



**§60 Skandia 1 m.fl, kontorsverksamhet.
Detaljplan
(SBN-2010-01235-48)**

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enligt PBL 5:29 (1987:10).

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet (Skandia 1, Solhöjden 30 och del av Haga 2:1) tillskapa en utökning av byggrätten för befintlig kontorsverksamhet. Kontorsverksamheten ska kunna fungera tillsammans med befintliga och planerade bostäder.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2012-03-28, § 51
- Tjänsteskrivelse 2012-03-20
- Bilaga Siktstudie 2011-11-21
- Bilaga Antagandehandling

Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att få information när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Justerandes signatur

AS

Utdragsbestyrkande



Protokollet omfattar §§ 55- 68

Justeras

Erland Solander
Ordförande

Eva Sjöstedt
Sekreterare

Arianne Sundman
Justerare

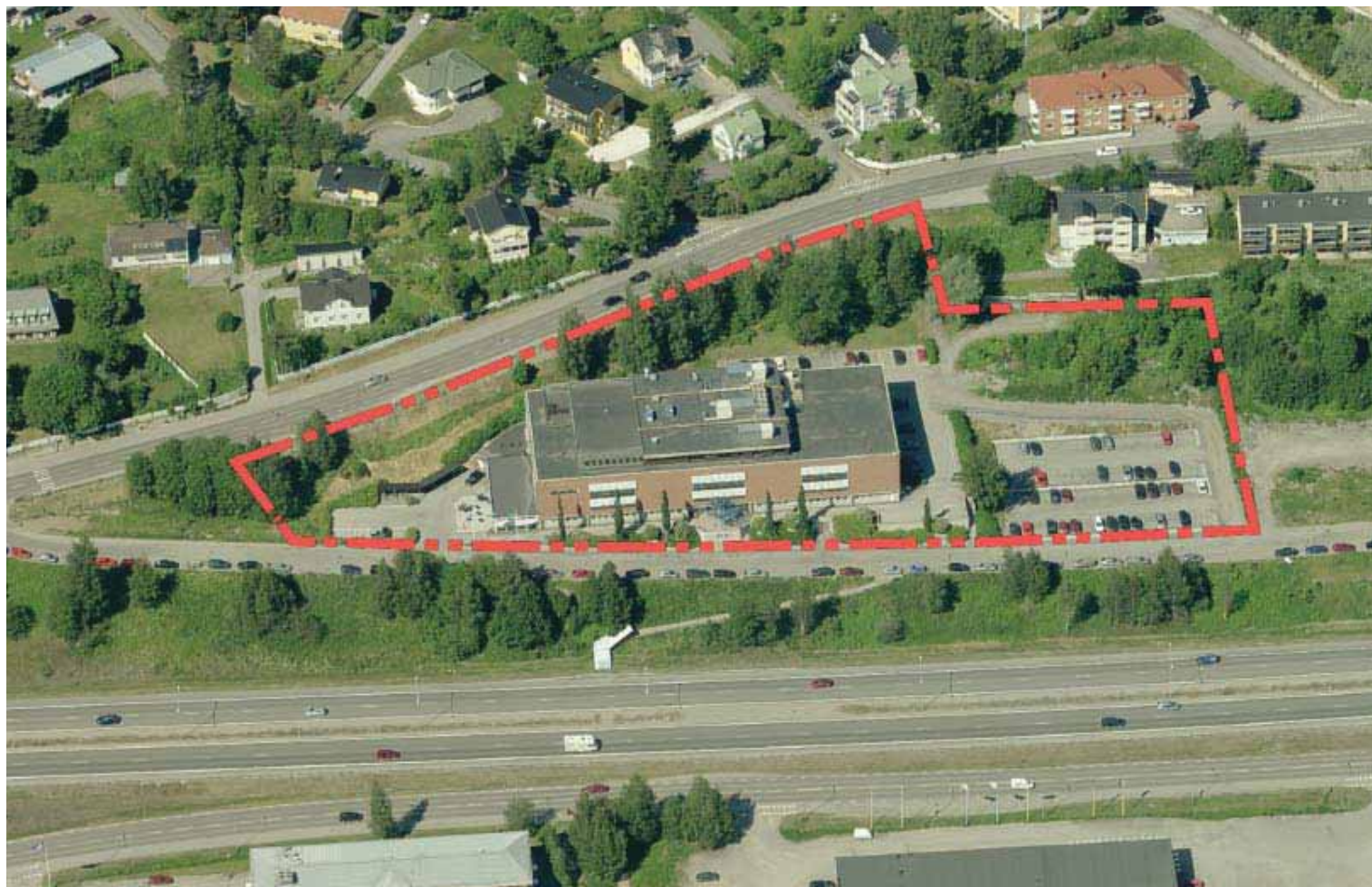
Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2012-04-11	Justeringsdatum 2012-04-16	Anslagsdatum 2012-04-17
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos		
Anslaget tas ned tidigast 2012-05-09	Enligt uppdrag (namnteckning) 	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

Skandia 1 m fl

Skandiahuset

Haga, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret i samarbete med Sweco Architects AB

2011-11-21. Reviderad 2012-03-15

Kontaktpersoner:

Ann-Christin Stenström telefon 060-19 1334

Claes Rogander telefon 060-19 1260

- ☒ Programsamråd t o m 2008-02-18
- ☒ Samråd t o m 2011-08-31
- ☒ Utställning t o m 2012-01-25
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2012-04-11
- ☒ Laga kraft 2012-10-19

Detaljplan för
Skandia 1 m fl
Skandiahuset
Haga, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse del 1
- samrådsredogörelse del 2
- bilaga, utsiktsstudier

PLANPROCESSEN

Synpunkter som har inkommit under samrådstiden har medfört väsentliga revideringar av planförslaget, därför kommer detaljplanen att hanteras med *normalt förfarande*.



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

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

Utställning - planförslaget ställs ut. Detta är sista tillfället att påverka.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att inom planområdet möjliggöra utökning av befintlig kontorsverksamhet. Kontorsverksamheten ska kunna fungera tillsammans med befintliga och planerade bostäder.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 KAP MB.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i södra Haga ca 1 km norr om Sundsvalls centrum och omfattas av fastigheterna Skandia 1, Solhöjden 30 och del av Haga 2:1. Planområdets markareal är ca 1 ha och gränsar i söder till Bjälkvägen, i öster till en obebyggd fastighet och i norr till Skönsbergsvägen.

Markägoförhållanden

Fastigheten Skandia 1 ägs av Fastighetsaktiebolaget Norrporten. Fastigheten Solhöjden 30 och ett område av fastigheten Haga 2:1 har genom överenskommelse om fastighetsreglering, 2006-02-08, förvärvat av Fastighetsaktiebolaget Norrporten och ska genom fastighetsreglering överföras till Skandia 1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan, antagen i december 2005, visar att området är avsett för service-handel, kontor, kultur vård mm.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdets västra del gäller detaljplan S 502 från 1968, som medger handel. För den östra delen gäller detaljplan S 540 från 1972, som medger handels- och administrationsändamål och parkmark.

Stadsvision och den fördjupade översiktsplanen för Norra Kajen.

I Stadsvision från 2007 omfattas planområdet av omvandlingsområdet Norra Kajen som syftar till att skapa ny bebyggelse på industritomter. Planområdet lämnas dock utanför planområdet i den fördjupade översiktsplanen för Norra Kajen från 2009. I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) förespråkas en trafiklösning som innebär att nuvarande E4 rivs och att det tillskapas en allé genom FÖP:ens planområde. Bjälkvägen skulle i den lösningen fungera som parallellgata till denna allé och få en betydande ökning av trafik samt att den skulle fungera som bussgata. Detta skulle innebära en omfattande ombyggnad av Bjälkvägen som med största sannolikhet innebär en minskad kapacitet av parkering vid gatukant.

Program för planområdet

Planarbetet hittills

Ett programsamråd har genomförts 2008. Programsamrådet omfattade fastigheterna Solhöjden 30, Skandia 1 och del av Haga 2:1 - utökad kontorsverksamhet och Solhöjden 31 - bostadsbebyggelse.

Fortsatt planarbete

Området har delats upp i två detaljplaneärenden. Aktuell detaljplan avser Solhöjden 30, Skandia 1 och del av Haga 2:1. Avsikten är att ändra markanvändningen från

handel med en viss kontorsverksamhet till enbart kontor samt att utöka gällande byggrätt. Detaljplanen för intilliggande fastighet, Solhöjden 31, som avser bostadsbebyggelse hanteras i ett kommande detaljplaneärende.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Kommunen, bedömer i likhet med länsstyrelsen, att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt. Dessa bedömningar gjordes i samband med programsamrådet 2008.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade:

2006-02-08 Att överlåta ett område om 385 m² av fastigheten Haga 2:1 samt fastigheten Solhöjden 30 till fastighets AB Norrporten för 350 000 kronor samt att uppdra till stadsbyggnadskontoret att ändra detaljplanen för området efter avtal med sökande.

2010-06-16 att godkänna att begärd planändring för Solhöjden 30, 31 m.fl. påbörjas samt att skicka ut planförslaget på samråd enligt 5 kap 20 § plan och bygglagen (PBL).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en söderslutning och består främst av Skandias kontorshus med tillhörande parkeringsplatser. Den obebyggda ytan i den norra delen av planområdet utgörs nästan uteslutande av en kraftig slänt med varierande vegetation av buskar och träd.

Ett stråk med allmän platsmark ersätts med kvartersmark. Denna mark bedöms inte som användbar i dagsläget vilket leder till att konsekvenserna av ändringen bedöms som marginella. Stråket, den allmänna platsmarken, var tänkt att fungera som en förbindelse mellan Bjälkvägen och Skönsbergsvägen men på grund av de svåra topologiska förhållanden som råder blev detta aldrig någon verklighet. Denna förbindelse kan emellertid fortfarande bli verklighet men sker då i form av en trappa på kvartersmark.

Geotekniska förhållanden

Inom området har en geoteknisk undersökning utförts av SWECO VBB, 2005-12-29, i samband med en tillbyggnad av Skandiahuset.

Av undersökningen framgår det att marken under ytskikt av vegetation och fyllning i huvudsak består av ett lager silt som underlagras av sand.

Betydande sättningar samt stabilitetsproblem bedöms inte föreligga. Planerad byggnad bedöms som genomförbar med avseende på markens beskaffenhet enligt utförd geoteknisk undersökning.

I samband med en bygglovprövning ska en kompletterande geoteknisk markundersökning utföras.

Förorenad mark

I den historiska beskrivningen som gjorts för området fastställs inga direkta misstankar om att marken skulle vara förorenad. Det är dock viktigt att en undersökning görs innan ett bygglov utfärdas för att klargöra detta. I planbestämmelserna ligger en administrativ bestämmelse, som anger att det ska kunna redovisas att inget av Naturvårdsverkets gränsvärden för MKM (Mindre Känslig Markanvändning), dvs. de gränsvärden som gäller för kontorsverksamhet, eller motsvarande platsspecifika riktvärden, överskrids innan ett bygglov ska kunna utfärdas.

För fastigheten Solhöjden 31 som ligger direkt öster om planområdet har en Översiktlig miljögeoteknisk undersökning utförts av WSP, 2007-09-20. Inget av samlingsproven överstiger riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Planområdet ligger väldigt nära ett gammalt sågverk varför det finns misstankar om att kan finnas fyllnadsmassor som, på grund av närheten till sågverket, kan vara förorenade.

I ovan nämnda miljögeotekniska undersökning har halter av PAH påträffats över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Därför kan misstanke om förorening av PAH även finnas inom aktuell detaljplan.

En planbestämmelse finns på plankartan som villkorar att Bygglov för ändrad markanvändning inte får ges förrän markföroreningar är utredda och erforderliga åtgärder vidtagits. Därmed bedöms dessa frågor kunna hanteras på ett betryggande sätt.

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.

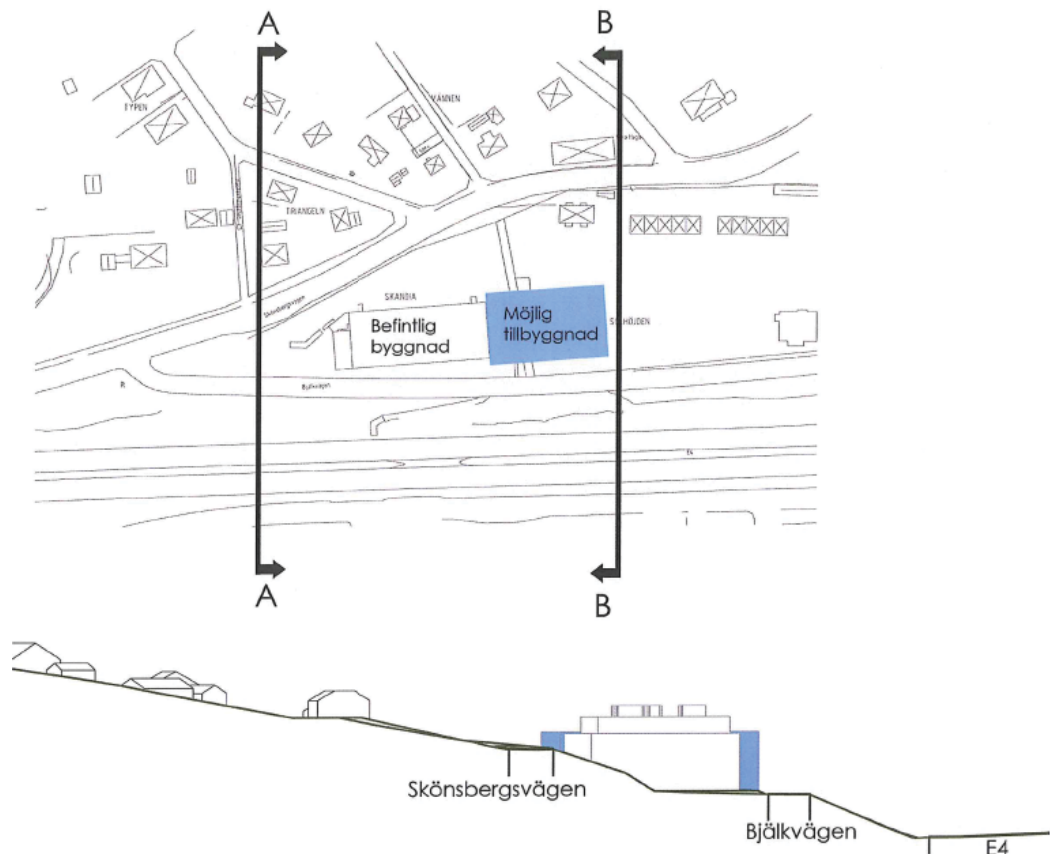
Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

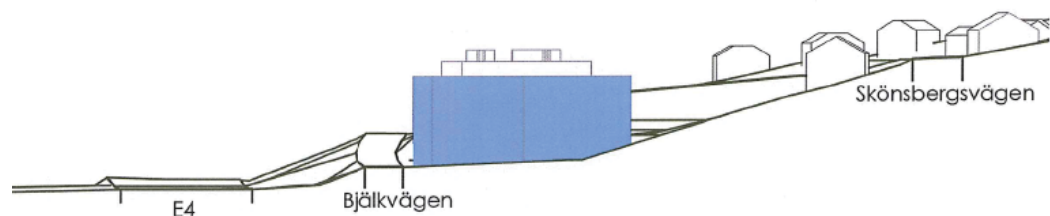
Planförslaget föreslår en tillbyggnad till befintlig kontorsbyggnad med ca 300 nya arbetsplatser och med garage i två bottenplan.

Befintlig kontorsbyggnad inrymmer ca 275 arbetsplatser och är 4-5 våningar hög med heltäckande tegelfasad. Gällande detaljplan från 1972 medger en byggnadshöjd på 27,0 meter. Inom angiven byggnadshöjd finns det ytterligare ett utrymme som innebär att utöver byggnadshöjden får tak med max 45 graders lutning byggas eller det som inryms inom den beräknade volymen. Inom den föreslagna bygggrätten föreslås totalhöjder, som innebär att ingen del av byggnaden får i princip överstiga totalhöjden. Detta betyder att aktuellt planförslag medger lägre höjder än i gällande detaljplan. För att ta hänsyn till angränsande befintlig bebyggelse och diskuterad bebyggelse på intilliggande fastighet, Solhöjden 31 föreslås den nya byggnaden

trappas av mot öster samt att föreslagen byggrätt har flyttats närmare Bjälkvägen än gällande detaljplans byggrätt, det vill säga längre från befintliga bostadshus strax norr om den nya byggnaden. Detta innebär att den föreslagna byggnaden kommer att påverka befintlig bebyggelse mindre än vad gällande detaljplan medger. Mellan den befintliga byggnaden och tillbyggnaden anordnas en byggrätt med betydligt lägre tillåten totalhöjd. Genom att göra det skyddas den östra fasaden av den befintliga Skandiabyggnaden samtidigt som gångtrafikanter på Skönsbergsvägen ges möjlighet att blicka ner mot Norra kajen.



Sektion A-A från väster 1:1000



Sektion B-B från öster 1:1000

Service

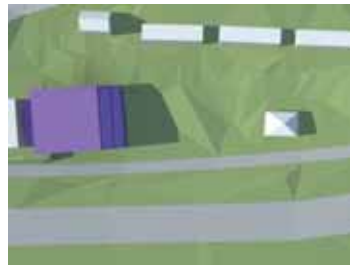
Avståndet till servicefunktion i Sundsvalls centrum är ca 1,5 km. Närmaste grundskola finns i Skönsberg, ca 1 km från planområdet och närmaste förskola finns på Lotsgatan ca 500 meter från området. Livsmedelsbutiker finns i Hagaområdet inom en kilometer, på Riddargatan och på Kungsvägen. Det finns ett par lunchrestauranger ungefär 500 meter norr om området längs Skönsbergsvägen.

Tillgänglighet

Planområdet nås endast från Bjälkvägen. Marken är i områdets norra del brant och det måste beaktas i alla skeden av planeringen. Den enda lösningen för en gångförbindelse mellan Bjälkvägen och Skönsbergsvägen är förmodligen en trappa i den branta slänten som finns i planområdets norra del, se *Figur 1*, sid 7. Den regleras dock ej i detaljplanen utan illustreras endast som en framtida möjlighet.



Första Maj klockan 14:00



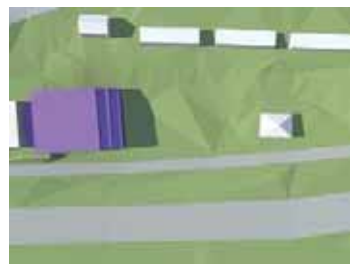
Första Maj klockan 16:00



Första Maj klockan 18:00



Första Juli klockan 14:00



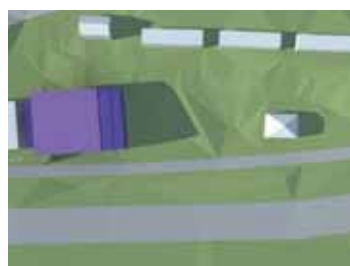
Första Juli klockan 16:00



Första Juli klockan 18:00



Första September klockan 14:00



Första September klockan 16:00

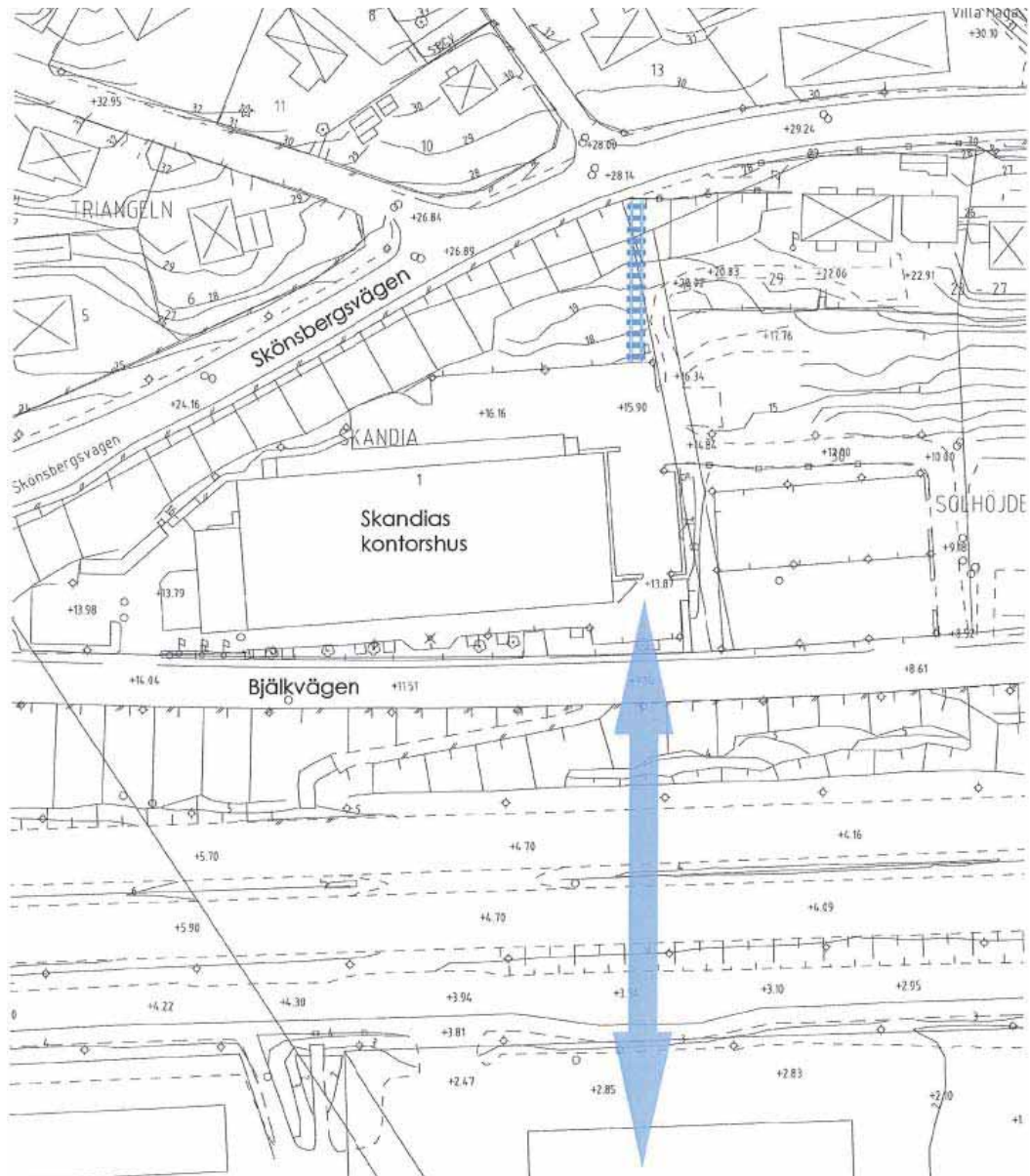


Första September klockan 18:00

Solstudie

En solstudie har gjorts för att studera skuggförhållandena avseende föreslagen bebyggelse i förhållande till befintlig. De valda tidpunkterna för solstudien är datum

på för- och sensommar (första maj/första september), samt mitt på sommaren (första juli), från eftermiddag till kväll (14.00, 16.00, 18.00). Dessa datum och tidpunkter valdes för att illustrera hur en eventuell maximal skuggning av övriga fastighet öster om planområdet som mest runt middagstid (16.00 – 18.00).



Figur 1.
Illustration som visar möjlig placering av en trappa mot Skönsbergsvägen och läge för en koppling mellan planområdet och Norra Kajen.

Parkering, utfarter

I dagsläget sker parkering på avsedda parkeringsplatser norr och öster om Skandias kontorslokal samt en betydande mängd på Bjälkvägen. Befintliga parkeringsplatser som försvinner vid en eventuell bebyggelse bör ersättas inom planområdet. Idag arbetar det ca 275 personer på Skandia i Sundsvall. Med den planerade tillbyggnaden beräknas byggnaderna rymma ca 575 arbetsplatser. Parkeringsnormen för Sundsvall innebär att för dessa arbetsplatser behövs det ca 315 parkeringsplatser. Enligt föreslagen detaljplan så kommer planområdet att rymma ca 270 parkeringsplatser. Mot bakgrund av områdets förhållandevis stadsnära läge, bra kollektivtrafik med 10-minuters trafik och närliggande busshållplatser samt befintlig gång- och cykelväg i anslutning till området, bedömer kommunen att antalet parkeringsplatser är tillräcklig för den föreslagna exploateringen. En planbestämmelse finns på plankartan som anger att erforderligt antal parkeringsplatser ska inrymmas inom fastigheten.

Gemensamhetsanläggningen, utsatt som **g**-område i plankartan, visar på var en väg som, tillsammans med fastighetsägare för Solhöjden 31, ska byggas. Denna väg ska ligga till hälften på Solhöjden 30 och till hälften på Solhöjden 31 och ska försörja fastigheterna med angöring av biltrafik. Gemensamhetsanläggningen sträcker sig endast efter byggrättens östra sida varpå vägen förslagsvis fortsätter som internväg till en befintlig parkering norr om byggrätten. Via denna befintliga parkering ska det också vara möjligt i framtiden att bygga en trappa som angör till Skönsbergsvägen.

Risker/Störningar

Rekommenderat skyddsavstånd för ny bebyggelse intill vägar som är transportled för farligt gods är 100 meter. Planområdets föreslagna bebyggelse ligger ca 40 meter från E4.

Utifrån de skyddsavstånd, 40 meter från vägkant, som föreslås i Översiktsplanen för Sundsvalls kommun föreslås följande riskreducerande åtgärder:

- Fasader samt gavlar vilket vetter mot E4 skall vara av obrännbart material.
- Taktäckning skall utföras av obrännbart material.
- Samtliga byggnaders luftintag skall placeras i motsatt riktning från E4.

Dessa riskreducerande åtgärder finns angivna i en planbestämmelse, **b**, som reglerar byggnadsteknik.

Utifrån fastighetens tillgänglighet är befintlig kontorsbyggnads entré vänd mot Bjälkvägen/E4, som gör att det är den naturliga placeringen av entrén till byggnaden. Kommunen bedömer att även för den föreslagna tillbyggnaden är den naturliga placeringen av entrén mot Bjälkvägen/E4. Det är dock viktigt att inga ytor kring entrén planeras som utevistelseytor. Utevistelseytor bör förläggas till ytor norr om om föreslagen tillbyggnad.

Klimatanpassning

Vid extremnederbörd riskerar planområdets nordöstra hörn påverkas av betydande vattenmängder, i klimatanpassningssyfte bör detta beaktas i projekteringsstadiet.

Buller

Planområdets närhet till kommunikationer innebär både goda kommunikationsmöjligheter men också störningar (buller och avgaser). Framförallt är det trafiken på E4:an som orsakar de största störningarna, höga bullernivåer och avgaser.

I en studie utförd av Tunemalm & Högberg, 2011, av intilliggande fastighet Solhöjden 30 har bullerförhållanden för olika scenarios studerats. Med nuvarande trafiksituation ligger den dygnsekvivalenta bullernivån på ca 60 dBA vid långsidan mot E4:an. I samband med att bron byggs över Sundsvallsfjärden kommer trafiken minska på nuvarande E4 vilket innebär en minskning av bullernivån på ungefär 5 dBA. Genomförs Norra kajen området enligt den fördjupade översiktsplanen kommer bullernivån sjunka ytterligare vid områdets södra långsida. Utifrån utförd Bullerutredning är kommunens bedömning, att aktuellt planförslag går att genomföra till att skapa en god arbetsplats för kontorsmiljö.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Det finns ett antal allmänna ledningar som ligger under mark i planområdet. Ett avtal om ledningsrätt bör därför skrivas mellan ledningsägare och fastighetsbolaget. Detta gäller för alla ledningar och ledningsföretag inom planområdet.

Befintlig va-ledning som ligger inom föreslagen bygggrätt ska flyttas innan bygglov ges för uppförande av ny byggnad. Ett nytt u_1 -område föreslås, som ligger mellan bygggrätt och Bjälkvägen, se plankartan, inom detta område bedöms befintlig ledning kunna flyttas. Genomförandet följs upp i samband med bygglovprövningen.

Ingen ökad hantering av dagvatten bedöms som nödvändig då marken för den nytillkomna bygggrätten idag består av parkeringsplatser. Tvärtom förbättras hanteringen av dagvatten då dagvatten från parkeringsplatsen tas hand om av byggnadens avrinningssystem. Markytan ska möjliggöra en fördröjning av dagvatten innan det leds ut till befintligt dagvattenledningsnät. En planbestämmelse har införts på plankartan avseende denna åtgärd. Genomförandet följs upp i samband med bygglovprövningen, det finns med som en upplysning på plankartan.

Fjärrvärme

Nya byggnader ansluts till fjärrvärmesystemet

El

Nya byggnader ansluts till elnät via befintlig byggnad.
En transformatorstation föreslås norr om befintligt kontorshus.

Avfall

Liknande lösning av avfallshantering som befintlig kontorsbyggnad använder sig av.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Verkan på fastighetsplan

Den tomtindelning för fastigheten Skandia 1 som fastställdes 1968-10-22 (akt 2281K-1981SKÖ) upphör att gälla i sin helhet.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av planförslaget medför att:

- en befintlig vatten- och avloppsledning, som ligger inom föreslagen byggrätt måste flyttas. Ett nytt u-område föreslås för denna åtgärd.
- den begränsning av utsikt som planförslaget medför har hanterats utifrån att byggnadshöjder i gällande detaljplan har ändrats till totalhöjder samt att den föreslagna byggnaden föreslås trappas av mot öster och att föreslagen byggrätt har flyttats längre ner mot Bjälkvägen än gällande detaljplans byggrätt, det vill säga längre ner från befintliga bostadshus strax norr om den nya byggnaden. Övriga konsekvenser av siktförhållandena, se bilaga, Siktstudier.
- med den planerade tillbyggnaden beräknas byggnaderna rymma ca 575 arbetsplatser. Parkeringsnormen för Sundsvall innebär att för dessa arbetsplatser behövs det ca 315 parkeringsplatser. Enligt föreslagen detaljplan så kommer planområdet att rymma ca 270 parkeringsplatser. Mot bakgrund av områdets förhållandevis stadsnära läge, bra kollektivtrafik med 10-minuters trafik och närliggande busshållplatser samt befintlig gång- och cykelväg i anslutning till området, bedömer kommunen att antalet parkeringsplatser är tillräcklig för den föreslagna exploateringen.

ÄNDRING EFTER SAMRÅD

Planbeskrivning har kompletterats under rubriken:

- Planprocessen
- Geotekniska förhållanden
- Förorenad mark
- Bebyggelseområden
- Parkering, utfarter
- Risker/Störningar
- Buller
- Teknisk försörjning

Genomförandebeskrivningen har kompletterats under rubriken:

- Tidplan
- Genomförandetid
- Tekniska frågor

ÄNDRING EFTER UTSTÄLLNING

Planbeskrivningen och **Genomförandebeskrivningen** har kompletterats under rubriken:

- Risker/Störningar
- Klimatanpassning

Plankartans Upplysningsruta har kompletterats under rubriken:

- Dagvatten

Redaktionell justering

- **Plankartans** u₂-område och skrafferat område har kompletterats med byggrättens egenskapsbestämmelser.

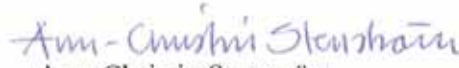
MEDVERKANDE KONSULT OCH TJÄNSTEMÄN

Planhandlingar har tagits fram av planarkitekt Fredrik Spjut och regionchef Mats Persson, Sweco Architects AB, i samarbete med planingenjör Ann-Christin Stenström och planarkitekt Claes Rogander, Stadsbyggnadskontorets planavdelning, Sundsvalls kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Ann-Christin Stenström
Planningenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Detaljplan för
Skandia 1 m fl
Skandiahuset
Haga, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft våren 2012.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 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

Exploatören (Norrporten AB) ansvarar för framtagandet av detaljplanen samt bekostar samtliga utredningar som erfordras. Exploatören ansvarar för och bekostar de åtgärder som krävs inom kvartersmark /planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

För fastigheten Skandia 1 gäller tomtindelning (fastighetsplan) fastställd 1968-10-22 (akt 2281K-1981Skö). Enligt 6 kap 11 § PBL innebär den nya detaljplanen att tomtindelningen för Skandia 1 upphör att gälla i sin helhet.

Ny fastighetsplan med anledning av planändringen bedöms ej erforderlig.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering skall område av Haga 2:1 och hela Solhöjden 30 överföras till Skandia 1. Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering har tecknats 2006-02-08 (ärendenr KLM 06/34). Åtgärden förutsätter detaljplaneändring och har ej handlagts i avvaktan på att planändringen kommer till stånd.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan inrättas avseende gemensam utfartsväg mot Bjälkvägen för fastigheterna Skandia 1 och Solhöjden 31 inom **g**-område på Skandia 1.

Ledningsrätt, servitut mm.

Allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål. De markeras i planen som **u**₁ område som får bebyggas och som **u**₂ som inte får bebyggas.

Fastigheten Skandia 1 belastas av inskrivet servitut avseende avloppsledning (akt 22-IM1-69/4168).

Inom fastigheten Solhöjden 30 gäller ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar registrerad 2011-04-05 (akt 2281K-F-4574).

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planarbetskostnader regleras i planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och beställaren, fastighetsägaren fastighetsaktiebolaget Norrporten. Exploatören bekostar utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet.

Kostnader för fastighetsbildning

Möjlighet finns att träffa överenskommelse med lantmäterimyndigheten om fast pris för lantmäteriförrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Trappa

Trappa i planområdet norra del mot Skönsbergsvägen kan anläggas av respektive eller gemensamt av fastighetsägare till Solhöjden 30, Solhöjden 31 eller av Sundsvalls kommun.

Anläggandet samt drift och skötsel av trappan bekostas av den som anlägger trappan.

Infart

Infart mellan fastigheterna Solhöjden 30 och 31 avses vara gemensam för fastigheterna. Uppstår behov av infart för den ena fastigheten innan båda fastigheterna har bebyggts, kan den delen av infarten anläggas i avvaktan på att infarten i sin hela bredd senare byggs färdig.

Ledningar

Telia-kabel

Kostnader för eventuell flytt av kablar tillhörande TeliaSonera Access AB skall bekostas av exploatören och en kabelanvisning ska begäras i god tid innan eventuella markarbeten påbörjas.

Va-ledning

Befintlig va-ledning som ligger inom föreslagen byggrätt ska flyttas innan bygglov ges för uppförande av ny byggnad. Ett nytt u1-område föreslås, som ligger mellan byggrätt och Bjälkvägen. Befintlig ledning bedöms kunna flyttas till detta område.

Finansiering och erforderliga åtgärder bekostas av exploatören.

Genomförandet följs upp i samband med bygglovprövningen.

Risker/Störningar

Klimatanpassning

Vid extremnederbörd riskerar planområdets nordöstra hörn påverkas av betydande vattenmängder, i klimatanpassningssyfte bör detta beaktas i projekteringsstadiet.

MEDVERKANDE KONSULT OCH TJÄNSTEMÄN

Planhandlingar har tagits fram av planarkitekt Fredrik Spjut och regionchef Mats Persson, Sweco Architects AB, i samarbete med planingenjör Ann-Christin Stenström, planarkitekt Claes Rogander, Stadsbyggnadskontorets planavdelning, Gunilla Nordvall, Lantmäteriet, Sundsvalls kommun.

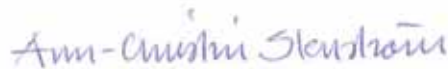
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Claes Rogander
Planarkitekt



Ann-Christin Stenström
Planningenjör