

§45 Ändring av stadsbyggnadsnämndens beslut §§ 255 och 256, 17 november 2010, angående detaljplan och exploateringsavtal för Bosvedjan 2:15 m. fl.

(SBN-2010-01274)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att ändra stadsbyggnadsnämndens beslut § 255, 17 november 2010, så att beslutsmeningen lyder "Stadsbyggnadsnämnden beslutar" istället för "Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta",

att upphäva andra att-satsen i stadsbyggnadsnämndens beslut § 255, 17 november 2010, samt

att ändra stadsbyggnadsnämndens beslut § 256, 17 november 2010, så att att-satsen lyder "att anta detaljplanen för Bosvedjan 2:15-2:22 enligt 5 kap § 29 plan- och bygglagen".

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 november 2010 (§§ 255 och 256) att föreslå kommunfullmäktige att godkänna detaljplan och exploateringsavtal för Bosvedjan 2:15 m.fl. samt att avsätta investeringsmedel enligt exploateringsavtalet. I och med generalplanepotten i mål- och resursplanen för 2011-2012 har stadsbyggnadsnämnden givits mandat att besluta i samtliga dessa frågor.

När stadsbyggnadsnämnden beslutade att vidarebefordra begäran om investeringsmedel till kommunfullmäktige var inte den nya majoritetens mål- och resursplan färdig. Av den anledningen behandlades ärendet enligt då gällande förutsättningar, det vill säga att begäran om investeringsmedel skickades till kommunfullmäktige. För att ge kommunfullmäktige en bakgrund till begäran om investeringsmedel sändes också detaljplan och exploateringsavtal dit för beslut.

I mål- och resursplanen för 2011-2012 ingår en budget för investeringsprojekt som stadsbyggnadsnämnden förfogar över, den s.k. generalplanepotten. I och med det har stadsbyggnadsnämnden

Justerandes signatur

 | 

Utdragsbestyrkande

fullt mandat att besluta i hela ärendet rörande exploatering av Bosvedjan 2:15 m.fl.

Anledningen till att ärendet behandlas i stadsbyggnadsnämnden istället för i kommunfullmäktige är att inte belasta kommunfullmäktige med ärenden som har delegerats till stadsbyggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 2 februari 2011, § 15.

Tjänsteskrivelse från stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning, 3 mars 2011.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Detaljplan för Bosvedjan 2:15 m fl

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

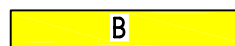
	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Naturområde
	Lokaltrafik
	Gång- och cykelväg

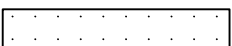
Kvartersmark Bostäder



UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e ₁ 1800	Högsta exploateringsgrad i kvm
e ₂ 900	Minsta tomtstorlek i kvm vid uppförande av friliggande hus
e ₃ 240	Största byggnadsarea i kvm för huvud- resp komplementbyggnad vid friliggande hus

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta antal våningar
--	-----------------------

STÖRNINGSSKYDD

m ₁	På uteplats skall ekvivalent ljudnivå vara högst 55 dB och maxljudnivå vara högst 70 dB
m ₂	Bostäder ska utformas med tyst eller ljuddämpande sida, maximalt värde för sådan sida ska uppfylla de nationella riktvärdena för trafikbuller ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

a ₂	Bygglov för ändrad markanvändning får inte ges förrän markföroreningar åtgärdats
----------------	--

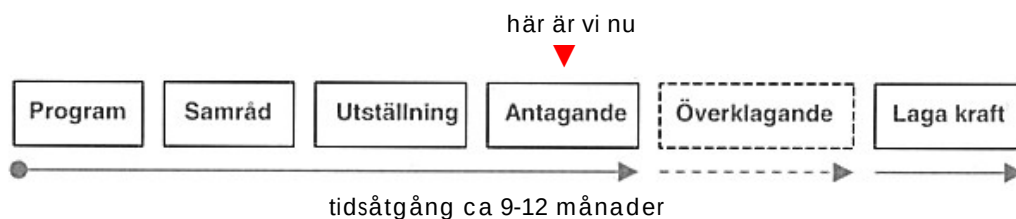
Detaljplan för
del av Bosvedjan 2:15 m fl
Gruppbyggda enbostadshus
Bosvedjan, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

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 uppförande av bostadsbebyggelse på fastigheterna Bosvedjan 2:15 m fl.

FÖRENLIKT MED 3,4 OCH 5 KAP MB

Vid planering skall miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, kolmonoxid, ozon, svaveldioxid, bly, partiklar och bensen. Miljö kvalitetsnormerna bedöms inte i något fall överskrida gränsvärdena.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget ca 4 km nordost om Sundsvalls centrum och 0,7 km nordost Bosvedjans centrum.

Planområdets markareal är ca 3 ha.

Markägoförhållanden

Marken, Bosvedjan 2:15 – 2:22 ägs av Skanska och övrig mark inom planområdet är i Sundsvalls kommuns ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En kommuntäckande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i december 2005. Det aktuella planområdet finns inte omnämnt vad gäller bostadsbebyggelse i detta område men stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det kan anses som en acceptabel komplettering av befintlig bostadsbebyggelse.

I grönsplanen finns ett område redovisat som berör aktuellt planområde. Detta område, benämnt BB 07, har värderats enligt följande: ”Grön ö omgiven av bebyggelse. Bostadsnära naturmark. Närnatur, rekreation och variationsrikedom”.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte planlagt tidigare men gränsar i norr mot S3575 antagen av KF 1977-01-24, i väster mot S384, antagen av KF 1964-11-23 och i öster mot S3560, antagen av KF 1974-11-18 och S3563, fastställd av KF 1975-03-17.

Program för planområdet

Under tiden 23 november – 18 december 2009 har samråd skett om ett program till detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Kommunen, bedömer i likhet med länsstyrelsen, att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadskontoret har 09-11-18 § 277 fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är bevuxet med tät barrskog med inslag av lövträd. Området sluttar ner mot bostadsområdet norr om Skravlingsvägen och Ormvråksvägen

Markbeskaffenhet

Marken består av *morän* med berg i dagen och tomterna 2:16 – 2:18 kommer inte att bebyggas pga terräng- och markförhållanden.

Markavvattning

Efter konsultation med MittSverige Vatten bestämdes att man i samförstånd med exploatören upprättar en markavvattningsplan.

Geotekniska förhållanden

Någon översiktlig geoteknisk markundersökning samt uppgift om markföroreningar på området finns ej dokumenterad i kommunens arkiv.

På fastigheten Filla 11:9 strax norr om området har en geoteknisk undersökning utförts i samband med uppförande av Solens Förskola. Undersökningarna omfattade kontroll av jordarter med jord-lagerföljd, markens bärighet och tjälfarlighet samt grundvattennivån. Undersökningen visar att marken består i huvudsak av fast moig sand på morän liggande på berg. Uppmätt grundvattennivå ligger relativt nära markytan (0,5-1,0 m) .

Markstabiliteten i området med avseende på planerad bebyggelse har ej utretts.

I samband med provtagning för ev markföroreningar kommer en översiktlig geoteknisk markundersökning att utföras i området.

Förorenad mark - historik

Bosvedjan är byggt på utmark som tillhörde Valknytt och Högoms byar i Skön. Där hade legat ett flertal torpställen och området benämndes sedan länge Bosvedjan. 1966-69 byggs en helt ny stadsdel i Bosvedjan, högt belägen i en sydslutning med utsikt mot havet.

Vad gäller ev markföroreningar i planområdet behövs det enligt Miljökontoret, utifrån det som framkommit i den historiska beskrivningen, i första hand göras ett sk samlingsprov på 0 – 0,2 m. Detta utförs av exploatören i samråd med Miljö-kontoret.

Radon

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

Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Risk för skred och höga vattenstånd

Ingen risk för skred eller höga vattenstånd anses föreligga i området då inget vattendrag finns i närheten.

Fornlämningar

Ing kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Planområdet är inte bebyggt tidigare.

Bostäder

Planområdet gränsar i söder till ett mindre villaområde och i väster till ett större område med radhus och flerfamiljshus som sträcker sig runt Bågevägen med Bosvedjeskolan i centrum. Norr om planområdet ligger Solens Montessoriförskola.

Service

Planområdet ligger centralt och har därmed nära till service, både privat och offentlig. I Bosvedjans centrum finns jourbutik, frisersalonger, pizzeria, veterinärmottagning, Bosvedjans kyrka samt second hand-butiken Erikshjälpen. Även handelsområdet i Birsta ligger på bekvämt avstånd från området dvs ca 3 km. Till Sundsvalls centrum är avståndet ca 6 km.

Tillgänglighet

Planerad bebyggelse skall göras tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. I Plan- och bygglagen finns krav på tillgänglighet till offentliga lokaler och allmänna platser men även för enskilda fastigheter råder detta krav.

Byggnadskultur och gestaltning

Planläggningen syftar till att möjliggöra uppförandet av såväl gruppbebyggelse/radhus, såväl till att möjliggöra uppförandet av friliggande enbostadshus. Byggrätten/exploateringsgraden har dimensionerats för att i första hand tillgodose behovet av uppförandet av radhus men ger även en möjlighet att utan hinder uppföra friliggande enbostadshus. Förutsättningen är dock att vid ett uppförande av friliggande villor, skall tomtstorleken uppgå till minst 900 m².

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns gott om plats för lek och närheten till naturmark uppfyller med råge kravet på en god miljö för rekreation.

Naturmiljö

I planområdets norra del mellan Solens förskola och den kommande bebyggelsen samt i områdets östra del finns ett större sammanhängande naturområde utlagt.

Vattenområden

Inga vattenområden finns inom eller i planområdets närhet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Angöring till området kommer att ske från Ormvråksvägen som kommer att förlängas något för att kunna mata det planerade området. Längs hela områdets västra gräns löper en väl trafikerad gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Planområdet har en god geografisk närhet till befintligt kollektivtrafiken. Bussar passerar området med 10 resp 15 minuterstrafik hela dagen. Närmsta busshållplats ligger ca 300 m från området.

Parkering, varumottagning, utfarter

Plats för parkering finns inom den egna fastigheten samt på ytterligare ett antal platser som finns utlagda inom planområdet.

Risker/Störningar

Buller

Beräkningar av trafikbuller för området visar på nivåer kring 58 dBA som ekvivalent nivå och maxnivå. Det dominerande ljudet kommer från E4. Detta bakgrundsljud förekommer i stora delar av Bosvedjan men föranleder normalt bara klagomål från dem som bor nära E4 och Norra Vägen. Riktvärdet 55 dBA överskrids alltså något inom detaljplaneområdet men det finns flera skäl till att göra avsteg i detta fall:

- Den förhärskande vindriktningen är västlig. Ostlig vind från E4 mot området blåser endast en mindre del av tiden, vilket gör att den mesta tiden underskrids 55 dBA.
- Ljudnivån på ett så långt avstånd från väg som i detta fall (ca 270 m från Norra vägen och 440 m från E4) är en jämn ljudnivå utan markerade toppar.
- Ljudnivån inomhus kommer efter val av standardfönster med god ljudisolering att understiga 30 dBA som ekvivalentnivå och maxnivå.

Plankartan är kompletterad med ytterligare två planbestämmelser angående begränsning av bullerstörningarna:

- **m₁** – på uteplats skall ekvivalent ljudnivå vara högst 55 dB och maxljudnivå vara högst 70 dB samt
- **m₂** – bostäder ska utformas med tyst eller luddämpande sida, maximalt värde för sådan sida ska uppfylla de nationella riktvärdena för trafikbuller ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.

Det kommer att finnas ett fortsatt behov av att kommunen och Vägverket diskuterar generella åtgärder för att få ner nivåerna av trafikbuller i Bosvedjan. Dessa diskussioner får dock föras oberoende av den aktuella detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

MittSverige Vatten har inga va-ledningar inom planområdet. Utbyggnad av vatten-, spill- och dagvattenledningar till området kan ske från Ormvråksvägen. Exploatören ska i samråd med MSV ta fram en markavvattningsplan.

Brandpost

Området skall förses med brandpost med erforderligt flöde. Brandposten placeras vid infart till området och utformas som en väggbrandpost eller en eluppvärmd markbrandpost. Samråd skall ske med räddningstjänsten.

Värme

Efter samtal med Sundsvall Energi bekräftar man att de har för avsikt att dra fram fjärrvärme till planområdet i samband med färdigställandet.

Administrativa frågor

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

Ändringar efter utställning

Ändringar i beskrivningstexter markeras med streck i vänstermarginal.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör

Tommy Berglund
Planarkitekt

Detaljplan för
del av Bosvedjan 2:15 m fl
Gruppbyggda enbostadshus
Bosvedjan, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft fjärde kvartalet 2010.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen (Stadsbyggnadskontoret) ansvarar för detaljplanens upprättande samt de utredningar och den fastighetsbildning som erfordras.

Byggherren bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framttagande.

Natur

Kommunen ansvarar för drift och skötsel av allmän plats markerad som Natur.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Genom fastighetsreglering (marköverföring från Filla 8:1, Bosvedjan 2:15, 2:18-19, 2:21-22) ombildas fastigheten Bosvedjan 2:20 till att utgöra exploateringsfastighet för bostadsändamål.

Gatu- och parkmark enligt planförslaget (delar av Bosvedjan 2:15, 2:18 m. fl samt hela Bosvedjan 2:16 och 2:17) överförs till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Bosvedjan 2:1. Delar av Bosvedjan 2:15, belägna i Ormvråksvägen och Fjällvråksvägen, där gällande detaljplan saknas, överförs lämpligen till Bosvedjan 2:1, som en konsekvens av planförslaget.

Från exploateringsfastigheten Bosvedjan 2:20 avstyckas bostadsfastigheter för radhus alt villor och en marksamfällighet (kommunikationstomt med vägar, grönytor mm).

En gemensamhetsanläggning bildas för drift och underhåll av gemensamma grönytor, vägar, p-platser mm på marksamfälligheten. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen inrättas en samfällighetsförening.

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

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar detaljplanens upprättande och övriga åtgärder som behöver vidtas för planens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Fastighetsägaren utför och bekostar de tekniska utredningar som krävs för planens framtagande.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör

Tommy Berglund
Planarkitekt

