen förekommer liksom områden med fyllnadsmassor. Markstabiliteten i området bedöms som god. Uppmått grundvattenyta ligger mellan cirka 1,5 – 6,5 meter under markytan.

Grundläggningen kan utföras med hel platta eller torpargrund enligt undersökningen. Med avseende på uppmätta radonvärden klassas marken enligt undersökningen som lågradonmark. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Historisk beskrivning

Som en del i arbetet med att ta fram en ny detaljplan har en historisk beskrivning utförts. Syftet med beskrivningen är att identifiera eventuella verksamheter som kan ha orsakat föroreningar i mark och vatten inom området. För den historiska beskrivningen har bland annat flygbilder, kartor och annat arkivmaterial inhämtats och studerats. I den historiska beskrivningen har även den numera nedlagda Centraltvätten på angränsande fastighet (Skräddaren 10) riskbedömts.

Det aktuella planområdet har sedan slutet av 1800-talet varit bebyggt med bostäder. I gällande detaljplan från år 1931 (S58) är området avsatt för bostadsbebyggelse. På 1970-talet förvärvade kommunen flera äldre bostadshus, förvärvet skedde som en del i processen att nyexploatera området och flertalet av de förvärvade byggnaderna revs. Ett byggnadsförbud, till följd av de höga luftemissionerna från aluminiumsmältverket Kubal, i kombination med lågkonjunkturen på 1990-talet gjorde dock att en nyexploatering dröjt fram till idag.

Den historiska beskrivningen har inte identifierat några verksamheter inom detaljplaneområdet som bedöms medföra föroreningar i mark och vatten. Arbetet med att hantera PAH i mark är påbörjat och kommer att ske löpande under projektets gång. Se avsnittet nedan under rubriken Förorenad mark. Centraltvättens verksamhet bedöms utifrån arkivhandlingar inte utgöra något problem inför den kommande exploateringen. Kunskapen om dess verksamhet tas dock med i det fortsatta planarbetet. För mer information om den historiska beskrivningen, se **Bilaga 1**.

Förorenad mark

Planområdet är sedan lång tid tillbaka belastad med PAH (polycykliska aromatiska kolväten) i mark. PAH härrör i huvudsak från luftemissioner från angränsande aluminiumsmältverk. Med anledning av detta har undersökningar i mark och grundvatten genomförts i omgångar (åren 2004-2008). Saneringsåtgärder har utförts inom den befintliga och den provisoriska förskolan. Saneringsåtgärderna inom förskoleområdena utfördes av Fastighetskontoret, Sundsvalls Kommun, under åren 2006-2007.

Utförda undersökningar visar att det är de ytliga jordlagren som är mest belastade av PAH (grundvattnet uppvisar ingen påverkan). Uppmätta halter av PAH överstiger de generella riktvärden som Naturvårdsverket rekommenderar för bostäder (NV rapport 4638). Då förhöjda halter av PAH i mark har påträffats inom hela detaljplaneområdet har platsspecifika riktvärden för den planerade exploateringen arbetats fram. Beräkningen av platsspecifika riktvärdena har kompletterats med en riskvärdering av området vilket omfattar en sammanvägning av bl.a. projektets tekniska och ekonomiska aspekter samt övriga miljöaspekter enligt markens blivande

tillämpning. Detta arbete ledde fram till förslag till åtgärds mål vilket sammanfattades i den saneringsanmälan som skickades till Miljökontoret under hösten 2008. I saneringsanmälan presenteras förslag till åtgärds mål för tre delområden; bostäder och förskola, naturområde samt hållmark inom bostadsområdet. I saneringsanmälan ingick även ett förslag till genomförande av de saneringsåtgärder som krävs. Miljökontoret har i sin roll som tillsynsmyndighet godkänt inkommen saneringsanmälan.

Detaljprojektering av saneringsåtgärder pågår tillsammans med upphandling av saneringsentreprenör. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för genomförandet av saneringen och åtgärder planeras preliminärt att vidtas under våren 2010. Arbetet avslutas med en saneringsrapport vilket omfattar en redovisning av utförda åtgärder, resultat samt måluppfyllelse mm. Slutredovisningen skickas till Miljökontoret samt till exploatören. Därefter överlämnas området till exploatören.

Samtliga handlingar och utredningar finns tillgängliga hos Stadsbyggnadskontoret (Mark- och exploateringsavdelningen) samt hos Miljökontoret (tillsynsmyndighet).

Enligt plan- och bygglagens 5 kap 8 § (nytt beslut antaget av riksdagen den 5 december 2007) bör inte ett förorenat område vara ett hinder för att detaljplanera området med syfte att använda det för nya ändamål. Detaljplanen bör kunna antas innan markföroreningarna är avlägsnade. I samband med planläggning skall dock en lösning på hur marken går att åtgärda redovisas för att bevisa att marken kommer att bli lämplig att bebygga.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planen prövar möjligheten att uppföra småhusbebyggelse om cirka 21 fristående och/eller sammanbyggda tvåvåningshus på omkring 135 kvadratmeter med tillhörande garage. Området förordas bygga vidare på den omgivande bebyggelsens karaktär av skala, variation och detaljutförande. En enhetlig hustyp föreslås men som kan vridas och sammankopplas på olika sätt för att uppnå variation, god orientering för nyttjande av solförhållanden och lämplig entrésituation. En varierad färgsättning likt befintlig bebyggelse kommer också att bidra till att småhusbebyggelsen upplevs bygga vidare på mångfald, men i en sammanhållen träarkitektur med dagens formspråk. En planbestämmelse förs in som säkerställer att fasader skall ges en färgsättning som ansluter till karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse (f). Bebyggelsen anpassas till rådande marklutningar och väderstreck.

Förskola

I det sydvästra hörnet av planområdet befästs den befintliga förskolan och strax norr om föreslås en ny förskoletomt som ersätter den plats där den idag provisoriska

förskolan finns. Lekytor för de både förskolorna föreslås samnyttjas. Träden inom förskoletomterna föreslås sparas för att fungera som insynsskydd samt skydd mot solen. Träden sparas i möjligast mån med avseende på erforderliga saneringsåtgärder samt förskolans utformning. En två meter bred gångbana anläggs utmed Skönsmogatan (mellan Pastorsgatan och Kyrkstigen).

Utbyggnadsetapper

Området föreslås byggas ut i 3 etapper. *Utbyggnadsetapp 1*, första delen av småhusbebyggelsen utmed Kyrkbergsvägen byggs ut. *Utbyggnadsetapp 2* består av att småhusbebyggelsen längst i söder byggs ut. Samtidigt flyttar den provisoriska förskolan till tomten som på detaljplanekartan är angiven ”ny förskoletomt”. *Utbyggnadsetapp 3* kan påbörjas först när den provisoriska förskolan är förflyttad till sin nya tomt.

Service

Planområdet ligger nära kommersiell och social service samt skolor i Skönsmon. Två förskolor ligger inom planområdet.

Tillgänglighet

Idag nås området via Skönsmogatan och Kyrkbergsvägen. Utmed Skönsmogatan föreslås en två meter bred gångbana, detta ger förskolebarnen möjlighet att säkert ta sig till och från förskolan. Nuvarande Vapelvägen föreslås omvandlas till en allmän gång- och cykelväg för att öka tillgängligheten mellan intilliggande målpunkter. Marken som bebyggs är mestadels plan med undantag för en svag stigning i mitten av området från norr till söder. Området planeras med förutsättning att inte utgöra några större hinder för personer med nedsatt rörelseförmåga. Byggnadernas tillgänglighet kommer att beaktas i efterföljande bygglovgivning.

Byggnadskultur och gestaltning

Området föreslås bygga vidare på den omgivande bebyggelsens karaktär av skala, variation och detaljutförande. En enhetlig hustyp föreslås men som kan vridas och sammankopplas på olika sätt för att uppnå variation, god orientering för nyttjande av solförhållanden och lämplig entrésituation. En varierad färgsättning kommer också att bidra till att småhusbebyggelsen upplevs bygga vidare på mångfald, men i en sammanhållen träarkitektur med dagens formspråk. En planbestämmelse förs in som reglerar att fasader skall ges en färgsättning som ansluter till karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse.

Skyddsrum

Inga skyddsrum planeras inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Lekplats föreslås samnyttjas mellan förskolorna inom planområdet. Till följd av PAH-situationen på Skönsmons ska i första hand lekytor finnas inom detaljplanens förskoleområden. För rekreation föreslås att den trädbevuxna delen norr om Kyrkstigen bevaras som naturmark. Närhet finns även till mindre stadsdelsparker. Avstånd till större rekreations- och grönområden är cirka 1 km.

Björkallé

Den björkallé som finns utmed Kyrkbergsvägen har ett stort kulturhistoriskt värde samtidigt som den kopplar samman Skönsmons kyrka med Skönsmons begravningsplats. Den framhäver också kyrkan samt skapar ett tydligt och karaktärsfullt gaturum. Ett flertal av björkarna är idag i dåligt skick och behöver tas ned i samband med föreslagen nybyggnation eftersom några av björkarna kan betecknas som farliga. En ny björkallé skall återplanteras och bekostas av exploitören och kommunen. Lämplig storlek är stamomfång 18-20 cm och uppåt.

Gator och trafik

Området nås via Kyrkbergsvägen och Skönsmogatan. En ny väg föreslås förbinda Kyrkbergsvägen med Skönsmogatan för att försörja den tilltänkta bebyggelsen. Vägen föreslås utformas med en bredd på 5 meter för att förhindra genomfartstrafik. Tanken är att tillåta en hastighet på 30 km/tim vilket innebär att vid möte av dimensionerade bilar som exempelvis lastbil krävs mycket låg hastighet. Vägen är tänkt som gemensamhetsanläggning, vilket innebär att de boende i området ansvarar för skötsel och underhåll av vägen. Vapelvägen som skär rätt igenom området idag utformas som en allmän gång- och cykelväg på 2,5 meter. Gång- och cykelvägen skall skötas och underhållas av kommunen. Lappgränd i områdets västra del planeras nyttjas som tomtmark och markeras som u-område, dvs. mark reserverad för underjordiska ledningar. Utmed Skönsmogatan finns ett behov av en gång- och cykelväg. En två meter bred allmän gångbana föreslås på den del av Skönsmogatan som innefattas i planen. Detta för att underlätta för bland annat förskolebarn att ta sig till och från förskolorna. Trafiken i området utgörs främst av de boende i området samt vid lämning och hämtning av barn på förskola och besök av Skönsmons kyrka och begravningsplats. En ökad bebyggelse kommer i sig att generera mer trafik. Det är viktigt att lokalgatorna kring förskolorna samt befintlig och ny bebyggelse hålls plana från ojämnheter för att undvika framtida störning av vibrationer.

Kollektivtrafik

En stadsbusslinje passerar idag Fridhemsgatan, cirka 400 meter från området. En plusbuss trafikerar Kyrkbergsvägen varje ojämn timme från 07.25 – 17.25 och fortsätter utmed Pastorsgatan för att sedan svänga in på Skönsmogatan.

Parkering och utfarter

Parkering för småhusbebyggelsen sker på de enskilda tomterna. Enligt detaljplan skall garage placeras minst 5,5 meter från tomtgräns mot gata för att möjliggöra parkering

av personbil på privat tomtmark. Till förskolorna nyttjas befintliga parkeringsplatser inom respektive fastighet.

Risker och störningar

Buller från väg och järnväg

Bullerberäkningar från närliggande vägar (E4 och E14) och järnväg (Ostkustbanan) har utförts av Tunemalm Akustik AB. Ljudnivåerna från E4, E14 och Ostkustbanan var för sig överstiger inte riktvärdena med dagens trafikmängder. Även en ombyggnad av E4:an med ny bro över Sundsvallsfjärden samt dubbla järnvägsspår bedöms klara riktvärdena inomhus. Kombinationen av väg- och tågbuller överstiger riktvärden med 1 dB utomhus. Det är enbart maximal ljudnivå från tåg vid närmaste fasader som ligger över riktvärdet, men dessa platser anses inte vara uteplatser. Slutsatsen är att med dagens trafik behövs inga åtgärder vidtas. Men för att ändå säkra utomhusmiljön, har planbestämmelser införts som reglerar förskolans och bostäders utomhusmiljö/uteplatser. Det är också lämpligt om husen kan vridas eller orienteras utifrån perspektivet att reducera bullerstörningar inomhus och på uteplatser. Särskilt viktigt är sovrum. För mer information om bullerutredningen, se **Bilaga 2**.

Vibrationsstörningar från väg och järnväg

Nitro Consult AB har utfört en komfortmätning/vibrationsmätning för att utreda hur mycket trafiken från väg (E4 och E14) och järnväg (Ostkustbanan) kan komma att påverka den föreslagna bebyggelsen. Mätning av trafikvibrationer har utförts i fält under en veckas tid mellan den 28 januari och den 4 februari 2008. Mätningen utfördes i och på byggnaden av Skönsmons förskola på Pastorsgatan inom planområdet. Mätningarna visar att fastigheten inte påverkas av vibrationer från väg eller järnväg. Slutsatsen är att trafik från E4 och järnväg inte förväntas störa den föreslagna småhusbebyggelsen varken med befintlig dragning eller eventuell framtida dragning enligt "E4 Sundsvall Planprogram för delen SKÖNSMON". För mer information om vibrationsutredningen, se **Bilaga 3**.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

MittSverige Vatten har utbyggt vatten- och avloppsnät i området vilket det föreslagna planområdet planeras anslutas till. Nuvarande Lappgränd föreslås användas som ledningsgata för vatten- och avlopp samt fjärrvärme. En ledningsgata på 8 meter är önskvärd från MittSverige Vatten (Lappgränd). Vattenledningen som går över östra delen av planområdet kommer att läggas om. Den nya vägen mellan Kyrkbergsvägen och Skönsmogatan markeras som u-område. Även gång- och cykelvägen (gamla Vapelvägen) kan nyttjas som ledningsgata (6 meter). Projektering och omläggning av ledningar utförs och bekostas av exploatören. Förslag till lösning skall ske i samråd med kommunen vilket innefattar även MittSverige Vatten.

Värme

Den nya bebyggelsen kan och bör anslutas till befintligt fjärrvärmesystem. Särskilt avtal som reglerar detta upprättas mellan exploatören och Sundsvall Energi AB.

El

Sundsvalls Elnät berörs inte av ombyggnationerna i området.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

- Den idag öppna samt delvis trädbevuxna ytan bebyggs med ca 21 fristående och/eller sammanbyggda tvåvåningshus på omkring 135 kvadratmeter.
- Planen möjliggör två förskolor.
- Möjligheten för gående att röra sig till och från området förbättras då en 2 meter bred gångbana planeras utmed Skönsmogatan.
- Nuvarande Vapelvägen utformas som gång- och cykelväg vilket bibehåller möjligheten för gående och cyklister att röra sig inom området och mellan olika målpunkter.
- Saneringsåtgärder med anledning av PAH:er i marken måste vidtas.

Ändringar efter samråd

Efter samrådstiden har ändringar gjorts i form av;

- Antalet hus har minskat från 23 till 21 stycken.
- Vägen genom området har dragits om för att bland annat minska antalet utfarter samt undvika vändplats inom området.
- Naturmark bevaras mellan befintlig tomt och föreslagen bebyggelse i öster.

Revideringar efter utställning

Efter utställningstiden har revideringar gjorts i form av;

- Planbestämmelsen om ljudklass C har tagits bort på grund av att den är överflödig. Föreskrifter om buller finns redan reglerat i gällande lagstiftning, BBR 7:2, Bullerskydd.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelser som reglerar utemiljön/uteplatser för förskolorna och bostadshusen, **m₁** och **m₂**.
- Reviderad planbeskrivning (bl.a. markföreningar, dagvatten).
- Byggrätten för förskoletomten längst norrut har utökats från 650 kvm till 800 kvm för att tillgodose framtida behov.

Revidering inför förnyad utställning

Inför förnyad utställning har revideringar gjorts i form av;

- Naturmarken på 200 kvm mellan befintlig fastighet (Skönsmon 1:146) och föreslagen bebyggelse (del av Skönsmon 1:135) har tagits bort ur plankartan pga. markköp.

Bakgrund till förnyad utställning

Ägarna till fastigheten Skönsmon 1:146 har efter beviljat bygglov inkommit med en förfrågan till mark- och exploateringsavdelningen om att få utöka sin fastighet. Detta skedde efter att planen varit utställd och då planen lämnats in för antagande. Marken som ägarna till fastigheten Skönsmon 1:146 önskar förvärva är i planen föreslagen som naturmark (allmän platsmark). Arbetsutskottet ställde sig den 12 augusti 2009 positiv till att tillgodose önskemålet om markköp vilket fordrar en planändring och därmed en förnyad utställning av detaljplaneförslaget.

Stadsbyggnadskontoret ser inga hinder med planändringen då naturområdet var tänkt som ett skydd mellan tillkommande bebyggelse och fastigheten Skönsmon 1:146. Naturområdet tillkom för att tillgodose det yttrande som inkommit från ägarna till Skönsmon 1:146 under samrådstiden, se Y9 Samrådsredogörelse – del 2. Stadsbyggnadskontoret ser heller inga hinder med att ta sig till och från naturområdet i södra delen av planområdet då föreslagen gång- och cykelväg samt omkringliggande vägar som bl.a. Kyrkstigen kan användas för att nå naturområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret genom Ann-Mari Lopez och Linda Strid.

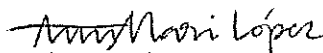
Ann-Mari Lopez, fysisk planerare, telefonnummer 060-19 23 33

e-post: stadsbyggnadskontoret@sundsvall.se

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Ann-Mari Lopez
Fysisk planerare

Detaljplan för
Småhusbebyggelse i "Lappstan"
Del av Skönsmon 1:135 m fl
Skönsmon, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft tidigast första kvartalet 2010.
Byggstart kan påbörjas så fort planen vunnit laga kraft och erforderliga saneringsåtgärder är genomförda.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark (lokalgata, gångbana och natur) samt x-område inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär bl.a. att kommunen ska ansvara för utbyggnad och framtida skötsel, drift- och underhåll. Exploatören skall dock utföra och bekosta ny gångbana längs Skönsmogatan samt gång- och cykelväg (x-område).

Exploatören ska vara huvudman för kvartersmarken och svarar därmed för samtliga utrednings- och projekteringskostnader samt byggande inom kvartersmarken, inkl. eventuella gemensamhetsanläggningar. Kommunen skall dock utföra och bekosta erforderliga saneringsåtgärder inom planområdet för att området ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Skönsmon 1:133, bebyggd med förskola utökas genom fastighetsreglering med områden av Skönsmon 1:1 och 1:135.

Område av Skönsmon 1:1 överförs genom fastighetsreglering till Skönsmon 1:135.
Område av Skönsmon 1:135 utgörande allmän plats (NATUR) överförs till gatu- och parkmarksfastigheten Skönsmon 1:1.

Genom avstyckning från Skönsmon 1:135 nybildas 21 fastigheter för ny bebyggelse (enbostadshus). Vidare nybildas en marksamfällighet utgörande gemensam väg i området.

Ett servitut nybildas till förmån för Skönsmon 1:1 avseende rätt till allmän gång- och cykeltrafik inom område betecknat med x, på Skönsmon 1:135.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning skall inrättas avseende drift och underhåll av gemensam tillfartsväg med tillhörande svackdiken.

Ledningsrätt mm

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtals-servitut enligt ledningshavarens önskemål.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

I exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören har ansvars- och kostnadsfördelning av åtgärder och anläggningar inom planområdet reglerats.

Kommunens utgifter för investeringar i allmänna anläggningar och saneringsåtgärder avses i huvudsak täckas genom inkomst från försäljning av byggrätter för småhusbebyggelsen samt för förskolan.

TEKNISKA FRÅGOR

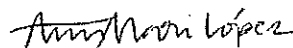
Tekniska utredningar

Lokalt omhändertagande av dagvatten hanteras och bekostas av exploatören.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Ann-Mari Lopez
Fysisk planerare