



KS-2013-00352

§ 171 Antagande av detaljplan för del av Normalm 2:2

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för del av Normalm 2:2 enligt ÄPBL 5:29.

Bakgrund

Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder inom del av fastigheten Normalm 2:2. Planförslaget syftar också till att koppla samman den föreslagna bebyggelsen med Ludvigsbergsvägen. I denna detaljplan krävs inget exploateringsavtal eftersom att stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning upprättar en vanlig överenskommelse om fastighetsreglering med ägaren av Normalm 2:2.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens protokoll, 2013-06-03, § 212
- Koncernstabens skrivelse, 2013-05-03
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll, 2013-04-24, § 60
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse, 2013-04-02
- Antagandehandling – Detaljplan för område vid Ludvigsbergsvägen - ny bostadsbebyggelse, upprättad 2012-12-18, reviderad 2013-03-28

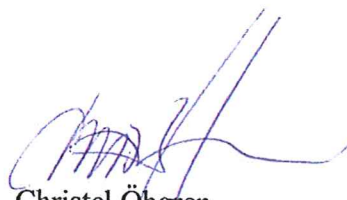
Ordförandens signatur	Justerarnas signatur	Utdragsbestyrkande
	 SS	BI.

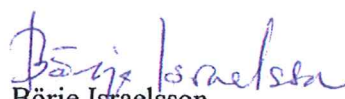


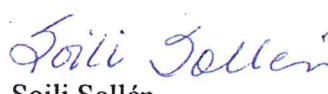
Tid Kl 13.00–17.50
Ajourneringar Kl 14.40–15.05, 16.25–16.35
Plats Kommunfullmäktigesalen i kommunhuset
Beslutande Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Voteringar Voteringsresultat enligt bilaga 2–5
Sekreterare Christel Öhgren
Justeras 2013-06-24

Underskrifter


Rodney Engström
ordförande


Christel Öhgren
sekreterare


Börje Israelsson
Justerare


Soili Sollén
Justerare

Protokollet omfattar §§ 153–179, samt bilagorna 1–5.

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Kommunfullmäktige		
Sammanträdesdatum 2013-06-17	Justeringsdatum 2013-06-24	Anslagsdatum 2013-06-25
Anslaget tas ned tidigast 2013-07-19	Överklagandetid 2013-06-25 – 2013-07-16	
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Koncernstabens kansli		

Ordförandens signatur 	Justerarnas signatur SS BI	Utdragsbestyrkande
--	---------------------------------	--------------------

Detaljplan för område vid

Ludvigsbergsvägen – ny bostadsbebyggelse

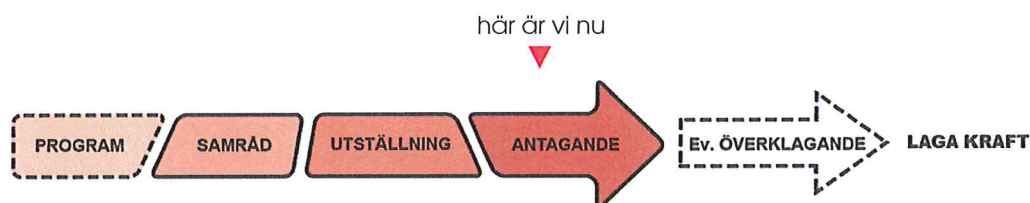
Del av fastigheterna Norrmalm 2:2, Norrmalm 1:1 och Alliero 5
Norrmalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANPROCESSEN



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

En av utgångspunkterna i Sundsvalls kommuns planeringsstrategier är att verka för en hållbar stadsutveckling. Detta innebär bland annat att i största möjliga mån tillskapa ny bebyggelse i strategiska lägen med redan utbyggd infrastruktur och i närhet till service, rekreation med mera. Utifrån detta bedöms det aktuella läget vid Ludvigsbergsvägen vara mycket intressant för en förtätning av bostäder. Att planområdet är lokaliserat relativt centralt i staden och beläget på en södersluttning skapar dessutom goda möjligheter för en bostadsbebyggelse med ekologisk profil.

Syftet med planen är därför att möjliggöra för nya bostäder inom del av fastigheten Norrmalm 2:2. Planförslaget syftar också till att koppla samman den föreslagna bebyggelsen med Ludvigsbergsvägen, vilket medför att en planändring även behöver ske för delar av fastigheterna Norrmalm 1:1 och Alliero 5.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget ca 1 km nordväst om Sundsvalls stenstad och utgörs av den östra delen av fastigheten Norrmalm 2:2 samt en liten del av fastigheterna Norrmalm 1:1 och Alliero 5 (se karta 1 och karta 2 på nästa sida). Planområdet angränsar bland

Teckenförklaring

- Fastlighetsgräns
- Planområdesgräns
- Planlagt sedan tidigare inom planområdet

Labels on map: Aramis 2, Aramis 3, Aramis 4, Aramis 5, Aramis 6, Aramis 7, Aramis 8, Aramis 9, Aramis 10, Aramis 11, Aramis 12, Aramis 13, Aramis 14, Aramis 15, Aramis 16, Aramis 17, Aramis 18, Aramis 19, Aramis 20, Aramis 21, Aramis 22, Aramis 23, Aramis 24, Aramis 25, Aramis 26, Aramis 27, Aramis 28, Aramis 29, Aramis 30, Aramis 31, Aramis 32, Aramis 33, Aramis 34, Aramis 35, Aramis 36, Aramis 37, Aramis 38, Aramis 39, Aramis 40, Aramis 41, Aramis 42, Aramis 43, Aramis 44, Aramis 45, Aramis 46, Aramis 47, Aramis 48, Aramis 49, Aramis 50, Aramis 51, Aramis 52, Aramis 53, Aramis 54, Aramis 55, Aramis 56, Aramis 57, Aramis 58, Aramis 59, Aramis 60, Aramis 61, Aramis 62, Aramis 63, Aramis 64, Aramis 65, Aramis 66, Aramis 67, Aramis 68, Aramis 69, Aramis 70, Aramis 71, Aramis 72, Aramis 73, Aramis 74, Aramis 75, Aramis 76, Aramis 77, Aramis 78, Aramis 79, Aramis 80, Aramis 81, Aramis 82, Aramis 83, Aramis 84, Aramis 85, Aramis 86, Aramis 87, Aramis 88, Aramis 89, Aramis 90, Aramis 91, Aramis 92, Aramis 93, Aramis 94, Aramis 95, Aramis 96, Aramis 97, Aramis 98, Aramis 99, Aramis 100.

Markägoförhållanden

- **Norrmalm 2:2** är i privat ägo.
- **Norrmalm 1:1** ägs av Sundsvalls kommun.
- **Alliero 5** ägs av det kommunala bostadsbolaget Mitthem AB.

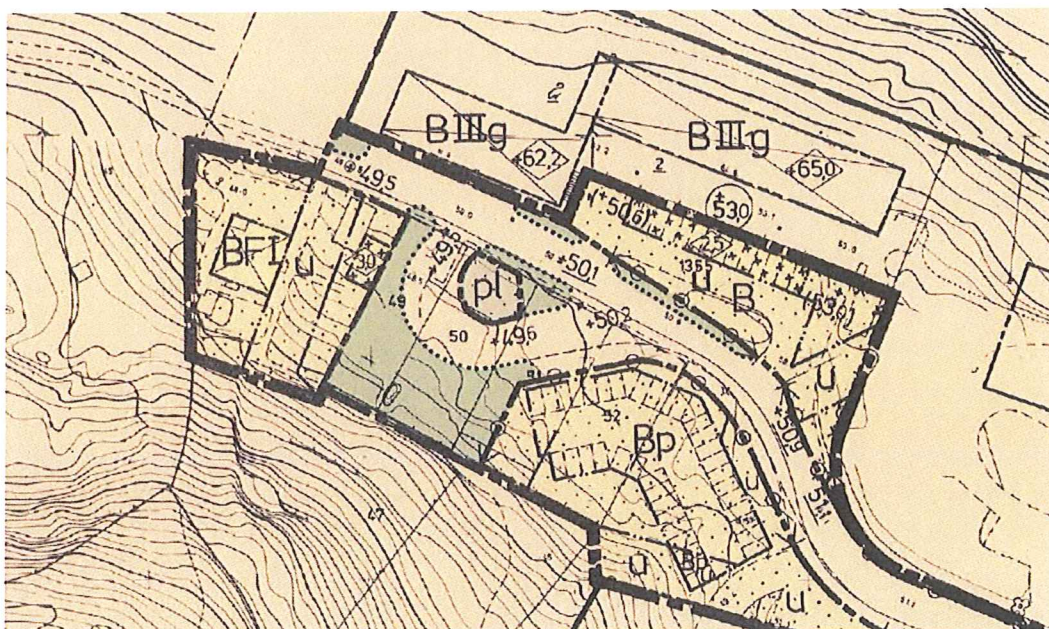
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Sundsvalls kommuns gällande översiktsplan från år 2005 har det aktuella planområdet användningen bostadsändamål. Planförslaget bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

De delar av Norrmalm 1:1 och Alliero 5 som berörs av det aktuella planförslaget är sedan tidigare planlagd genom detaljplan S 1354 från år 1979. Denna mark är avsedd för park eller plantering samt för boendeparkering. Övriga delar av området saknar i dag detaljplan.



Karta 3. Utsnitt ur detaljplan S 1354 som gäller för delar av det nu aktuella planområdet.

Samråd och utställning

Ett plansamråd genomfördes 2011-04-13 – 2011-05-06. Detaljplaneförslaget har varit ute på samråd 2012-04-23 – 2012-05-14 samt varit utställt 2013-xx-xx – 2013-xx-xx. Inkomna synpunkter har beaktats i arbetet med den här planhandlingen och är behandlade i sin helhet i *Samrådsredogörelse del 1*, *Samrådsredogörelse del 2* och *Utlåtande*.

Miljöbedömning

Kommunen bedömer, i likhet med Länsstyrelsen, att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18. Detaljplanen innefattar ett relativt litet område och ger inte upphov till någon miljöfarlig eller störande verksamhet. Aktuella miljöfrågor behandlas i planbeskrivningen. Dessa bedöms dock inte vara av den omfattningen att de medför en betydande miljöpåverkan. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

Förenligt med kapitel 3, 4 och 5 i Miljöbalken

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenresurserna enligt Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitlet.

Kommunala beslut i övrigt

Planläggningsbeslut togs av Stadsbyggnadsnämnden 2011-03-15. Den här planprocessen lyder därför under PBL-lagstiftningen från 1987.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området består i huvudsak av slybevuxen naturmark och är beläget i en relativt kraftig sydvästsluttning med en genomsnittlig lutning på ca 1:4. Största delen av planområdet har aldrig varit bebyggt utan har tidigare istället fungerat som betes- och odlingsmark. I den norra delen av planområdet, främst inom fastigheten Norrmalm 1:1, har det längre tillbaka funnits villor, men dessa är i dag rivna. Marken närmast vändplanen i norr kan ses som en del av vägområdet och sköts därför av kommunen.



Bild 1. Panorama över planområdet mot nordväst.

En exploatering innebär ofrånkomligen att en del växtlighet kommer att försvinna, men utgångspunkten är att områdets befintliga karaktär ska behållas i största möjliga mån. Detta bland annat genom att större träd behålls där det är möjligt. En exploatering enligt planförslaget kräver ett visst sprängningsarbete för att den kraftiga höjdskillnaden ska kunna hanteras. Framtida bebyggelse ska dock följa den naturliga lutningen så långt det är möjligt och god terränganpassning krävs. Tomtmark inom planområdet ska ansluta väl mot angränsande fastigheter och mjuka övergångar ska eftersträvas mellan byggbar mark och mark som inte får bebyggas.

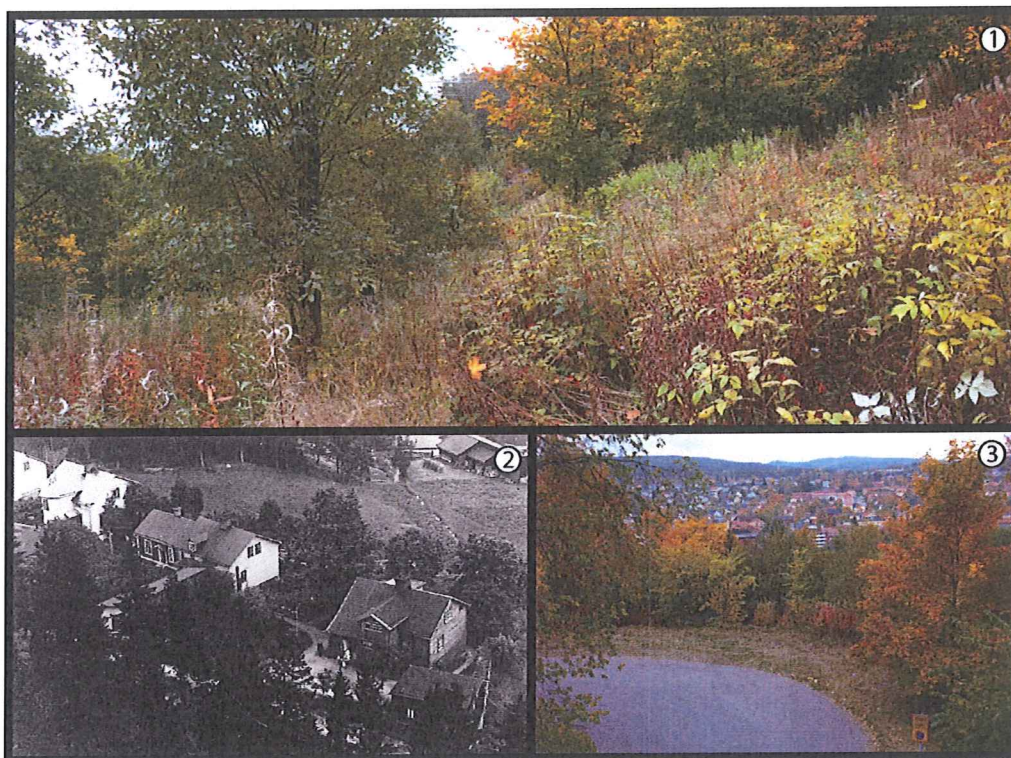


Bild 2. Ruta 1: Vegetation inom planområdet. Ruta 2: Foto från 1920-talet på bebyggelsen som då fanns i och strax utanför planområdets norra del. Ruta 3: Vändplanen i norr.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning för planområdet har utförts under hösten 2011. Slutsatserna gällande de geotekniska förhållandena kan sammanfattas enligt följande:

- Området består av finsand och silt på morän och/eller berg
- Grundläggning utförs på berg
- Planförslaget medför uppfyllnad och grävning/sprängning i området

Djupet till fast morän eller berg bedöms vara litet i området för föreslagen byggrätt. Grundläggning kan ske på berg vilket ger god stabilitet för bebyggelsen. I planområdets södra del, där djupet till berg är större, medger planförslaget ingen byggrätt.

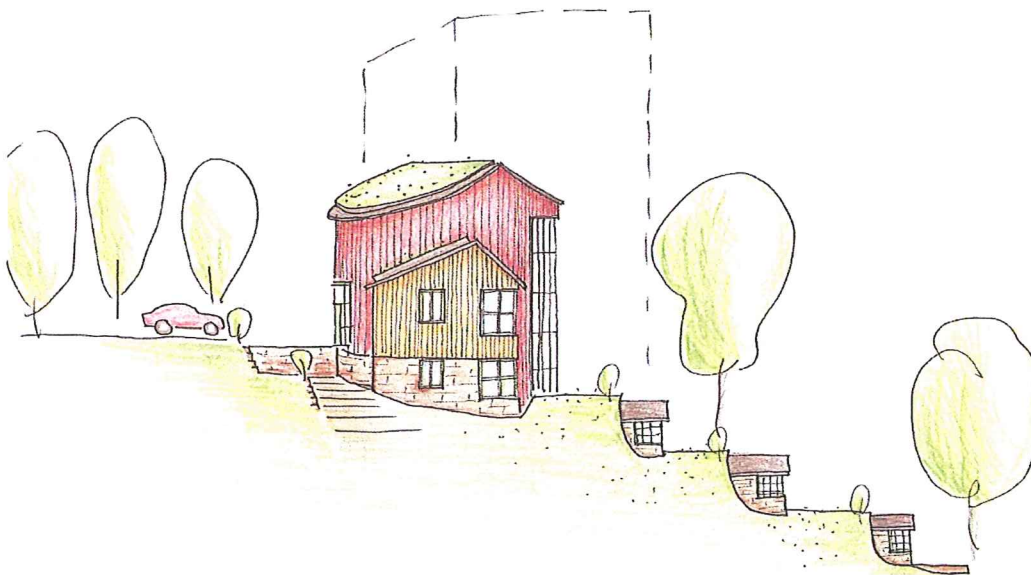
Jordarna ovan berg är känsliga för vatten, erosion och tjäle/tjällossning. Vid byggnation ska därför schakter och slänter skyddas mot erosion och vatten, se vidare i Bilaga 1 "Geoteknisk och miljöteknisk undersökning". Det är även viktigt att dagvattenhanteringen i området tar hänsyn till de geotekniska förhållandena. Se vidare i avsnittet "Dagvatten och MKN för vatten" i planbeskrivningen.

I samband med projektering av ny bebyggelse ska detaljstudier avseende geoteknik utföras. För detaljplanens framtagande bedömer stadsbyggnadskontoret dock att de geotekniska förhållandena i området är tillräckligt utredda.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget möjliggör att ny bostadsbebyggelse kan uppföras inom planområdet. Utgångspunkten är en flerbostadsbyggelse där lägenheterna är förbundna genom en central byggnadskropp med entré mot Ludvigsbergsvägens vändplan (via en parkeringsyta). Ungefär ett tiotal lägenheter kan tillskapas genom planförslaget. För att ge en flexibilitet är planen inte fastlåst i att enbart tillåta flerbostadshus, utan skapar även möjligheter för exempelvis radhus- och villabebyggelse. Denna planbeskrivning utgår dock från en exploatering med flerbostadshus, eftersom det bedöms vara det maximala utbyggnadsalternativet.



*Bild 3. Illustration över tänkbar flerbostadsbebyggelse, sedd från väster. Bilden illustrerar idén om en flerbostadsbebyggelse där lägenheterna är förbundna genom en central entrébyggnad.
Bildkälla: Arkitektjänst, Johan Ångerman.*

Detaljplaneförslaget reglerar bebyggelsens höjd över markplanet och dess högsta våningsantal. Utifrån detta kommer bebyggelsen att uppfattas som en våning hög i förhållande till Ludvigsbergsvägen, förutom en central del som kan byggas en våning högre (se bild 4 och 5). Tanken är att man centralt ska kunna inrymma entré och andra gemensamma funktioner, vilket kräver extra utrymme.

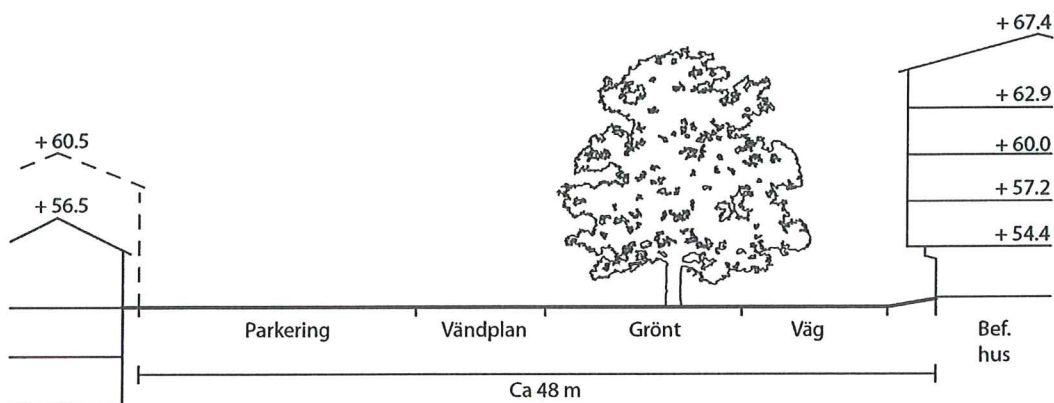
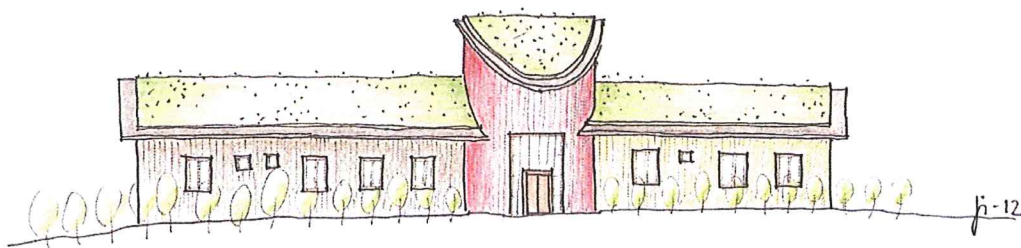


Bild 4. Sektion över möjlig ny bebyggelse och närmast befintlig bebyggelse på andra sidan Ludvigsbergsvägen. Den streckade linjen visar den centrala delen som kan byggas något högre. Denna är dock begränsad till att vara högst 10 meter bred, och ligger till stor del i linje med det större träd som finns vid vändplanen. Bilden visar maximala nockhöjder som planförslaget tillåter.

Genom att utnyttja markens lutning kan suterrängvåningar tillskapas mot söder. På detta sätt möjliggör planförslaget en relativt hög exploateringsgrad samtidigt som hänsyn tas till omkringsliggande bebyggelse och till befintliga utsiktsförhållanden.



*Bild 5. Illustration över tänkbar flerbostadsbebyggelse, sedd från Ludvigsbergsvägen.
Bildkälla: Arkitektjänst, Johan Ångerman.*

Högsta totala byggnadsarea för bostadsbebyggelse (huvud- och komplementbyggnader) inom planområdet regleras till 800 m² vilket motsvarar ca 1/4 av planområdets totala yta. Detta bedöms skapa en effektiv markanvändning samtidigt som plats lämnas för friytor, dagvattenhantering med mera.



Bild 6. Illustrationsplan över planområdet. Illustrerad byggnad har en byggnadsarea på ca 750 m².

Byggnadskultur och gestaltning

Exploateringen bedöms inte ske i en sådan känslig miljö som kräver några särskilda planbestämmelser gällande bebyggelsens utseende. Om framtida hus ska få en ekologisk profil lämnar detta i sin tur stora möjligheter för att exempelvis använda miljövänliga material, särskilt energieffektiv byggnadsteknik etc.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet löses via infart från Ludvigsbergsvägen. Planförslaget reglerar markhöjden så att lutningen mellan gata och parkering/entré till ny bebyggelse blir mycket liten. Föreslagen bebyggelse ska göras tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga enligt gällande lagstiftning. Bebyggelsens tillgänglighet kommer att beaktas i efterföljande bygglov. I förslaget med en flerbostadsbebyggelse som följer sluttningen förbinds alla bostäder med en centralt placerad hiss som nås från entréplan. Vid behov kan ramper vara ett verktyg för att arbeta vidare med tillgängligheten på tomtmarken.

Radon

Under hösten 2011 har radon uppmätts i fyra punkter inom planområdet; värden indikerar lågradonmark. Eftersom man inte kunnat göra några radonmätningar i berg bedöms ändå området som normalradonmark. Radonsäkert utförande rekommenderas därför för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m^3) enligt Boverkets byggregler. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Service

Planområdet ligger precis i utkanten av Sundsvalls centrum och all tänkbar service finns inom 0,5-2 kilometer. I områdets omedelbara närhet finns det dock främst annan bostadsbebyggelse. Planförslaget medför i sig inga nya servicefunktioner, däremot kan det leda till ett ökat kundunderlag för service i närområdet.

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

Det kommer framöver att bildas ett naturreservat över stora delar av Norra Stadsberget. Reservatet, och ett särskilt hänsynsområde närmast detta, kommer inte att involvera planområdet, och medför därför inte heller någon direkt påverkan på detta. Däremot är det korta avståndet till Norra Stadsberget en stor tillgång och resurs för den planerade bebyggelsen, inte minst som lek- och rekreationsområde. Inom planområdet lämnas stor plats åt friytor också efter en exploatering; detaljplanen innefattar ca 2000 m^2 tomtmark som inte får bebyggas.

Gator och trafik

Biltrafik

Fordonstrafik angör planområdet från Ludvigsbergsvägen. Bilparkering för den föreslagna bebyggelsen ska lösas inom planområdet och anslutas till Ludvigsbergsvägen. Eftersom det redan idag råder brist på bilparkering längs Ludvigsbergsvägen är det viktigt att planförslaget inte belastar denna ytterligare. I förslaget till detaljplan finns möjlighet att anordna parkering i såväl markplan som i ett plan under mark. Ett underjordiskt parkeringsgarage kan nås via en sluttande väg från Ludvigsbergsvägen, strax väster om bussvändplanen. Här får stödmur uppföras mot fastigheten Norrmalm 2:2. Det är viktigt att marken höjdsätts så att inte infarten till parkeringsgaraget leder in vatten från Ludvigsbergsvägen. Bilparkering ovan jord kan även angöras från vändplanen, vilket bedöms vara möjligt eftersom vändplanen endast trafikeras av en buss i timmen under vardagar, och av en buss varannan timme under helgen (se bild 7).

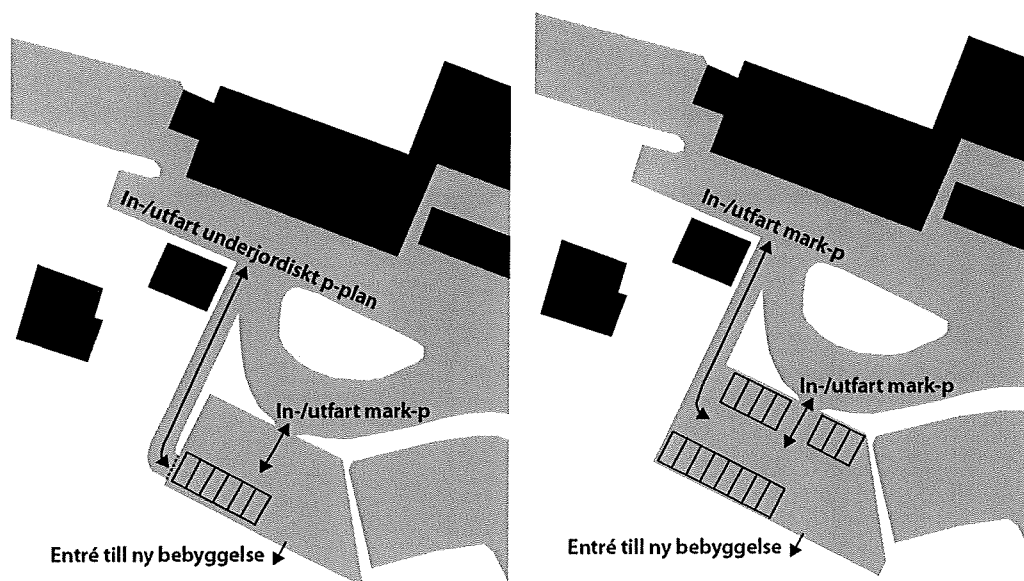


Bild 7. Illustration av två principer för bilparkering i planområdet, varav en med ett underjordiskt parkeringsgarage.

Gång- och cykeltrafik

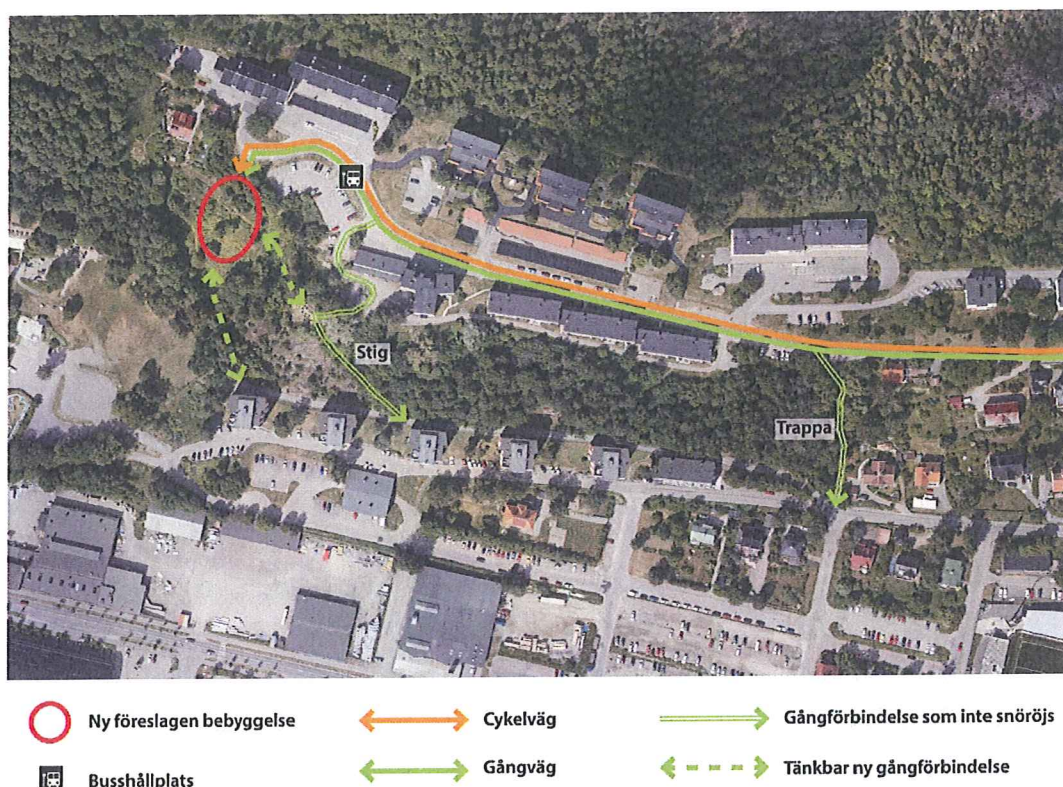
Den föreslagna bebyggelsen får en naturlig koppling till stadens huvudnät för gång- och cykeltrafik eftersom Ludvigsbergsvägen är en del av detta. Sommartid finns det idag även några mindre gångförbindelser mellan Ludvigsbergsvägen och Repslagarevägen, i syfte att skapa genare kopplingar i nord-sydlig riktning. Den föreslagna bebyggelsen skulle kunna kopplas samman med en sådan gångförbindelse, alternativt kan det skapas en ny koppling mellan planområdet och Repslagarevägen. Detta är dock inte något som regleras i detaljplaneförslaget. Se karta 4. Cykelparkering ska i likhet med bilparkering lösas inom planområdet.

Kollektivtrafik

Ludvigsbergsvägen trafikeras idag av en stadsbuss i timmen under vardagar och av en stadsbuss varannan timme under lördagar och söndagar. Närmaste busshållplats ligger i direkt anslutning till planområdet, se karta 4.

Snöröjning

Det som i planförslaget föreslås bli parkering för den nya bebyggelsen används i dag delvis som snöupplag när Ludvigsbergsvägen snöröjs. Närmast vändzonen lämnas därför en buffertzona på ett par meter (planbestämmelsen "LOKALGATA") som delvis kan användas för tillfällig snöuppsamling. Snöröjning ska lösas inom respektive fastighet. I övrigt bedömer stadsbyggnadskontoret att det finns tillräckligt stora ytor längs vägområdet för att snöröjningen ska kunna hanteras längs Ludvigsbergsvägen.



Karta 4. Bild som visar hur den föreslagna bebyggelsen kan försörjas med gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Miljöfrågor

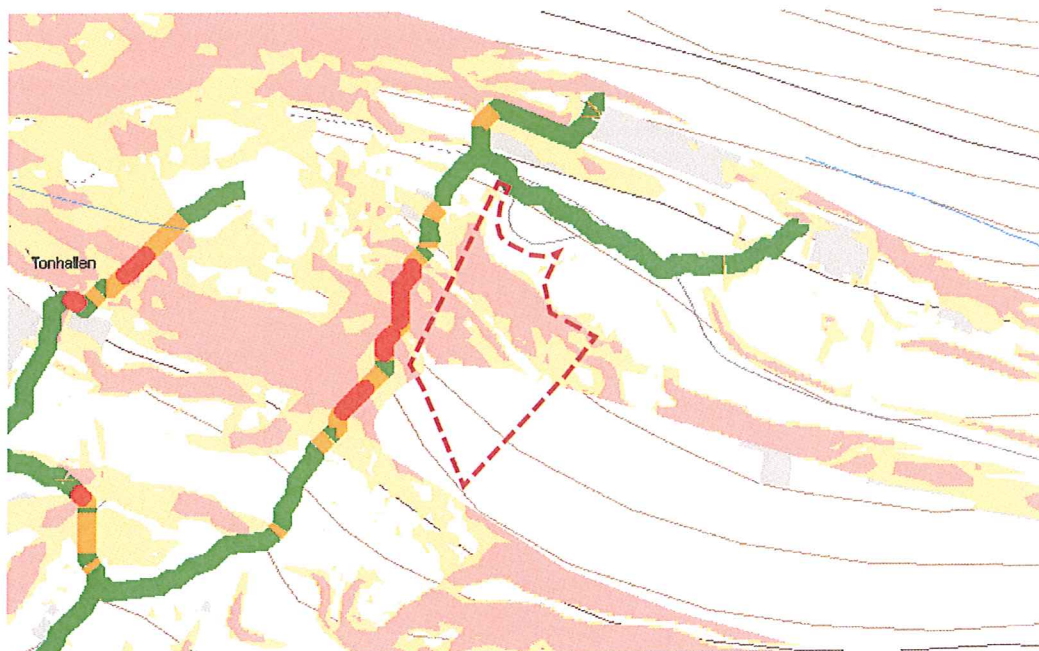
Förorenad mark

Historiskt sett har det inte funnits någon miljöfarlig verksamhet inom eller i anslutning till planområdet, enbart bostadsbebyggelse samt betes- och odlingsmark. En markundersökning för området utfördes under hösten 2011. Man fann föroreningar i ytliga jordlager (0-0,2 m) som låg något över riktvärdet för känslig markanvändning. Inga föroreningar påträffades i djupare marklager (0,2-1 m), se vidare i Bilaga 1 "Geoteknisk och miljöteknisk undersökning". De ytliga markföroreningarna utgörs huvudsakligen av PAH, vilket återfinns i stora delar av centrala Sundsvall på grund av närheten till aluminiumsmältverket i staden. Utifrån detta bedömer stadsbyggnadskontoret att det inte finns några skäl att tro att det föreligger någon föroreningsproblematik i planområdet som gör bostadsbebyggelse olämpligt. De föroreningar som finns måste dock åtgärdas innan bygglov får ges för ny bebyggelse. Förslagsvis avlägsnas de förorenade jordmassorna genom grävschakt och omhändertas hos godkänd mottagare/behandlingsanläggning.

Dagvatten och MKN för vatten

Planområdet påverkas endast i liten utsträckning av dagvatten från omgivande mark eftersom Ludvigsbergsvägen leder vattnet väster om planområdet. Direkt norr om området finns idag en vändplan som avvattnas in mot planområdets norra del, där även ett snöupplag är beläget under vintern. Avvattningen har idag ingen funktion enligt MittSverige Vatten och kan således tas bort, alternativt ledas västerut. Föreliggande plan kommer inte att medge något större snöupplag, vilket kommer att

minska vattenmättningen i marken något. Inte heller vid riktigt kraftig nederbörd påverkas planområdet av dagvatten från omgivande mark, se karta 5.



Karta 5. Bilden visar större dagvattenflöden som bildas vid kraftig nederbörd. Planområdet påverkas inte av dessa.

Dagvatten från planområdet leds idag över vegetationsytor söderut i ca 200 meter där det omhändertas i det allmänna dagvattensystemet i Universitetsallén och vidare ut i Selångersån. Selångersåns ekologiska status har klassificerats till måttlig, otillfredsställande eller dålig. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. En av orsakerna till att god ekologisk status inte uppnås är morfologiska förändringar. Kemisk status (med undantag av kvicksilver) är god. De förändringar som föranleds av aktuell plan väntas inte påverka Selångersåns status negativt. Ett genomförande av detaljplanen innebär istället att befintliga markföroreningar som kan påverka Selångersån kommer att minska.

En utredning avseende hur dagvatten ska hanteras i planområdet togs fram under hösten 2012. Jordarna ovan berg i planområdet är känsliga för vatten och erosion, vilket tillsammans med lutningen gör att särskild hänsyn måste tas när dagvattnet ska hanteras. Detaljplanen innebär att dagens vegetationsytor till viss del kommer att ersättas med hårdgjorda ytor, vilket i sin tur innebär ett något hastigare avrinningsförlopp för dagvattnet i området. En ökad avrinningshastighet kan, i kombination med finkorniga jordar och att koncentrerade avrinningsstråk bildas, orsaka ras. Det är därför viktigt att infiltration av dagvatten undviks samtidigt som koncentrerade avrinningsstråk inte skapas. Avrinningsförloppets hastighet kan begränsas genom att täta dagvattendammar (eller andra fördröjningsmagasin) anläggs i planområdet där vattnet kan fördröjas och släppas ut via breda utskov mot befintliga vegetationsytor. Dagvatten från hustak och andra hårdgjorda ytor ska även ledas till dammarna i syfte att undvika infiltration. Dessa åtgärder i kombination med

att markytan moduleras för att undvika att avrinningsstråk bildas, bidrar till att påverkan på omgivningen blir liten ur ett dagvattenperspektiv. Om avrinningen från dagvattendammarna sker över en bred yta kan även extrem nederbörd hanteras utan att koncentrerade avrinningsstråk bildas. Den mindre mängd dagvatten som kommer från parkeringen kan ledas ut mot Ludvigsbergsvägen, alternativt mot dagvattendammarna om detaljprojekteringen av dagvattensystemet visar att detta är möjligt. Se bild 8.

En lokal dagvattenhantering i planområdet bör åtminstone dimensioneras så att ett 10-årsregn kan fördröjas, i enlighet med Sundsvalls kommuns dagvattenstrategi. Planförslaget möjliggör även fördröjning av ett 100-årsregn, se bild 8.

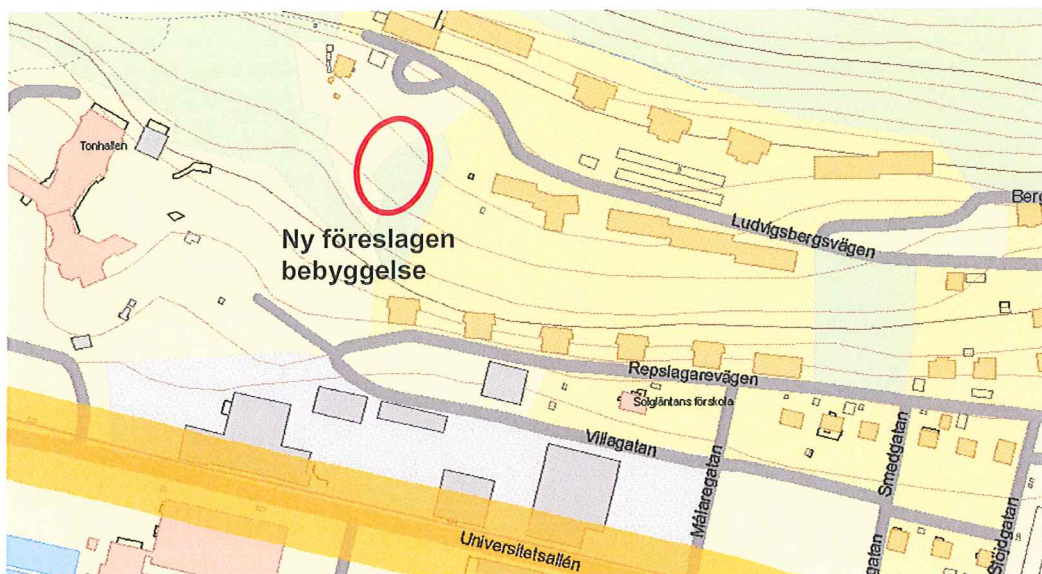
Utgångspunkten är att dagvattnet ska omhändertas så att avrinningen förblir densamma även efter en exploatering. I samband med detaljprojektering av dagvattensystemet ska en mer detaljerad kontroll av markförhållandena göras. Som nämnts ovan är det viktigt att marken moduleras från dagvattendammarna/fördröjningsmagasinen så att en bred spridning uppnås. Se vidare i bilaga 2 – ”Dagvattenhantering Normalm 2:2”.



Bild 8. Bilden visar principerna för dagvattenhanteringen i planområdet. Tillkommande dagvatten från ny bebyggelse ska ledas till täta dagvattendammar eller andra fördröjningsmagasin inom planområdet. Från dessa ska vattnet spridas brett över en stor yta. Dagvattendammarna på bilden är dimensionerade för att kunna fördröja ett 100-årsregn, räknat på ett dammdjup på 30 cm. Den mindre mängd dagvatten som kommer från parkeringen kan ledas ut mot Ludvigsbergsvägen genom marklutning, alternativt mot dagvattendammarna om detta är möjligt.

Buller

Planområdet påverkas inte av någon genomfartstrafik och trafikbullernivåerna är låga. Kommunens beräkningar visar att det inte är några problem att klara Boverkets riktlinjer för buller i området, se karta 6.



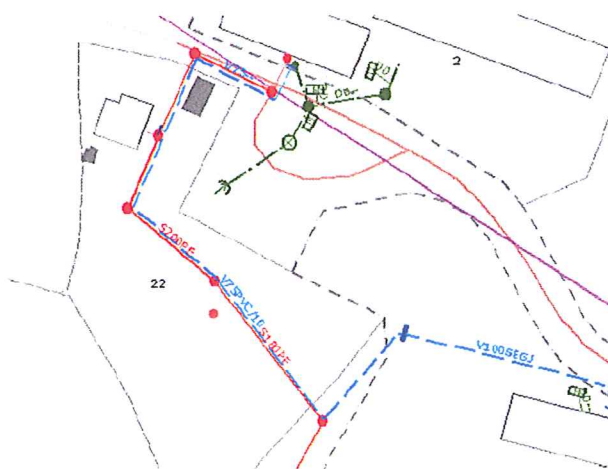
Karta 6. Orange fält visar områden där trafikbullernivåerna överstiger 55 dBA. Planområdet påverkas inte.

Planförslaget medför en mindre trafikökning längs Ludvigsbergsvägen, stadsbyggnadskontoret bedömer dock denna som acceptabel.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet korsas idag av ledningar för vatten och avlopp (se karta 7). Dessa ledningar måste flyttas innan bygglov kan ges för ny bebyggelse. Nytt område för ledningsrätt (beteckningen u på plankartan) föreslås i planområdets södra del.



Karta 7. Befintliga underjordiska ledningar i och omkring planområdet. Grön linje illustrerar dagvattenledning, röd och blå linje visar vatten- och avloppsledning.

Värme

Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Befintliga ledningar finns i Ludvigsbergsvägen.

El

Planområdet berörs inte av några befintliga elledningar. Ny föreslagen bebyggelse kan anslutas till elnätet från befintlig transformatorstation.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Förändringar sedan samrådet

Avseende plankartan och planbestämmelserna:

- Justerad plangräns
- Nya planbestämmelser avseende terränganpassning, stödmur och befintliga underjordiska ledningar
- Justerade planbestämmelser avseende parkering, utnyttjandegrad, dagvattenhantering, plushöjd samt byggnadshöjd

Avseende planbeskrivningen:

- Förklarande och kompletterande text kopplat till förändringarna på plankartan och i planbestämmelserna
- Förtydliganden och kompletterande information utifrån synpunkter från samrådet, bland annat i följande avsnitt: Geotekniska förhållanden, Dagvatten och MKN för vatten, Snöröjning, Buller, Förorenad mark, Tillgänglighet
- Nytt illustrationsmaterial avseende: illustrationsplan, dagvattenhantering, trafikbuller, gällande plankarta
- I övrigt mindre justeringar och redaktionella ändringar

Avseende genomförandebeskrivningen:

- Förtydliganden och kompletterande information avseende fastighetsbildning
- I övrigt mindre justeringar och redaktionella ändringar

Förändringar sedan utställningen

Avseende planbeskrivningen:

- Mindre justeringar i avsnitten "Dagvatten och MKN för vatten" och "Gång- och cykeltrafik".

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Tony Davidsson
Planeringsarkitekt

Detaljplan för område vid
Ludvigsbergsvägen – ny bostadsbebyggelse
Del av fastigheterna Normalm 2:2, Normalm 1:1 och Alliero 5
Norrmalm, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft tidigast under andra kvartalet 2013. Innan ett genomförande av planen kan ske ska bland annat följande moment vara avklarade:

- Sanering av mark
- Bygglov
- Markförvärv
- Lantmäteriförrättning

Byggstart för ny bebyggelse i planområdet planeras tidigast till 2013. Innan själva byggnationen kan påbörjas måste befintliga vatten- och avloppsledningar flyttas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för detaljplanens upprättande och för den fastighetsbildning som erfordras. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för alla byggåtgärder inom kvartersmark, vilket även inkluderar olika exploateringsförberedande arbeten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen möjliggör bildandet av fastighet för bostadsändamål genom avstyckning från Norrmalm 2:2.

Genom fastighetsreglering överförs del av Norrmalm 1:1 och del av Alliero 5 till den nya fastigheten. En mindre del av Norrmalm 1:1 överförs genom fastighetsreglering till Alliero 5.

Befintliga underjordiska ledningar, som är tryggade med avtalsservitut, behöver flyttas till nytt läge. De nya underjordiska ledningarna säkerställs genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål. De äldre avtalsservituten bör då upphävas.



Befintliga



Blivande

Fastighetsgränser idag samt fastighetsgränser efter fastighetsbildning enligt detaljplanens intentioner. Observera att gränserna inte är exakta utan är en principiell illustration.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Detaljplanen och alla utredningar som behövs för planens upprättande bekostas av beställaren enligt upprättat planavtal.

Esättning

Kommunen säljer del av fastigheten Norrmalm 1:1.

Kostnader vid flytt av ledningar inom planområdet

Ledningsflytt ska bekostas av exploatören och ske i samråd med MittSverige Vatten AB.

Kostnader vid fastighetsbildning

Alla fastighetsbildningsåtgärder bör sökas och bekostas av den enskilde fastighetsägaren/exploatören/ledningsrättshavaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

De tekniska utredningar som krävs för att genomföra detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Hittills har följande tekniska utredningar utförts:

- Geoteknisk och miljögeoteknisk utredning
- Utredning för dagvattenhantering i planområdet

Stadsbyggnadskontoret bedömer att inga ytterligare utredningar krävs för detaljplanens upprättande. Innan byggstart för ny bebyggelse i planområdet kan ske kommer det troligtvis att krävas mer detaljerade utredningar avseende geoteknik, markföroreningar och dagvattenhantering. Dessa är dock kopplade till projekteringen och ligger utanför detaljplaneprocessen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lena Hugosson, Lantmäterikontoret

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Tony Davidsson
Planeringsarkitekt



Siv Nordin
Planingenjör