

Protokollet omfattar §§ 161-175

Det noteras till protokollet att Leif Carlsson (FP) anmäler jäv i § 166 och deltar inte i handläggning av ärendet.

Justeras


Erland Solander
Ordförande
Eva Sjöstedt
Sekreterare
Stefan Broman
Justerare**Bevis/anslag**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2014-11-19	Justeringsdatum 2014-11-24	Anslagsdatum 2014-11-24
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2014-12-16	Enligt öppnärning (färdigställning) 	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

76

25

§164 Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende Skönsberg 1:25 m fl, Skön – beslut om antagande (SBN-2014-00679-48)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enligt **PBL 5:27**

Ärendet

Drakfastigheter har inkommit med ansökan om att ändra detaljplanen för Skönsberg 1:25 m fl. för att möjliggöra byggande av ett äldreboende i två plan. Befintliga byggnader på fastigheten avser Drakfastigheter att riva för att möjliggöra det nya boendet.

Bakgrund

Sundsvalls kommun har ett stort behov av att tillskapa flera platser för äldreboende och har under året föreslagit ett antal områden där behovet är stort.

I Skönsbergs centrum finns en möjlig tomt, söder om Hellbergsskolan, som skulle kunna vara lämplig, dock medger inte gällande detaljplan byggnation i två plan, som socialförvaltningen önskar därför behöver åtgärden prövas i en planprocess.

Ärendets tidigare handläggning

- Ärendet inkom 2014-06-24.
- En tidig dialog med berörda kommunala förvaltningar och bolag har genomförts.
- Planläggningsbeslut, stadsbyggnadsnämnden, 2014-08-27.
- Samråd har genomförts under tiden 25/9 – 10/10 2014.
- De som har haft synpunkter under samrådet har givits möjlighet att granska detaljplanen innan inlämning till stadsbyggnadsnämnden för antagandebeslut.

Förvaltningens överväganden

Inkomna synpunkter under samrådet har sammanfattningsvis behandlat:

- **Allmän platsmark** – den södra delen av planområdet har ändrats till kvartersmark, som innebär att tillfartsväg för varutransporter till äldreboendet kommer att ligga inom kvartersmark.

Tillfartsvägen nyttjas idag för varutransporter till Storkens förskola, som gränsar till planområdets södra del. Tillfartsvägen föreslås samnyttjas av äldreboendet och förskolan. Detta säkerställs genom att en gemensamhetsanläggning bildas där fastigheterna Skönsberg 1:25 (äldreboendet) och Storken 3 (Storkens förskola) ingår.

- **Gång- och cykelväg** – betecknad med GCVÄG på plankartan har utökats, så att hela befintlig gång- och cykelväg mellan Vasagatan och Hellbergsgatan ingår.
- **Markföroreningar** – ändring av text i planbeskrivningen utifrån synpunkter från miljökontoret. Textändringen medför ingen ändring av fortsatt hantering av markföroreningarna. En villkorsbestämmelse reglerar att markföroreningar ska hanteras i samband med bygglövsprövningen. Miljökontoret har godkänt ändrad text i planbeskrivningen.
- **Dagvattenhantering** – en planbestämmelse n, reglerar att markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. I samband med bygglövsprövningen ska dagvattenhanteringen följas upp.
- **Ledningar** – befintliga ledningar som måste flyttas i samband med uppförande av byggnad för äldreboendet ska bekostas av Drakfastigheter och ske i samråd med respektive ledningsägare.

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att medföra några kommunala kostnader.

Ovanstående synpunkter har bearbetats vidare i antagandehandlingen. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att detaljplanen kan gå vidare till antagande.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2014-11-05, § 150 - Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende Skönsberg 1:25 m fl, Skön, Sundsvalls kommun
- Tjänsteskrivelse 2014-10-23 Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende Skönsberg 1:25 m fl, Skön, Sundsvalls kommun
- Bilaga Antagandehandling

Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att få kännedom om när detaljplanen har vunnit laga kraft.



Detaljplan för

Heffnersgårdens äldreboende

Skönsberg 1:25 m fl

Skön, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2014-09-22

Reviderad 2014-10-21

Kontaktperson:

Ann-Christin Stenström telefon 060-19 1334

Susanne Klockar Öhrnell telefon 060-19 1364

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 2014-10-10
- ☒ Granskning t o m 2014-10-24
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2014-11-19
- ☒ Laga kraft 2014-12-16

Detaljplan för
Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

situationsplan

planbeskrivning

granskningsutlåtande
- yttrande från Länsstyrelsen

sändlista

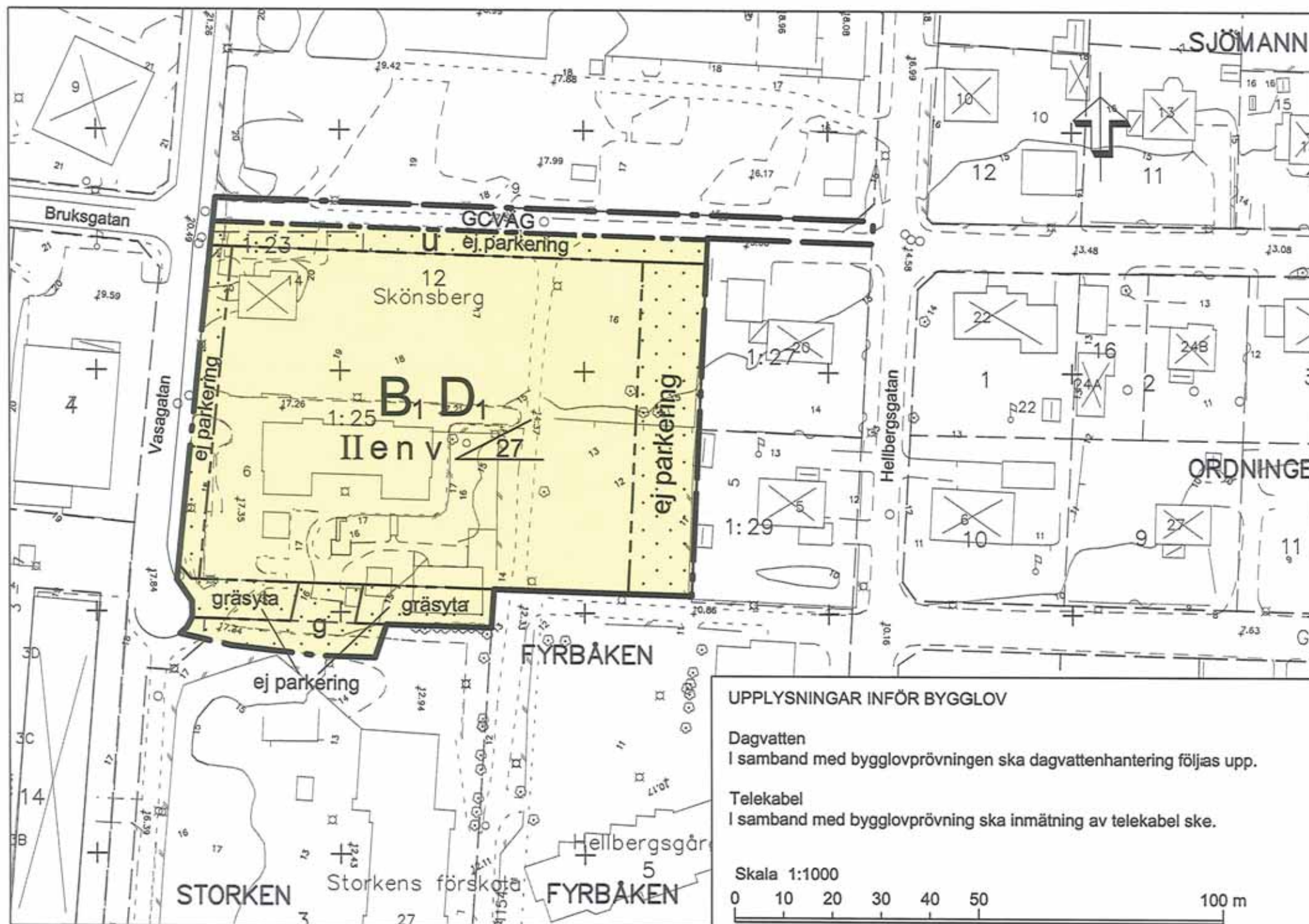
fastighetsförteckning

Bilagor:

- Rapport PM/Geoteknik, SWECO 2014-08-05
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, SWECO 2014-08-05
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning och riskbedömning, SWECO 2014-09-12
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning och översiktlig riskbedömning, SWECO 2014-09-18
- Dagvattenutredning, SWECO 2014-09-09

Bilagorna finns att del av på:

www.sundsvall.se/detaljplaner Skön-Birsta / Heffnersgårdens äldreboende



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GCVÄG Gång- och cykelväg
- Kvartersmark
- B, D, Äldreboende, Äldrevård

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

e Högst 1/3 av fastighetsarean får bebyggas

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- n Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten
- ej parkering Parkeringsplats får inte finnas
- gräsyta Mark för gräsyta och träd

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Största taklutning i grader
- II Högsta antal våningar
- v Suterängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovpikt, lov med villkor

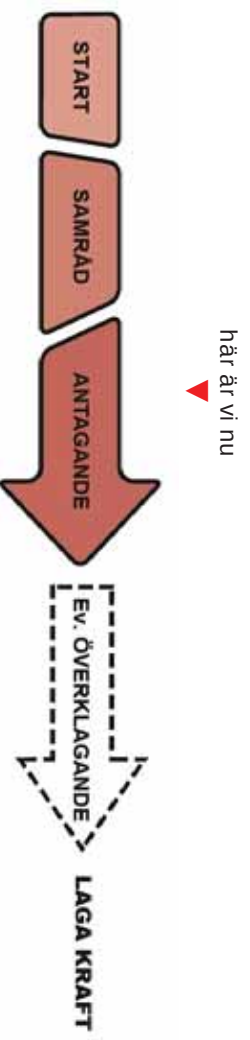
Bygglov får inte ges förrän marken sanerats från markföroreningar

REF	DATE	DESCRIPTION	TIME	STATUS
PRELIMINARY HANDLING				
 Swedish Immigration DRÄMFASTGÄTTER HEFFNERSGÄRDEN SKOGSGRÄD 125				
A	SWED			
I	I			
K	SWED			
V	PROVAT			
E	TEGAR			
MIX	SWED			
3270701000	NAME OF FRUMLINEN	FRUMLINEN		
76-08-05	NAME OF JHANSSON	JHANSSON		
SITUATIONSPLAN	AUTOCAL			
125716	REF	A-40-0-01	DATE	TIME

Detaljplan för
Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESSEN



Start - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

Samråd - myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Antagande - 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 pröva möjligheten att planlägga för ett nytt äldreboende i två våningar inom fastigheten Skönsberg 1:25 m fl.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget inom södra delen av Skönsberg, ca 400 m sydost om Skönsbergs centrum och ca 2 km nordost om Sundsvalls centrum. Området begränsas i norr av Hellbergsskolan, i öster av Hellbergsgatan och i väster av Vasagatan.

Planområdets markareal är ca 1 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Sundsvalls kommun.

Antagande

Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Reviderad 2014-10-21

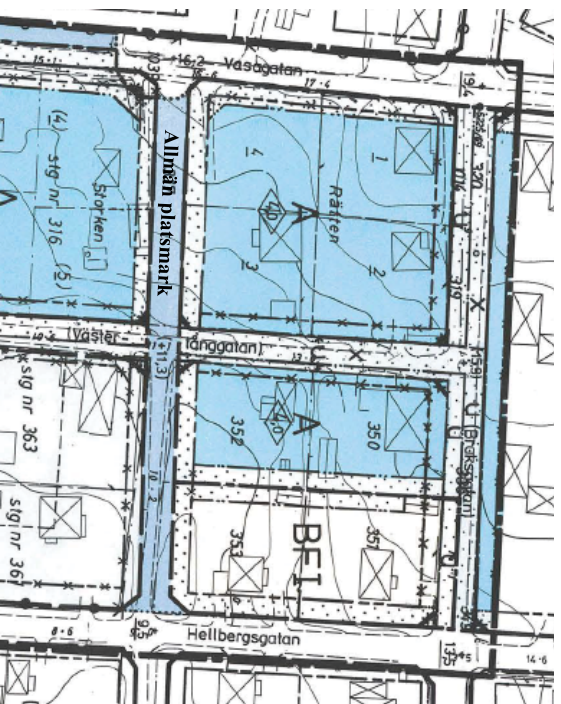
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan, ÖP 2021, visar att planområdet är avsett för förtätning och stadsutveckling, men att det bör ske med hänsyn till stadsdelens speciella förutsättningar.

Detailplaner

För området gäller detailplan, S 3568 från 1975, som för aktuellt planområde medger A – allmänt ändamål och allmän platsmark.



Utdrag ur gällande detailplan S 3568

Miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade, 2014-08-27, att enligt PBL 5:2 uppdras till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enligt PBL 4:2.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största del av befintlig tomtmark med ett antal fina löv- och frukttäd. I områdets sydöstra del finns en stenmur med en brant slänt nedanför. Nedanför slänten består vegetationen av ett mindre slyområde. I övrigt är planområdet relativt flackt.

Antagande

Detailplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 125 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Reviderad 2014-10-21

Historisk beskrivning

Stadsbyggnadskontoret har utfört en historisk beskrivning, 2014-07-03. Den visar att planområdet tidigare varit bebyggd med bostadshus. Det finns inga indikationer på att det har bedrivits någon verksamhet inom eller i närområdet.

Markbeskaffenhet / Geotekniska förhållanden

SWECO har utfört en rapport, 2014-08-05, för planområdet. Utredningen visar att markytan inom fastigheten lutar från ungetår nivå +20 m i det nordvästra hörnet ner till +11 m i det sydöstra hörnet av fastigheten. Områdets jordarter består av fyllning av sandig silt, grus, sand, morän och grusig sandig morän. *Se vidare bilaga, Rapport PM/Geoteknik.*

Förorenad mark

Åtgärds målet är, att marken efter sanering skall kunna användas i enlighet med planerad markanvändning utan risker för hälsa och miljö från markföroreningar. SWECO har utfört markundersökningar inom området för aktuell detaljplan. Genomförda markundersökningar visar att föroreningar i form bly och PAH finns inom området och att det föreligger ett åtgärdsbehov. Föroreningarna inom området bedöms komma från ett historiskt diffust luftburet nedfall av PAH samt från fyllnadsmassor av okänt ursprung. Då fyllnadsmassornas ursprung är okänt, dvs det går inte att säga vilka föroreningar de riskerar att innehålla, och området endast översiktligt är undersökt är omfattningen av åtgärderna svåra att bedöma. Detaljplanens bestämmelser förses med villkor att bygglöv inte får ges förrän marken har sanerats från markföroreningar i sådan omfattning att de övergripande åtgärds målet kan uppnås. En sådan sanering ska föregås av en § 28 anmälan till tillsynsmyndigheten där bland annat kompletterande undersökningar, mätbara åtgärds mål och försiktighetsåtgärder hanteras.

Planförslaget säkerställer att **bygglov inte får ges förrän marken har sanerats från markföroreningar** i en villkorsbestämmelse, som gäller inom hela planområdet.

Se, vidare bilaga:

- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning och översiktlig riskbedömning, SWECO 2014-09-18*
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning och riskbedömning, SWECO 2014-09-12*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, SWECO 2014-08-05*

Radon

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

Antagande

Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 125 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Reviderad 2014-10-21

Dagvatten

Enligt MittSverige Vattens bedömning har det kommunala dagvatten nätet tillräcklig kapacitet för att ansluta planområdets dagvatten. Innan anslutning till dagvatten nätet ska dagvattnet i första hand tas hand om inom fastigheten. I andra hand skall fördrojning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga dagvattenledningen i Vasagatan.

Dock har det utförts ett PM dagvatten av SWECO, 2014-09-09, som visar att det går att genomföra lokala åtgärder avseende dagvattenhanteringen vilket kommer att ge positiva effekter avseende flödesdynamik vid de flesta nederbördstillfällena. Vid extrema nederbördstillfällen finns risk för det kan uppstå tillfälliga flödestoppar som kan vara högre än vid nuvarande situation. Dessa kan motverkas genom design av de två möjliga magasinvolymerna. Förutsättningarna för att kunna integrera befintligt dagvattensystem inom fastigheten med åtgärder som bidrar till ett lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms också vara goda. Planförslaget medger att markytan kan möjliggöra infiltration av dagvatten genom planbestämelsen, n.

Se vidare bilaga, Dagvattenutredning, SWECO 2014-09-09.

Aktuell exploatering bedöms inte påverka recipienten, Sundsvallsfjärdens status.

Enligt utförd ytvavrinningsanalys inom projektet, Klimatanpassa Sundsvall 2011, går ett yttligt ytvavrinningsstråk vid extrem nederbörd genom planområdet. Sedan ytvavrinningsanalysen gjordes har Vasagatan försetts med kantsten som styr vattenflöden längs med Vasagatan förbi planområdet vidare ner till en grönyta och därefter ansluter till det befintliga ytvavrinningsstråket. *Se nedanstående bild.*



— Befintligt ytvavrinningsstråk
— Ny sträckning, ytvavrinningsstråk

Antagande

Detaljplan för Hefnersgårdens äldreboende
Skönsberg 125 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Reviderad 2014-10-21

Fornlämningar

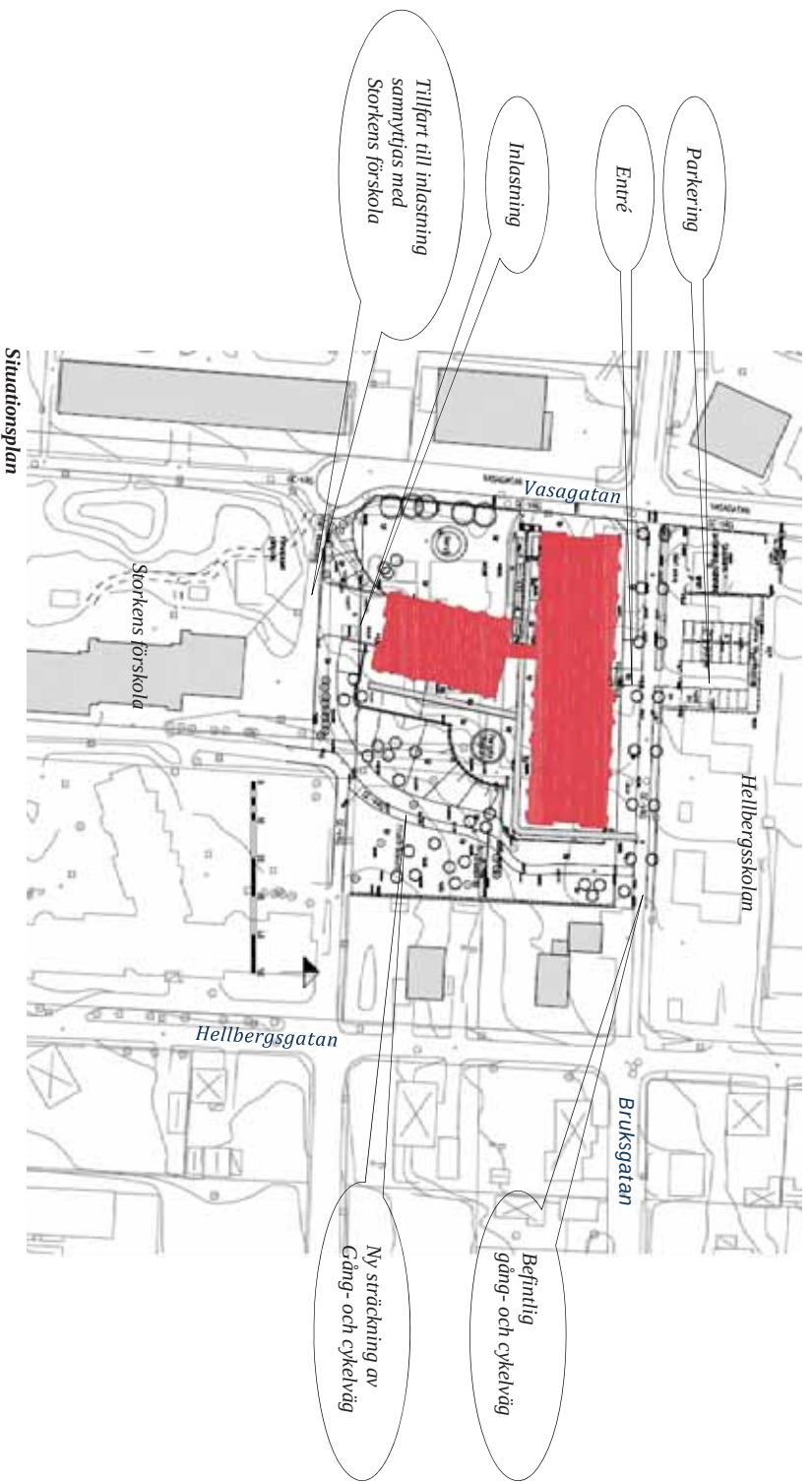
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns två byggnader som inte nyttjas idag. Dessa byggnader ska rivas för att möjliggöra byggande av det nya äldreboendet. Området gränsar i norr till Hellbergsskolan, i söder till Storkens förskola och Hellbergsgårdens äldreboende, i väster till Vasagatan och i öster till två villatomter. Se *nedanstående situationsplan*.

Bostäder

Planförslaget möjliggör plats för ett nytt äldreboende, Heffnersgården, i två våningar samt källare i den södra delen av byggnaden. Byggnaden beräknas innehålla 47 lägenheter i två våningar samt gemensamma lokaler. Se *nedanstående situationsplan*.



Service

Viss kommersiell service finns inom ett avstånd mellan 400 – 500 meter från planområdet, i Skönsbergs centrum samt söder om Ortviksvägen, Övrig samhällsservice finns i Sundsvalls centrum, ca 2 km sydväst om området.

Antagande

Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 125 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Reviderad 2014-10-21

Tillgänglighet

Nyttillkommande byggnad och anordnande av tomtytan skall utformas tillgängliga för personer med nersatt rörelse och orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter. Tillgänglighetsfrågorna provas i samband med bygglovsprövningen.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet angränsar till del av ett område som ingår i Sundsvalls kommuns Översiktliga kulturmiljöinventering från 1999. Bebyggelsen inom området omfattar flerbostadshus och radhus från 1940 – 50-tal. Byggnaden som ligger närmast planområdet är Skönsbergs skola, nuvarande Hellbergsskolan, byggd 1912 är av kulturhistoriskt intresse.

Planförslaget kommer inte att medföra någon förändring av det kulturhistoriska intresseområdet. Den nya byggnaden föreslås utföras med hållbara material som anpassas till platsen. *Se intresseområdet i nedanstående bild.*



Utdrag ur Översiktsplanens planeringskartor som visar områden som är beskrivna i Sundsvalls kommuns Översiktliga kulturmiljöinventering 1999.

Frilytor

Utemiljön ska utformas så att de boende ges möjlighet till en trygg och trivsamt utvistelse med mötesplatser för vila och avskildhet. Planteringar i form av träd och buskar kommer att utföras samt de befintliga träd som är i gott skick ska bevaras.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfart till planområdet och tillhörande parkeringsområde sker från Vasagatan, norr om befintlig gång- och cykelväg i den norra delen av planområdet. Äldreboendets huvudentrén nås via den befintliga gång- cykelvägen. Gång- och cykelvägen är ett viktigt stråk för Hellbergsskolans elever och de boende i närområdet. Gång- och cykelvägen är betecknad med GCVÄG på plankartan. Befintlig gång- och cykelväg som går genom planområdet i norr-sydlig sträckning kommer att flyttas till nytt läge, öster om ny byggnad. Gång- och cykelvägen ingår i kvartersmarken.

Se situationsplan, sid 5.

Antagande

Detaljplan för Hefnersgårdens äldreboende
Skönsberg 125 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Reviderad 2014-10-21

Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Närmaste buss hållplats finns på Skönsbergsvägen, ca 300 meter väster om planområdet.

Parkeri ng, varumottagning, utfarter

Parkeringsplatser inryms inte inom planområdet. Ett parkeringsområde föreslås därför anordnas inom angränsande fastighet, Fyrbåken 4, som ligger norr om planområdet i nära anslutning till Heffnersgårdens huvudentré. Detta säkerställs genom att ett avtalsservitut upprättas mellan fastigheterna Skönsberg 1:25 (äldreboendet) och Fyrbåken 4 (Hellbergsskolan). Fastigheterna ägs av Sundsvalls kommun. Parkeringsområdet innehåller ca 20 platser inklusive 2 handikapplatser.

Tillfartsväg avseende varutransporter mm planeras ske i den södra delen av planområdet. Den nyttjas idag som tillfartsväg för varutransporter och sophämtning till Storkens förskola, som gränsar till planområdets södra del. Tillfartsvägen föreslås samnyttjas av äldreboendet och förskolan. Detta säkerställs genom att en gemensamhetsanläggning bildas där fastigheterna, Skönsberg 1:25 (äldreboendet) och Storken 3 (Storkens förskola) ingår. Ytan för tillfartsvägen är betecknad med **g** på plankartan.
Se situationsplan, sid 5.

Störningar/Risker

Inga särskilda risker bedöms finnas inom planområdet/närområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.
Befintliga ledningar finns i den norra delen av planområdet, ledningsområdet är betecknat med **u** på plankartan. Övriga befintliga ledningar finns i Vasagatan och Hellbergsgatan, väster respektive öster om planområdet.
Placering av vatten-, dag och avloppsanslutning anvisas i ett senare skede.

Fjärrvärme, el

Planområdet är anslutet till det kommunala systemet för fjärrvärme och el.
Befintliga ledningar finns i den norra delen av planområdet, ledningsområdet är betecknat med **u** på plankartan. Övriga befintliga ledningar finns i Hellbergsgatan, öster om planområdet.

Brandpost

En brandpost med tillräckligt flöde ska finnas i direkt närhet till byggnaden.
Gällande dimensionering av vattenledningar ska hänsyn tas till det faktum att Boverkets byggregler kräver att automatisk sprinkleranläggning installeras i denna typ av verksamhet. Samråd med räddningstjänsten i frågan rekommenderas.

Antagande

Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Reviderad 2014-10-21

Tele

En telekabel går igenom planområdet och ligger i ett osäkert läge. Inmätning av telekabel ska ske i samband med bygglövsprövningen.

Avfall

Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen.

Avfallsutrymmen ska utföras enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för nybyggnad av avfallsutrymmen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Konsekvenser av planens genomförande

- Möjliggör en byggrätt för ett nytt äldreboende och därmed löser en del av kommunens efterfrågan på platser för äldreboende.
- En byggrätt för allmänt ändamål omvandlas till ändamål för äldreboende och äldrevard.
- Stadsnära beläget med goda kollektivtrafikförbindelser.

GENOMFÖRANDBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft tredje kvartalet 2014.

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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Beställaren/Drakfastigheter ansvarar för alla byggåtgärder inom kvartersmark.

Antagande

Detaljplan för Hefinersgårdens äldreboende
Skönsberg 125 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Reviderad 2014-10-21

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering kan markområden överföras mellan fastigheterna Skönsberg 1:1, 1:23 och 1:25. Ledningsrätt kan bildas på fastigheten Skönsberg 1:25. Gemensamhetsanläggning kan bildas för Skönsberg 1:25 och Storken 3 på Skönsberg 1:1, 1:25 och Storken 3.

Konsekvenser för berörda fastigheter:

Skönsberg 1:1 (kommunal fastighet)

En mindre del av fastigheten Skönsberg 1:1 föreslås i aktuellt planförslag som kvartersmark med u-område (norra delen av planförslaget) och överförs till Skönsberg 1:25 genom fastighetsreglering. Syftet är att säkra rätt för bland annat entré som blir belägen inom den egna fastigheten för Skönsberg 1:25.

Del av fastigheten Skönsberg 1:1 (södra delen av planförslaget) överförs till Skönsberg 1:25 genom fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggning till förmån för Skönsberg 1:25 och Storken 3 blir belägen inom fastigheterna Skönsberg 1:1, Skönsberg 1:25 och Storken 3.

Skönsberg 1:23 (oklara ägarförhållanden)

Genom fastighetsreglering kan hela den obebyggda fastigheten Skönsberg 1:23, som enligt plan 2281K-2503SKÖ är belägen inom kvartersmark och som i aktuellt planförslag föreslås som kvartersmark, överföras till den intilliggande fastigheten Skönsberg 1:25. Därefter kan fastigheten Skönsberg 1:23 utplånas. Äganderätsutredning bör ske i samband med lantmäteriförrättning.

Skönsberg 1:25 (kommunal fastighet)

Genom fastighetsreglering överförs hela den obebyggda fastigheten Skönsberg 1:23, som i aktuellt planförslag föreslås som kvartersmark, till fastigheten Skönsberg 1:25.

Vidare överförs ett markområde från fastigheten Skönsberg 1:1 till Skönsberg 1:25 (norra delen av planförslaget) genom fastighetsreglering. Syftet är att säkra rätt för bland annat entré som blir belägen inom den egna fastigheten för Skönsberg 1:25.

Del av fastigheten Skönsberg 1:1 (södra delen av planförslaget) överförs till Skönsberg 1:25 genom fastighetsreglering.

Ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar kan genom ledningsrättsåtgärd bildas inom u-område enligt planförslaget och belastar då fastigheten Skönsberg 1:25.

Skönsberg 1:25 kommer att erhålla del i gemensamhetsanläggning avseende

Antagande

Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Reviderad 2014-10-21

varutransporter mm. Gemensamhetsanläggning till förmån för Skönsberg 1:25 och Storken 3 blir belägen inom fastigheterna Skönsberg 1:1, Skönsberg 1:25 och Storken 3.

Storken 3 (kommunal fastighet)

Inom den norra delen av fastigheten Storken 3 bildas gemensamhetsanläggning som gemensamt nyttjas av Skönsberg 1:25 och Storken 3 avseende varutransporter mm. Mark som enligt plan 2281K-2503SKÖ är möjlig att bebygga berörs av planförslaget. Gemensamhetsanläggningen blir belägen inom fastigheterna Skönsberg 1:1, Skönsberg 1:25 och Storken 3.

Utfartsrätt

Parkering till förmån för Skönsberg 1:25 bedöms kunna lösas genom avtals-servitut som belastar den närliggande skolfastigheten Fyrbåken 4.

Någon servitutsrätt för utfart i övrigt bedöms ej erforderligt.

Ledningsrätt

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtals-servitut inom u-område.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning för fastigheterna Skönsberg 1:25 och Storken 3 bedöms erforderlig avseende varutransporter mm. Gemensamhetsanläggningen blir belägen inom Skönsberg 1:1, 1:25 och Storken 3. Gemensamhetsanläggning kan bildas genom anläggningsåtgärd i lantmäteriförättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planarbetskostnader regleras i planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och beställaren/Drakfastigheter.

Drakfastigheter bekostar utredningskostnader som krävs för detaljplanarbetet. Kostnader för eventuella ledningsflytningar samt flytt av övriga tekniska anläggningar inom planområdet ska bekostas av beställaren/Drakfastigheter och ska ske i samråd med respektive ledningsägare.

Antagande

Detaljplan för Hefinersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Reviderad 2014-10-21

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Utförda tekniska utredningar:

- Rapport PM/Geoteknik, SWECO 2014-08-05
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, SWECO 2014-08-05
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning och riskbedömning, SWECO 2014-09-12
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning och översiktlig riskbedömning, SWECO 2014-09-18
- Dagvattenutredning, SWECO 2014-09-09

FÖRÄNDRINGAR EFTER SAMRÅDET

Avseende plankarta och planbestämmelser:

- Allmän platsmark – Lokalgata och NATUR har ändrats till kvartersmark med bestämmelserna **g** och **gräsyta**.
- Område för **GCVÄG** har utökats.

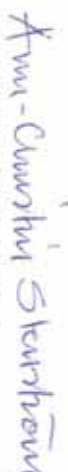
Avseende planbeskrivning - genomförandebeskrivning:

- Kompletterande text avseende förorenad mark, **Förorenad mark**, sid 3
- Kompletterande text avseende dagvatten, **Dagvatten** sid 4.
- Ändrad och kompletterande text avseende **Parkering, varumottagning, utfarter**, sid 7.
- Kompletterande text avseende **Brandpost**, sid 7.
- Ändrad text avseende **Fastighetsrättsliga frågor**, sid 8-10.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhmell
Planchef



Ann-Christin Stenström
Planingenjör

Antagande

Detaljplan för Hefternsgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Detailplan för
Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan upprättad av stadsbyggnadskontoret 2014-09-22, har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13/5:18 under tiden 25/9 – 10/10 2014.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:
Länsstyrelsen
Trafikverket
Folkhälsomyndigheten

Kommunala myndigheter och bolag:

Sundsvall Elnät AB
MittSverige Vatten AB
Miljökontoret
REKO Sundsvall
Favi
Kultur- och fritidskontoret
Koncernstaben
Medelpads Räddningstjänstförbund
Haga skolorråde

Företag:

TS Skanova Access AB

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Inga synpunkter.

Trafikverket

Inga synpunkter.

Antagande

Detailplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

Folkhälsomyndigheten

Inga synpunkter.

Kommunala myndigheter och bolag

Sundsvall Elnät AB

El

Det finns gott om kraft i området att ansluta den nya byggnaden till det befintliga elnätet då vi har en nästation i närheten.

Det finns mellanspänningsledningar efter både Vasagatan samt Bruksgatan men som inte borde påverkas av detta bygge förutom möjligen vid infarten-erna till byggnaden.

Då det gäller lågspänningsnätet så finns det både kabel samt kabelskåp i området där man har tänkt uppföra byggnaden som kommer att behöva flyttas där byggherren får ta flyttningskostnaden för det.

Det är väl framför allt servisledningen till Storkens förskola som måste göras om då vi antar att Diamantens fritidsgård ska rivas och då försvinner elanslutningarna med tillhörande kabelskåp.

Opto

Det finns optoledningar som också kommer att beröras då man ska uppföra byggnaden. Dessa ledningar kommer att behöva flyttas vilket då bekostas av byggherren.

Kommentar:

Ledningar som ligger inom den norra delen av planområdet tryggas genom ett u-område, utlagt på plankartan. Övriga ledningar som ska flyttas bekostas av beställaren/Drakfastigheter och sker i samråd med ledningsägaren, finns inskrivet i Genomförandebeskrivningen under rubriken, Planekonomi. Detta kommer att hanteras vidare i samband med bygglovprövningen.

MittSverige Vatten

Befintliga ledningar

Inom område finns befintliga va-ledningar som måste flyttas. Vid en ev. ledningsflytt bekostas detta av exploatören.

Kommentar:

Se ovanstående kommentar till Sundsvall Elnät AB.

Vattenförsörjning

Vattenanslutning kan beredas genom den befintliga vattenledningen i Vasagatan. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå +50 m vp (meter vattenpelare).

Kommentar:

Se ovanstående kommentar till Sundsvall Elnät AB.

Antagande

Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

Spillvattenledning

Anslutning kan ske till den befintliga spillvattenledningen, förbindelsepunkten bestäms under pågående projektering. Dränering och takvatten får ej anslutas till spillvattenledningen.

Kommentar:

Se ovanstående kommentar till Sundsvall Elnät AB.

Dagvattenavledning

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga dagvattenledningen i Vasagatan.

Kommentar:

Utförd dagvattenutredning av SWEKO, 2014-09-09 visar att förutsättningarna för att kunna integrera befintligt dagvattensystem inom fastigheten med åtgärder som bidrar till ett lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms vara goda. Planförslaget medger att markytan kan möjliggöra infiltration av dagvatten genom planbestämelsen, n.

Dagvattenhanteringen kommer att följas upp i samband bygglovprövningen.

Vid eventuella frågeställningar beträffande omhändertagande av dagvatten inom fastigheten kan respektive områdesansvarig kontaktas.

Kommentar:

Är noterat.

Övrigt

Vid avledning av annat avloppsvatten än normalt hushållspillvatten gäller gränsvärden enligt ”Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet”.

Oljeavskiljare:

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i ”Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet” inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. Sundsvall Vatten AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs. Detta innebär i de flesta fall där olja eller andra petroleumprodukter hanteras i större mängder att en oljeavskiljare, klass I enligt standard SS-EN-858 behöver installeras samt att verksamheten är noga med att välja lämpliga kemikalier som inte förstör funktionen av oljeavskiljaren. Även annan reningsutrustning kan behöva installeras beroende på verksamhetens art.

Fettavskiljare

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i ”Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet” inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. Sundsvall Vatten AB kan komma att ställa krav på

Antagande

Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

provtagning för att visa att kraven följs. Detta innebär att för de flesta restauranger att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825 behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker.

Kommentar:

Detta kommer att hanteras vidare i samband med bygglovprövningen.

REKO

Reko har påtalat gällande riktlinjer avseende mått och radier mm för avfallstransporter genom ett utdrag ur, Handbok för avfallsutrymmen.

Kommentar:

Via avseende transporter för av- och pålastning har anpassats enligt dessa riktlinjer.

Miljökontoret

Planen är förenlig med gällande översiktsplan.

Miljökontoret gör bedömningen att marken utifrån misstanke om förorening är undersökt i tillräcklig omfattning för att man ska kunna ta ställning till om området efter åtgärder kan användas för det syfte planen avser, dvs att planlägga för äldreboende. Miljökontoret anser att planen behöver kompletteras med uppgifter om vilka övergripande mål man har för planen tex om man i något avseende reglerar användningen. Exempel på sådan reglering kan vara att planen inte tillåter bostäder eller annan vistelse för barn, eller i vilken omfattning odling ska tillåtas inom området.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är att planlägga för äldreboende – vårdboende med markanvändningen B₁D₁. Det innebär att markanvändningen är endast tillåten för en sådan verksamhet. Inga andra restriktioner har reglerats i detaljplanen. Åtgärdsålet är, att marken efter sanering skall kunna användas i enlighet med planerad markanvändning utan risker för hälsa och miljö från markföroreningar. Planbeskrivningen har kompletterats med denna text under rubriken, Förorenad mark.

Vidare anser miljökontoret att planbeskrivningens text avseende förorenad mark behöver revideras eller kompletteras.

Förslag på text till planbeskrivningen

Sweco har utfört markundersökningar inom området för aktuell detaljplan. Genomförda markundersökningar visar att föroreningar i form bly och PAH finns inom området och att det föreligger ett åtgärdsbehov. Föroreningarna inom området bedöms komma från ett historiskt diffust luftburet nedfall av PAH samt från fyllnadsmassor av ökänt ursprung. Då fyllnadsmassornas ursprung är ökänt, dvs det går inte att säga vilka föroreningar de riskerar att innehålla, och området endast översiktligt är undersökt är omfattningen av åtgärderna svåra att bedöma. Detaljplanens bestämmelser förses med villkor att bygglov inte får ges förrän marken har sanerats från markföroreningar i sådan omfattning att de övergripande åtgärdsmålen (skriv ut åtgärdsmålen i planbestämmelsen) kan uppnås. En sådan sanering ska föregås av en anmälan till tillsynsmyndigheten där bland annat kompletterande undersökningar,

Antagande

Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

mätbara åtgärds mål och försiktighetsåtgärder hanteras.

Om texten i planbeskrivningen ska kvarstå måste en del kompletteringar göras. Sweco har i sina rapporter, vilka är återgivna i planbeskrivningen, tolkat resultaten av de utförda undersökningarna och gjort bedömningar av åtgärdsbehovet till att ett mindre åtgärdsbehov föreligger. Miljökontoret anser att utförda undersökningar behöver kompletteras för att åtgärdsbehovet ska kunna bedömmas. Exempel på frågor som behöver klaras ut om texten i planbeskrivningen ska kvarstå är:

- Vilka föreningar som finns inom området. I rapporten och planbeskrivningen lyfts parametrarna PAH-M, PAH-H och bly som de föreningar som finns inom området. I området finns fyllnadsmassor med okänt ursprung. Erfarenheter från tidigare arbeten i fyllnadsmassor i Sundsvall visar på stor heterogenitet avseende innehåll. Inför åtgärdskedet behöver man fundera kring vilka parametrar som är relevanta att ta hänsyn till och inte i planbeskrivningen slå fast att det är dessa föreningar man kan förvänta sig inom området. Miljökontoret menar att det även kan finnas andra föreningar än de som de hittills utförda undersökningarna visar.
- Spridningen av föreningar inom området. Att utifrån utförda undersökningar dra slutsatsen att den förening man påträffat i punkt SW1411 tyder på en punktkälla och är den punkt på djupet som behöver åtgärdas är en förenkling. Då det inom området endast utförts undersökningar på det här djupet i fyra punkter anser miljökontoret att underlaget är för litet för att dra den slutsatsen. I rapporten står det att man i fem av 10 punkter har hittat förhöjda halter och att föreningarna i fyra av de fem punkterna är belägen i den översta halvmeteren. Detta är möjligt men inte säkerställt då inga prover i dessa punkter är tagna under en halvmeter och med det inte är avgränsade. I tre av de fyra punkterna ökar dessutom föroreningshalten med djupet. Dvs antalet provpunkter är få och föreningar är inte avgränsade på djupet vilket gör att det är svårt att uppskatta föroreningsmängder och saneringsbehovets omfattning.
- I swecos rapport, avsnittet om representativa halter, framgår att man för att kunna beräkna ett UCLM-värde behöver en tillräcklig analysmängd samt att analyserna ska vara fördelade jämt över området. Miljökontoret konstaterar att det för den ytliga jorden endast finns analyser från 8 punkter och de framstår inte som slumpmässigt eller jämt fördelat över området och att man därför kan fundera över relevansen i att använda sig av UCLM i det här fallet. I det fall man vill använda sig av statistiska beräkningar är det viktigt beräkningarna baseras på ändamålsenligt indata.
- Inför eller under åtgärdskedet behöver kompletterande provtagningar utföras inom området. I det här skedet kommer miljökontoret att ställa krav på undersökningar även utanför den del där husen avses uppföras, tex inom områdena för rekreation och odling där få provet tagits i detaljplaneskedet. Detta utifrån att det finns risk för föreningar som kan påverka boenden och besökande inom området.

Antagande

Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

• I rapporten har underlag för riskbedömning inför planskedet presenterats. Miljökontoret vill påminna om att detta inte är att se som detsamma som mätbara åtgärds mål utan att den frågan hanteras i åtgärds skedet och den annälan som följer där av. Detta innebär att miljökontoret inte i detta skede tagit ställning till de gjorda justeringarna i riktvärdesmodellen som är gjorda på annat sätt än som underlag för riskbedömningen för detaljplanen.

Kommentar:

Planbeskrivningens text under rubriken, Förorenad mark har ändrats enligt miljökontorets synpunkter:

Sweco har utfört markundersökningar inom området för aktuell detaljplan. Genomförda markundersökningar visar att föroreningar i form bly och PAH finns inom området och att det föreligger ett åtgärdsbehov. Föroreningarna inom området bedöms komma från ett historiskt diffust luftburet nedfall av PAH samt från fyllnadsmassor av okänt ursprung. Då fyllnadsmassornas ursprung är okänt, dvs det går inte att säga vilka föroreningar de riskerar att innehålla, och området endast översiktligt är undersökt är omfattningen av åtgärder svåra att bedöma. Detaljplanens bestämmelser förses med villkor att bygglöven inte får ges förrän marken har sanerats från markföroreningar i sådan omfattning att de övergripande åtgärds målet kan uppnås. Åtgärds målet är att, marken efter sanering skall kunna användas i enlighet med planerad markanvändning utan risker för hälsa och miljö från markföroreningar. En sådan sanering ska föregås av en annälan till tillsynsmyndigheten där bland annat kompletterande undersökningar, mätbara åtgärds mål och försiktighetsåtgärder hanteras.

Kultur- och fritidskontoret

Den nya byggnaden innebär en förtätning och kommer inte enligt handlingarna att inverka på områdets gångväg och enkla strövområde.

Förvaltningen vill särskilt framhålla vikten av att den intilliggande skolbyggnaden från 1912 bevaras med befintlig skolgård och grönområden omkring, för att bevara ursprunglig rumskänsla kring skolbyggnaden.

Kommentar:

Stadsbyggnadsnämnden (kommunen) har tagit beslut om att pröva att planlägga för ett äldreboende inom aktuellt planområde. Detaljplanen kommer inte att påverka skolan och dess skolgård. Skolgården bedöms ha tillräckligt stora ytor för skolelevernas utvistelse.

Kultur & Fritid har ett förslag för att säkra äldres rätt till lättillgängliga hälsofrämjande naturupplevelser och en god livsmiljö. Förvaltningen föreslår att Stadsbyggnadskontoret vid varje planändring och detalj-planering för äldreboende försöker skapa ”äldreskogar” enligt samma modell som idag finns för skolskogar. Det skulle visa att Sundsvalls kommun vill hålla en hög kvalitet på äldreboenden och i tillgänglig-görandet av närliggande gröna områden, som skog och ängar.

Antagande

Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1,25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

Kommentar:

I varje separat detaljplan får platsens läge och förutsättningar avgöra om det är möjligt att skapa en "äldreskog".

För aktuellt planområde finns det ingen möjlighet att skapa en "äldreskog" eftersom planområdet inte har närhet till något skogsområde.

Dock kommer älderboendets utemiljö utformas så att de boende ges möjlighet till en trygg och trivsam utvistelse med mötesplatser för vila och avskildhet. Planteringar i form av träd och buskar kommer att utföras samt bevara befintliga träd som är i gott skick.

Koncernstaben / Strategisk samhällsutveckling

Man bör reflektera över om det med hänsyn till resurshushållning är lämpligt att bygga i enbart två plan i detta centrala läge? Byggnaderna behöver ju ändå föras med hiss för att tillgodose tillgänglighetskraven.

Kommentar:

I och med den ansträngda tidplanen för byggandet av älderboendet har detaljplanen anpassats till stor del till aktuellt projekt. Dock har hänsyn tagits, så att den nya byggnadens utformning ska överensstämma till stor del till närområdets bebyggelse i form av våningsantal och yta.

Att tänka på vid utformande av trottoarkanter på GC-vägar är att de inte ska vara för höga så det blir ett hinder för rullstolsburna och för dem som använder rullatorer att ta sig upp på GC-vägarna.

Kommentar:

Tillgänglighetsfrågorna prövas enligt Boverkets föreskrifter i samband med bygglövsprövningen.

Förutsätter att Sundsvall Elnät bevakar eventuellt behov av utrymme för strategisk bredbandsutbyggnad inom stadsdelen och i detaljplanen.

"Markreservat som behövs för allmänna ändamål kan bestämmas för

- trafik- och väganläggningar,
- energianläggningar,
- anordningar för elektroniska kommunikationsnät och
- ledningar

Kommentar:

Det finns optoledningar – bredband inom planområdet som ska flyttas till nytt läge för att ge plats för den nya byggnaden.

Detta kommer att hanteras vidare i samband med bygglövsprövningen.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten anser att en brandpost med tillräckligt flöde installeras i direkt närhet till byggnaden. Gällande dimensionering av vattenledningar måste hänsyn tas till det faktum att Boverkets byggregler kräver att automatisk sprinkleranläggning installeras i denna typ av verksamhet. Samråd med räddningstjänsten i frågan rekommenderas.

Antagande

Detaljplan för Heffnersgårdens äldrebostäder
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med dessa uppgifter, under rubriken Teknisk försörjning.

Detta kommer att hanteras vidare i samband med bygglovprövningen.

Haga skolområde**Hellbergsskolan**

En stor del av skolgården tas i anspråk för att anlägga parkeringsplatser för Hefnersgårdens personal. Skolgården är ett redan eftersatt område då det inte färdigställdes efter Hellbergsskolans omfattande renovering då man rev ett antal trämoduler. Skolans förväntningar är att skolgården färdigställs, samt att en säker hämtnings- och lämningsplats enligt detaljplanen. Skolan uttrycker också en stor oro över att en så stor del av skolgården tas i anspråk under samma tidsrymd och vill därav ha som ett krav att parkeringsplatser för Hefnersgårdens personal inte påbörjas förrän man helt återställt den yta som tas i anspråk som beredningsplats. Skolan har också som önskemål att man tar i hänsyn att man anlägger en parkeringsplats intill en skolgård där det kommer spelas fotboll, bandy och basket. Risken finns för att parkerade bilar kommer träffas av bollar finns och bör beaktas.

Ytterligare en stor del av skolgården tas i anspråk under hela byggtiden på ca 2 år, för beredningsyta. Skolans förväntningar är att få delta i utformningen av ytan då denna ska återställas, samt att detta genomförs inom rimlig tid efter att bygget är avslutats. Skolan förväntar sig även att detta inte ska bekostas av Barn- och Utbildningsförvaltningen.

Det finns en oro att gångvägen nedanför skolan kommer köras sönder då mängder med tunga arbetsfordon kommer köra där under en ganska lång byggtid. Skolans önskemål är att gångvägen återställs efter byggtidens slut. Trafiksituationen på Vasagatan är redan ansträngd då det saknas tillräckliga åtgärder för att bilister ska hålla sig inom gällande hastighetsbegränsning.

Storkens förskola

Förskolan är nöjd med de åtgärder Drakfastigheter presenterat genom Staffan Abramsson:

- Personalparkering flyttas. Motsvarande antal motorvärmastolpar ersätts på annan parkering.
- Två nya grindar till förskolans gård för att minimera risk för att barn vistas bland tung trafik.

Kommentar:

Beställaren/Drakfastigheter har samrått med Haga skolområde om deras synpunkter. En samordning kommer att ske mellan Drakfastigheter och Haga skolområde så att skolverksamheterna ska fungera väl både under och efter äldreboendets genomförande.

Antagande

Detaljplan för Hefnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

FAVI

Inga synpunkter.

Företag**TS Skanova Access AB**

Skanova har markförlagda telekablar inom planområdet. Skanova önskar att om möjligt att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras i detaljplanen. Tvingas Skanova vida undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Telekablar kommer att flyttas i samband med aktuell exploatering.

Kostnader för ledningsflyttningar ska bekostas av beställaren/Drakfastigheter och ske i samråd med ledningsägare, finns inskrivet i Genomförande-beskrivningen under rubriken, Planekonomi.

Delta kommer att hanteras vidare i samband med bygglovsprövningen.

Synpunkter inom Stadsbyggnadskontoret

- Ändra allmän platsmark till kvartersmark i södra delen av planområdet.
- Utöka gång- och cykelvägen i norra delen av planområdet.

Ändringarna har medfört:

- att området i den södra delen av planområdet, område för allmän platsmark, Lokalgata och NATUR har ändrats till kvartersmark med områden för gemensamhetsanläggning och gräsyta. Denna ändring innebär att en gemensamhetsanläggning, betecknad **g** på plankartan bildas för tillfartsvägen avseende varutransporter som ska samnyttjas mellan Skönsberg 1:25 (äldreboende) och Storken 3 (storkens förskola), ingår i kvartersmarken.
- Övriga ytor, betecknad **gräsyta** på plankartan ingår i kvartersmarken.
- Gång- och cykelvägen, betecknad med **GCVÄG** på plankartan har utökats, så att hela befintlig gång- och cykelväg mellan Vasagatan och Hellbergsgatan ingår.

Bilagor finns att del av på:

www.sundsvall.se/detaljplaner Skön-Birsta / Hefnersgårdens äldreboende

Granskningskede

Granskning har skett med Miljökontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhnmell
Planchef



Ann-Christin Stenström
Planingenjör

Anslagande

Detaljplan för Hefnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande



Länstypelsen
Västernorrland

Yttrande

Sida 1 av 1

2014-09-26

Dnr. 402-6826-14
Ert Dnr. SBN-2014-00679

Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadsnämnden
851 85 Sundsvall

Samråd om detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende. Sundsvalls kommun

Enkelt planförfarande

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen Länstypelsen har att beakta enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beskrivning av ärendet

Sundsvalls kommun har upprättat förslag till detaljplan för Skönsberg 1:125 m fl, Skön, Heffnersgårdens äldreboende. Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen. Länstypelsen har fått detaljplanen för yttrande.


Nina Loberg


Åsa Björn
Samhällsbyggnadsenheten
Telefon 0611-34 92 88

Detaljplan för

Heffnersgårdens äldreboende

Skönsberg 1:25 m fl

Skön, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad,
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätsplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Dagbladet, Box 466, 851 06 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
TV4 Mitt, Metropol, 851 71 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Kyrkogatan 16 B, 851 31 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Drakfastigheter
Koncernstaben
Kultur&Fritid
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggnadsdelen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
MittSverige Vatten AB
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt hyresgäster

Antagande

Detaljplan för Heffnersgårdens äldreboende
Skönsberg 1:25 m fl
Skön, Sundsvalls kommun

Sändlista

Fastighetsförteckning

2014-09-09

Ärendenummer
Y146196Handläggare
Jessica JohanssonÄrende Detaljplan för Heffnersgården äldreboende, Skönsberg 1:25 m fl, Skön ,
Sundsvalls kommun

Kommun: Sundsvall

Län: Västerbotten

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Skönsberg 1:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Skönsberg 1:23	Anders Öbergs dödsbo Okänd	Taxerad ägare: Sundsvall Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL
	Johan Alfred Olssons dödsbo Okänd	
Skönsberg 1:25	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Storken 3	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Falken 4	Brokyrkan Vasagatan 7 856 30 SUNDSVALL	
Falken 14	Mitthem AB Box 90 851 02 SUNDSVALL	
Falken 16	Mitthem AB Box 90 851 02 SUNDSVALL	

Fastigheter utanför området

Beteckning på kartan	Ägare/ innehavare, adress	Övrigt
Fyrbåken 4	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Fyrbåken 5	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Skönsberg 1:27	Annika Hedberg Bruksgatan 20 856 31 SUNDSVALL	
	Henrik Hedberg Bruksgatan 20 856 31 SUNDSVALL	
Skönsberg 1:29	Per Göran Olof Lindstrand Hellbergsgatan 5 856 31 SUNDSVALL	
	Britt Inger Lindstrand Hellbergsgatan 5 856 31 SUNDSVALL	
Vasa 3	Mithern AB Box 90 851 02 SUNDSVALL	

Fastighetsförteckningen bestyrks av


Jessica Johansson

Teckenförklaring

-  Hefternersgården - sakägareavgränsning
-  Hefternersgården - planområdesgräns

VASA

3>1

SKÖNSBERGS skola



Vårdhem

SKÖNSBERG

Fastighetsindelningen aktuell.
Sundsvall 2014-09-09
LANTMÄTERIKONTORET
Jessica Johansson
kartingenjör

Skala 1:1 000

