



Detaljplan för

Brohuvudet 14 m fl

Studentbostäder vid Campus
Åkroken, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 1 mars 2017

Kontaktperson:

Anita Forslin, telefon 060-19 13 43

Siv Nordin, telefon 060 - 19 19 47

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- Samråd t o m 3 april 2017
- Granskning t o m ## 201
- Antagen av Stadsbyggnadsnämnden ## 201
- Laga kraft ## 201

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

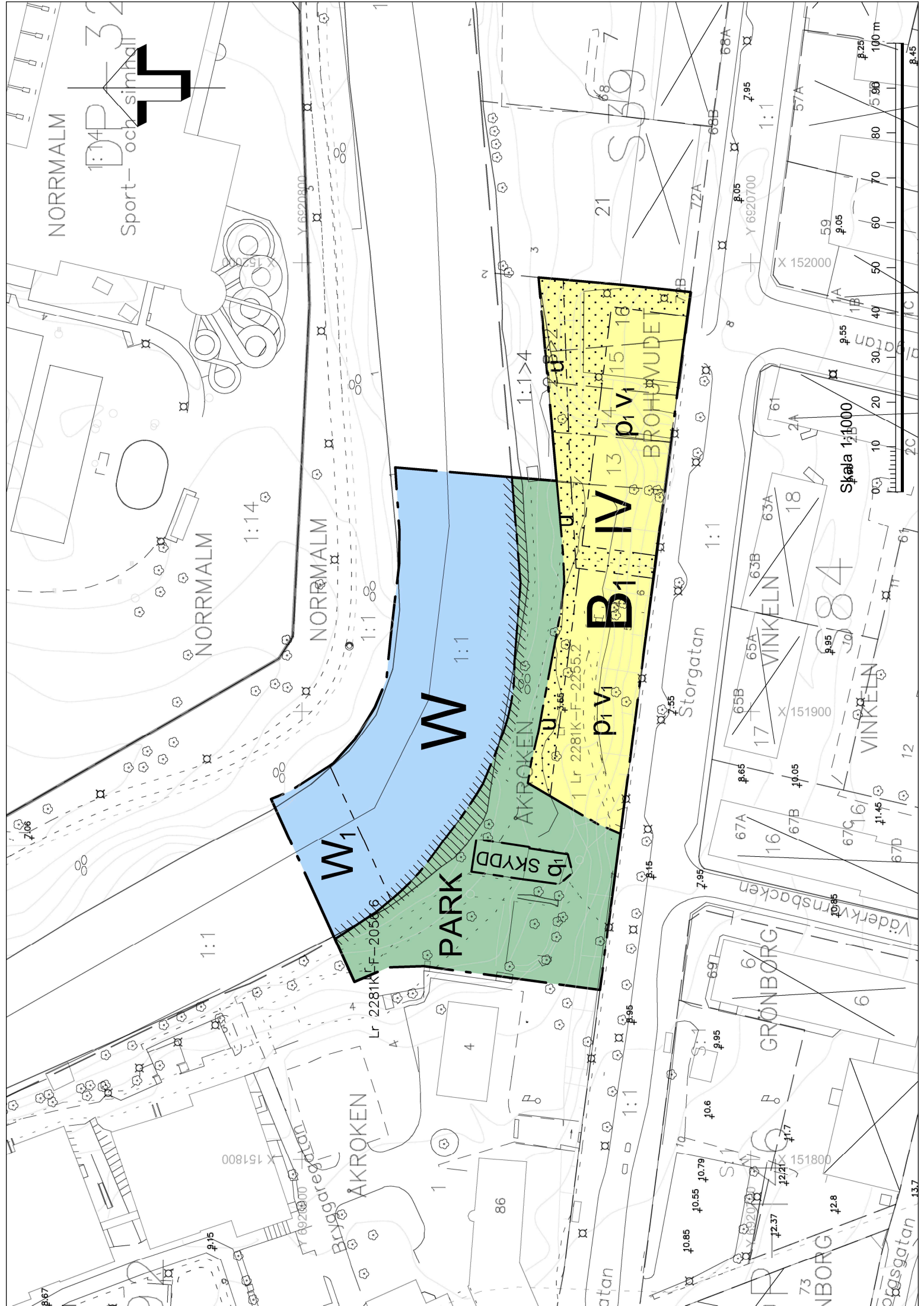
planbeskrivning med genomförandefrågor

sändlista

fastighetsförteckning

bilagor (www.sundsvall.se/brohuvudet14)



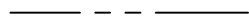
- översiktlig bedömning av markförhållanden, 2015-09-09
- klimatanpassa Sundsvall, 2011-03-17
- salanderska uthusen, vård och underhållsplan, 2014



PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

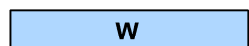
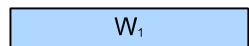
Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

	Park
	Skyddsbestämmelse för Salanderska uthusen

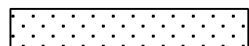
Användning av kvartersmark

	Studentbostäder
---	-----------------

Användning av vattenområde

	Öppet vatten, brygga etc får anordnas
	Vattenområde som får överbyggas med gång- och cykelbro. Segelfri höjd minst 3 meter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Marken får inte förses med byggnad
IV	Högsta antal våningar
p ₁	Byggnader skall placeras med långsida mot Storgatan
v ₁	Suterrängvåning får anordnas utöver högsta antal våningar
q ₁	Byggnaden får inte rivas. Befintlig exteriör och interiör ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och tekniker

Utskjutande balkonger får inte uppföras mot Storgatan. Burspråk får anordnas mot Storgatan, max 0,6 meter utanför fasadliv och inte lägre än 4,7 meter ovan mark

Bullernivån inomhus i bostadsrum ska inte överskrida 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet

Illustration

	Strandområde som får utfyllas/förstärkas
---	--

Detaljplan för
Brohuvudet 14 m.fl.
Studentbostäder vid Campus
Åkroken, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

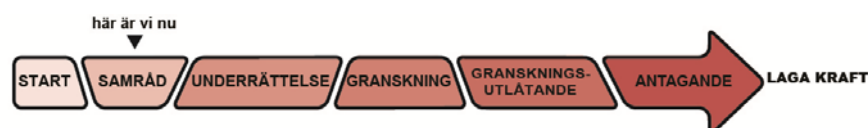
INLEDNING

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 har beslutat 2014-03-26 (SBN-2014-00083) att ge positivt planbesked enl. 5 kap 2-5 §§ PBL och att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap § 2 PBL.

PROCESSEN



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

Underrättelse* - när samrådet är klart ska kommunen informera om sitt planförslag

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

Granskningsutlåtande - sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden och en redovisning av kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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

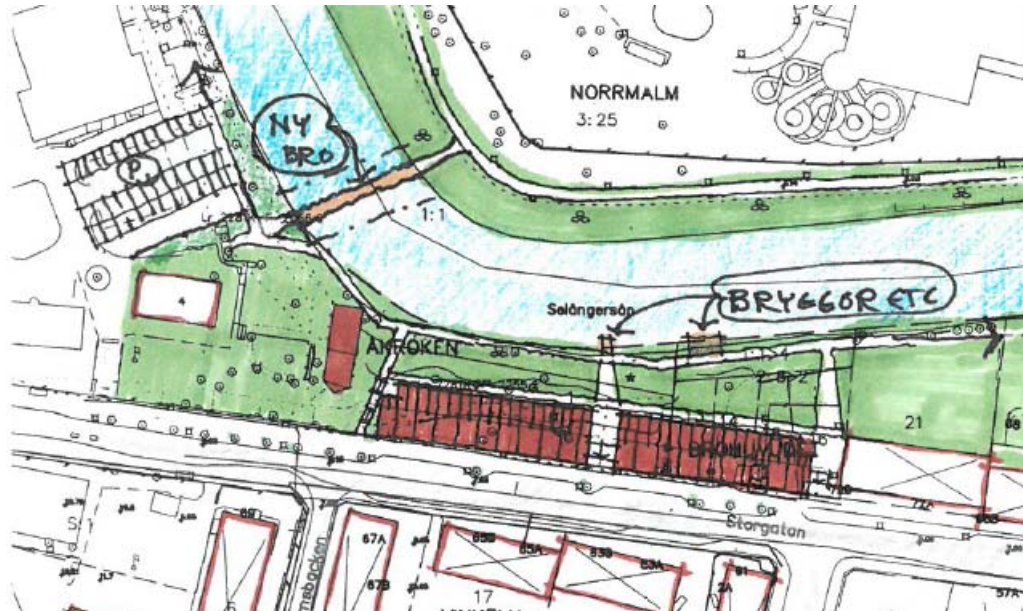
* Om de som kommunen har samrått med, har godkänt planförslaget, behöver underrättelse inte lämnas och förslaget kan godkännas och gå direkt till antagande.

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandefrågor

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att tillskapa byggrätt för studentbostäder i omedelbar närhet till Campusområdet, att utveckla ett parkområde runt Salanderska uthusen samt att möjliggöra byggandet av gång- och cykelväg längs med södra sidan av Selångersån.



Illustration

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Selångersån omfattas av riksintresse för naturvård. Plangenomförandet och föreslagen bebyggelse bedöms inte ha betydande påverkan på detta riksintresse. De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov och företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

Planförslaget innebär att del av ett grönområde bebyggs med studentbostäder, en park anläggs samt att en gång- och cykelväg anläggs längs med Selångersån. Dessa nytillkommande bostäder kan nyttja befintlig service, kollektivtrafik, handel samt övriga centrumverksamheter. Planförslaget väntas inte påverka luftkvaliteten eller trafiken inom området negativt.

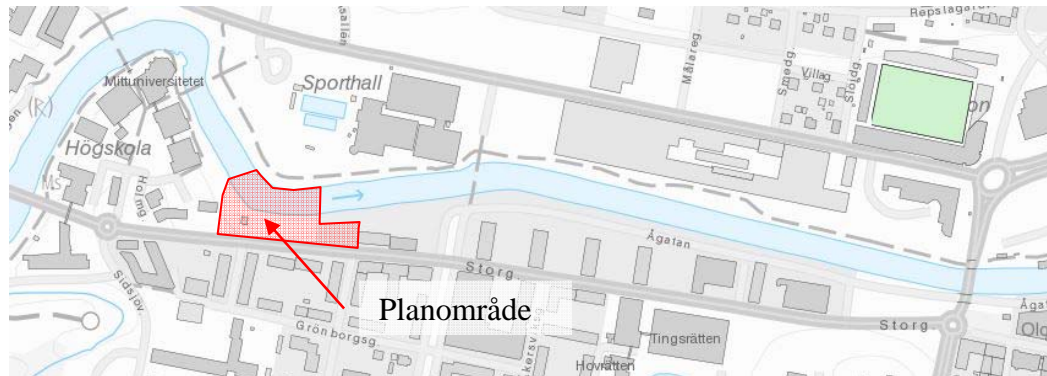
Planförslaget bedöms därför inte innebära någon negativ påverkan på Miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft eller omgivningsbuller. Planområdet berör inte Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster och fisk- och

musselvatten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 1 km väster om Sundsvalls centrum mellan Storgatan och Selångersån omedelbart öster om Mittuniversitetet.



Areal

Planområdets markareal är ca 8 230 m² varav ca 2 940 m² vattenområde.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Hemfosa Fastigheter AB, Castellum och Sundsvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget överensstämmer med Sundsvalls Översiktsplan 2021.

- Översiktsplan Sundsvall 2021 säger ”stadsutveckling/förtätning” och ”Bygg staden inåt och nyttja befintliga markresurser och infrastruktur mer effektivt.”
- Riksintresset Selångersån anges i översiktsplanen som *Kärnområde natur/friluftsliv* vilket innebär att hänsyn måste bli till det Salanderska uthuset och dess närmaste omgivning.

Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden och skydd

För området gäller DP 192 lagakraftvunnen 94-03-04 som anger S₁ – Högskola samt ett mindre område i öster som omfattas av S39 från 1913 och DP 327 (06-07-17) som anger PARK, se nedan.

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

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc.

I ”Sundsvalls Bostadspolitiska program”, antaget av kommunfullmäktige 2014-06-23, är utgångspunkten den att Sundsvall ska erbjuda attraktiva boendemiljöer för 100 000 invånare år 2021. Sundsvalls kommun håller nu på med att ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjning för att fler bostäder ska byggas i Sundsvall.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

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

Fornlämningar

Planområdet ligger i centrala Sundsvall och enligt Riksantikvarieämbetets hemsida är hela området längs ån och upp till Universitetet utpekat som område där kulturlager kan väntas påträffas men utbredningen är okänd.

Just Åkroken är platsen för Sundsvalls stads äldsta bebyggelse. Risken är visserligen stor att de äldre kulturlagren förstörts genom senare tiders byggnation och markarbeten, men det går i dagsläget ändå inte att utesluta att det kan finnas bevarade äldre lager på delar av planområdet. För att kunna fastställa om här verkligen finns bevarade kulturlager krävs en arkeologisk förundersökning med sökschakt.

Sundsvalls kommun har varit i kontakt med Länsstyrelsen Västernorrland angående fornlämningssituationen som yttrar sig följande:

”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 göras uppmärksam på anmälningsplikten enligt 2 kap 10 § KML - om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.”

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-03-03 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Området utgörs i dag av ett grönområde med uppvuxna träd och gångvägar samt i väster de s.k. Salanderska uthusen (se nedan) som i föreslagen ny detaljplan

försetts med skyddsbestämmelser och ingår i parken som kommunen är huvudman för. En vård- och underhållsplan har tagits fram för att rätt bevara dessa uthus, se bilaga, *SALANDERSKA UTHUSEN, Kulturresevat i Sundsvalls kommun, Åkroken 1, Vård och underhållsplan.*

Husen har även försetts med en bevarandebestämmelse på plankartan, **q1**, *Byggnaden får inte rivas. Befintlig exteriör och interiör ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och teknik.*

I samarbete med Sundsvalls museum och Tyréns har en bevarandeplan tagits fram för att i största möjliga mån bevara och förstärka området runt Salanderska uthusen och tillskapa en mötesplats och en ny grön oas.



Salanderska uthusen

Geotekniska förhållanden

Området utgörs av naturmark mellan Storgatan och Selångerån. Storgatan ligger på nivå ca +7,5 meter och Selångerån följer i stort sett nivån i Sundsvallsfjärden (ca +0,0 meter). Ån är här enligt tillgängliga handlingar relativt grund, maximalt djup är ca tre meter vid normalvattenstånd.

Storgatan ligger på eller i kanten av en grusås, Sundsvallsåsen. Den har under landhöjningen utsatts för svallning från havsvågor. Utsvallad sand har därvid sedimenterat ovanpå lera, som avsatts på havsbotten när hela området låg under vatten. Mittuniversitetet ligger till stor del på åsen men delvis i kanten på densamma. Flera av universitets byggnader är grundlagda med plattor på åsen medan några är grundlagda med pålar.

Geoteknisk undersökning har av WSP utförts för parkeringsplatsen vid Storgatan 74 omedelbart öster om nu aktuellt område. Resultatet har redovisats i handling daterad 2004-02-13. I undersökt sektion består marken av 3-4 meter fyllning ovanpå 0-3 meter lera. Därunder följer mäktiga lager av sand och silt.

En bedömning är att marken inom nu aktuellt område består av fyllning och/eller sand ovanpå lera, som vilar på åsmaterial av sand och silt. Lerlagrets mäktighet är troligen begränsat till maximalt fem meter.

Selångerån går i ytterkurva vid planerade huslägen. Gamla erosionsskydd kan anas i strandlinjen. Vattenhastigheten i ån är relativt låg.

Geotekniska konsekvenser

Ovanstående bedömda geotekniska förhållanden ger konsekvenser enligt nedan. Givetvis måste geotekniska undersökningar utföras för att verifiera eller modifiera bedömningarna.

Grundläggning byggnader

Pålning

Markstabilitet

Risk för stabilitetsproblem föreligger om lerlager finns i jordprofilen. Stabiliteten kan troligen säkras med måttliga åtgärder om inga större belastningar påförs eventuella lerlager. Om byggnaderna grundläggs på pålar belastar de ej leran.

Erosionsskydd

Erosionsskydden vid ån bör förbättras/kompletteras.

Övrigt

Geotekniska undersökningar erfordras för att klarlägga de geotekniska förhållandena.

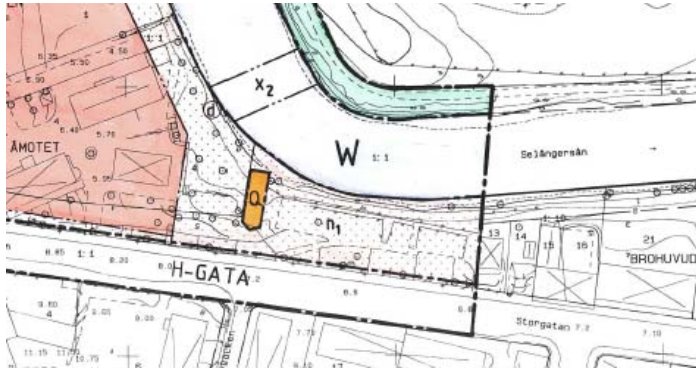
Sammanfattning:

Marken är byggbar. I nuläget bör man räkna med att byggnaderna grundläggs på pålar och att vissa förstärkningsåtgärder erfordras för att säkra stabiliteten mot Selångerån. Vidare bör erosionsskydden i strandlinjen ses över och kompletteras.

Miljöförhållanden

Historisk beskrivning

Vid idéskissens föreslagna nya studentbostadshus i planområdets östra del ligger de, i den gällande detaljplanen, med q (kulturresevat), skyddade Salanderska uthusen. Q innebär att byggnaden har särskilt kulturhistoriskt värde och inte får förvanskas. Se bild nedan.



Den prickade marken betecknad n₁, innebär att "vegetationen ska vidmakthållas och utvecklas med bibehållen naturparkskaraktär." (DP 192, 94-03-04)

Sundsvalls äldre historia och de Salanderska uthusen är det enda kvarvarande trähuset på platsen från tiden före branden 1888.

Eventuell studenthusbebyggelse bör därför inte förläggas i direkt anslutning till uthuset och dess kringliggande naturområde.

Förorenad mark

Risken för betydande föroreningar i området bedöms som låg. Området ska utredas med tanke på eventuell föroreningsförekomst och ev. saneringsbehov innan planen antas.

Luftkvalitet

Planen tillskapar byggrätt för studentbostäder i direkt anslutning till universitetsområdet, med bra gång- och cykelväg längs Storgatan och god tillgång till kollektivtrafik. Andelen som färdas med bil och som bor i planområdet beräknas därför vara relativt lågt. Exploateringen bedöms därför inte påverka MKN luft för centrala Sundsvall negativt.

Kontroll av luftkvaliteten har utförts med nomogram från SMHI (Rapport Nr102, 2001). Resultatet visar att årsmedelvärdet för partiklar hamnar strax under $10\mu\text{g}/\text{m}^3$ och årsmedelvärdet för NO_2 hamnar strax över $10\mu\text{g}/\text{m}^3$. Detta visar att halten av luftföroreningar ligger under den lägre utvärderingströskeln och att inga mätningar behöver göras. Med andra ord är luftkvaliteten tillräcklig bra på platsen.

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader ($200\text{ Bq}/\text{m}^3$) enligt Boverkets byggregler. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Störningar

Trafikbuller

Boverkets slutsats (PM 2016-12-19) är att trafikbuller inte längre utgör hinder för bostadsbyggandet. Reglerna, som numera är desamma överallt i landet, innebär att det inte finns någon gräns för högsta ljudnivå på den exponerade sidan, samt att lägenheter upp till 35 m² kan utformas enkelsidiga upp till en ljudnivå om 60 dBA.

Bullerberäkning

Buller har beräknats med Buller väg. Indata har varit 7800 f/d, andel tunga fordon 8% medelhastighet 38 km/h (mätår 2016), mottagaravstånd 14 m.

Resultat

2 m ovan mark, ekv/max: 61/79

5 m ovan mark, ekv/max: 61/78

8 m ovan mark, ekv/max: 61/78

11 m ovan mark, ekv/max: 60/77

För lägenheter mindre än 35 m², som i det här fallet med studentbostäder och som inte är genomgående lägenheter, bör bullret inte överstiga 60 dB(A) vid fasad. Den beräknade bullernivån är 61 dB(A) ekvivalent. Det innebär att det går bra att ordna en tyst ljudmiljö inomhus. I beräkningar ska hänsyn tas till framtida utveckling, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den beräkning som är gjord kan inte ta hänsyn till att elbilar ökar eller att de flesta bussar som går längs Storgatan är av typen elhybrid. Den verkliga ekvivalenta nivån kan därför vara lägre än den beräknade nivån och kan komma att sjunka med den tekniska utveckling som sker kring fordonsbuller.

Beräkningen av bullret på den norra sidan, med Universitetsallen som bullerkälla, ger 38/45 dB(A) ekv/max. Det innebär att den norra sidan av huset kan betraktas som tyst sida och att gemensam uteplats kan ordnas där. För ljuddämpad sida gäller 55 ekv och 70 max.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt. Föroreningar från verksamheten ska omhändertas enligt gällande lagstiftning.

Risk och säkerhet

Höga vattenstånd

Det aktuella planområdet ligger i nära anslutning till Selångersån vid dess södra strand. Detta gör området känsligt för såväl erosion som höga vattennivåer. Ån mynnar i havet ca 1,5 km nedströms, där HHW (högsta högvattennivå) uppgår till +1,35 m RH 2000 (1984-01-14). Vattennivåer på +1,5 m har uppmätts i år 2001, 2008 och 2011 nedströms planområdet. För att klimatsäkra Sundsvall, har en säkerhetsmarginal om 0,5 m rekommenderats för byggnationer nära havet. För

samhällsviktig bebyggelse rekommenderas ytterligare 0,5 m. Marginalen bedöms ge en säkerhet mot högvatten fram till 2100.



Figur 1 Utdrag av SMHI-Hydrauliskmodellering av Selångerån genom Sundsvall

Söder om planområdet finns bebyggelse och gator som avvattnas ned mot ån. Dels genom ett underjordiskt ledningsnät och dels ytligt. De underjordiska ledningarna är dimensionerade för att kunna avleda så kallade 2-10 årsregn. Det betyder att regn som är kraftigare än vad de underjordiska ledningarna klarar, kan statistiskt förekomma var 10:e år. Dessa regn avleds via markytan. Planområdet behöver utformas så, att vatten som rinner av på markytan kan passera planområdet.

Höga nivåer kan uppkomma vid bildande av isbrötar. Dessa risker kan hanteras via ett robust byggnadssätt på lägre liggande ytor.

Erosion

Selångeråns strömfåra passerar planområdets strand. På sikt kan en pågående erosion skapa skred inom planområdet. Någon form av erosionskyddande åtgärder rekommenderas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger i centrala Sundsvall där det finns en blandning av funktioner och en bra stadsmiljö. Enligt Sundsvalls Översiktsplan 2021 ska andelen bostäder i centrala staden öka och att handel och icke störande verksamheter i gatuplan bör utvecklas i högre grad.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Många större arbetsplatser ligger i planområdets omedelbara närhet som t ex Mittuniversitetet, Himlabadet (äventyrsbad), Emhart, Engelska skolan m fl.

Offentlig service

Genom områdets centrala läge finns all kommersiell och offentlig service inom gångavstånd.

Tillgänglighet

Området angörs från Storgatan. Längs Storgatan finns en nybyggd gång- och cykelväg av god standard och busshållplatserna är nybyggda med höga plattformar som fungerar bättre för alla och särskilt för personer med funktionshinder.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsens karaktär och arkitektur ska vara stadsmässig och av hög kvalitet.

Friytor

Park och naturmiljö

Mellan föreslagen ny bebyggelse och Selångersån, samt i västra delen av planområdet, planeras ett parkområde som ger plats för rekreation och samvaro. En ny gångpassage längs med vattnet mellan Västra Allén i Ågatans förlängning samt via en ny bro över Selångersån gör det möjligt att promenera på båda sidorna om ån.

Vattenområden

Grundvattenförhållanden

Grundvattenytan beräknas vara på samma nivå som Selångersån.

Strandskydd

Enligt Miljöbalken 7 kap. 18 g § träder strandskyddet in om ett område inom strandskyddsområde upphör att omfattas av detaljplan eller ersätts med ny detaljplan.

En kommun kan då enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) genom

bestämmelse i detaljplan upphäva strandskyddet. Strandskyddet kan upphävas om särskilda skäl föreligger enligt MB 7 kap. 18 c §. I denna detaljplan hävdas punkten 5:

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

För den täta innerstadens möjlighet att växa är planområdet lämpligt som utvecklingsområde. Området ligger nära centrum och kan komplettera Stenstaden, erbjuda ett attraktivt centralt boende och bidra till en blandning av funktioner.

Planförslaget innebär att miljön längs ån kommer att ha en ökad tillgänglighet för allmänheten. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att exploateringen inte påverkar tillgängligheten till vattnet negativt. Området närmast vattnet tas inte i anspråk för bebyggelse utan utökas som allmän plats i form av park/gångväg.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger genom punkt 5. Mot grund av angivna skäl införs bestämmelse i plankartan att strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs Storgatan finns en nybyggd gång- och cykelväg av god standard som ingår i huvudstråken för kommunens cykelvägar.

Kollektivtrafik

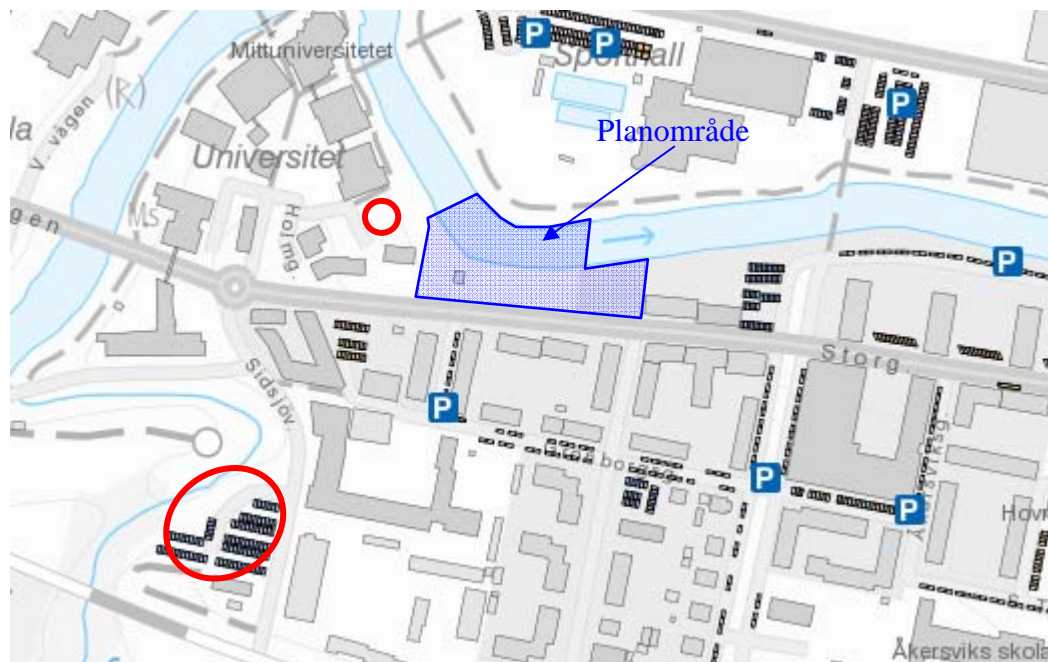
Storgatan trafikeras av linje 1 som har 10-minuterstrafik under högtrafik.

Busshållplatserna är nybyggda med höga plattformar som fungerar bättre för alla, särskilt för personer med funktionshinder och busshållplatserna ligger i närheten av planområdet (50 m).

Parkering

Storgatan har nyligen rustats upp och försetts med långsgående parkeringar.

Besöksparkering finns längs Storgatan och omgivande gator. Parkering för boende finns att tillgå på de markerade parkeringarna, se karta på omstående sida, i övrigt finns ett antal platser på Campusområdet. Erforderliga cykelparkeringsplatser skall anordnas inom fastigheten.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området försörjs med kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Planområdet utgörs idag av naturmark med uppvuxna träd med naturlig infiltrationsförmåga. Dagvattnet ska i möjligaste mån omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten när den bebyggs, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna ledningsnätet.

Energi

Åkroken är ansluten på 12 kV nätet och till ServaNet:s nät.

Fjärrvärme

Fastigheten är möjlig att ansluta till fjärrvärme.

Avfall

Avfalls ska tas omhand enligt kommunens avfallsplan. Viktigt att tillse att soprum kan nås med sopbil, en fri höjd på 4,7 meter och minst 3,5 meters bredd erfordras.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom byggnaden bevakas i bygglovskedet. Vid behov ska handikapplatser kunna anordnas inom fastigheten.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft tidigast fjärde kvartalet 2017.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan, byggande av ny bro, anläggande och skötsel av parkmark, utfyllnad och förstärkning av strandlinjen samt anläggande av gångstråket längs med Selångersån. Skötsel och underhåll av Salanderska uthusen överförs till kommunen.

Byggherren ansvarar och bekostar flytt av befintliga underjordiska ledningar till nytt läge, betecknat u på plankartan. Byggherren finansierar och ansvarar för uppförandet av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Erforderliga utredningar och undersökningar bekostas av byggherren.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, servituts och ledningsrätt mm

Genom fastighetsreglering avstår Åkroken 1 (Hemfosa Riverhook HoldCo AB) del av fastigheten till Brohuvudet 14 (Castellum Norr 2 AB).

Genom fastighetsreglering avstår fastigheten Åkroken 1 (Hemfosa Riverhook HoldCo AB) del av fastigheten till Norrmalm 1:1 (Sundsvalls kommun).

Genom fastighetsreglering överförs hela fastigheten Västermalm 2:8 (Svenska Studenthus i Sundsvall AB) till Brohuvudet 14.

Genom fastighetsreglering överförs hela fastigheterna Brohuvudet 13, 15 och Brohuvudet 16 (Castellum Norr 2 AB) till Brohuvudet 14.

Ledningsrätten, akt 2281K—2255.1 behöver omprövas till att inrymmas inom område markreservat u.

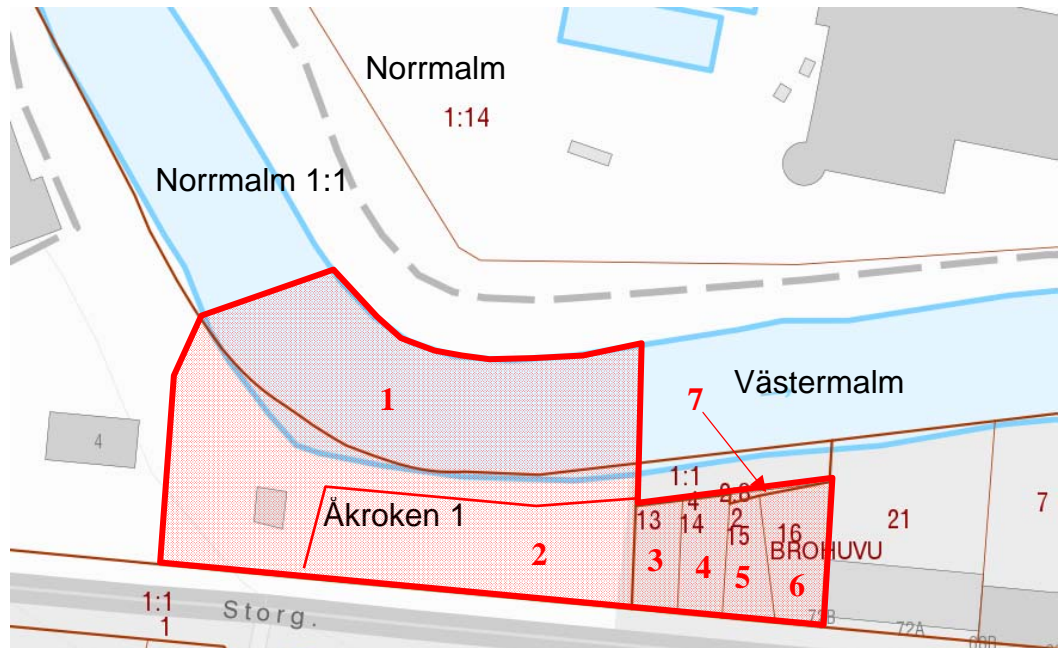
Fastighetskonsekvenser

Del av fastigheten Åkroken 1s mark utgörande av allmän platsmark (PARK, VATTENOMRÅDE, SKYDD) ska överföras genom fastighetsreglering till Sundsvalls kommun fastighet Norrmalm 1:1.

Del av Åkroken 1s mark utgörande av kvartersmark (BOSTÄDER) ska överföras genom fastighetsreglering till Brohuvudet 14.

Hela fastigheten Västermalm 2:8 utgörande av kvartersmark (BOSTÄDER) ska överföras genom fastighetsreglering till Brohuvudet 14.

Hela fastigheterna Brohuvudet 13, 15 och 16 utgörande av kvartersmark (BOSTÄDER) ska i sin helhet överföras till Brohuvudet 14.



1. Mark för vattenområde, park och skydd överförs till Norrmalm 1:1 från Åkroken 1:1
2. Mark för bostadsändamål (kvartersmark) överförs till Brohuvudet 14 från Åkroken 1
3. Mark för bostadsändamål (kvartersmark) överförs till Brohuvudet 14 från Brohuvudet 13
4. Brohuvudet 14 erhåller mark för (kvartersmark) från Brohuvudet 13, 15, 16 samt del av Åkroken 1
5. Mark för bostadsändamål (kvartersmark) överförs till Brohuvudet 14 från Brohuvudet 15
6. Mark för bostadsändamål (kvartersmark) överförs till Brohuvudet 14 från Brohuvudet 16
7. Mark för bostadsändamål (kvartersmark) överförs till Brohuvudet 14 från Västermalm 2:8

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen med nödvändiga utredningar bekostas av exploatören.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Utbyggnad av fastigheten Åkroken 1 innebär bland annat att:

- En stor del av den orörda grönyta som finns idag bebyggs med studentbostäder.
- Som kompensation för detta rekreatiomsområde anläggs en park runt Salanderska uthusen som ger utrymme för vila, möjliggör picknic och kan bli en naturlig mötesplats för både allmänheten, studenterna på Campus och för boenden i närheten.
- En ny bro byggs över Selångersån och en gångpassage längs med vattnet förbättrar möjligheten att röra sig både på norra och södra sidan av ån.
- Byggandet av fler studentlägenheter i universitetets omedelbara närhet fyller ett stort behov då det är stor brist på dessa idag.
- Trafikbelastningen bedöms öka något på omgivande gatunät samtidigt som tillgång till god kollektivtrafik finns att tillgå i direkt anslutning till planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Anita Forslin och planingenjör Siv Nordin.

Övriga tjänstemän som deltagit är Maria Jonasson, trafikplanerare från SBK gatuavdelning, Mattias Strömbom och Ula Abodui från SBK Mark- och exploateringsavdelning samt Anna Ålin från Lantmäteriet.

Bedömning av risk för fornlämningar har gjorts av John Molin, antikvarie/arkeolog från Länsstyrelsen Västernorrland.

BILAGOR

- Översiktlig bedömning av markförhållanden, 2015-09-09
- Klimatanpassa Sundsvall, 2011-03-17
- Salanderska uthusen, vård och underhållsplan, 2014

Illustrationsmaterial

Svenska Studenthus, Reflex, har tagit fram ett illustrationsmaterial med bl.a. följande illustration från Storgatan västerut mot universitetet.



STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

Anita Forslin
Planarkitekt

Siv Nordin
Planingenjör

Detaljplan för
Brohuvudet 14 m fl
Studentbostäder vid Campus
Åkroken, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad,
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Anläggning, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

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

Barn- och utbildningsförvaltningen
Drakfastigheter
Koncernstaben
Kultur&Fritid
Favi
Näringslivsbolaget
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Socialförvaltningen
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

Lantmäterimyndigheten: Sundsvalls kommun
Fastighetsförteckning: Ärende nr FF 16/6

~~2016-09-21~~ Uppdaterad 2017-03-02

Handläggare:
Monica Morenius

**Fastighetsförteckning till detaljplan för del av Åkroken 1 m fl,
Studentbostäder vid Campus, Åkroken, Sundsvalls kommun**

Fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning:	Ägare/Innehavare, adress:	Övrigt:
NORRMALM 1:1	SUNDSVALLS KOMMUN Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
ÅKROKEN 1	Hemfosa Riverhook HoldCo AB HEMFOSA FASTIGHETER AB (PUBL) BOX 2020 131 02 NACKA	Lagfaren ägare

Fastigheter utom planområdet

Fastighetsbeteckning:	Ägare/Innehavare, adress:	Övrigt:
BROHUVUDET 13	Castellum Norr 2 AB BOX 225 851 04 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
BROHUVUDET 14	Svenska Studenthus i Sundsvall AB K2A KARLAVÄGEN 58 114 49 STOCKHOLM	Lagfaren ägare
BROHUVUDET 15	Castellum Norr 2 AB BOX 225 851 04 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
BROHUVUDET 16	Castellum Norr 2 AB BOX 225 851 04 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
BROHUVUDET 21	BRF LILJAN NR 6 UPA SBC BOX 5	Lagfaren ägare

GRÖNBORG 6	851 02 SUNDSVALL MITTHEM AB BOX 90 851 02 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
NORRMALM 1:14	SUNDSVALLS KOMMUN Mark- och exploateringsavdelningen 851 85 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
UNDERLAGET 14	HSB BRF Underlaget i Sundsvall BOX 269 851 04 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
VINKELN 16	HSB BRF Västra Tullen i Sundsvall BOX 269 851 04 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
VINKELN 17	HSB BRF Vinkeln i Sundsvall BOX 269 851 04 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
VINKELN 18	HSB BRF Västra Tullen i Sundsvall BOX 269 851 04 SUNDSVALL HSB BRF Västra Tullen i Sundsvall BOX 269 851 04 SUNDSVALL	Lagfaren ägare Lagfaren ägare
VÄSTERMALM 1:1	SUNDSVALLS KOMMUN Mark- och exploateringsavdelningen 851 85 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
VÄSTERMALM 2:8	Svenska Studenthus i Sundsvall AB K2A KARLAVÄGEN 58 114 49 STOCKHOLM	Lagfaren ägare

Belastande rättigheter inom planområdet

Belastad fastighet: **Förmånstagare:** **Akt, ändamål, övrigt:**

Serv 1

ÅKROKEN 1

Till förmån för:

VÄSTERMALM 1:1

Officialservitut, GÅNG-
OCH CYKELVÄG

2281K-F-2255.1

SUNDSVALLS KOMMUN
Mark- och exploateringsavdelningen
851 85 SUNDSVALL

Serv 2

ÅKROKEN 1

Ledningsrätt, AVLOPP
2281K-F-2255.2, 2281K-
F-2056.6

SUNDSVALL VATTEN AB
Box 189
851 03 SUNDSVALL

Ledningshavare

Marksamfälligheter utom planområdet

Fastighetsbeteckning: Ägare/Innehavare, adress:
GRÖNBORG S:1

Ändamål, övrigt:
PARKERING

Delägande fastigheter:

GRÖNBORG 6
MITTHEM AB
BOX 90
851 02 SUNDSVALL

Lagfaren ägare

GRÖNBORG 8
Sundsvalls kommuns Industrifastighet
s- utveckling AB SKIFU
BOX 343
851 05 SUNDSVALL

Lagfaren ägare

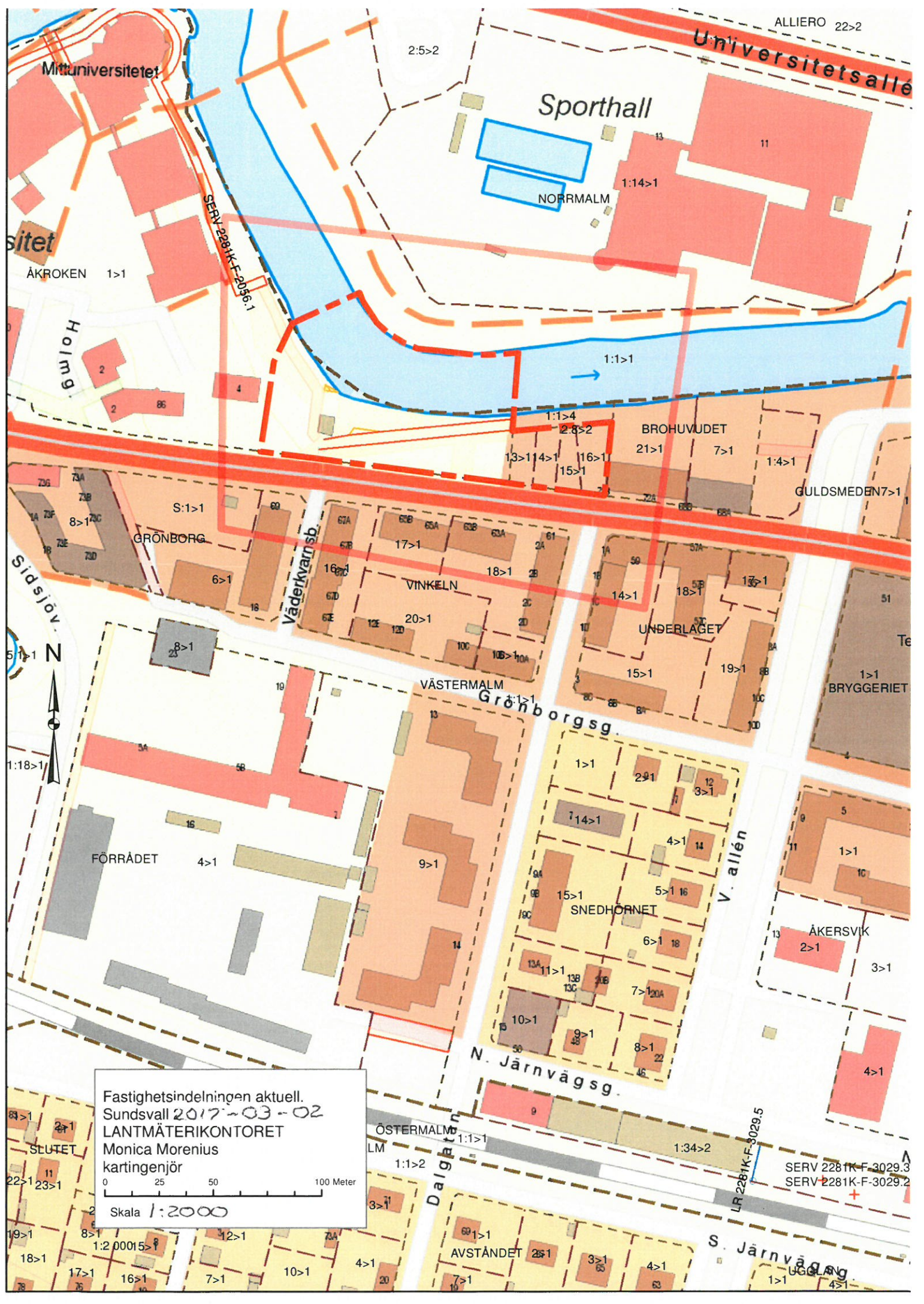
Upplysning

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

Monica Morenius



Fastighetsindelningen aktuell.
Sundsvall 2017-03-02
LANTMÄTERIKONTORET
Monica Morenius
kartingenjör

0 25 50 100 Meter

Skala 1:2000

ALLIERO 22>2

Sporthall

Universitetsalle

Mittuniversitetet

NORRMALM

ÄKROKEN 1>1

Holmg

1:1>1

SERV 2281K-F-3029.1

BROHUVUDET

GULDSMEDEN 7>1

GRÖNBORG

VINKELN

UNDERLAGET

VÄSTERMALM

Grönborgsg.

FÖRRÅDET

SNEDHÖRNET

ÅKERSVIK

N. Järnvägsg.

ÖSTERMALM

LR 2281K-F-3029.5

SERV 2281K-F-3029.3
SERV 2281K-F-3029.2

Daigårn

S. Järnvägsg.

AVSTÅNDET

UGGLAN