

**§111 Detaljplan för Falken 4, Skönsberg,
Sundsvalls kommun**

(SBN-2010-01194)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen för Falken 4, Skönsberg, Sundsvalls kommun.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden gav den 23 november 2010 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram den detaljplan för fastigheten Falken 4 (tidigare ICA-affär). Detaljplanen har behandlats enligt reglerna för enkelt planförfarande 5 kap § 28 plan- och bygglagen (PBL).

Sakägare och andra berörda parter har underrättats om planförslaget och beretts tillfälle till samråd under tiden 11 januari 2011 – 15 februari 2011.

Detaljplanen bekräftar att markanvändningen för fastigheten ändras från Handel till Samlingslokal och Kontor.

Beslutsunderlag

Protokoll från stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 30 mars 2011 § 86.

Tjänsteskrivelse med bilaga från stadsbyggnadskontorets planavdelning, 21 mars 2011.

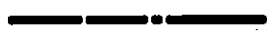
Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER



Planområdesgräns



Egenskapsgräns

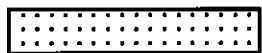
MARKANVÄNDNING

Kvartersmark



Samlingsplats, kontor

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas

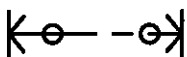
MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

parkering

Parkeringsplats skall finnas

Utfart



Utfartsförbud

UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning



Minsta respektive största taklutning i grader



Lägsta respektive högsta antal våningar

Byggnadsteknik

b₁

Endast källarlösa hus

b₂

Vid till- eller påbyggnad ska kompletterande geoteknisk undersökning utföras i syfte att klargöra markens bärighet och sättningar.

STÖRNINGSSKYDD

m₃

Verksamheten skall inte vara störande för omgivningen. Ekvivalentnivån för buller vid fastighetsgränsen får inte överstiga 55 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

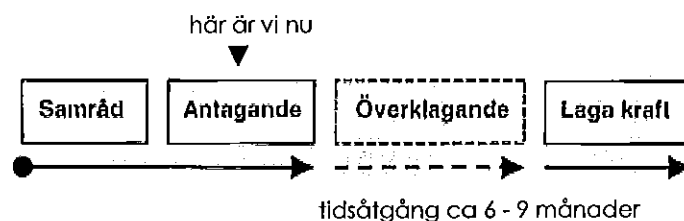
Detaljplan för
Falken 4, Skönsberg,
Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANPROCESSEN



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

Planen syftar till att anpassa markanvändningen till fastighetens faktiska användning, planera för samlingslokal istället för handel, vilket nu gällande detaljplan föreskriver.

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande vilket innebär att planen inte kommer att ställas ut för granskning och att den skickas ut till berörda sakägare vid ett enda tillfälle.

Efter samråd tidens slut kommer planen att föras fram till Stadsbyggnadsnämnden för antagande, vilket beräknas ske under april alternativt maj 2011.

De under samråd tiden inkomna synpunkterna kommenteras i ett särskilt utlåtande.

FÖRENLIKT MED 3,4 OCH 5 KAP MB

Kommunen har gjort bedömningen att planen med enbart ändrad användning av en befintlig byggnad är förenligt med 3, 4 och 5 kap MB, då den inte påverkar hushållningen av mark- och vattenområden nämnvärt.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget ca 2,5 km nordost om Sundsvalls centrum. Planområdets markareal är ca 1710 m².

Markägförhållanden

Marken ägs av Bibelcentret i Sundsvall.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den gällande översiktlig plan är "bebyggelse" den avsedda markanvändningen. Inga andra specifika riktlinjer anges för planområdet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Den nu gällande detaljplanen (S3556), antagen den 2 december 1974, reglerar markanvändning som "område för handelsändamål", att byggas i en våning, med en byggrätt omfattande ca 50 % av fastighetsarealen.

Den föreliggande planens gränser kommer att överensstämma med gränserna på gällande plan.

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.

Kommunala beslut i övrigt

Fastighetsägaren har sökt och erhållit tidsbegränsat bygglov med stöd av 8 kap 14 § PBL, lovet gäller fram till 2013-04-09.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattar en enda fastighet, som är dels bebyggd dels asfalterad och används som parkering. En smal grön remsa som sluttar mot parkeringsytan avgränsar den mot norr och väster.

Fastigheten saknar träd, även om den är omgiven av vackra träd i de angränsande fastigheterna. Den gröna ytan norr om parkeringen kan med fördel planteras med någon eller några träd av sådana arter som inte växer sig så stora och fungerar bra i stadsmiljöer. De kommer att ge en tydligare inramning av fastigheten. Vid plantering ska samråd med ledningsägarna hållas och befintliga ledningar beaktas.

Markbeskaffenhet

I stort sett är hela fastighetens yta asfalterad.

Markavvattning

Inga förändringar beräknas ske vid hanteringen av dagvatten.

Geotekniska förhållanden

Enligt storskalig jordartskartering består området av moränmarker. Vid tillbyggnad eller påbyggnad ska en kompletterande geoteknisk undersökning utföras som klargör markens bärighet och sättningar. Detta kan ske i samband med bygglovprövningen.

Förorenad mark

Det framgår inga synliga tecken på föroreningar som kan medföra skada på människors hälsa och miljö. Marken har använts för handel och kontorsändamål.

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.

Risk för skred och höga vattenstånd

I den stabilitetskartering som omfattar området anges området som ”stabilitetszon 3 – fast mark”.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Fastigheten är bebyggd. Den aktuella byggnaden har varit en butik och är en enplansbyggnad med lasttag vid den södra delen av den östra fasaden. Byggnaden har platt tak och är klädd i bruntött fasadtegel med sarg av korrugerad gulmålad plåt.

Bostäder

Inga bostäder finns inom fastigheten. I detaljplanen kommer området att betecknas C₁ K samlingslokaler och kontor.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I byggnaden finns några rum inredda för kontor, för verksamhetens administrativa behov. Även några mindre grupprum finns.

Service

Viss kommersiell service finns i närheten av planområdet.

Tillgänglighet

Eftersom tomten är i stort sett plan, är fastigheten anpassad för rullstolsburna och personer med betydande rörelsehinder. Tillgängligheten för t ex synskadade har inte särskilt studerats.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden är en typisk butik för livsmedelshandel från 70-talet.

Skyddsrum

Inom kvarteret finns det 4 stycken skyddsrum.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det befintliga gatunätet kommer inte att förändras, enbart en trottoar mot Vasagatan kommer att återställas för ge tydligare signaler till oskyddade trafikanter.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns ca 200 meter från fastigheten

Parkering, varumottagning, utfarter

Fastigheten har egen parkering och den inrymmer 8 platser med den nuvarande dispositionen. För att bättre fungera som samlingslokal skulle en mindre ombyggnad av parkeringsytan vara önskvärd, vilket skulle kunna samordnas med tydliggörande av gångytor och planteringar.

Risker/Störningar

Inga särskilda risker anses förekomma inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inga allmänna ledningar finns inom fastigheten, förbindelsepunkt för vatten samt spill- och dagvattens finns vid tomtgränsen mot Vasagatan.

Värme och El

Försörjning av fjärrvärme och anslutning till elnätet sker vid byggnadens sydvästra hörn.

Avfall

Avfallshantering ska skötas inom fastigheten och i enlighet med kommunens avfallsplan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Konsekvenser av planens genomförande

Genomförandet av detaljplanen innebär enbart ändrad användning av den befintliga byggnaden. Ingen tillbyggnad eller påbyggnad planeras för närvarande, men utvecklingsmöjligheter ges i detaljplanen. Trottoaren vid Vasagatan ska återställas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingar har tagits fram av Monica de Santa Cruz, Vectura Consulting AB, i samråd med planavdelningen i Sundsvalls kommun

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

Monica de Santa Cruz
vik. planarkitekt

Detaljplan för
Falken 4 i Skönsberg,
Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft under maj alt juni 2011.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I och med att detaljplanen omfattar endast en fastighet i Bibelcentrets ägo, är markägare ansvarig för genomförande av alla åtgärder som förelås/regleras i planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget överensstämmer med gällande fastighetsindelning och föranleder därmed inga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

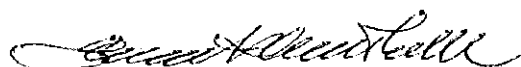
Planläggning bekostas av fastighetsägaren, liksom alla genomförandeåtgärder.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Inga utredningar har genomförts inför planläggning eftersom exploateringsgraden inte kommer att ändras.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

Monica de Santa Cruz
vik. planarkitekt

Detaljplan för
Falken 4, Skönsberg
Sundsvalls kommun

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan upprättad av stadsbyggnadskontoret 2011-01-11, har varit föremål för samråd enligt PBL 5:28 under tiden 2011-01-11 – 2011-02-15

Svar har inkommit från

Kommunala myndigheter och bolag:

Koncernstaben

Miljönämnden

Service- och teknikförvaltningen

Stadsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsavdelningen

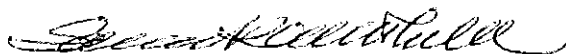
Stadsbyggnadskontoret, trafik- och kartavdelningen

Räddningstjänsten Medelpad

Kommentar:

Inga inkomna synpunkter har föranlett ändringar av samrådsförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:
Fastighetsägaren
Länsstyrelsen