



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-01-29
meddelad i
Östersund

Mål nr P 2927-15

KLAGANDE

1. Ann-Christin Larsson
Grängsgatan 44
852 38 Sundsvall

2. Ivar Persson
Grängsgatan 43
852 38 Sundsvall

MOTPART

Stadsbyggnadskontoret
Sundsvalls kommun
851 51 Sundsvall

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västernorrlands läns beslut 2015-10-20 i ärende nr 403-5900-15, se
bilaga 1

SAKEN

detaljplan för Ormen 11, Södermalm, i Sundsvalls kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun (nämnden) beslutade den 17 juni 2015 att anta detaljplan för Ormen 11. Detaljplanens syfte är att omvandla allmän platsmark till kvartersmark samt att utöka byggrätten på Ormen 11.

Nämndens beslut överklagades av Ann-Christine Larsson och Ivar Persson till Länsstyrelsen i Västernorrland (länsstyrelsen) som avslog överklagandena.

YRKANDEN M.M.

Ann-Christine Larsson har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra länsstyrelsens beslut och upphäva nämndens beslut att anta den ändrade detaljplanen. Vidare framställs önskemål om att mark- och miljödomstolen ska uppdra till instansen som fattar beslut om detaljplaner att noggrant utreda trafiksituationen och framtida trafikmiljö innan en ny detaljplan fastställs.

Ivar Persson har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra länsstyrelsens beslut och ändra nämndens beslut att anta den ändrade detaljplanen på så sätt att ny byggnad för bostads- och handelsändamål ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns, att den generella regeln på 1,5 meter från tomtgräns ska tas bort ur detaljplanen, och att Ormen 12 och Ormen 11 ska komma överens om skälig placering för båda parter för det aktuella garagebygget. Vidare framställs önskemål, om det skulle vara möjligt, att undersökning på plats genomförs.

Ann-Christine Larsson har till stöd för talan, utöver vad hon anfört hos underinstanserna, anfört i huvudsak följande. Länsstyrelsens beslut är felaktigt på grund av att det vid planläggningen inte tagits tillräcklig hänsyn till 1 kap. 1 § samt 2 kap 6 § första och sjätte punkten i plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Hon har anlitat en jurist i fastighetsfrågor och han har efter att ha tagit del av kommunens och länsstyrelsens handlingar i ärendet framfört att han tycker att hänsyn inte tagits till god helhetsverkan samt till en god trafikmiljö. Trafikfrågan och den nya trafiksituationen är inte tillräckligt utredd i denna detaljplaneprocess och finns inte

med i handlingarna. Dessutom är syn inte gjord på platsen vilket bidrar till att trafikfrågan för god trafikmiljö inte är tillräckligt utredd.

DOMSKÄL

Enligt 13 kap 17 § andra stycket PBL kan mark- och miljödomstolen endast pröva om en detaljplan ska upphävas i sin helhet, i det fall det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel, eller fastställas. Domstolen kan endast besluta om mindre ändringar i detaljplanen efter kommunens medgivande. Något sådant medgivande har kommunen inte lämnat i målet. Domstolen kan inte förelägga kommunen att ändra några planbestämmelser, eller ta ställning till alternativ användning av den aktuella delen av kommunens mark.

Enligt 1 kap 2 § PBL är planläggning av mark och vatten en kommunal angelägenhet och kommunen har inom vida ramar att själv avgöra hur marken i den egna kommunen ska användas. Mark- och miljödomstolen har alltså att pröva detaljplanens laglighet och inte dess lämplighet. Lämpligheten avgörs inom ramen för det kommunala självbestämmandet i en politisk beslutsprocess. De avvägningar som gjorts på politisk nivå mellan olika intressen i detaljplanen och den utformning planen har fått med anledning av det, bedömer domstolen inte strider mot gällande lagstiftning och regelverk. En förändring av markanvändningen kan vara tillåten även om den upplevs som störande och mycket påtaglig av grannar till planområdet. Kvarteret Ormen ligger i en stadsmiljö där grannar får räkna med att bebyggelse och utsikt kan komma att förändras vid ny planering.

För Ormen 11 innebär planändringen bl.a. att en sedan flera decennier gjord utvidgning av tomten på allmän platsmark blir planenlig genom en ändring av planbestämmelserna. Det minsta avståndet mellan en befintlig byggnad på Ormen 11 och fastighetsgränsen mot Ormen 12 är idag cirka 1,0 m. Enligt bestämmelserna i den nya planen ska avståndet mellan nya byggnader och fastighetsgräns vara större eller närmare bestämt minst 1,5 m. Med ledningen av vad som framkommit i målet bedömer domstolen att det inte behövs någon syn eller undersökning för att på plats ytterligare studera de befintliga för hållandena. Vad klagandena åberopat om

negativa effekter som planändringen kommer att få för dem och deras fastigheter föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning än den länsstyrelsen gjort. Domstolen avslår därför överklagandena.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 19 februari 2016. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Lars-Göran Bennmarker

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Lars-Göran Bennmarker, ordförande, och tekniska rådet Mats Andersson. Föredragande har varit tingsnotarien Britt Inger Johansson.

**KLAGANDE**

Ivar Persson
Grängsgatan 43
852 38 Sundsvall

Ann-Christine Larsson
Grängsgatan 44
852 38 Sundsvall

MOTPART

Stadsbyggnadsnämnden i
Sundsvalls kommun
sundsvalls.kommun@sundsvall.se

ÖVERKLAGAT BESLUT

Stadsbyggnadsnämndens beslut
den 17 juni 2015, § 80, dnr SBN-
2014-00956-31

SAKEN

Fråga om detaljplan för Ormen
11, Södermalm

BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun (nämnden) beslutade den 17 juni 2015 att anta detaljplan för Ormen 11. Detaljplanens syfte är att omvandla allmän platsmark till kvartersmark samt att utöka byggrätten och förtäta fastigheten Ormen 11.

Ann-Christine Larsson, boende på Krabban 2, överklagar beslutet och anför i huvudsak följande. Det flerbostadshus som står på fastigheten Ormen 11 är mycket högre än de villor som finns på närliggande fastigheter och begränsar redan idag utsikten. Den nya detaljplanen skulle riskera att helt ta bort eller försämma utsikten avsevärt för Krabban 2 och andra närliggande fastigheter. Att bygga fler flerbostadshus samt byggnader med möjlighet till handel gör att områdets karaktär påverkas från att vara ett villaområde till att bli mer av ett flerfamiljshusområde samt handelsplats. Området är redan i dag ett hårt trafikerat område och detaljplanens genomförande kan orsaka ytterligare förtätning av trafiken till och från området. I och med detta finns det risk för ytterligare trafikbuller. Kommunen borde i stället för att överlåta del av sin mark till enskild fastighetsägare överväga att använda marken till att bygga en säker busshållplats eller bredda trottoaren för en säkrare trafikmiljö.

Ivar Persson, boende på Ormen 12, överklagar beslutet och yrkar att nya byggnader för bostadsändamål ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns i stället för 1,5 meter som anges i detaljplanen. Han yrkar dessutom att länsstyrelsen ska hålla syn på platsen innan beslut fattas.

Nämnden har överlämnat ärendet till länsstyrelsen.

SKÄLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Tillämpliga bestämmelser m.m.

Planläggningen är i första hand en kommunal angelägenhet. Vid detaljplanläggning ska kommunen beakta de allmänna intressena och även göra en avvägning gentemot olika enskilda intressen. Om förhållandena inte blir godtagbara ska länsstyrelsen ingripa bl.a. i samband med prövningen av överklagande.

Av plan- och bygglagen (2009:400), PBL, framgår att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 §).

Planläggning ska syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap. 2 § PBL).

Planläggning av markområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL).

Ovan nämnda bestämmelser är allmänt hållna och ger kommunen visst utrymme att, med beaktande av vad som anförts i de yttranden som kommit in under planprocessen, själv avgöra vad som är lämpligt vid den slutliga utformningen av ett planområde såvida inte enskilda intressen träds för när på ett oacceptabelt sätt.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har i detta ärende att ta ställning till om nämnden antagit detaljplanen enligt gällande bestämmelser i PBL. Länsstyrelsen kan därför i detta ärende inte ta ställning till förslaget om alternativ användning av den aktuella delen av kommunens mark.

Länsstyrelsen har möjlighet, som en del av utredningen, att besikta platsen. I detta fall bedömer länsstyrelsen att det finns tillräckligt underlag för att kunna fatta beslut i ärendet och att det därmed inte finns något behov av att göra ett platsbesök.

Planområdet utgörs av ianspråktagen mark för bostadsbebyggelse och handel. Detaljplanen innebär att allmän platsmark överförs till kvartersmark. Stadsbyggnadskontoret i Sundsvalls kommun bedömer att detaljplanen inte innebär någon negativ konsekvens för allmänheten. Av planbeskrivningen framgår att den nya detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan där området pekas

ut som område för stadsutveckling. Det framgår dessutom att den utökade byggrätten möjliggör för fler lägenheter centralt i Sundsvall och att en förtätning på fastigheten bedöms som god hushållning av markområdet.

Överklagandena har främst kretsat kring utsiktsförhållanden, trafiksituationen och närliggande byggnader. Vad som avses med begreppet betydande olägenhet får bedömas från fall till fall med hänsyn till föreliggande omständigheter, t.ex. bebyggelseområdets karaktär och förhållandena på orten (MÖD 2013:1). Detta innebär att toleransnivån varierar mellan olika platser. Toleransnivån måste anses vara något högre inom ett tätbebyggt stadsområde där begränsad utsikt, närliggande byggnader och trafik många gånger är ofrånkomligt.

Länsstyrelsen anser att kommunen vid utformningen av detaljplanen har tagit skälig hänsyn till nuvarande bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden samt att de olägenheter som planen medför för enskilda inte är så betydande att detaljplanen inte kan godtas. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Östersunds tingsrätt, se bilaga.


Ulrica Åsberg
Länsjurist


Johanna Sollerman
Länsjurist



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Protokollet omfattar §§ 69- 86

Det noteras till protokollet att stadsbyggnadsnämnden godkänner att Anna Cajmatz och Jonatan Faijersson, praktikanter på planavdelningen, närvarar vid sammanträdet.

Justeras

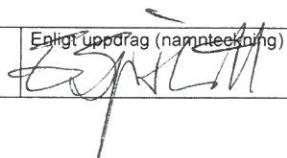

Anders Hedenius
Ordförande


Eva Sjöstedt
Sekreterare


Mats Hellhoff
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2015-06-17	Justeringsdatum 2015-06-22	Anslagsdatum 2015-06-22
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2015-07-14	Enligt uppdrag (namnteckning) 	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§80 Detaljplan för Ormen 11, Södermalm, beslut om antagande

(SBN-2014-00956-31)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enl PBL 5:27

Ärendet

Fastighetsägaren till Ormen 11, lokaliserat på Södermalm i centrala Sundsvall, vill utöka sin fastighet med del av allmän plats som under lång tid varit en del av tomtmarken. Fastighetsägaren har också önskat pröva möjligheten att utöka byggrätten då det finns ett stort behov av att bygga ett nytt garage för att ta emot varuleveranser till verksamheten. Vidare har fastighetsägaren önskat pröva möjligheten med att möjliggöra lägenheter ovanpå det befintliga lagret/skyddsrummet. Under samråds- och granskningsperioden har det inkommit synpunkter på planförslaget från närliggande grannar vilket under planprocessens gång lett till justeringar i planförslaget.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Ormen 11, ÅW Hemprodukter, har sedan de förvärvade fastigheten varit i tron att hela tomtytan tillhörde Ormen 11. Detta då:

- Tidigare beviljade bygglov på fastigheten innehållit kartmaterial med annan fastighetsgräns än den faktiska.
- Tillstånd för bergvärme beviljats på platsen som i dag är planlagd för allmän plats.
- Taxeringsinformationens uppgifter om markareal, som motsvarar vad fastigheten skulle vara i storlek om delen allmän platsmark tillhörde den.

I samband med ett ärende till SBK/LM blev det klart för fastighetsägaren att del av tomtytan tillhör kommunens fastighet Östermalm 1:2 och består av allmän platsmark. Fastighetsägaren inkom därför med en begäran om planbesked för att pröva möjligheten att omvandla marken till kvartersmark och därefter köpa den delen och överföra den till Ormen 11.

Fastighetsägaren har också önskat prövat möjligheten att utöka byggrätten på fastigheten då ett större garage behövs för verksamheten. Vidare har fastighetsägaren önskat pröva möjligheten att bygga ytterligare hyreslägenheter på befintligt lager/skyddsrum.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Ärendets tidigare handläggning

Ärendet var ute på samråd under perioden 2015-02-13 – 2015-03-06. Under samrådet inkom synpunkter från fastigheterna Krabban 2, 3 och Ormen 12 om utsiktsförhållanden och närliggande byggnader. Planförslaget justerades och tre olikanockhöjder föreslogs på fastigheten för att bemöta inkomna synpunkter. Under perioden 2015-05-05 – 2015-05-20 var planförslaget tillgängligt för granskning.

Förvaltningens överväganden

Under granskningen har det inkommit synpunkter från närliggande grannar Krabban 2, Ormen 10 och 12. Synpunkterna har kretsat kring utsiktsförhållanden, trafiksituationen, närliggande byggnader, solinsläpp och minskat fastighetsvärde. Planförslaget har justerats ochnockhöjden på lagret/skyddsrummet föreslås till 6 m vilket bekräftar dagens förhållanden. I övrigt har inkomna synpunkter inte föranlett någon ytterligare justering av planförslaget.

Länsstyrelsen har inte haft något att erinra mot planförslaget.

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan och Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan gå vidare till ett antagande.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2015-06-03, § 64 - Detaljplan för Ormen 11, Södermalm, beslut om antagande
- Tjänsteskrivelse 2015-05-26 Detaljplan för Ormen 11, Södermalm, beslut om antagande
- Bilaga Antagandehandling Ormen 11

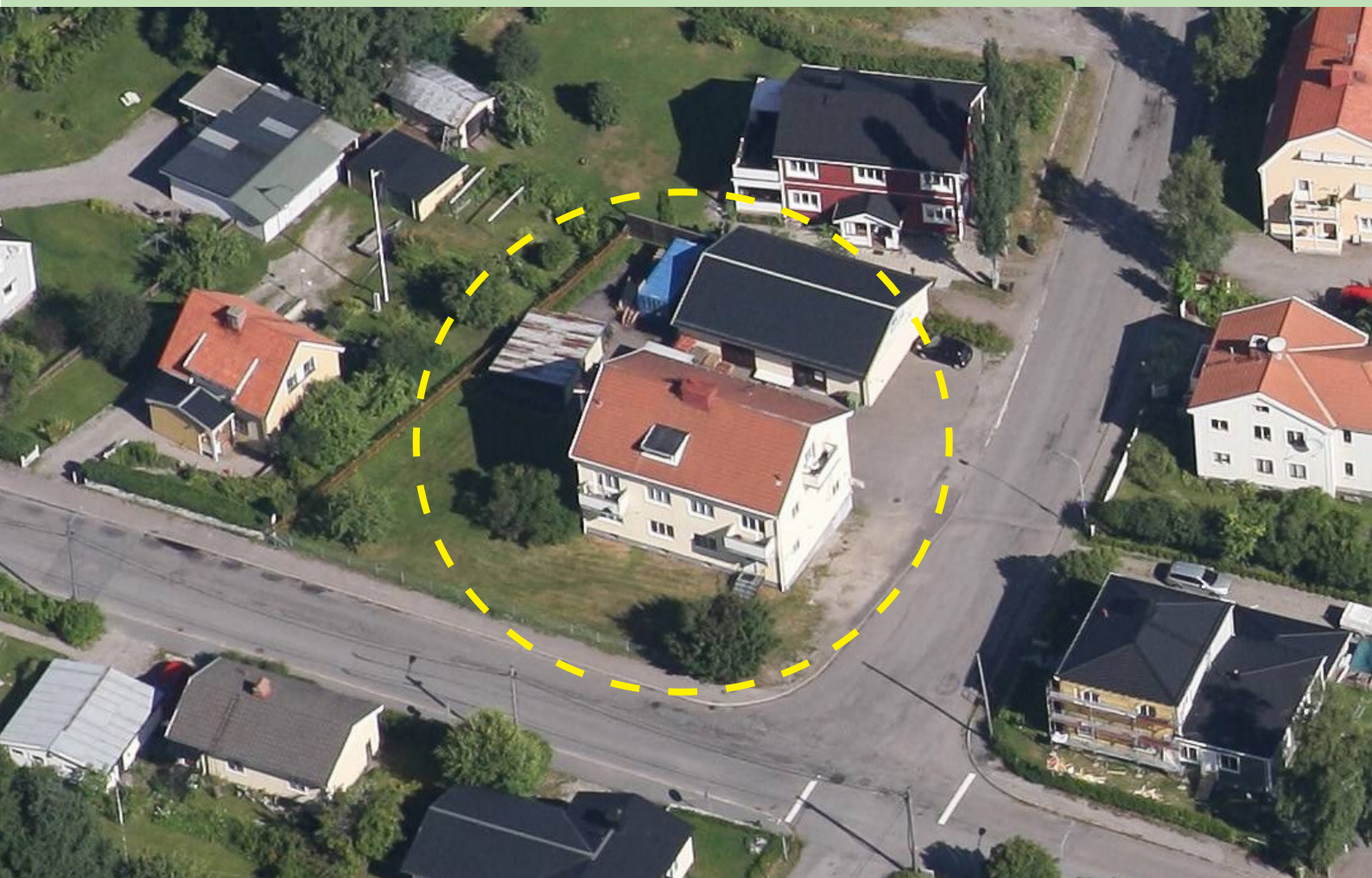
Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att få kännedom om när planen vunnit laga kraft.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

Ormen 11

Södermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2015-04-30

Reviderat 2015-05-27

Kontaktperson:

Olof Lindstrand, telefon 060-19 14 64

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 6 mars 2015
- ☒ Granskning t o m 20 maj 2015
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 17 juni 2015
- ☒ Laga kraft 19 februari 2016

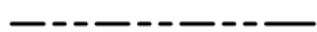
PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER



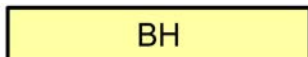
Planområdesgräns



Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark



Bostäder och handel

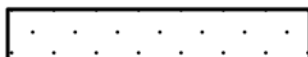
UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Högst 1/3 av fastighetens area får bebyggas

Minsta fastighetsstorlek är 1300 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS

BEBYGGANDE



Byggnad får inte uppföras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Nya byggnader ska placeras minst 1,5 meter från tomtgränsen

Utformning

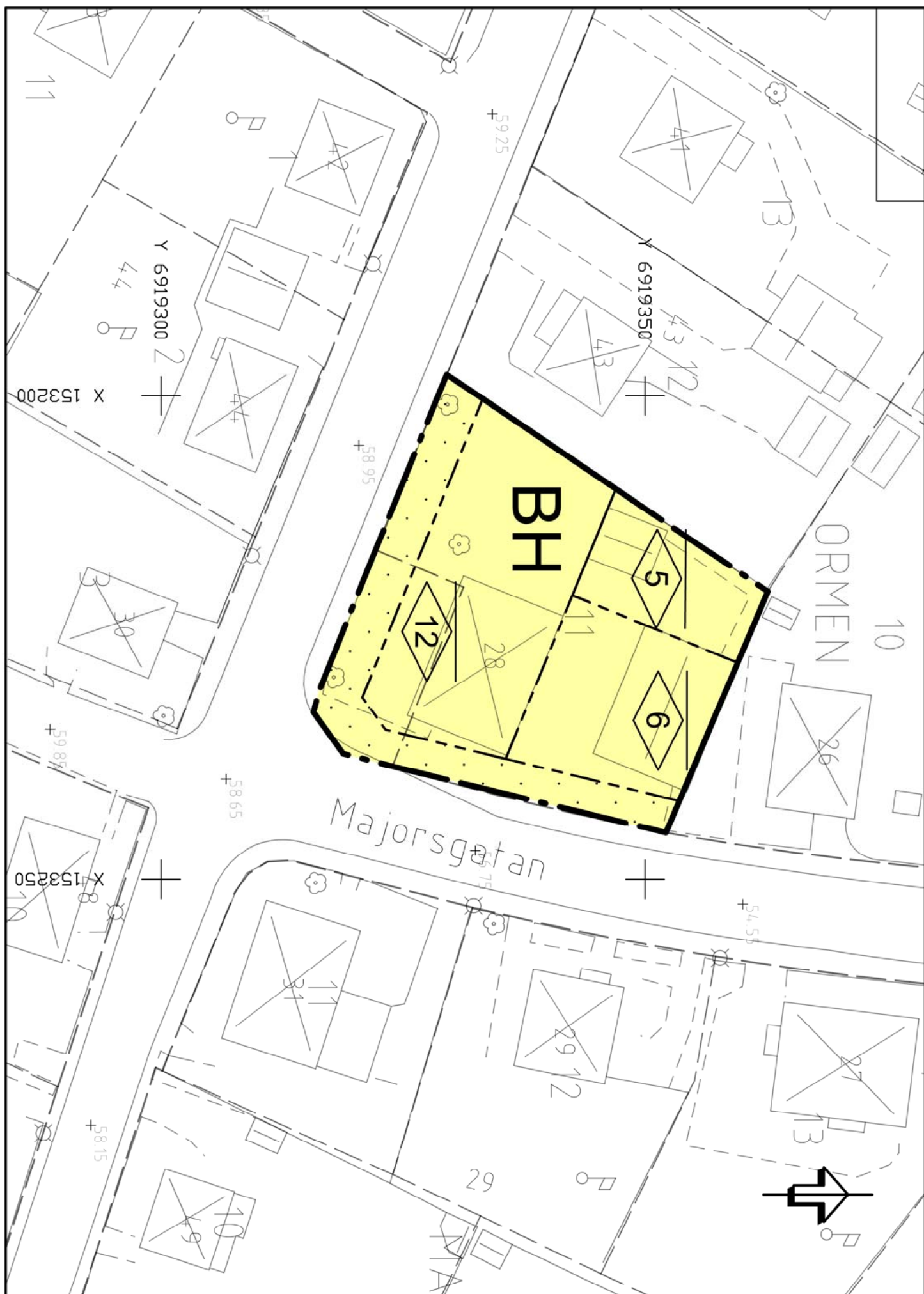


Högsta nockhöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



Detaljplan för
Ormen 11
Södermalm, Sundsvalls kommun

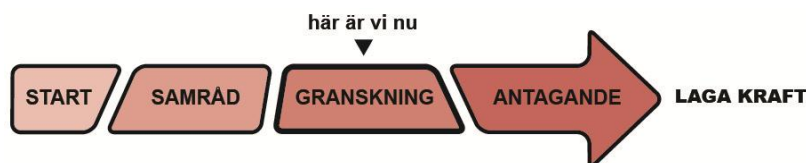
PLANBESKRIVNING

INLEDNING

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Planen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av bebyggelse och verksamhet man får bygga och hur den ska se ut. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet. Det är även kommunen som ansvarar för tolkningen av de gällande detaljplanerna.

PROCESSEN

Planförslaget hanteras genom ett enkelt planförfarande.



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

Granskning – Myndigheter och sakägare underrättas och planförslaget ställs ut för granskning.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft - planen vinner laga kraft ca 1 månad efter antagandet om den inte **överklagats**.

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandefrågor

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att omvandla allmän platsmark till kvartermark samt att utöka byggrätten och förtäta fastigheten Ormen 11.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planområdet är redan idag ianspråktaget av bebyggelse och planförslaget och en förtätning på fastigheten bedöms som god hushållning av markområdet.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

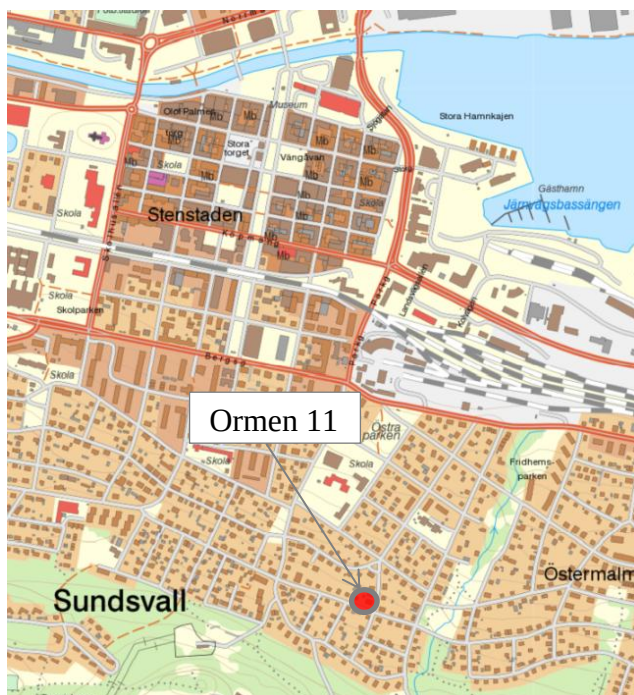
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Planförslaget bedöms inte innebära någon nämnvärd påverkan på miljökvalitetsnormerna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Södermalm, centralt i Sundsvalls tätort.



Areal

Planområdets markareal är ca 1320 m².

Markägoförhållanden

Ormen 11 är i privat ägo och Östermalm 1:2 ägs av Sundsvalls kommun.

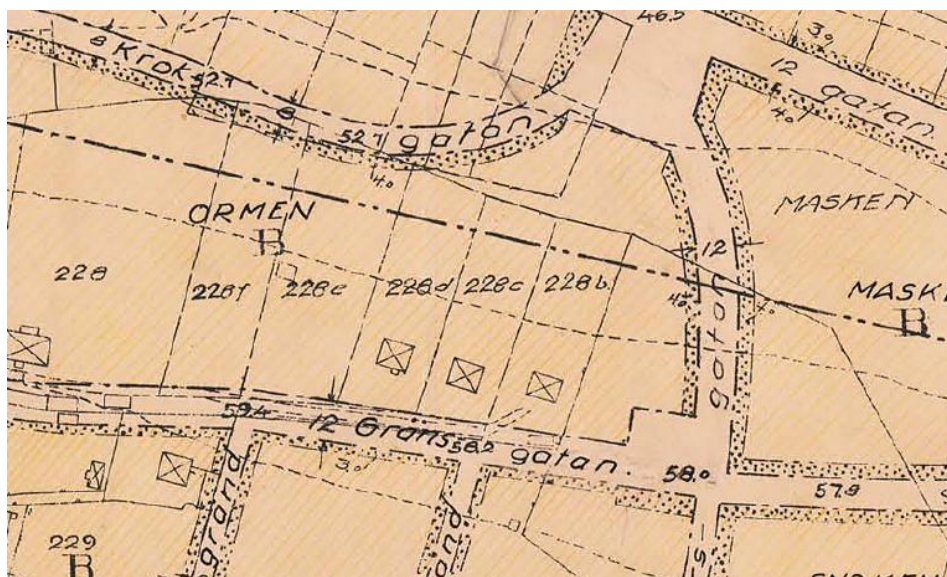
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I ÖP 2021 pekades området ut som ”område för stadsutveckling”. En förtätning på fastigheten är därmed i enlighet med kommunens översiktsplan,

Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden och skydd

För området gäller Stadsplan för området mellan Sidsjön och Grevenbäcken, antagen 1930-03-14. I planen är markanvändningen för Ormen 11 kvartersmark för bostäder med en byggrätt på 1/4 av fastighetens area.



Utsnitt från detaljplan S54, Stadsplan för området mellan Sidsjön och Grevenbäcken.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

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. Aktuella miljöfrågor kommer att behandlas i planförslaget.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-11-19 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ Plan- och bygglagen (PBL).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och djurliv



Området utgörs av ianspråktagen mark för bostadsbebyggelse och handel. Den allmänna platsmarken har sedan 1940-talet varit införlivat med trädgårdsytan för Ormen 11.

Markbeskaffenhet

SGU:s jordartskarta visar på att området består av postglacial sand-grus.

Geotekniska förhållanden

Planområdet har varit bebyggt med bostadshus sedan slutet av 1930-talet och är genom detaljplanen S54 planlagt för bostadsändamål. Planområdets grundförutsättningar bedöms därmed som stabila.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

En historisk beskrivning har upprättats för planen. Det finns inga rapporter om någon miljöfarlig verksamhet på platsen. Området har varit planlagt för bostadsändamål och bebyggt sedan slutet på 1930-talet. Planförslaget bedöms inte kräva någon ytterligare undersökning av marken.

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.

Bebyggelseområden

På fastigheten Ormen 11 finns idag ett flerfamiljshus samt butik och lager för köksförsäljning. Angränsande till fastigheten finns villabebyggelse och flerfamiljshus.

Bostäder och Handel (BH)

Till fastigheten Ormen 11 kommer ca 200 m² mark från fastigheten Östermalm 1:2 att överföras. Marken i den södra delen föreslås att prickmarkeras för att behålla huslinjen längs med Grängsgatan. Utnyttjandegraden föreslås till en tredjedel (1/3) av fastighetsarean.

Fastigheten Ormen 11 har delats upp i tre zoner med olika nockhöjder för att ta hänsyn till utsiktsförhållanden och skuggning. Eftersom huvudbyggnaden och lagret/skyddsrummet ligger närmare än 6 meter från allmän plats (Majorsgatan) utgår nockberäkningen från den allmänna platsens medelnivå invid tomten.

I anslutning till befintlig huvudbyggnad föreslås en nockhöjd på 12 m, vilket är samma nockhöjd byggnaden har idag. Vid lagret/skyddsrummet föreslås en nockhöjd på 6 m vilket också bekräftar befintliga förhållanden. Vid garaget längst in på fastigheten föreslås en högsta nockhöjd om 5 m.

En placeringsbestämmelse om att nya byggnader ska placeras minst 1,5 m från tomtgränsen föreslås av praktiska skäl. Markanvändningen föreslås gälla bostäder och handel.

Offentlig och kommersiell service

Området är centralt beläget med god närhet till skolor, vårdcentral och butiker.

Tillgänglighet

Då området redan är bebyggt finns det en god tillgänglighet i form av busshållplatser, parkering och trottoarer. Då området är beläget högt på Södermalm kan lutningarna på vissa ställen vara branta men överlag bedöms planområdet ha en god tillgänglighet.

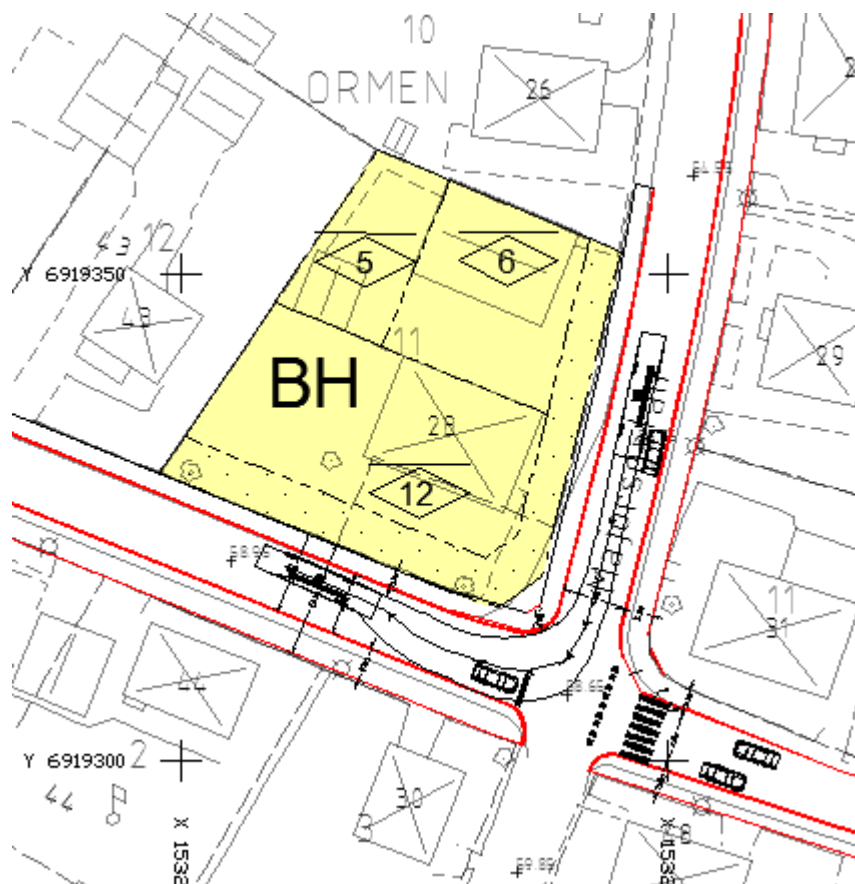
Friytor

Inom planområdet ryms friytor. Utanför planområdet finns närhet till parkområden som Fridhemsparken och Södra bergets rekreationsområde.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget föranleder inga nya tillfartsvägar. I områdets närhet finns anslutning till huvudstråket för cykeltrafik. Vidare planeras cykelväg samt trottoar att förlängas från idag korsningen Majorsgatan-Löjtnantsgatan till korsningen Majorsgatan-Grängsgatan.



Bilden visar projekteringsskiss för förlängning av gc-väg Majorsgatan.

Kollektivtrafik

Området är beläget efter ett kollektivtrafikstråk med hög turtäthet

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering och varumottagning kan hanteras inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät och övrig teknisk försörjning då varit bebyggt sedan slutet av 1930-talet.

Administrativa frågor

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

GENOMFÖRANDE

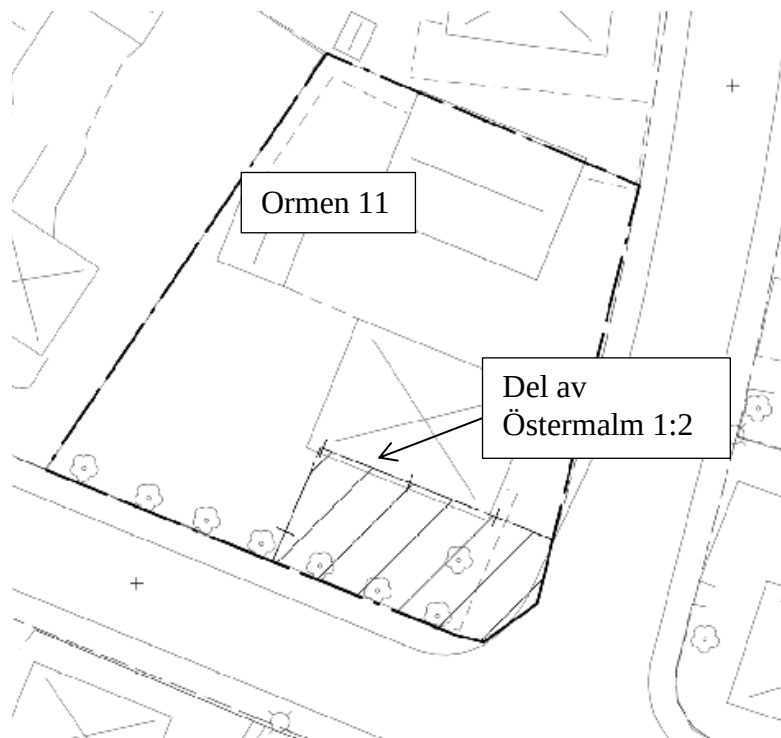
Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget hanteras via ett enkelt planförfarande och bedöms vinna laga kraft under våren 2015. Eventuell byggstart kan därmed ske under sommarhalvåret 2015.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning



Från fastigheten Östermalm 1:2 överförs ca 200 m² till fastigheten Ormen 11. Efter fastighetsreglering utgör Ormen 11 ca 1320 m².

Fastighetsindelningsbestämmelser

En fastighetsindelningsbestämmelse om minsta fastighetsstorlek införs i planförslaget, då eventuella framtida avstyckningar har bedömts som olämpliga.

Fastighetsplan

Inom planområdet gäller tomtindelningsbestämmelse 2281K-T257. För att planförslaget ska kunna möjliggöras föreslås därför tomtindelningsbestämmelsen för Ormen 11 att upphävas.

Fastighetskonsekvenser

Del av Östermalm 1:2 överförs till Ormen 11 som utökas med ca 200 m².

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen med nödvändiga utredningar bekostas av beställaren enligt upprättat planavtal.

Fastighetsbildningskostnader

Kostnader för fastighetsbildning debiteras enligt Lantmäteriets förordning om avgifter vid lantmåteriförrättningar. Fastighetsbildningsåtgärder söks och bekostas av beställaren.

Försäljning av mark

Fastighetsägaren till Ormen 11 köper del av fastigheten Östermalm 1:2 från Sundsvalls kommun.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Några tekniska utredningar har inte bedömts vara nödvändiga för framtagandet av planförslaget.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär att allmän platsmark överförs till kvartersmark. Då den allmänna platsmarken fungerat som en del av trädgårdsytan för Ormen 11 sedan 1940-talet bedömer Stadsbyggnadskontoret att planförslaget inte innebär någon negativ konsekvens för allmänheten. Den utökade byggrätten möjliggör för fler lägenheter centralt i Sundsvall vilket är positivt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Olof Lindstrand

ÄNDRING EFTER SAMRÅD

- I plankartan utgår våningsantal och istället införs bestämmelser om högsta nockhöjd.
- I planbeskrivning ändras texten i stycket om *Bebyggelseområden* för att förklara planbestämmelserna i granskningsförslaget.

ÄNDRING EFTER GRANSKNING

- Nockhöjden om 9 meter utgår och ersätts av en nockhöjd på 6 meter, vilket bekräftar dagens förhållanden.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Olof Lindstrand
Planarkitekt

Detaljplan för
Ormen 11
Södermalm, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 2015-02-13 till 2015-03-06. I samband med samrådet har nio yttranden inkommit varav sju är utan erinran mot planförslaget. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I denna samrådsredogörelse är synpunkterna sammanfattande och åtföljs av planavdelningens kommentarer.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

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

***Kommentar:** Noteras.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljökontoret

Miljökontoret har inga synpunkter på överföringen av allmän platsmark till kvartersmark eller möjligheten att utöka byggrätten.

***Kommentar:** Noteras.*

Koncernstaben

En förtätning av bostadsbebyggelsen i ett attraktivt bostadsområde bidrar positivt till bostadsförsörjningen, dock i obetydlig grad då det rör sig om en mycket liten planändring.

***Kommentar:** Noteras.*

MittSverige Vatten AB

Den befintliga vatten- och avloppsservisen ska användas för anslutning till den allmänna va-anläggning.

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. Dagvatten bör inte ledas till spillvattennätet. Vid avledning av annat avloppsvatten än normalt hushållspillvatten gäller gränsvärden enligt "Krav på utsläpp av avloppsvatten till det kommunala avloppsledningsnätet".

***Kommentar:** Noteras.*

Sundsvall Elnät AB

Det finns inga elledningar eller optoledningar som utgör några hinder för den nya detaljplanen. Fastigheten är idag anslutet till elnätet.

Kommentar: *Noteras.*

Sundsvall Energi AB

Sundsvall Energi har inga synpunkter.

Kommentar: *Noteras*

Företag:

TS Skanova Access AB

Skanova har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

Kommentar: *Noteras.*

Privatpersoner:

Fastighetsägare Krabban 2

Det flerbostadshus som idag står på fastigheten Ormen 11 är mycket högre än de villor som finns på omgivande fastigheter. Detta begränsar utsikten väldigt mycket för oss som bor på ovensidan om Ormen 11. Det befintliga garaget skymmer utsikten till viss del idag men ovanför taket på garaget finns en viss utsikt mellan husen. Om garaget byggs om med en våning till på höjden försämras den utsikten avsevärt.

Kommentar: *Sundsvalls kommun har i enlighet med Översiktsplanen som målsättning att förtäta staden, erbjuda fler bostäder centralt, att använda befintliga markresurser och infrastruktur mer effektivt. En förändrad utsikt vid nyttillkommande bebyggelse i en tätbebyggd central stadsdel är i regel en konsekvens av en förtätning. Dock justeras planförslaget och vid det befintliga garaget utgår möjligheten att kunna bygga i två våningar och en högsta nockhöjd om fem meter införs istället.*

Kommunen avser att utöka andelen av tomten som får bebyggas till 1/3. Med ökningen av tomtarealen och ökning av procentsatsen av ytan som får bebyggas så innebär det att tomten kan få en väldigt tät bebyggelse.

Kommentar: *Idag är fastigheten Ormen 11 bebyggd till 1/3. Planförslaget innebär att samma förhållanden kommer att råda på fastigheten. Däremot kan den upplevas tätare då ytan som planeras överförs till fastigheten Ormen 11 redan idag är inarbetat som trädgårdsmark. Att fastigheter får en tätare bebyggd yta är också en naturlig konsekvens av kommunens förtätningsmålsättning.*

Detta område är idag i huvudsak ett villaområde. Att bygga fler hus med lägenheter (hyreshus eller bostadsrättshus) gör att områdets karaktär påverkas från att vara ett villaområde till mer av ett flerbefamiljsområde.

Kommentar: *Längs med Majorsgatan finns en stor del flerbostadshus och planförslaget bedöms inte påverka områdets karaktär.*

Detta är redan idag ett hårt trafikerat område vilket är en potentiell säkerhetsrisk för barn och andra boende i området samt för den stora mängd Sundsvallsbor som promenerar eller motionerar i området. Planförslaget kan orsaka ytterligare förtätning av trafiken till och från området. I och med detta finns det risk för ytterligare trafikbuller mm.

Kommentar: *Området bedöms utifrån tidigare trafikmätningar ha en årsdygnsmedeltrafik kring 1000 fordon/dygn vilket Stadsbyggnadskontoret inte är att anse som hårt trafikerat. Vidare innebär planförslaget ett mycket litet tillskott till trafiken i området då planförslaget är av liten storlek.*

Kommunen borde kanske istället för att lämna kommunens tomt till enskild fastighetsägare i stället överväga att använda ytan mot Gränsgatan till att bygga en säker busshållplats eller bredda trottoaren så att bussresenärer, gående, motionärer och bilister får en säkrare trafikmiljö. Sammanfattningsvis vill jag framföra min önskan om att kommunen ska ta hänsyn till de försämringar i bostadsmiljön – främst vad gäller starkt försämrad utsikt - det innebär för mig i fastigheten Krabban 2 om ni ändrar detaljplanen enligt förslaget.

Kommentar: *Längs med Gränsgatan är det planerat att bygga en ny gång- och cykelväg för att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafikanter i området. I övrigt justeras planförslaget och våningsantalbestämmelsen utgår och istället införs bestämmelser om nockhöjder vilket begränsar möjligheten att uppföra en till våning på garaget.*

Fastighetsägare Krabban 3

Vi ansluter oss till fullo till synpunkterna från fastighetsägaren för Krabban 2.

Kommentar: *Se svar till fastighetsägaren Krabban 2.*

Fastighetsägare Ormen 12

Vi har ingen erinran mot planförslaget. Vad gäller framtida byggnationer så förväntas att bygglagen följs. Som ex att byggnader inte får placeras närmare än 4,5 meter från vår tomtgräns.

Kommentar: *Dagens befintliga förhållande innebär att närmsta byggnad (garaget) står ca 0,5 m från Ormen 12 tomtgräns. Planförslaget föreslår en planbestämmelse om att nya byggnader ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns vilket innebär ett större avstånd för nya byggnader mot tomtgränserna sett till dagens förhållanden. Stadsbyggnadskontoret bedömer sett till hur byggnaderna är placerade idag att 4,5 meter är omotiverat stort avstånd för nya byggnader på Ormen 11 och att förslaget om en placeringsbestämmelse om 1,5 meter innebär en förbättring för närliggande fastigheter vid uppförande av nya byggnader på fastigheten Ormen 11.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef

Olof Lindstrand
Planarkitekt

Detaljplan för
Ormen 11
Södermalm, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 2015-05-05 t. o.m 2015-05-20.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

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

Kommentar: Noteras.

Kommunala myndigheter och bolag:

Koncernstaben

Vi är positiva till planförslaget och har inget att tillägga utöver tidigare samrådsyttrande.

Kommentar: Noteras.

Miljökontoret

Miljökontoret har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Räddningstjänsten Medelpad

Räddningstjänsten har inga kommentarer i ärendet.

Kommentar: Noteras.

MittSverige Vatten AB

I ovanstående ärende har MittSverige Vatten inga ytterligare synpunkter än de som angetts i tidigare remissvar.

Kommentar: Noteras.

Sundsvall Energi AB

Sundsvall Energi AB har inga synpunkter.

Kommentar: Noteras.

Privatpersoner:

Fastighetsägare Ormen 10

Lagret/skyddsrummet står i direkt tomtgräns och takets överhäng är innanför tomtgränsen på Ormen 10. Den extrema närheten mellan byggnader är enbart 5,45 meter vid den utstickande takfoten, 5,97 meter till sockelfoten tillika tomtgräns och 6,32 meter vägg till vägg. Det innebär att jag emotsätter mig all förändring på byggnaden Lagret/skyddsrummet.

Den högre bygghöjden skulle påverka följande:

- Solinsläpp från söderläge
- Stor inverkan på växtligheten på hela södra delen av tomten
- Stor inverkan på mediakommunikation
- Stor inverkan på mina hyresgästers insyn och trivsel.
- Den negativa påverkan av minsakt solljustill växtligheten ger till följd att tillgången på frukt som används i mitt egna event företagsverksamheten ger en negativ reduktion av avkastningen.
- Stor negativ inverkan på fastighetsvärdet på fastighet Ormen 10

Sammantaget skulle en högre bygghöjd ha en sådan stor samlad negativ påverkan på värdet av fastigheten Ormen 20 att det kommer vara till grund för överklagande och i nästa steg för alla vidare byggnadsplaner på lagret/skyddsrummet samt en total fördröjning och stopp av hela ärendet SBN-2014-00956.

***Kommentar:** Planförslaget förändras i enlighet med fastighetsägaren Ormen 10:s yttrande. Nockhöjden på lagret justeras i planförslaget till att omfatta dagens förhållanden på 6 meter.*

Fastighetsägare Krabban 2

I materialet kommunen nu har skickat information om till oss står det att hänsyn har tagits till utsiktsförhållanden genom attnockhöjder har fastställts. Det är naturligtvis bra att kommunen har intentioner att ta hänsyn till utsiktsförhållanden. Dock talar det förhållandet att det på tomten föreslås byggas hus mednockhöjder på 12 meter emot detta. Ett hus så högt som tolv meter brevid det nuvarande bostadshuset skulle i princip helt ta bort utsikten för oss som bor ovanför Grängsgatan och kanske också för de som bor ännu högre upp.

Att byggnader som byggts där garaget står idag föreslås för ha ennockhöjd på 5 meter är en avsevärd skillnad mot idag och stor försämring vad gäller utsiktsförhållanden.

***Kommentar:** Den befintliga huvudbyggnaden på Ormen 11 har idag ennockhöjd på 12 meter. Planförslaget innebär inte att ett eventuellt nytt hus på platsen brevid det befintliga kommer att kunna bli högre än det. Vidare har planförslaget försetts med en byggrätt som gör att det utifrån dagens förhållanden kommer att kvarstå stor del utsikt vid ett scenario om att ett nytt hus skulle byggas vid området kring den södra tomtgränsen. Vid området där garaget står idag och där planförslaget föreslår ennockhöjd om 5 meter gör topografin i området att Stadsbyggnadskontoret inte delar*

uppfattningen om att det skulle innebära en stor försämring gällande utsiktsförhållanden.

I materialet står det att det finns gott om parkeringar i området. Det stämmer inte. Det finns ett fåtal parkeringar vid bostadshuset idag. Någon annan allmän parkering finns inte i detta villaområde. Med ytterligare byggnader på tomten som föreslås få inrymma lägenheter och handel kommer troligen inte de befintliga parkeringarna att räcka vilket kan leda till att bilar blir tvungna att parkera på gatan vilket påverkar framkomligheten i trafiken och trafiksäkerheten. Det bedrivs ju redan idag handel på denna tomt med leveranser med hjälp av stora fordon som måste ha utrymme och kunder måste ju ha möjlighet att parkera. Det är olämpligt med handelsändamål i B-område som genererar biltrafik i korsning.

Kommentar: *Det står i planbeskrivningen under stycket "Tillgänglighet" att då området redan är bebyggt finns det en god tillgänglighet i form av busshållplats, parkeringar och trottoarer. Vidare står det om områdets topografi. Detta stycke syftar till att beskriva hur man kan nå området och hur man kan röra sig i det.*

Som det framgår av yttrandet pågår handel på fastigheten idag, vilket gör att planförslaget bekräftar dagens förhållanden. Vidare ger kommunens översiktsplan stöd till planförslaget då det bland annat i översiktsplanen står att handel och service bör integreras med bostadsbebyggelse i centrala Sundsvall.

Vid ytterligare lägenheter på fastigheten går det att till skapa nya parkeringar inom fastigheten.

Slutsatsen av ovanstående faktorer blir att kommunen bör ej tillåta byggrätt mot den södra tomtgränsen mot Grängsgatan samt mot den västra tomtgränsen vid befintligt hus på granntomten. Ytterligare byggnationer vid Grängsgatan skapar risk för kraftigt försämrade trafiksäkerhet i område där det bor många minderåriga barn samt där många människor med både barn och djur promenerar och tät busstrafik förekommer.

Kommentar: *Planförslaget ändras inte i enlighet med fastighetsägaren Krabban 2: yttrande.*

Fastighetsägare Ormen 12

Befintligt garage är placerat 1,9 m respektive 2,7 meter från tomtgräns vilket innebär att förslaget om att nya byggnader ska placeras på 1,5 meters avstånd får uppföras ännu närmre. Utgångsläget att garaget är placerat 0,5 meter från tomtgräns är alltså inte korrekt. *Vid telefonkontakt 2015-06-01 framkom att dessa uppgifter baseras på det bygglov för dubbelgaraget som godkändes 1968-12-11.*

Tillräcklig hänsyn har inte tagits till tidigare framförda synpunkter, det är därför vi vill klargöra vår ståndpunkt- nybyggnation närmare tomtgräns än 4,5 meter kommer inte att godkännas.

Kommentar: *Efter telefonsamtal 2015-06-01 har uppgifterna kontrollerats och fastighetsägaren Ormen 12:s uppgifter stämmer om att det i bygglovet står 1,9*

resp. 2,7 meter. Men planförslaget rättar sig efter dagens befintliga förhållanden där Stadsbyggnadskontoret på plats mätt garagets avstånd till totmgräns till ca 0,8 meter resp 2 meter. Stadsbyggnadskontoret kvarhåller sin bedömning om att placeringsbestämmelsen för nya byggnader om 1,5 m är till fördel för grannfastigheterna.. Fastighetsägaren Ormen 12:s yttrande föranleder ingen förändring av planförslaget.

Revidering av planförslaget efter granskning

Avseende plankartan och bestämmelserna:

- Nockhöjden vid lagret/skyddsrummet förändras till att gälla dagens befintliga förhållanden om 6 meter.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

Olof Lindstrand
Planarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till fastighetsägarna:

- Ormen 10
- Ormen 12
- Krabban 2
- Krabban 3

Detaljplan för
Ormen 11
Södermalm, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad,
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL

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

Koncernstaben
Näringslivsbolaget
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
MittSverige Vatten AB
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

Fastighetsförteckning

2014-12-18

2015-04-07

Ärendenummer

Y146300

Handläggare

Jessica Johansson

Ärende Fastighetsförteckning för Ormen 11

Kommun: Sundsvall

Län: Västernorrland

Fastigheter inom området

Ormen 11	ÅW Hemprodukter Majorsgatan 28 852 38 SUNDSVALL	
Östermalm 1:2	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	

Fastigheter utanför området

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Krabban 1	Erik Ström Grängsgatan 42 852 38 SUNDSVALL	
	Camilla Lindahl Grängsgatan 42 852 38 SUNDSVALL	
Krabban 2	Eva Maria Annchristine Larsson Grängsgatan 44 852 38 SUNDSVALL	
Krabban 3	Vanja Markusson Majorsgatan 30 852 38 SUNDSVALL	
	Anders Odmark Majorsgatan 30 852 38 SUNDSVALL	
Masken 11	Patrik Hanhisalo Majorsgatan 31 852 38 SUNDSVALL	
	Sannie Hanhisalo Majorsgatan 31 852 38 SUNDSVALL	

Y146300

Fastigheter inom området		
Masken 12	Lars Boström Majorsgatan 29 Lgh 1001 852 38 SUNDSVALL	
	Sofia Andersson Majorsgatan 29 Lgh 1001 852 38 SUNDSVALL	
Masken 13	Brf Masken 13 Majorsg 27 852 38 SUNDSVALL	
Ormen 10	Krister Henriksson Majorsgatan 26 Lgh 1001 852 38 SUNDSVALL	
Ormen 12	Per Ivar Bernhard Persson Grängsgatan 43 852 38 SUNDSVALL	
Snoken 10	Mats Artur Backman Grängsgatan 48 852 38 SUNDSVALL	

Upplysning

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.

Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen upprättad av

Jessica Johansson

