

§ 224 Sköns-Prästbord 1:36, Birsta, detaljplan för verksamheter, industri och kontor
(SBN-2014-00319-38)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enl PBL 5:27.

Ärendet

Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra en eller flera byggnader för verksamheter, industri och kontor. Planen omfattar del av Sköns Prästbord 1:36 vid Klökanvägen i Birsta.

Detaljplanen har behandlats enligt reglerna för standardförfarande, PBL (2010:900) och har varit ute på samråd under tiden 2 april - 29 april och utställd för granskning under tiden 7 december 2015 - 15 januari 2016. Under samrådet och granskningen inkom några synpunkter från sakägare och berörda parter som redovisas i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2017-12-06 - § 188
- Tjänsteskrivelse - SBN-2014-00319-38 - Sköns-Prästbord 1:36, Birsta, detaljplan för verksamheter, industri och kontor
- Bilaga Antagandehandling Birsta

Uppföljning av beslut

Detaljplanen kommer vidare att behandlas i:
Stadsbyggnadsnämnden den 20 december 2017
Stadsbyggnadsnämnden kommer att få kännedom om när detaljplanen vunnit laga kraft.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

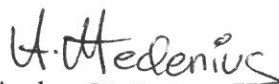
Tid	Kl. 13:00-16:00	
Plats	Kommunhuset, mötesrum 434	
Beslutande	Anders Hedenius (S)	Ordförande
	Åke Johansson (V)	Vice ordförande
	Annika Kallin (S)	
	Stefan Broman (S)	
	Adele Flodin (S)	
	Gunilla Molin (M)	
	Per-Magnus Forsberg (M)	
	Lars Holmgren (L) jäv § 229	Ersättare saknas
	Börje Mattsson (SD)	
Tjänstgörande ersättare	Marianne Törngren (S)	Ersätter Rose-Marie Antonic (S)
Ersättare	Jesper Eriksson (S)	
	Birgitta Holm (S)	
	Magnus Svensson (S)	
	Magnus Persson (C)	
	Mats Hellhoff (SD), § 214	
Övriga	Anneli Wikner	Stadsbyggnadsdirektör
	Anders Bolin	Bitr stadsbyggnadsdirektör
	Kristine Jonsson	Avdelningschef, stab
	Gudrun Forslund	Förvaltningssekonom
	Åsa Jadelius	IT-strateg
	Susanne Klockar Öhrnell	Chef planavdelningen
	Claes Rogander	Planarkitekt
	Johan Nordström	Planeringsarkitekt
	Anders Franzén	Planeringsarkitekt
	Leif Nilsson	T f chef bygglovavdelningen
	Heléne Abrahamsson Östlund	Tillsynshandläggare
	Anna Jermolajeva Höglund	Bygglovarkitekt
	Maria Chruzander	Chef gatuavdelningen
	Maria Jonasson	Samhällsplanerare
	Eva Sjöstedt	Förvaltningssekreterare

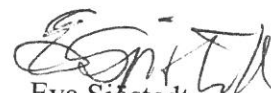


Protokollet omfattar §§ 214-236

Det noteras till protokollet att Lars Holmgren anmäler jäv i § 229 och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Justeras


Anders Hedenius
Ordförande

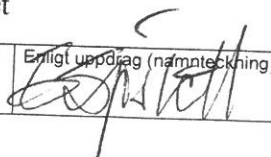

Eva Sjöstedt
Sekreterare


Lars Holmgren
Justerare
§§ 214-228, 230-236


Börje Mattsson
Justerare
§ 229

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2017-12-20	Justeringsdatum 2017-12-22	Anslagsdatum 2017-12-22
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) och hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2018-01-15	Enligt uppdrag (namnteckning) 	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Justering

Utöver ordförande ska Lars Holmgren justera dagens protokoll.
Ersättare är Börje Mattsson.

Justerandes signatur

 |  | |

Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

Verksamheter, industri och kontor i Birsta

Del av Sköns Prästbord 1:36

Skön, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2015-12-01

reviderad 2017-11-24

Kontaktperson:

Susanne Klockar Öhrnell: telefon 060-19 13 64

Helene Swang : telefon 060- 19 15 88

- ☒ Samråd t o m 29 april 2015
- ☒ Granskning t o m 15 januari 2016
- ☒ Antagen av stadsbyggnadsnämnden 20 dec 2017
- ☒ Laga kraft 15 januari 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

planbeskrivning med genomförandefrågor

samrådsredogörelse

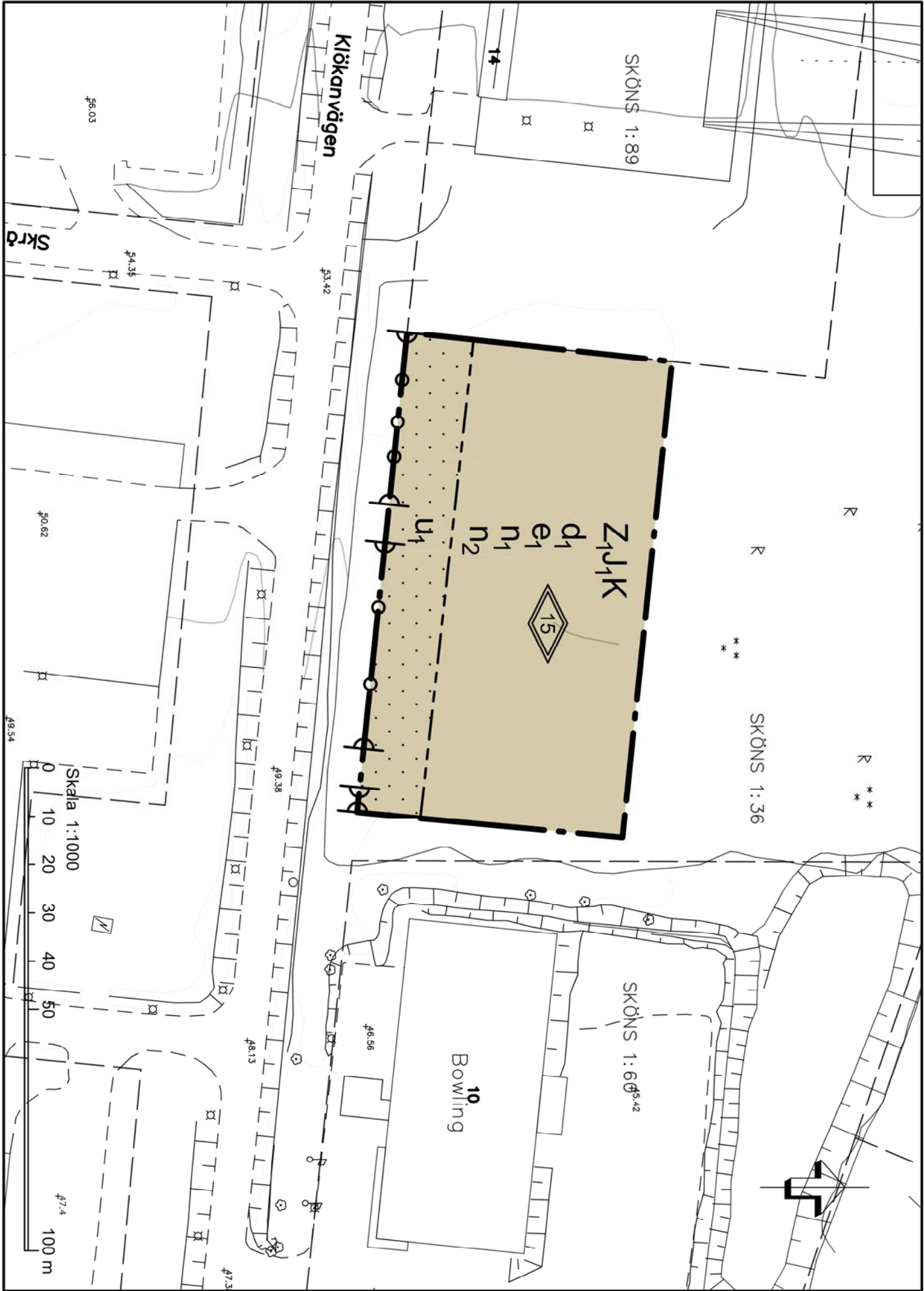
granskningsutlåtande

sändlista

fastighetsförteckning

bilagor:

- I. Behovsbedömning
- II. Elektromagnetisk undersökning
- III. Trafikutredning för Birstaområdet
- IV. Geoteknisk undersökning
- V. Miljöteknisk markundersökning
- VI. LST yttrande i sin helhet



PLANBESTÄMMELSER

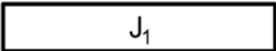
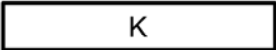
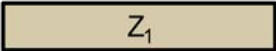
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

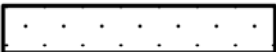
Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

	Industri, utan omgivningspåverkan
	Kontor
	Verksamhet, huvudsakligen e-handel

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e₁ Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea är 35 %, 4 kap 11 § 1

 Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1

 Högsta totalhöjd är 15 meter , 4 kap 11 § 1

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 2500 kvadratmeter, 4 kap 18 §

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten 10% av markytan, 4 kap 10 §

n₂ Marken inom en fastighet ska innehålla fördröjningsvolym för dagvatten från den egna fastigheten i proportion till exploateringsgraden (se planbeskrivning s. 11), 4 kap 10 §

Stängsel och utfart

     Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap 21 §

Markreservat

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §

Detaljplan för
Verksamheter, industri och kontor i Birsta
Del av Sköns Prästbord 1:36
Skön, 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.

BESLUT

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-01-21 att ge positivt planbesked och att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning.

PROCESSEN



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

Granskning - sakägare ges tillfälle att granska förslaget under minst 2 veckor. Detta är sista tillfället att påverka.

Antagande - 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
- illustrationer
- bilagor

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av en eller flera byggnader i området för Z₁ – Verksamheter, i huvudsak e-handel, J – Industri, utan omgivningspåverkan samt K – Kontor.

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 för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov och företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget markyta utgörs av öppen mark och sly/mindre träd. Enligt den Fördjupade Översiktsplanen för Birstaområdet är området lämpligt för exploatering.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 kap och även 4 kap Miljöbalken eftersom det inte finns särskilda hushållningsbestämmelser i området.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

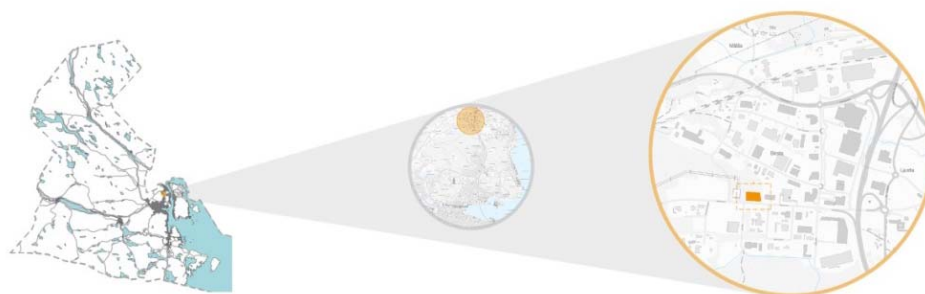
Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Planförslaget innebär ingen stor exploatering eller utnyttjandegrad och syftar till att Birsta ska vara ett väl fungerande handelsområde. Planförslaget med föreslagen användning och exploateringsgrad bedöms inte påverka trafiksituationen märkbart.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon nämnvärd påverkan på Miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft eller omgivningsbuller. Planområdet berör inte Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster och fisk- och musselvatten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i västra Birsta vid Klökanvägen, ca 6 km norr om Sundsvalls centrum.



Figur 1 Orienteringskarta

Areal

Planområdets markareal är ca 5 500 m².

Markägo förhållanden

Marken ägs av Sundsvalls Kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den Fördjupade Översiktsplanen för Birstaområdet (FÖP-371), antagen av KF 2011-05-02 och laga kraftvunnen 2011-05-31, beskrivs syftet att Birsta fortsättningsvis ska vara ett attraktivt handelsområde och besöksmål.

Detaljplaneområdet är i FÖP-371 föreslaget som småindustri och service, men FÖP:en ger även utrymme för viss handelsexpansion i områden som inte är befintlig industri. Idag är marken planlagd som parkmark.

Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden och skydd

Området är tidigare planlagt. I gällande detaljplan är 2281K-2480SKÖ, (S 3564), laga kraft 1975-11-28 anges planområdet som parkmark.

Gällande detaljplan och bestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Markanvisning

Stadsbyggnadsnämnden har upplåtit området till Norrländska Vapenaffären AB genom markanvisningsavtal 2014-08-04.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets hemsida det finns ett fornlämningsområde norr om planområdets gränser. Länsstyrelsen har gjort en fältrekognosering på platsen och bedömer att risken är relativt liten att stöta på hittills okända fornlämningar på etableringsplatsen. En fullständig arkeologisk utredning eller förundersökning är därför inte motiverad.



Utifrån 2 kap Kulturmiljölagen (1988:950), när en fråga om fastställelse av gränserna för ett fornlämningsområde uppkommer, prövas frågan av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna plangränsen måste ligga 20 meter ifrån närmaste grav. På så sätt blir fornlämningsområdet mer rimligt och chansen att fornlämningen kan bevaras på lång sikt, dvs minst 100 år, ökar betydligt. Länsstyrelsens

Figur 2 Utdrag ur Riksantikvarieämbetets hemsida

bedömning har beaktats i utformningen av detaljplanförslaget och den norra plangränsen ligger 20 meter från närmaste fornlämning.

Vid markarbeten gäller det att vara uppmärksam på eventuella hittills okända fornlämningar. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, skyddas av bestämmelserna enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950) (KML). Den som leder arbetet ska göra uppmärksam på anmälningsplikten enligt 2 kap 10 § KML – om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

En del av gällande detaljplan 2281K-2480SKÖ (S 3564), laga kraft 1975-11-28 med ändamål Park säkrar den framtida tillgängligheten för allmänheten till parkmark/fornlämningar genom att ett stråk lämnas öppet mellan föreslagen exploatering och angränsade fastighet i öster.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har upprättats och 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 behandlas i planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet är idag obebyggt och utgörs av öppen mark och skördad sly/mindre träd. Området bedöms inte ha något viktigt lokalt naturvärde.



Figur 3 Foto från planområdet

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Sundsvalls kommun, har Sweco Civil AB (2015-03-13) utfört en geoteknisk undersökning i planområdet. Enligt SGU:s (Sverige geologiska undersökning) jordartskarta och utförd fältbesiktning domineras ytjordarterna i området av morän, silt/lera och berg. Utredning av de geotekniska förutsättningarna har skett genom skruvprovtagning (Skr) viktsondering (Vim), slagsondering (Slb) samt kontroll av grundvattennivåerna inom området och berggrunden består av omvandlad bergart[diatexit, migmatit, mylonit, granofels m.m.], porfyrisk eller ögonförande.

Stabilitet och grundläggning

I den sydöstra delen av området har jordar med låg till medelhög relativ fasthet påträffats ner till 3 m under markytan. Vid grundläggning i befintlig marknivå kan mindre sättningar uppstå, i övrigt bedöms inga sättningsproblem föreligga inom området.

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området.

Grundläggning bör ske ovan grundvattennivån som vid undersökningstillfället påträffades på nivåer mellan +48 och +50,1 meter. Denna nivå kan dock variera över årstid och vid snösmältning. Grundläggning bedöms kunna ske genom platta på mark ovan packad fyllning på naturligt morän efter schaktats bort av torv/dy jordar. I området kring punkt SW1401(sydöstra delarna) kan det komma att krävas att laster förs ner till morän (ca 3 m under markytan). Ytterligare information finns i Swecos rapport: "Geoteknisk undersökning för Detaljplan Sköns Prästbord 1:36, Birsta, Sundsvalls Kommun som finns som bilaga till planhandlingen.

Miljöförhållanden

Historisk beskrivning

Området ligger i Birsta längs Klökanvägen och utgörs av en fastighetslott som ännu ej har exploaterats. Området utgjordes tills nyligen av skogsmark bestående främst av yngre lövskog, området är nu avverkat. I närområdet finns flera olika typer av verksamheter som handel, bilverkstäder, transformatoranläggning mm.

Markförhållanden

Enligt SGUs jordartkartor utgörs området av dels morän och dels lösare jordarter (lera). Detta bekräftas av den geotekniska utredning som utförts på området. De geotekniska undersökningarna visade att det översta jordlagret var en torv eller dy med en mäktighet på ca 0,3 m. Under detta skikt påträffades lerig sandig silt mellan ca 0,4 – 2,4 m från markytan. Under siltskiktet påträffades sandig siltig morän med en mäktighet av minst 1,1 m. Viktsondering har stoppat i fast jord, block eller berg på ett djup av 0,8 – 3 m under markytan.

Stopp för slagsondering erhöles på ett djup ca 3,8 – 5,3 meter under markytan i vad som bedömdes vara jord av mycket fast karaktär, block eller berg. Fyllmaterial har inte påträffats vid undersökningarna.

Fastigheten/områdets nyttjande (historiken)

Fastigheten har varit i kyrkans ägo under en lång tid. Första arealmätningen av inägor gjordes 1774 (FRM-akt 22-SKS-38). 1863 finns nästa inmätning vilket bekräftar att det aktuella området var skogsmark på den tiden (FRM-akt 22-SKS-141).

Marken har sannolikt varit i kyrkans ägo ända fram till 1970 då en avstyckning från fastigheten Prästbordet 1:1 gjordes. Sundsvalls kommun köpte då ett större område av kyrkan för kommande exploatering av Birsta industriområde där det nu aktuella området ingick. (FRM-akt 22-SKS-2316). Området var skogsmark vid övertagandet vilket även bekräftas av den ekonomiska kartan från 1964.

Vid planläggning av området 1975 framgår att det aktuella området utgjordes av skogsmark. Området har sedan 1975 varit planlagt som parkmark.

Bedömning om fastighetens lämplighet med avseende på markföroreningar och planerad markanvändning

Historiken visar att området sedan länge har varit skogsmark. Det finns inga misstankar om att det kan ha bedrivits någon verksamhet på platsen. Utdrag från Miljökontoret diarielista visar heller inte på att någon olycka eller dylikt skall ha inträffat på eller i närheten av det aktuella området.

Vid den geotekniska undersökningen har inga misstänkta föroreningar påträffats. Man påträffade heller ingen utfylld mark i de provpunkter som undersöktes. Det finns heller ingen misstanke om att verksamheter i närområdet kan ha förorenat det aktuella planområdet. Området bedöms utifrån historiken vara lämpligt för föreslagen markanvändning med avseende på markens kvalitet.

Förorenad mark

På uppdrag av Sundsvalls kommun, Stadsbyggnadskontoret, har, Sweco Environment AB (2015-02-27) genomfört en miljöteknisk markundersökning för fastigheten för att avgöra markens lämplighet för byggnation. Vid provtagningstillfället påträffades endast naturliga jordlager i de sex provtagningsspunkterna. Marken visade inga tecken på förorening.

Planområdet ligger utanför det område som är utpekade som riskområde för diffust nedfall av PAHC inom Sundsvalls tätort. Med anledning av de naturliga förhållandena har Sundsvalls Kommun beslutat att inga prover behöver analyseras med avseende dessa föroreningar. Marken avser lämplig ur markmiljö synpunkter.

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.

Störningar och risker

Brandpost

En väggbrandpost eller eluppvärmd markbrandpost kan med fördel installeras i nära/direkt anslutning till området. Placering/kapacitet kan med fördel bestämmas i samråd med räddningstjänsten.

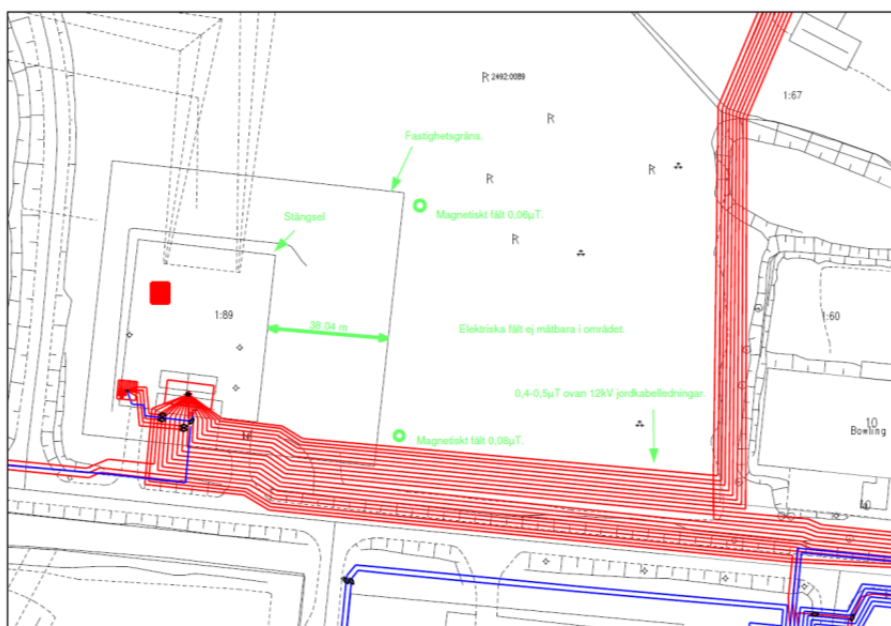
Elektromagnetiska fält

Planområdet omges av elektromagnetiska fält från två olika källor. Ca 50 meter väster om området på grannfastigheten, ligger en Sundsvall Elnäts fördelningsstation 130/10kV. Inom planområdet finns också underjordiska ledningar.

Den fördjupade översiktsplanen för Birstaområdet hänvisar till Sundsvalls Översiktsplan (ÖP). Enligt ÖP:n ska magnetfälten vara så låga som möjligt och inte överstiga 0,4 µT (mikrotesla).

Kommunen har begärt en magnetfältsundersökning från Sundsvall Elnät AB och de har utfört en undersökning i planområdet. Bedömningen är att de elektromagnetiska fälten är låga och understiger, i ÖP angivna, riktvärden.

De elektriska och magnetiska fälten är låga och bedöms inte utgöra någon risk. Inom området med byggrätt är högsta uppmätta värde 0,08 µT. Kartan med elektromagnetiska fält i planområde finns också som bilaga 2 till planhandlingen.



Figur 4 Elektromagnetisk fält i området

Stor hänsyn måste visas till de ledningar som finns i området vid byggnation av in- och utfarter då de korsar ledningsstråket.

Bebyggelseområden

Birstaområdet har en heterogen bebyggelse. Byggnaderna har uppförts i enkla material (plåt- och skivmaterial) med enkel gestaltning. Industritomterna har bebyggts med enklare industribyggnader placerade indragna på tomterna med förgårdsmark som huvudsakligen används för körytor. Man har låtit respektive exploatör välja hur de vill disponera tomten. Gaturummet har huvudsakligen varit ett transportområde för varor och personal, väl tilltaget så att även de tyngsta transporterna får plats. Området är flexibelt och tillåter olika verksamheter att komma och gå utan större inverkan på området som helhet.

Bostäder

Det finns ingen bostadsbebyggelse nära planområdet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Birsta är ett stort handels- och industriområde och det innebär att det finns många arbetsplatser i området.

Kommersiell service

Birstaområdet har ett brett utbud av service

Tillgänglighet

Byggnaderna ska tillgänglighetsanpassas, tillgängligheten till och inom byggnaden bevakas i bygglövskedet.

Park och naturmiljö

I gällande detaljplan är området planlagt som parkmark. Ytan utgörs av öppen mark, mindre träd och sly och har inget stort naturvärde.

Vattenområden

Grundvattenförhållanden

På uppdrag av Sundsvalls kommun, Stadsbyggnadskontoret, har, Sweco Civil AB (2015-03-13) gjort en markteknisk undersökning. Grundvattenytan uppmättes 2014-12-17 på nivåer mellan +53,0 och +50,3. Grundvatten påträffades på 2,3 m, 3 m och 2,9 m under befintlig markyta.

Gator och trafik

Gatunät

Klökanvägen, som ligger nära planområdets södra gräns är den väg som in- och utfarter ska kopplas på. Klökanvägen har direkt tillgång till Timmervägen samt Gesällvägen och E4. Planen ger möjlighet att bygga en eller två körbara in- och utfarter.

Biltrafik

Planen innebär i sig ingen stor exploatering i jämförelse med Birstaområdets karaktär. Planförslaget antas högt räknat kunna generera ca 200 fordonsrörelser per dygn. Av dessa antas cirka 30 % vara nytillkommande trafik i Birstaområdet. Om 70 % av dessa antas angöra Birstaområdet via Klökanvägen innebär det ett tillskott på cirka 40 fordon/dygn, dvs en ökning med cirka 0,3%.

2013 gjordes en djupgående analys av trafiksituationen i Birsta (Birsta trafikutredning 2013, bilaga 3). I rapporten har det räknats på vilken trafikökning som systemet kan hantera utifrån nuläget. Där konstateras att med en årlig tillväxt på ca 1% kan systemet bli sårbart om ca 10 år och framkomligheten är än så länge god. Ett tillskott på cirka 40 fordon/dygn, dvs en ökning med cirka 0,3%, som detaljplanen kan medföra bedöms inte påverka trafiksituationen märkbart.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Till området råder dålig tillgänglighet idag eftersom det inte finns något gång- och cykelstråk, men den Fördjupade Översiktsplanens mål är att det ska vara lätt att gå och cykla i Birsta, så förhoppningsvis kan ett utökat gång- och cykelstråk bli aktuellt i framtiden. Planområdet påverkar inte en sådan utveckling eftersom det finns en remsa parkmark utanför plangränsen, mellan fastigheten och Klökanvägen.

Kollektivtrafik

Birsta försörjs av 10-minuters busstrafik under hela dagen. Planområdet nås inom ca 400 meter (medelstandard, 7 min gångväg) från Gesällvägens busshållplats och uppfyller den fördjupade översiktsplanens krav för tillgänglighet från busstrafik i regionalnätet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet i planförslaget för industri är beräknat till ca 22 bilplatser och för kontor ca 50 bilplatser. Parkeringsbehovet bevakas i prövningen av bygglov. Exploateringsgraden som regleras med bestämmelser i plankartan tar hänsyn till detta så att yta finns avsatt för parkering.

Teknisk försörjning

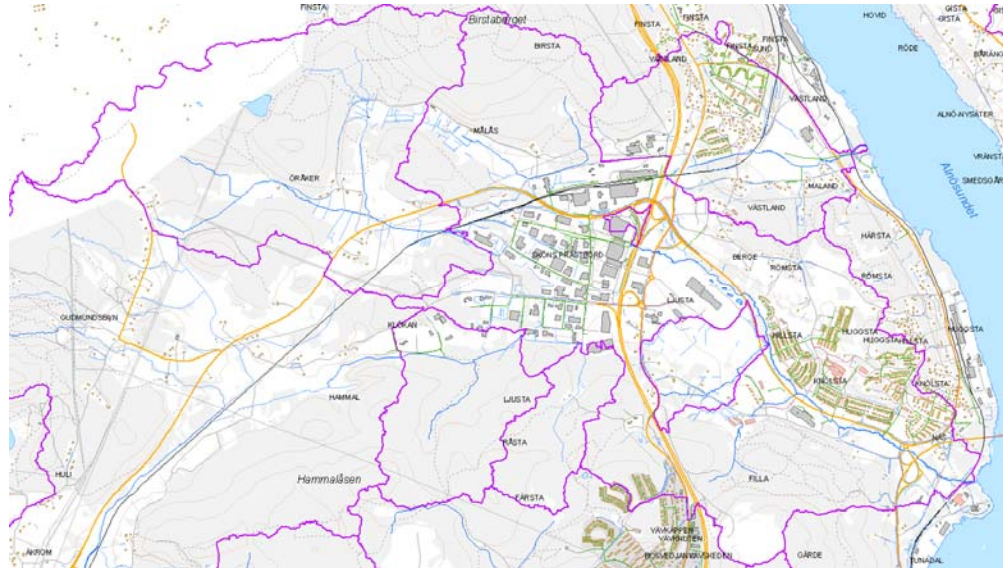
Vatten och avlopp

Det finns inga befintliga VA-ledningar på fastigheten. Vattenanslutning kan beredas genom den planerade vattenledningen i Klökanvägen. Anslutning kan ske till den planerade spillvattenledningen i Klökanvägen men dränering och takvatten får ej anslutas till spillvattenledningen.

Byggherren står för alla kostnader som uppkommer när fastigheten ansluts till vatten- och avloppsnätet, liksom övriga kostnader för vatten och avlopp.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Ljustabäckens upptagningsområde, vilket är ca 1500 hektar stort. Bäckens är den näst största havsmynnande bäcken norr om staden och har stor potential för havsöring och flodnejonöga.



Figur 5 Ljustabäckens avrinningsområde

Tyréns har på uppdrag av Länsstyrelsen i Västernorrland, genomfört en översiktlig översvämningsskartering som redovisar risker och konsekvenser vid kraftiga regn. Av Tyréns översiktliga risk och konsekvensanalys kan slutsatsen dras, att risken för översvämning från ytaavrinnande vatten är liten för planområdet, men att avrinningen kan innebära konsekvenser nedströms i avrinningsområdet. Med hänsyn taget till Tyréns risk- och konsekvensanalys bör mark reserveras för det behov av fördröjnings- och reningsåtgärder som kan bli aktuella. Fördröjning av dagvattnet ska ske principiellt inom fastigheten innan avledning sker till den planerade dagvattenledningen i Klökanvägen.

Dagvattenservisen har kapacitet att ta emot ett tillkommande dagvattenflöde efter fördröjning men begränsningen kan finnas i recipienten, Ljustabäcken. Öppna markbeläggningar kan med fördel vara en del av en totallösning för planområdet. Därför avsätts i planen att minst 10 % av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten inom fastigheten.

Dagvatten ska huvudsakligen tas omhand lokalt och det ska ske med en eller fler fördröjningsvolym för dagvatten från den egna fastigheten i proportion till exploateringsgrad. Syftet är att fördröja dagvatten så att man leder den minsta mängden vatten ut och minimerar flödena. Högsta exploateringsgraden är 35 % av fastighetsstorlek och möjliggör bebyggelse upp till ca 1925 kvm BTA.

Fördröjningsvolymen som skulle behövas för den högsta exploateringsgraden beräknas vara minst **50 m³**. Proportionellt med exploateringsgraden ska det finnas fördröjningsvolym för dagvatten. Redovisning av dagvattenhanteringen ska ske i bygglovansökan.

Exempelvis, om man bygger hälften av den BTA som planen möjliggör, ska man bygga en eller flera fördröjningsvolymmer med minst hälften av den föreslagna volymen för den högsta exploateringsgraden, dvs 25 m³.

Dagvattenhantering för den planerade fastigheten är därför dimensionerad för att inte generera mer dagvatten än bidrag från naturmark. Kommunens dagvattenstrategi ska beaktas i bygglovsskedet. Vid anledning av annat än normalt hushållsspillvatten gäller gränsvärden enligt ”Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet”. Sundsvall Vatten AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs.

Energi/Tele

El- och teleledningar finns i Klökansvägen. Det är möjligt att ansluta till kommunens eldistributions nät.

Värme

Det är i dagsläget inte klart vilket värmesystem som ska användas. Fjärrvärme finns utbyggt i området och föreslagen bebyggelse kan försörjas med fjärrvärme

Avfall

Avfalls ska tas omhand enligt kommunens avfallsplan.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Nedan ges en sammanfattning av de ändringar som gjorts efter de synpunkter som inkommit under samrådet:

- Del av exploaterbar mark ersätts med parkmark, ca 5% av tidigare föreslagen ytan för att möjliggöra tillträde, för allmänheten, till parkmark/fornlämningsområde norr om detaljplanen
- En ny planbestämmelse har införts för att säkerställa lokalt omhändertagande av dagvatten
- Markytan som ska möjliggöra infiltration av dagvatten har fördubblats
- Ändamålet G med bilservice och drivmedelsförsäljning tas bort ur förslaget.

REVIDERING EFTER GRANSKNING

Nedan ges en sammanfattning av de ändringar som gjorts efter de synpunkter som inkommit under granskningen:

- Ändamålet för detaljplanen har ändrats från Handel – endast sällanköpshandel (H), Industri – utan omgivningspåverkan (J) och Kontor (K) till Verksamheter – i huvudsak e-handel (Z₁), Industri – utan omgivningspåverkan (J) och Kontor (K).
- Med anledning av Räddningstjänstens yttrande har en text om brandpost förts in i planbeskrivningen under rubriken ”Störningar och risker”.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft första kvartalet 2018.

Genomförandetid

I detaljplanen ska kommunen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplanen.

Byggherren finansierar och ansvarar för uppförandet av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Avtal

Markanvisningsavtal finns mellan Sundsvalls Kommun och Norrländska Vapenaffären. Stadsbyggnadsnämnden anvisade området 2014-08-04 till Norrländska Vapenaffären AB.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Planområdet är idag en del av Sköns Prästbord 1:36. Nybildning av fastigheter ska ske genom avstyckning. Ansökan sker till Lantmäterimyndigheten Sundsvalls kommun och bekostas av exploatören.

Rätten till befintliga eller framtida allmänna underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut inom u-område.

Servitutsrättighet för utfart kan bedömas vara erforderlig på kommunens mark mellan planområde och Klökanvägen.

Gemensamhetanläggning bedöms ej erforderlig vid nybildning av en fastighet, men om två fastigheter bildas kan gemensamhetsanläggningar inrättas vid behov.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Minsta fastighetsstorlek ska utgöra 2 500m².

Fastighetskonsekvenser

Sköns Prästbord 1:36

Sundsvalls Kommun är ägare till fastigheten Sköns Prästbord 1:36. Genom avstyckning från Sköns Prästbord 1:36 kan en eller två nya fastigheter för handels-, industri- och kontorsändamål bildas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen med nödvändiga utredningar bekostas av kommunen. Framtagande av detaljplanen regleras med markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Markteknisk undersökningsrapport (mur) geoteknik från Sweco Civil AB (2015-03-13)

Miljöteknisk markundersökning från Sweco Environment AB (2015-02-27)

Elektromagnetiska Undersökning från Sundsvalls Elnät (2014-12-01)

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ev konsekvenser av avvikelser från ÖP

Detaljplanen stämmer delvis överens med den Fördjupade Översiktsplanen FÖP-371 för Birstaområdet. Den möjliggör, förutom industri (utan omgivningspåverkan) och kontor, uppförande av en eller flera byggnader för verksamhet med e-handel. Planområdet uppfyller den fördjupade översiktsplanens krav för kollektivtrafik samt kan kopplas med det befintliga GC-nätet.

Konsekvenser utom planområdet

Mellan planområde och Klökanvägen finns ett stråk av parkmark med gränslinje ej avsedd att fastställas enl. gällande detaljplan S3564. För att möjliggöra anslutningen av fastigheten till Klökanvägen, får in- och utfarter anordnas över där den nya planen tillåter in- och utfarter.

Planen S3564 antogs av kommunfullmäktige 1975 och enligt den är gränslinjer i parkmarken ej avsedda att fastställas. Statens planverks publikation nr 37, Beteckningar - Bestämmelser, Anvisningar för upprättande av detaljplane förslag, från 1970 är vägledning för den här bestämmelsen.

I anvisningarna anges följande:

”I åtskilliga fall där park eller plantering gränsar till gata eller torg, t ex då en gatutrafikled avses att sträcka sig genom eller tangera ett större parkområde, kan det däremot vara önskvärt att stadsplanen medger sådana mindre gränsavvikelser, som icke vid planens uppgörande kan förutses men senare påkallas i samband med gatans utförande eller breddning. I dylika fall kan gränsen utmärkas med sådan linje som återfinns vid beteckningen "Gränslinjer ej avsedda att fastställas”.

Med en sådan gränslinje är det möjligt att medge mindre gränsavvikelser. Parkstråket har inget särskilt naturvärde och därför bedöms att anslutning över parkstråket mellan fastigheten och vägen är lämplig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet

Planförslaget är upprättat av planeringsarkitekt Polymenis Tsironas tillsammans med planeringsarkitekt Helene Swang och Ewa Westling, planingenjör.

Övriga tjänstemän som deltagit är Lindra Strid, exploateringsingenjör och Jan Hellman, planeringsingenjör från SBK Markavdelningen, Georg Börlin - bygglovarkitekt från SBK Byggavdelningen och Stina Feil, trafikplanerare från SBK Gatuavdelningen.

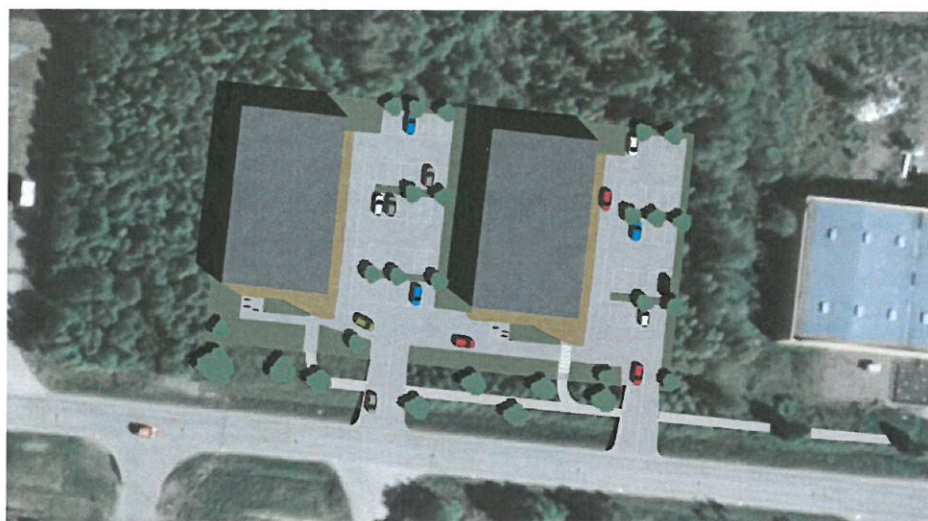
Bedömning av risken för fornlämningar har gjorts från John Molin, Antikvarie/arkeolog från Länsstyrelsen Västernorrland.

Illustrationsmaterial

Illustrationsbilder visar möjliga utvecklingsalternativ till detaljplanen. Dessa ska ses som exempel och är inte bindande.



Figur 6 Max utnyttjade grad med en fastighet



Figur 7 Max utnyttjade grad med två fastigheter

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

Polymenis Tsironas
Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Handel, industri och kontor i Birsta

Del av Sköns Prästbord 1:36

Birsta, Sundsvalls Kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL (2010:900) med ändringar t.o.m. SFS 2014:1014 5 kap. 18§. under tiden 2015-04-02 – 2015-04-29.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Trafikverket

Kommunala myndigheter, förvaltningar och bolag:

Lantmäterimyndigheten

Koncernstaben Strategisk samhällsutveckling

Miljökontoret

MittSverige Vatten AB

Sundsvall Energi AB, elnät

Företag:

E.ON

TeliaSonera Skanova Access AB

Fastighetsägare:

Sköns Prästbord 1:54, IMMOBILIA FASTIGHETER AB

Inkomna synpunkter med kommentarer

Planavdelningens kommentarer och ställningstaganden redovisas i kursiv stil och inleds med ❖.

Synpunkter från statliga myndigheter

Länsstyrelsens Yttrande

Allmänt

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgans hälsa och säkerhet eller risken för olyckor och översvämning avseende trafiksäkerhet och dagvattenhantering.

Länsstyrelsen har därför inte möjlighet att bedöma om det kan komma att bli nödvändigt att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Behov av miljöbedömning

Länsstyrelsen efterlyser den behovsbedömning som ligger till grund för kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

- ❖ **Kommentar:** *Behovsbedömningen som ligger till grund för kommunens bedömning bifogas som Bilaga 1.*

Överensstämmelse med översiktsplan

Länsstyrelsen delar inte kommunen bedömning i att förslaget till detaljplan stämmer överens med gällande översiktsplan för området. I den fördjupning av översiktsplanen (FÖP) som gäller för Birsta anges markanvändning småindustri och service i aktuellt detaljplanområde. FÖP:en anger dessutom att etablering av handel och drivmedelsförsäljning ska undvikas i det område som nu planläggs.

Rubricerad detaljplan möjliggör etablering av industri, handel, drivmedelsförsäljning och kontor. Om kommunen avser planlägga för handelsetablering och drivmedelsförsäljning i området i strid med gällande översiktsplan bör detaljplanen tas fram genom ett utökat förfarande. Det utökade förfarande ska hantera de frågor och konsekvenser som en avvikande markanvändning innebär i förhållande till riktlinjer i FÖP.

Enligt anvisningar i gällande FÖP utgör detaljplanområdet ett observationsområde, där en särskild riskutredning ska göras vid exploatering. Länsstyrelsen anser att en sådan riskutredning ska tas fram i samband med fortsatt planprocess.

- ❖ **Kommentar:** *Kommunen accepterar länsstyrelsens bedömning att detaljplanen stämmer delvis överens med FÖP 371 för Birsta och därför ska detaljplanen tas fram genom ett utökat förfarande. Som Länsstyrelsen noterar är detaljplanområdet ett observationsområde enligt gällande FÖP. I FÖP:en anges detaljplanområdet som ett observations-område eftersom det ligger i närheten av en transformatorstation. Kommunen har begärt en magnetsfältundersökning från Sundsvalls Elnät. Sundsvalls Elnät har utfört en undersökning i planområdet och slutsatsen är att elektromagnetiska fält är låga och att det inte är någon risk för magnetiska och elektriska fält. Inom området med byggrätt är högsta uppmätta värde 0,08 μT . Magnetsfältundersökningen visar att magnetiska och elektriska fält är betydligt mindre än värdet som FÖP och FÖP föreskriver som högst. Undersökningsbeskrivning och kartan med mätningar finns med i handlingen och som bilaga 2. Kommunen*

anser inte att det finns något behov av ytterligare särskilda riskutredningar i observationsområde.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet

Trafik

Förslaget till detaljplan möjliggör bland annat ytterligare etablering av handel i Birsta, vilket ger upphov till ökad trafikbelastning i en redan ansträngd trafikmiljö. I planbeskrivningen anges att föreslagen exploatering kan antas generera ca 200 fordonsrörelse per dygn, vilket av kommunen inte bedöms påverka trafiksituationen märkbart. Planområdet berör närmast cirkulationsplatsen Klökanvägen/Gesällvägen, som i dagsläget är högt belastad med långa trafikköer från Birsta Syd vid vissa tider. Den höga belastningen i cirkulationsplatsen innebär i förlängningen också risk för köbildning på E4. Innan planen går till antagande ska kommunen därför ta fram åtgärder för att avhjälpa den ansträngda trafiksituationen kring Klökanvägen/Gesällvägen. Länsstyrelsen hänvisar i övrigt till Trafikverkets yttrande.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska fördjupa analysen av de konsekvenser för trafiken som ytterligare etablering av handel innebär i området. Handelsetablering och drivmedelsförsäljning i aktuellt planområdet frångår dessutom de riktlinjer som antagits i den fördjupning av översiktsplanen som gäller för Birsta. Det innebär att ett plangenomförande kan antas leda till trafikrörelser i ett område som inte räknats med i tidigare analyser av trafiksituationen. Länsstyrelsen efterlyser därför en helhetssyn och konsekvensanalys inom ramarna för den fortsatta planprocessen.

❖ **Kommentar:** 2013 gjordes en djupgående analys av trafiksituationen i Birsta. Den visar att västra benet i korsningen Klökanvägen har en belastning på så lågt som 0,3 för de fordon som kör rakt fram och högersvängande. Vänstersvängen har en belastningsgrad på 0,7 vilket visar att det är inga problem för korsningen att hantera trafikmängden. En liten ökning i den här korsningen skulle inte medföra att köer bygger upp på E4. Det som eventuellt skulle kunna påverkas något är trafiken från Södra Birsta som kan få något svårare att komma ut i cirkulationen, detsamma gäller Gesällvägens norrgående trafik. Detta gäller alltså under maxtimmen, dvs. uppskattningsvis max 4 timmar per månad.

I rapporten från 2013 har det räknats på vilken trafikökning som systemet kan hantera utifrån nuläget. Där konstateras det att med en årlig tillväxt på ca 1% kan systemet bli sårbart om ca 10 år och framkomligheten är än så länge god. Ett tillskott på cirka 40 fordon/dygn, dvs en ökning med cirka 0,3%, som detaljplanen kan medföra bedöms inte påverka trafiksituationen märkbart.

Dessutom, håller kommunen på med en åtgärdsvalsstudie att förbättra trafiksituationen i Birsta, som tas fram tillsammans med Trafikverket

och ska mynna ut i en avsiktsförklaring mellan Kommunen och Trafikverket.

Trafikutredningen för Birstaområdet bifogas som bilaga 3.

Dagvatten

I detaljplanförslaget anges som planbestämmelse att minst fem procent av markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten. Planen möjliggör dock att en grönyta med hög infiltration av dagvatten blir till hårdgjord yta, vilket är en inskränkning i möjligheterna att hantera dagvattenmängder i Birstaområdet som helhet. Dagvattensystemet i Birstaområdet är bristfälligt, och kommunen bör säkerställa att möjligheterna till infiltration och fördröjning av dagvatten i planområdet dimensioneras så att befintligt dagvattensystem inte överbelastas vid t.ex. kraftiga skyfall.

Av planhandlingarna framgår också att dagvatten kommer att avledas till den planerade dagvattenledningen i Klökanvägen. Planhandlingarna bör också innehålla en redogörelse över vart den planerade dagvattenledningen utmynnar samt vilka förutsättningar som finns för omhändertagande av dagvatten från den nya ledningen.

Om kommunen avser möjliggöra drivmedelsförsäljning måste också frågan om rening av dag- och spillvatten som lämnar området hanteras. Föreslagen exploatering får inte leda till risk för ökade föroreningsnivåer i Ljustabäcken.

❖ **Kommentar:** Den översiktliga översvämningskarteringen genomförts på uppdrag av Länsstyrelsen i Västernorrland som redovisar risker och konsekvenser vid kraftiga regn visar att risken för översvämning från ytaavrinnande vatten är liten för planområdet.

Dagvattenservisen har kapacitet att ta emot ett tillkommande dagvattenflöde efter fördröjning men begränsningen kan finnas i recipienten, Ljustabäcken. Inom kommunen finns en ambition att starta ett arbete under 2016 för att utreda Ljustabäcken med dess avrinningsområde och hitta möjliga åtgärder för förbättringar.

Dagvattenhantering för den planerade fastigheten är därför dimensionerad för att inte generera mer dagvatten än bidrag från naturmark.

En ny planbestämmelse har införts för att säkerställa fördröjning och lokalt omhändertagandet av dagvatten så att befintligt dagvattensystem inte överbelastas vid kraftiga regn.

Förutom detta och för att möjliggöra större infiltration av dagvatten i området och minska dagvattenmängder som leder till dagvattensystemet ersätts del av exploaterbar mark med naturmark, ca 5% av tidigare föreslagen ytan.

Dessutom har markytan som ska möjliggöra infiltration av dagvatten fördubblats.

Ändamålet G med bilservice och drivmedelsförsäljning tas bort ur förslaget.

Övrigt

Arkeologi och fornlämningar

Detaljplanen kan ges klartecken utifrån 2 kap kulturniljölagen (1988:950) (KML). Även om risken att stöta på okända fornlämningar bedöms som liten så ska den som leder kommande markarbeten och byggnation informeras om anmälningsplikten enligt KML.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet, i områdets närhet finns dock verksamheter som kan förorenat marken.

Formalia

Länsstyrelsen anser att planen bör tas fram genom ett utökat förfarande, med anledning att förslaget inte är förenligt med fördjupad översiktsplan för Birsta.

❖ **Kommentar:** Kommunen går vidare med utökat förfarande.

Trafikverkets Yttrande

Sundsvalls kommun och Trafikverket har följt upp utförda trafikåtgärderna i Birsta. I ett andra steg arbetar kommunen och Trafikverket tillsammans med fastighetsägarna i Birsta fram nya förslag på åtgärder utifrån kvarstående brister.

Den aktuella fastigheten belastar korsningen Klökanvägen/Gesällvägen En brist som kvarstår är att det vid vissa tider uppstår det långa trafikköer ut från Birsta Syd till den aktuella korsningen/cirkulationsplatsen. Man bör därför titta på åtgärder att förbättra denna brist innan man planlägger den aktuella fastigheten.

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

❖ **Kommentar:** Se svar till Länsstyrelsens yttrande, Hälsa och Säkerhet/Trafik (s.3)

Synpunkter från kommunala myndigheter och bolag

Lantmäterimyndighetens Yttrande

Under "Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser", under "GENOMFÖRANDE" i planbeskrivningen har lantmäterimyndigheten följande synpunkter:

Det står angivet att eventuell avstyckning kan ske med ansökan till Lantmäteri-kontoret vilket är felaktigt. I detta fall ska nybildning av fastigheter ske genom avstyckningar. Ansökan sker till lantmäterimyndigheten Sundsvalls kommun. Det framgår inte att rätten till allmänna underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut inom specifikt u-området. Det bör stå att

rätten till befintliga och framtida allmänna underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut inom u-område.

Det saknas information om servitutsrättighet för utfart bedöms erforderlig eller ej. Även information om gemensamhetsanläggning bedöms erforderlig eller ej saknas.

Vidare saknas helt konsekvensbeskrivning för inblandade fastigheter.

Fastighetsindelningsbestämmelse avseende att planområdet får delas med minsta fastighetsstorlek 2500 m² kan uppfattas som otydlig. Det räcker med "Minsta fastighetsstorlek 2500 m²".

I övrigt har lantmäterimyndigheten inget att erinra mot rubricerad plan.

❖ **Kommentar:** Planförslaget och genomförandebeskrivning uppdateras.

Koncernstaben Strategisk samhällsutvecklings Yttrande

Strategisk samhällsutvecklings yttrande över denna detaljplan avser den verksamhet samt avdelningen ansvarar för.

Bostadsförsörjning

Ej aktuellt.

Kommunens översiktsplan

Detaljplanen är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan (inklusive fördjupningar och tillägg):

Nej

Kommentar / förslag till förbättringar:

Detaljplanen strider mot den fördjupade översiktsplanen för Birstaområdet, FÖP-371, Antagandehandling. Rev 2011-04-19. Av denna plan sid 19, rubrik markanvändning framgår följande:

"Mark för ny handel väster om E4:an tillskapas genom att vissa tidigare industritomter konverteras till handelsändamål. Detta bör ske utmed södra Gesällvägen. Handel bör i övrigt inte släppas fram i befintligt industriområde."

Fastigheten som detaljplanen omfattar ligger inom befintligt industriområde med beteckning J 1, tillkommande område för småindustri och service.

Området är inte avsett för detaljhandel. Varken sällanköp, eller dagligvaruhandel.

I samradshandlingen för detaljplanen framgår att planen syftar till att möjliggöra uppförande av en eller flera byggnader i området för handel (endast sällanköpshandel), industri (utan omgivningspåverkan), drivmedelsförsäljning och kontor.

Koncernstaben anser att om planen skall följa gällande översiktsplan bör ändamålen handel (sällanköpshandel) utgå.

I övrigt så bör handeln vinna på att finnas koncentrerad till de i planen avsatta områdena för handelsändamål. Inom det område finns både mark att exploatera och lokaler tillgängliga att hyra.

Det finns även brist på industrimark i Sundsvalls kommun.

- ❖ **Kommentar:** FÖP-371 anges i sid 19, rubrik markanvändning att :
"Detta bör främst ske utmed södra Gesällvägen. Handel bör i övrigt inte släppas fram i befintligt industriområde". Detaljplanområdet är inte befintlig industri enligt gällande detaljplan utan är området parkmark och FÖPen ger utrymme för handelsexpansion i området som inte är befintlig industri.
På grannfastigheten Sköns Prästbord 1:60 som FÖPen-371 har kartlagt som befintlig industri är markanvändningen enligt gällande DP-293(vann laga kraft 2002-2-20) Kontor, hotell, konferenscentrum samt bowlinghall och det sammanfaller med nuvarande användning. Utifrån avgränsade fastighet och resonemanget i FÖPen, anser Stadsbyggnadskontoret att planförslaget med handel som ändamål inte strider mot målet för ett koncentrerat handelsområde. Det finns också möjlighet att förlänga den befintliga GC-vägen som avslutar vid grannfastigheten och kopplar ihop den med Birstas GC -nät. Planområdet uppfyller också FÖPs-371 krav för gång avstånd från lokal och regional busstrafik.

Folkhälsa

Detaljplanen bidrar till positiv utveckling av folkhälsa

Ej relevant

Hållbar tillväxtstrategi

Planering sker i linje med den hållbara tillväxtstrategin - RIKARE. (Som även preciserats i ÖP 2021).

Ja, till viss del

Kommentar / förslag till förbättringar:

"Fler jobb och växande företag och organisationer bidrar till en hållbar utveckling."

Birsta är Sveriges tredje största externhandelsområde och därmed handelsområde för ett mycket stort omland. Såsom turistisk attraktion betraktad utgör shoppingen i Birsta redan idag utan tvekan regionens största turistiska magnet, med ca 18 miljoner besök per år. Birstas och handelns betydelse för Sundsvall är således stor och en fortsatt utveckling och utbyggnad är mycket välkommen, och sannolikt nödvändig för att inte tappa marknad till konkurrerande handelscentra. Men enbart en utbyggnad garanterar inte i sig en fortsatt positiv utveckling.

För att upplevas som attraktivt måste ett externhandelsområde sannolikt uppvisa en mycket omfattande kritisk massa av utbud tätt samlad inom ett geografiskt område hanterbart så till vida att man som kund kan röra sig till fots mellan de olika fastigheterna, och med en attraktiv prisbild. Området måste upplevas som "hett" och tillgängligt. Kommunen måste följaktligen verka för att säkerställa att Birsta som helhet upplevs som ett enda tätt, attraktivt och "hett" område. En viktig beståndsdel i denna ekvation, utöver

täthet, är ett kommunikationsmässigt enat Birsta, med väl fungerande kollektivtrafik och gång- och cykelväg i gen sträckning.

I Handelsstrategi för Sundsvalls kommun (KF 2011-03-28, §140) framgår följaktligen att Sundsvalls kommun ska främja täthet och kundunderlag i Birsta bland annat genom att

- "Hålla området samlat enligt förslagen i den fördjupade översiktsplanen för Birsta.
- Utveckla strukturen så att människor vill röra sig inom området till fots."

Vidare framgår i den fördjupade översiktsplanen för Birsta, gällande nya etableringsomraden, att "Mark för ny handel väster om E4:an tillskapas genom att vissa tidigare industritomter konverteras till handelsändamål. Detta bör främst ske utmed Södra Gesällvägen. Handel bör i övrigt inte släppas fram i befintligt industriområde."

Nu föreliggande förslag till detaljplan, "Del av Sköns Prästbord 1:36" kan med andra ord inte sägas vara i överensstämmelse med vare sig intentionerna i kommunens handelsstrategi eller med den fördjupade översiktsplanen för Birsta, då en handelsetablering i det föreslagna läget

- Inte bidrar till att hålla handelsområdet samlat
- Sannolikt inte bidrar till ökad rörlighet inom området till fots i och med att etableringen ligger vid sidan av befintliga handelsetableringar
- Inte sker utmed Södra Gesällvägen (eller i redan befintliga detaljplaner i Lex Östra Birsta).

Ur ett renodlat handelsperspektiv vore det betydligt mer önskvärt med ytterligare handelsetableringar i befintliga lokaler i Östra Birsta, Birsta Syd eller Västra Birsta, eller inom befintliga (ännu inte bebyggda) detaljplaner i t.ex Östra Birsta, eftersom handelsetableringar i sådana lägen skulle bidra positivt till upplevelsen av Birsta som ett tätt och attraktivt handelsområde.

❖ **Kommentar:** Se tidigare kommentar.

Övriga synpunkter

(T.ex. avfallshantering, eventuell konflikt med pågående planering inklusive infrastrukturplanering mm).

Fornämningar - kulturmiljö

Inom den fastighet som nu deklarerats föreslås planläggas för exploatering finns fyra fornlämningar som hos Riksantikvarieämbetet har beteckningarna Skön 89: 1 - Skön 90:4. Även om dessa ligger utanför den planerade detaljplanen så kan viss uppmärksamhet behövas utifrån risken att närliggande mark används för materialförvaring, och fordonsuppställning, vid anläggning och byggande.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen (sid 49) framfört:

"Att endast avsätta områden med fornlämningar som naturmark bedöms därför inte som tillräckligt. Frågan kvarstår om framtida tillgänglighet, såväl fysisk som förståelsemässig. För underlag om Skonsdalens (Birstaområdet) historiska utveckling se bl.a. Västernorrlands förhistoria (1977 s 320 ff) samt länsmuseet Västernorrlands rapporter från senare undersökningar. Det är ansvars- och hänsynstagandet från de enskilda ägarna och brukarna som utgör grund och förutsättning för tillvaratagandet a,' kulturlandskapets historiska värden. Att det är ett ansvar för alla innebär att kommunerna är med och delar detta ansvar (KML 1 kap. 1 §).2"

Ovanstående synpunkt har dock inte kommenterats i utlåtandet. Detaljplanen bör visa hur fornlämningarna fortsatt skyddas samt utformas så att området även fortsatt är tillgängligt för besökare.

❖ **Kommentar:** Fornlämningar ligger utanför detaljplanområdet. Kommunen har haft tidig dialog med Länsstyrelsen angående fornlämningsfrågan. Länsstyrelsens bedömning är att plangränsen måste ligga 20m ifrån närmaste grav och det har beaktats i utformningen av detaljplanförslaget. För att säkerställa framtida tillgänglighet till fornlämningar föreslås att en del av marken ska vara tillgänglig för allmänheten genom att minska den exploateringsbara ytan så att del av gällande detaljplan med ändamål Park säkrar tillgängligheten för allmänheten.

Miljökontorets Yttrande

Ljustabäcken

Planområdet ligger inom Ljustabäckens upptagningsområde vilket även beskrivs i planen med anledning av eventuella översvämningssrisker i och med kraftiga regn.

Ljustabäcken är den näst största havsmynnande bäcken norr om staden med stor potential för havsöring och flodnejonöga. Enligt vattendirektivet får ett vattendrags kemiska eller ekologiska status inte försämrats i och med en åtgärd. Detta måste därför utredas och belysas i planen.

Dagvatten

Enligt samrådsförslaget kommer det att finnas möjlighet till 30-40 parkeringsplatser, eventuellt kan det bli mer än 50 platser. Samrådsförslaget möjliggör även drivmedelsförsäljning. Minst 5 % av ytan föreslås avsättas för att möjliggöra infiltration av dagvatten inom fastigheten. Fördröjning av dagvatten ska ske inom fastigheten innan avledning sker till den planerade dagvattenledningen i Klökanvägen. Vid avledning av annat än normalt hushållspillvatten gäller gränsvärden enligt "Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet".

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Birstaområdet ska dagvatten omhändertas lokalt genom infiltration eller genom utjämning i flöde. Dagvatten från parkeringar, vägar och industriområde ska tas om hand via oljeavskiljare. Målsättningen är att vattenflödena utjämnas och renas till den nivå som rådde innan markytorna hårdgjordes. Fördröjningsmagasin kan behövas på resp.

fastighet vid stora vattenflöden, särskilt mot bakgrund av klimatförändringarnas effekter. Enligt kommunens dagvattenstrategi gäller följande:

- För områden **med mindre än 50 parkeringsplatser** räcker det med enkla, öppna lösningar som leder till fördröjning av dagvattnet innan det når recipient. Exempel på detta är gröna tak, svackdiken eller dammar infiltration/perkolation. Fördröjning i utjämningsmagasin eller dammar dimensioneras för att efterlikna systemets naturliga fördröjning innan exploatering. Fördröjning utformas för att samtidigt åstadkomma enklare rening och fånga partikelbundna utsläpp av föroreningar.
- För områden **med 50-100 parkeringsplatser** ställs krav på både enklare rening och fördröjning. Enklare rening är en behandlingsmetod som förbättrar dagvattenkvalitet som till exempel filter, perkolation, damm/dammar i serie, våtmark, översilningsytor eller svackdiken. Anläggningen ska dimensioneras för att klara ett tioårsregn enligt de lokalt framtagna riktlinjerna eller på annat godtagbart sätt, vilket i så fall kräver dagvattenutredning.

Det är inte helt tydligt hur dagvattnet från planområdet ska hanteras efter fördröjningen. Vanligtvis vill man inte leda dagvattnet till spillvattennätet om det är möjligt med lokalt omhändertagande. I samrådsförslaget verkar det som om en kombinerad dag- och spillvattenledning ska dras längs med Klökanvägen.

Miljökontoret anser att allt dagvatten ska omhändertas lokalt under förutsättning att det inte påverkar den kemiska och ekologiska statusen hos recipienten (Ljustabäcken).

Miljökontoret har svårt att bedöma om den avsatta ytan, 5 % av planområdet är tillräcklig för att tillgodose behovet av öppna ytor för omhändertagandet av dagvatten.

❖ **Kommentar:** Se kommentar till Länsstyrelsens Yttrande, Dagvatten s. 4

Drivmedelsförsäljning

Då samrådsförslaget även möjliggör för försäljning av drivmedel inom planområdet, är detta kopplat till vissa krav på utformning. Vid anläggning av en ny bensinstation gäller de branschrekommendationer som SPBI (Svenska Petroleum och Biodrivmedels Institutet) tagit fram. Det kan exempelvis gälla krav på utformning och storlek på spillzoner, hantering av dagvatten och spillvatten med mera.

Platsens lämplighet utifrån de brand- och explosionsrisker som en bensinstation medför, måste bedömas av Räddningstjänsten.

❖ **Kommentar:** Ändamålet G med bilservice och drivmedelsförsäljning tas bort ur förslaget.

GC-vägar

I samrådsförslaget anges att det råder dålig tillgänglighet till området idag då det inte finns något gång- eller cykelstråk förbi planområdet. Den gång- och cykelväg som finns slutar vid Bowlinghallen som är närmsta granne öster om

planområdet. I den fördjupade översiktsplanen för Birstaområdet står det att gång- och cykelstråken ska kompletteras så att det blir lätt att cykla till och inom Birsta. Planförslaget påverkar inte fortsatt utveckling av GC-stråk.

Miljökontoret tycker att det vore bra med förlängd GC-väg längs med hela Klökanvägen för att främja att cyklande till och från Birstaområdet väljer den vägen istället för den hårt trafikerade Timmervägen.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Parkmark/Naturmark

Då samrådsförslaget tar parkmark i anspråk bör detta kompenseras genom att viss naturmark sparas på åtminstone en sida om det föreslagna området för att möjliggöra dels för människor att ta sig till och från området ovanför samrådsförslaget, och dels som spridningskorridor för djur och växter. I samrådsförslaget har ett område mellan bowlinghallen och det föreslagna planområdet markerats med u, d.v.s. det får inte bebyggas utan ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Detta område bör fortsätta att även vara parkmark.

❖ *Kommentar: Se kommentar till Koncernstaben Strategisk samhällsutvecklings Yttrande Fornlämningar, Kulturmiljö s. 9*

Förorenad mark

Inga synpunkter.

❖ *Kommentar: Noteras.*

MittSverige Vatten AB Yttrande

Vi hänvisar till tidigare svar på Internsamråd, 2015-01-23.

Det är bra att dagvattenfrågan lyfts fram så att del av fastigheten ska användas till fördröjning eller helst infiltration av dagvattnet från fastigheten.

Som skrivs i underlaget är det viktigt att fördröja dagvattenflödet eftersom det kommunala dagvattennätet mynnar ut i Ljustabäcken som redan är hårt belastad av dagvatten och föroreningar från den stora mängden asfaltytor i västra Birsta.

Vatten och spillvattenanslutningar finns tillgängliga i Klökanvägen.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Sundsvall Energi AB Yttrande

Synpunkter från Sundsvall Elnät finns redan med i denna remiss efter ett tidigare samråd. I övrigt inga synpunkter.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Synpunkter från Företag

Synpunkter från Företag

E.ONs Yttrande

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

❖ *Kommentar: Noteras.*

TeliaSonera Skanova Access AB Yttrande

Skanova har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Synpunkter från Fastighetsägare

Sköns Prästbord 1:54, IMMOBILIA FASTIGHETER AB Yttrande

Immobilie Fastigheter AB har inte några synpunkter på detaljplaneförslaget.

❖ *Kommentar: Noteras.*

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef

Polymenis Tsironas
Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Handel, industri och kontor i Birsta

Del av Sköns Prästbord 1:36

Birsta, Sundsvalls Kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL (2010:900) med ändringar t.o.m. SFS 2014:1014 5 kap. 18§. under tiden 2015-12-04 – 2016-01-15.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Trafikverket

Kommunala myndigheter, förvaltningar och bolag:

Lantmäterimyndigheten

Koncernstaben Strategisk samhällsutveckling

Miljökontoret

MittSverige Vatten AB

Medelpads Räddningstjänstförbund

Företag:

E.ON

Inkomna synpunkter med kommentarer

Planavdelningens kommentarer och ställningstaganden redovisas i kursiv stil och inleds med ❖.

Synpunkter från statliga myndigheter

Länsstyrelsens Yttrande

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget kan komma att innebära risker för medborgarnas hälsa och säkerhet eller risk för olyckor avseende trafiksäkerhet. Länsstyrelsen kan därför komma att överpröva detaljplanen enligt 11kap. 10§ plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser fortsatt att möjliggörande av handel i planområdet kan komma att innebära en oacceptabel trafikökning i en redan ansträngd trafikmiljö. Den handelsetablering som planen möjliggör har heller inget stöd i fördjupad översiktsplan, varför konsekvenserna av den förändring i trafikrörelsen som planen kan antas medföra inte hanterats i ett övergripande sammanhang. Länsstyrelsen menar därför att ett antagande av planen ska föregås av att kommunen tar fram åtgärder för att avhjälpa trafiksituationen i Birsta, i synnerhet gällande korsningen Klökanvägen/Gesällvägen. Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning om att den avsiktsförklaring som håller på att tas fram bör färdigställas och undertecknas innan planen antas.

- ❖ **Kommentar:** En avsiktsförklaring mellan Sundsvalls kommun, Birsta fastighetägarråd och Trafikverket håller på att tas fram. Detaljplanen bedöms inte medföra en märkbar trafikökning och den här bedömningen motsätter sig inte Trafikverket i sitt yttrande. Det förväntade tillskottet på cirka 40 fordon/dygn, dvs en ökning med cirka 0,3%, som detaljplanen kan medföra är betydligt mindre än den årliga tillväxten på ca 1% som Birsta trafikutredning från 2013 konstaterar är hanterbar.

Dessutom förväntas en minskning av trafiken i Birstaområdet, särskilt under rusningstider, med tanke på att IKEA Centres i Umeå öppnar under 2016. Detaljplanen kommer inte att påverka de allmänna vägarna som Trafikverket ansvarar för och den skulle inte medföra köbildning på E4. Det betyder att planen inte kommer att innebära ytterligare risker för medborgarnas hälsa och säkerhet eller risk för olyckor avseende trafiksäkerhet.

Kommunen jobbar dessutom aktivt tillsammans med Trafikverket och Birsta fastighetägarråd för att förbättra trafiksituationen i Birsta.

Utifrån den senaste trafikmätningen har trafiken vid tre punkter vid aktuellt planområde minskat sedan planarbetet startade.

Kommunens bedömning är att föreslagna ändamål inte genererar lika mycket trafik som tidigare föreslaget ändamål. Därför blir påverkan med dagens ändamål en knappt märkbar förändring. När tillskottet dessutom är så marginellt bör den förändringen kunna inrymmas i vad som vardagligen skiftar i Birstaområdet generellt sett vad gäller trafiksituationen.

Trafikverkets Yttrande

Trafiksituationen

Trafikverket har tidigare yttrande påtalat att man bör ta fram åtgärder för att förbättra trafiksituationen i den aktuella korsningen innan man planlägger den

aktuella fastigheten för handelsverksamheter mm . Även om tillskottet att trafik inte bedöms bli så stort så belastar trafiken en korsning som upplevs som kritisk av företagarna i området och som även påverkar övriga delar av Birsta.

En avsiktsförklaring mellan berörda parter beträffande åtgärder håller på att tas fram, som ersätter tidigare överenskommelse mellan Sundsvalls kommun och tidigare Vägverket från 2008. Ett sådant arbete pågår mellan Sundsvalls kommun, Birsta fastighetsägarråd och Trafikverket men är inte slutfört.

Trafikverket anser att en avsiktsförklaring för att förbättra trafiksituationen i Birsta, bl. a innehållande åtgärder för att förbättra tillgängligheten i korsningen Klökanvägen/Gesällvägen, bör färdigställas och undertecknas innan planen antas.

❖ **Kommentar:** Se svar till Länsstyrelsens yttrande, Hälsa och Säkerhet/Trafik (s.2)

Synpunkter från kommunala myndigheter och bolag

Lantmäterimyndighetens Yttrande

Detaljplanen för Handel, industri & kontor i Birsta, del av Sköns Prästbord 1:36, är i granskningsskedet. Härmed meddelas att vi har ingen erinran eller synpunkt.

❖ **Kommentar:** Noteras.

Koncernstaben Strategisk samhällsutvecklings Yttrande

Koncernstabens synpunkter

Koncernstaben yttrar sig i enlighet med sina ansvarsområden. De ansvarsområden som denna detaljplan berör är i första hand:

- Översiktsplanering
- Strategi för hållbar tillväxt
- Handelsstrategi.

Koncernstabens tidigare synpunkter om hantering av fornlämningar har i granskningshandlingen beaktats i tillräcklig grad och behöver inte kommenteras ytterligare.

Översiktsplan

Både koncernstaben och länsstyrelsen framförde att planförslagets samrådsversion inte var i överensstämmelse med gällande ÖP. Detta har nu beaktats så tillvida att det tydligt framgår att det finns avvikelser från ÖP och att samrådskretsen därför har utökats. Koncernstaben bedömer att detta är en tillräcklig anpassning med tanke på att planen har en begränsad omfattning.

Hållbar tillväxt och handelsstrategi

Synpunkterna om resurshushållning och struktur för att samla handel och underlätta hållbart resande kvarstår, i enlighet med samrådsyttrandet. Planen motverkar en hållbar tillväxt genom att inte hushålla med resurser och inte verka för hållbart resande i tillräcklig grad. Planens konsekvenser är dock relativt begränsade.

Det kanske inte är rimligt att stoppa planläggningen i detta fall då kommunen redan ingått ett markanvisningsavtal med berörda intressenter. I framtida liknande ärenden är det mycket viktigt att strategiska avvägningar görs först, innan avtal om marken upprättas.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Miljökontorets Yttrande

Miljökontoret har tidigare lämnat synpunkter i samband med tidig dialog inför planbeskedet och i samrådsskedet. Synpunkttema har beaktats i granskningsförslaget.

Miljökontoret har inga ytterligare synpunkter.

❖ *Kommentar: Noteras.*

MittSverige Vatten AB Yttrande

Med anledning av Er skrivelse till MittSverige Vatten AB med begäran om yttrande i rubricerat ärende meddelas härmed att följande anföras.

Vi har noterat att ni tagit hänsyn till våra tidigare remissvar i utformning av planförslaget samt att ni även behandlat frågan om möjliggörande av drivmedelsförsäljning. Om drivmedelsförsäljning blir aktuell igen gäller andra regler än vad vi föreskrivit tidigare, se nedan gällande oljeavskiljare.

I övrigt har vi inte något ytterligare att tillägga.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Medelpads Räddningstjänstförbunds Yttrande

Vid denna fastighetsetablering behöver räddningstjänstens behov av vatten för brandsläckning tillgodoses. En väggbrandpost eller eluppvärmd markbrandpost kan med fördel installeras i nära/direkt anslutning till området. Placering/kapacitet kan med fördel bestämmas i samråd med räddningstjänsten.

❖ *Kommentar: Noteras och förs till planbeskrivningen. Krav på brandskydd styrs genom föreskrifterna i BBR och det som finns*

formulerat någon annanstans ska inte regleras i detaljplan. Kommunen bör undvika att ange planbestämmelser som pekar ut en speciell teknik då detaljplaner gäller betydligt längre än under genomförandetiden, och beträffande den tekniska utformningen kan lösningar som var bra vid tidpunkten för detaljplanens upprättande vara omoderna när planen ska användas. Därför får det exakta utförandet vad avser brandskydd, utrymningsvägar mm beaktas i bygglovprövningen som kommer efter framtagandet av detaljplanen.

Synpunkter från Företag

E.ONs Yttrande

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

❖ **Kommentar:** Noteras.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef

Polymenis Tsironas
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Koncernstaben Strategisk samhällsutveckling
- Miljökontoret
- MittSverige Vatten AB
- Medelpads Räddningstjänstförbund
- E.ON

Detaljplan för
Del av Sköns Prästbord 1:36
Birsta, 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
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
Sundsvalls Hamn AB, Box 805, 851 23 SUNDSVALL
E.ON, Anläggning, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Sundsvalls Tidning, 851 72 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

Drakfastigheter
Koncernstaben
Kultur&Fritid
Näringslivsbolaget
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- 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 bostadsrättshavare,
hyresgäster och intresseföreningar m fl

Fastighetsförteckning

2015-03-11

Uppdat 2015-11-30

Ärendenummer

Y156055

Handläggare

Jessica Johansson

Ärende FF Del av Sköns Prästbord 1:36

Kommun: Sundsvall

Län: Västernorrland

Fastigheter inom området

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Sköns Prästbord 1:36	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	

Rättigheter inom området

Beteckning	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Serv 1 22-IM1-70/4442.1		Kraftledning
Till förmån för:		
Gasverket 1	Sundsvall Elnät Aktiebolag 851 85 SUNDSVALL	
Belastar bland andra:		
Sköns Prästbord 1:36	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	

Fastigheter utanför området

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Sköns Prästbord 1:53	Fastighets AB Läringsvägen C/O Np3 Fastigheter AB Box 12 851 02 Sundsvall	
Sköns Prästbord 1:54	Immobilien Fastigheter AB Esplanaden 26 852 36 SUNDSVALL	
Sköns Prästbord 1:89	Sundsvall Elnät Aktiebolag 851 85 SUNDSVALL	

Y156055

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Sköns Prästbord 1:94	Immobilie Fastigheter AB Esplanaden 26 852 36 SUNDSVALL	
Sköns Prästbord 1:96	Immobilie Fastigheter AB Esplanaden 26 852 36 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
Jessica Johansson

