

§ 14 Antagande av detaljplan för flytande bostäder, del av Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6

(KS-2021-00959-2)

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för flytande bostäder, del av Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6 enligt 5 kap. 27§ plan- och bygglagen.

Ärendet

Ett detaljplaneförslag har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret som ger rätt till ca 25 nya flytande byggnader i ett område på vattnet utanför Rosenborgskajen. Detaljplaneförslaget innefattar också möjlighet att anlägga en ponton ut till området, småbåtshamn och en park längs med stranden.

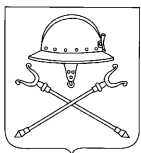
Överläggning

Anders Hedenius (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är kommunstyrelsens. Detta blir också kommunfullmäktiges beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2022-01-17 § 15
- Protokollsutdrag plan- och utvecklingsutskottet 2021-12-14 § 67
- Kommunstyrelsekontorets tjänsteskrivelse - KS-2021-00959-2
- Planhandling
- Miljökonsekvensbeskrivning detaljplan Rosenborgskajen och flytande bostäder
- Miljökonsekvensbeskrivning - Bilaga 1 Bullerutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning - Bilaga 2 Kulturmiljöutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning - Bilaga 3 Riskbedömning farligt gods
- Miljökonsekvensbeskrivning - Bilaga 4 Luftkvalitet
- Marinarkeologisk utredning på botten utanför södra kajen



- Protokoll stadsbyggnadsnämnden 2021-10-20 § 166
- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse

Anslagna protokoll : Kommunfullmäktige

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2022-01-31

Paragrafer

§§ 1-17

Justeringsdatum

2022-02-07

Datum då anslaget sätts upp

2022-02-07

Datum då anslaget tas ned

2022-03-01

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2022-02-07 till och med 2022-02-28

Förvaringsplats för protokollet

Kommunhuset, kommunstyrelsekontoret



Detaljplan för

Flytande bostäder

Del av Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6

Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 24 mars 2021

Kontaktperson: Anders Franzén

Telefon: 060-19 89 61

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd tom. 18 juni 2020
- ☒ Granskning tom. 30 april 2021
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 31 januari 2022
- ☒ Laga kraft 8 september 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA	3
Områdets läge och areal	3
Markägförhållanden	3
PLANFÖRSLAG.....	4
Bebyggelseområden	6
Friytor	10
Geoteknik.....	10
Vattenområden	10
Radon	10
Säkerhet.....	11
Dagvatten och höga flöden	11
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	11
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	11
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	12
Luft.....	13
Risker	13
Förorenade områden.....	14
Buller	14
Strandskydd 7 kap MB.....	14
Behovsbedömning av miljöbedömning	17
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	17
Gällande detaljplaner.....	18
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	18
Konsekvenser utom planområdet.....	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
Vatten och avlopp.....	20
Värme	20
El.....	20
Avfall.....	20
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	21
ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
Tidplan	21
Genomförandetid	21
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	21
Avtal	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	22
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.	22
Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning.....	24

EKONOMISKA FRÅGOR	24
<i>Planekonomi</i>	24
BILAGOR	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	25

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**GRANSKNINGSUTLÅTANDE****BILAGOR**

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

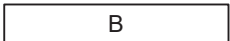
	Planområdesgräns
	Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

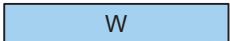
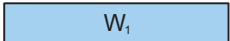
Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

	Gata
	Park
	Gata med enskilt huvudmannaskap
	Körbara bryggor med enskilt huvudmannaskap

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder
	Centrum

Vattenområde, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Vattenområde
	Småbåtshamn

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

±1.9	Markens lägsta tillåtna höjd över angivet nollplan, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Placering

p ₁	Byggnad ska placeras 1,3 m från fastighetsgräns mot allmän plats, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
----------------	---

Utformning

f ₁	Färgsättning ska vara röd, träfärgad/tjärad, brun, svart eller grå i matta kulörer, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₂	Fasad ska utformas huvudsakligen i trä, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₃	Tak får inte utföras i tegel eller tegelimitation, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Högsta nockhöjd i meter räknat från intilliggande allmän plats, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

a ₁	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen, 4 kap. 7 §
----------------	--

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, 4 kap. 21 §

Strandskydd

a ₂	Strandskyddet är upphävt., 4 kap. 17 §
----------------	--

Detaljplan för

Flytande bostäder

Del av Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6

Rosenborg, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att möjliggöra för centralt belägna, flytande byggnader och en utökning av befintlig småbåtshamn. Byggnaderna är i första hand tänkta som bostäder men även centrumverksamheter som handel och kontorsverksamhet kan tillåtas.

Bryggor i området ska vara allmänt tillgängliga. Utformningen av området får inte upplevas som avhållande för allmänheten.

Hänsyn ska tas till intilliggande landområdes vy mot och kontakt med vattnet samt känsla som allmänt tillgänglig plats.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området är beläget öster om Inre Hamnen. Det är ca 300 m till Sundsvalls resecentrum och ca 800 m till Stora torget.

Området är 7 800 m² (0,78 hektar) stort.

Området innefattar en del av planområdet för Rosenborgskajen.

Det planförslaget var ute på samråd 16 januari – 6 februari 2020.

Inför granskningsskedet kommer den del som ingick i det planområdet att utgå från planförslaget för Rosenborgskajen.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6. Båda ägs av Sundsvalls kommun.

PLANFÖRSLAG

Planbestämmelse	Syftet med planbestämmelsen
GATA	Gata för gång- och fordonstrafik inom planområdet.
PARK	Syftet med parkområdet är att så långt som möjligt säkra det grönstråk som enligt översiktsplanen ska finnas längs med stranden.
GATA ₁	Gata för gång- och fordonstrafik inom planområdet. Då denna yta ansluter till de flytande bostäderna bör den ha ett enskilt huvudmannaskap, liksom för pontonerna
GATA ₂	Vattenområde som får byggas över med bryggor, tillgängliga för allmänheten. Bryggorna ska även vara tillgängliga för fordonstrafik men utrymmet begränsas för att inte uppmuntra till fordonstrafik. Det är främst tänkt för att kunna skapa tillgänglighet för rörelsehindrade men kan även utnyttjas för t.ex. in- och urlastning.
B	I området får flytande bostäder uppföras. Ytan på land är tänkt för avfallshantering.
C	I området får flytande byggnader med viss centrumverksamhet rymmas. Detta innefattar bl.a. butiker, ateljéer och restauranger samt mindre kontor. Om ytan på land inte blir utnyttjad enligt ovan, så kan den istället utnyttjas som t. ex. en kiosk.

W	Öppet vattenområde som inte får överbyggas. Dels bör flytande bostäder inte ligga alldeles vid strandkanten för att inte störa känslan av allmänt promenadstråk där. Det ska även finnas en öppning mellan de flytande bostäderna med utsikt över vattnet, från kajen.
W ₁	Vattenområde som får användas som småbåtshamn. I de områden där även centrumverksamhet tillåts kan byggnader för småbåtshamnens verksamhet uppföras. Om inga flytande hus uppförs ska området istället kunna utnyttjas som småbåtshamn.
+0.0	Föreskriven höjd över normalvattenståndet (nollplanet). Marken där landgången placeras bör ligga så pass högt att risken för översvämning minimeras. Därmed ska de boende kunna tas sig hem även vid sådana förhållanden.
p ₁	För att inte behöva inkräkta på allmän park vid skötsel av byggnader skapas en zon kring byggrätten som blir kvartersmark. Denna ger även en viss möjlighet till förgårdsmark och buffertzonen mellan privat och allmän yta. Zonen är 1,3 m bred för att det ska gå att öppna en ytterdörr på privat yta.
f ₁	För att reglera att bebyggelsen blir någorlunda enhetlig med historisk bebyggelse i området färgsättning ske i liknande kulörer som denna.
f ₂	För att reglera att bebyggelsen blir någorlunda enhetlig med historisk bebyggelse i området ska fasader utföras i trä.

f_3	För att reglera att bebyggelsen blir någorlunda enhetlig med historisk bebyggelse i området bör tak utföras i t.ex. trä eller plåt. Det enda takmaterial som inte har någon kulturhistorisk koppling till området är tegelpannor.
Inom romb angiven siffra	Nockhöjden får vara högst 6,3-6,6 m för att inte skymma utsikten från framtida bostäder i någon betydande grad.
Inom vinkelställda linjer angivna siffror	Takvinkeln regleras till 20-30 grader för att anpassas till områdets historiska miljö. Med regleringen avnockhöjd bedöms detta ge en maximal byggnadshöjd ungefär lika hög som gaturummets bredd längs den smalaste bryggan. Gaturummet bedöms därmed inte komma upplevas som trångt och avhållande för allmänheten.
a_1	Strandskyddet behöver upphävas för hela planområdet förutom där det regleras som öppet vattenområde.

Bebyggelseområden

Bostäder

Ingen bostadsbebyggelse finns i området idag. Om aktuellt planområde exploateras fullt ut med flytande bostäder bedöms det kunna bidra med ca 20 bostäder, beroende på lägenhetsstorlek.

Centrum

Inga centrumverksamheter finns i området idag. Planförslaget medger centrumetableringar för att skapa målpunkter för allmänheten i området.

Offentlig service

Ingen offentlig service finns i närområdet idag. När Rosenborg är helt utbyggd bör stadsdelen innehålla förskola och skola. Det har bedömts som olämpligt att placera sådan verksamhet på vattnet så därför föreslås ingen skolverksamhet i aktuellt planförslag.

Planförslaget möjliggör för gruppboenden och trygghetsboenden. Strax väster om området finns en byggrätt möjlig att utnyttja för äldreboende.

Kommersiell service

Inom området finns idag en bensinstation för båtar och en servicebyggnad för närliggande gästhamn.

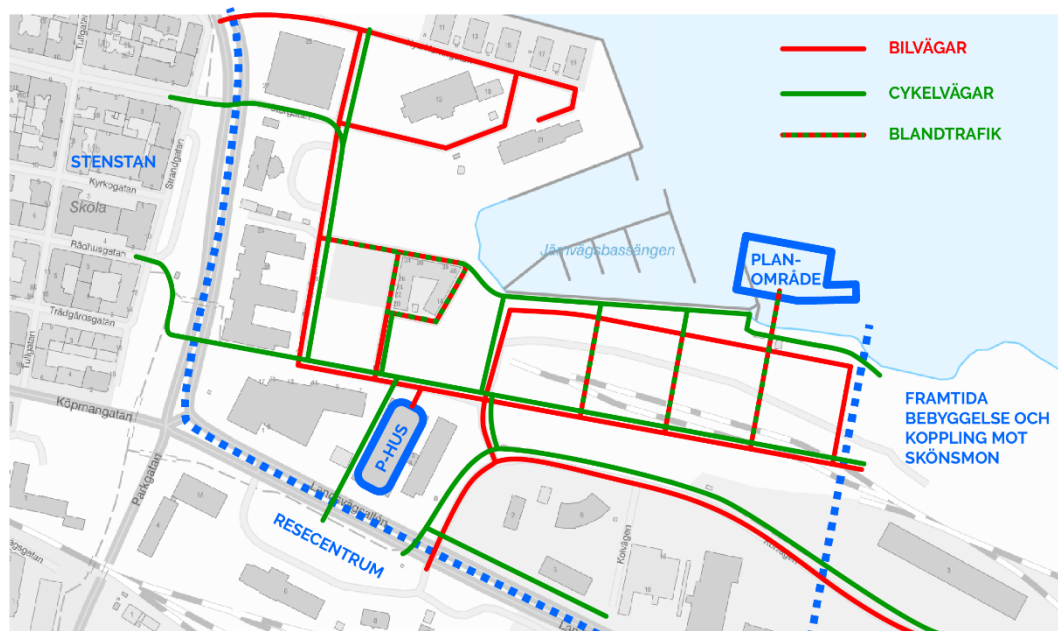
I närområdet finns bl.a. dagligvaruhandel, bensinstation, snabbmatsrestaurang och kafé. Det är gångavstånd in till Stenstan med det utbud som finns där.

När Rosenborg är helt utbyggd finns det möjlighet att skapa ett utbud av kommersiell service i närområdet. Kommersiell service tillåts även i detaljplaneområdet för att skapa målpunkter för allmänheten.

Tillgänglighet

Området nås via gång och cykelvägar från Inre Hamnen och Kolvägen.

Med motorfordon nås området från Stuvarvägen, Kolvägen och Landsvägsallén. Rosenborgskajen är tänkt att byggas om för att skapa ett gatunät enligt bilden nedan. Fram till dess går det att ta sig till planområdet via den före detta lastbils- och husbilsparkeringen, som även fungerar som infart till hundrastgården och Ungdomsfältet.



Karta över framtida gatunät inom Inre hamnen och Rosenborg (Avgränsat enligt blå streckad linje). Planområde, liksom anslutande målpunkter markeras i blått eller med blå text..

Området ligger i närheten av Sundsvalls centralstation. Den rymmer både tågtrafik och regional busstrafik.

Om parkering inte kan skapas inom egen fastighet går det att utnyttja allmän gatuparkering eller närliggande parkeringshus. Det blir i så fall aktuellt med friköp av parkeringar.

Det kan i framtiden finnas möjlighet att uppföra underjordiska garage i närheten. Då krav på att handikapparkering ska vara möjlig som längst 25 m från byggnads entré så behöver bryggorna vara tillgängliga för bilar.

Allmän gata på land får inte vara lägre än 1,9 m.ö.h. vid normalvattenstånd för att vägen till bostäderna inte ska riskera att svämmas över (enligt rapporten Klimatanpassa Sundsvall).

Bostäderna måste även vara tillgängliga vid lågvattenstånd, vilket i extremfall kan vara 0,8 m lägre än normalvattenstånd.

De flytande bostäderna bör därmed vara tillgängliga från en 2,7 m hög kaj. Om golvnivån i bostäderna är 0,6 m över vattenytan innebär det att landgångar ska klara en höjdskillnad på 2,1 m.

Landgångar inte får luta mer än 1:12 (ca 4°). Med dessa krav behöver landgångarna bli ca 25 m långa.

Landgångar och bryggor ska även vara minst 3 m breda för att klara framkomlighet för räddningsfordon vid behov.

För snöhantering och för att motverka risken för halka på pontonerna kan de exempelvis förses med markvärme.

Gestaltning

Gestaltningen av de flytande bostäderna bör utgå från de pråmar lastade med sågat virke som trafikerade hamnen på den tid som Mons brädgård låg i närheten.

Pråmarna, samt med stora magasin som låg vid kajen, var utformade som enkla trähus med sadeltak. Färgsättning, takvinkel samt fasad- och takmaterial regleras.

Även om hamnområdet inte ingår i riksintresseområdet för Stenstan är en del av dettas uttryck dess koppling till hamnen. Därför bör det synas att Rosenborg en gång i tiden utgjort ett hamnområde. Ny bebyggelse inom planområdet bör underordna sig bebyggelsen i Stenstan.

Stadsbild

Planområdet består idag av öppet vatten intill en erosionsskyddad strand.

Grevebäcken har sitt utlopp i sydöstra hörnet av planområdet. Det finns ett visst fågelliv och växer en del träd. Detaljplaneförslaget är utformat så att bäcken kan ligga kvar i befintligt läge.

Det finns en ambition om att i framtiden ta upp Grevebäcken ur sin kulvert. Då denna går under ett område som i översiktsplanering och program var tänkt för bostäder behöver en ny bäckfåra skapas ca 25 m österut. En miljö som ger ett motsvarande fågelliv som idag kan återskapas vid bäcken nya utlopp.

Väster om planområdet ligger Hamnbassängen som idag utnyttjas som småbåtshamn.

Fornlämningar

Enligt utförd marin arkeologisk utredning finns det inga fornlämningar inom planområdet.

Friytor

Områdena som är planlagt för bryggor ska vara tillgängligt för allmänheten. De bör utformas så att de inte upplevs som avhållande för allmänheten.

Grönytor skapas längs med Rosenborgskajen och ska även skapas längs med stranden närmast de flytande bostäderna.

Lekplats finns i Hamnträdgården ca 400 m västerut.

Precis sydost om planområdet är det tänkt att en större stadsdelspark ska anläggas.

Geoteknik

Havsbotten består av ett massivt lager av lera. Då ny bebyggelse flyter på vattnet bedöms ingen påverkan på geotekniken ske.

Vattenområden

Planområdet ligger i Sundsvallsfjärden. På 1-3 m djup återfinns viss vegetation, enligt utförd bottenundersökning.

Planområdet bedöms ha en mycket ringa betydelse för utpekat riksintresse för yrkesfiske avseende fångstområde för lax och sik.

Påverkan på lek och uppväxtområden för fisk bedöms också som ringa då planerat vattenområde för flytande bostäder inte hyser några större ytor som utgör lämplig rekryteringsmiljö för fisk.

Aspektens värde bedöms som lågt i planområdet och påverkan på aspekten bedöms som liten. Detta ger en liten konsekvens.

Grundvattenförhållanden

Området ligger eventuellt ovanpå grundvattenförekomsten "Sundsvalls tätort" (Sundsvallsåsen). Grundvattenförekomsten är starkt påverkad morfologiskt.

Flytande bostäder bedöms inte ge någon ytterligare påverkan.

Radon

För arbetsplatser, annat än underjordsarbete, har gränsvärdet för radongas angetts som totalexponering under ett år och får inte överstiga $0,36 \times 10^6$ Bq h/m³ (AFS 2011:18). Detta värde motsvarar en exponering på ca 200 Bq/m³. Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde.

Säkerhet

Flytande bostäder får inte anläggas längre ifrån möjlig plats för uppställning av räddningsfordon än 50 m. I första hand är detta kajkanten men i och med att bryggorna föreslås bli körbara kan även räddningsfordon utnyttja dessa vid behov.

Dagvatten och höga flöden

Dagvattenhanteringen kommer främst röra behovet av rening, då motorfordon tillåts på pontonerna. Dagvatten rinner mot kanaler i pontonerna som är kopplade till oljeavskiljare och övrigt rening, innan det släpps ut i recipienten.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms inte som nödvändigt. Föroreningar från verksamheten ska omhändertas enligt gällande lagstiftning.

Skyfall

I och med att de nya bostäderna blir flytande på Sundsvallsfjärden bedöms inga problem uppstå vid höga flöden.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken**Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB**

Hushållningsbestämmelserna syftar till att särskilt utpekade mark- och vattenområden, s.k. riksintressen, ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Områdets ligger inte inom riksintresset för kulturmiljövård i Sundsvall (Y8). Riksintressebeskrivningen anger ändå att Stenstadens kontakt med hamnen är ett viktigt uttryck.

Utformningen av ny bebyggelse bör förhålla sig till och underordnas Stenstans arkitektur. Ny bebyggelse bör istället gestaltas utifrån områdets tidigare användning som hamn, järnväg och upplag.

Det har tidigare funnits flera mindre byggnader ståendes på bryggor i området och hamnen har trafikerats av en sorts pråmar som kan fungera som inspiration till utformning av flytande byggnader.

Sundsvallsfjärden ingår i ett område som är av riksintresse för yrkesfiske.

Denna detaljplan bedöms ha en mycket ringa betydelse för riksintresset. Området är för djupt och exponerat för vågor, för att vara attraktivt som lek- och uppväxtområde för fisk. Flytande bostäder bedöms inte heller utgöra någon barriär för vandrande fisk.

Riksintresset för naturvård (Selångersån) bedöms inte påverkas av planförslaget.

Riksintresset för hamn bedöms bli obetydligt påverkad. Ingen hamnverksamhet bedrivs i området idag. Sedan Sundsvallsbron uppfördes finns det en begränsning av vilka fartyg som kan angöra Rosenborgskajen.

Riksintressena för transport längs Mittsverigebanan samt E4 och E14 bedöms inte påverkas av planförslaget.

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

Sundsvallsfjärden har idag måttlig ekologisk status. Miljökvalitetsnormen är måttlig ekologisk status för alla kvalitetsfaktorer som påverkas av hamnverksamheten och god status för övriga kvalitetsfaktorer.

Den aktuella detaljplanen kommer att påverka fjärden genom att vattenyta tas i anspråk för flytande bostäder och utökad småbåtshamn. Därtill kommer indirekta påverkan av ökad båttrafik.

Detaljplanen bedöms medföra viss påverkan på de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna, men risken för att klassgränser för parametrar eller kvalitetsfaktorer överskrids bedöms som låg då dessa huvudsakligen påverkas av storskalig verksamhet i andra delar av fjärden.

De åtgärder som krävs för planens genomförande, till exempel att anlägga förankringar i botten, kommer att kräva en anmälan om vattenverksamhet, eventuellt krävs en ansökan till Mark- och miljödomstolen. Hur åtgärderna ska genomföras kommer att regleras i dessa ärenden.

Föroreningssituationen i Sundsvallsfjärden är väl dokumenterad sedan tidigare. I samband med anläggandet av bottenförankringarna kommer en viss grumling att uppstå när bottenmaterialet virvlar upp. Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån gjorda undersökningar i området att åtgärderna är genomförbara men att det kan vara aktuellt med skyddsåtgärder.

Dessa skyddsåtgärder kan t. ex. vara att arbetet bara får genomföras under vissa tider på året eller att en siltgardin ska användas under arbetets gång. När väl dessa åtgärder är genomförda, finns även en risk att förankringarna med kedjor m.m. skapar en viss omflyttning av sedimenten på grund av vågrörelser.

Planens genomförande kommer inte att försämra möjligheten att nå efterfrågad miljö kvalitetsnorm. Den påverkan som kan tänkas ske i samband med genomförandet av planen kommer inte bidra med nya föroreningar till sedimenten. Halterna av föroreningar kommer att vara de samma efter planens genomförande. Den omflyttning av lösa sediment som kan tänkas ske på grund av planens genomförande, bedöms heller inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt.

Luft

Beräknad luftkvalitet efter ett genomförande av planen ligger under gränsvärden i MKN och miljömål. Vid ogynnsamma förhållanden kan miljömålets gränsvärde för NO₂ överskridas, både i nuläget och efter ett genomförande.

Ogynnsamma förhållanden skapas vid instängda gaturum. Planområdet bedöms inte bebyggas så pass instängt att något ogynnsamt förhållande riskerar att skapas. Det kan avhjälpas med naturlig vind. Vindförhållandena på platsen bedöms som gynnsamma vad gäller risk för luftföroreningar.

Risker

Inga riskreducerande åtgärder bedöms behövas då området ligger på tillräckligt avstånd från leder för farligt gods och befintliga bensinstationer.

Befintlig båtmark behöver flyttas på som en förutsättning för planens genomförande.

Förorenade områden

Det aktuella området har undersökts av Vägverket konsult 2006 och Ramböll 2009-2012. Samtliga analyser har halter under det generella riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Med tanke på planens utformning och tillgänglighet (brant strand m.m.), bedöms markanvändningen motsvara kriterierna för MKM vilket innebär att marken bedöms vara lämplig för den aktuella planläggning som park.

Vad gäller bottensedimenten undersöktes det området också 2006. Det finns förhöjda halter i sedimenten, framför allt av PAH. Föroreningsproblematiken är dock inte unik för denna plats. Liknande eller betydligt högre halter av framför allt PAH påträffas i hela Sundsvallsfjärden.

Med hänsyn till vattendjupet i området där flytande byggnader föreslås (>3 m), bedöms risken för människors hälsa vara minimal. Människor kommer inte att kunna exponeras för de föroreningar som finns i Sundsvallsfjärden. Planens genomförande kommer heller inte att bidra med några föroreningar till sedimenten.

I samband med genomförandet av planen kan en viss lokal påverkan uppstå, t.ex. genom grumling vid förankring av bryggor m.m. Den påverkan bedöms inte vara av den storleksordningen att det påverkas planens lämplighet.

Den påverkan ger heller inget haltbidrag till omgivande sediment eftersom de har samma kvalitet och karaktär som de aktuella i planområdet. Även utifrån detta perspektiv bedöms den tänkta markanvändningen i planen vara lämplig.

Buller

Utförd bullerberäkning visar att riktvärdena för buller kan innehållas inom planområdet.

Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad blir högst 54 dBA. Eventuella uteplatser kan placeras på de sidorna av husen där ekvivalent ljudnivå är högst 50 dBA.

Strandskydd 7 kap MB

Strandskydd gäller generellt 100 meter från Sundsvallsfjärdens strandlinje. Både in mot land och ut i vattnet. Hela planområdet ligger inom denna zon.

En mindre del av planområdet är detaljplanelagt idag och där är strandskyddet upphävt. Detta omprövas i och med att gällande detaljplan ersätts med en ny. Strandskyddsbestämmelserna syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet.

Strandskyddet upphävs i del av planområdet, enligt MB 7:18c. Som särskilt skäl åberopas att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området och för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Det angelägna allmänna intresset utgörs av tätortsutveckling.

Området är utpekad för hamnändamål i översiktsplanen.

Det finns ett behov av fler båtplatser i centrala Sundsvall. Placeringen bredvid en befintlig småbåtshamn innebär att aktuellt planförslag kan bli en utvidgning av befintlig verksamhet. Att samla denna typ av hamnverksamhet här bedöms som lämpligare än att bygga nya småbåtshamnar i andra lägen.

Övriga lägen i centrala Sundsvall ligger alla i anslutning till Selångersåns utlopp, där det är för strömt för att det ska passa med en hamn.

Småbåtshamnen ska kombineras med allmänt tillgängliga bryggor för att fortsatt säkra detta syfte med strandskyddet.

Övriga centrala platser i Sundsvall är redan ianspråktagna för hamnverksamhet eller utsatta för strömmar, som nämnts ovan.

Planområdet bedöms ligga så pass nära centrum (ca 400 m gångavstånd) att det kan betraktas som centrala Sundsvall. Tänkbara ytor västerut (t. ex. Ungdomsfältet och Båtmanskajen) bedöms ligga så pass långt bort att det inte längre är gångavstånd till centrum eller kollektivtrafik.

Därmed är detta den enda ytan där allmänna bryggor i ett skyddat, centralt läge kan anordnas.

Ett sätt att säkerställa att utformningen av bryggorna inte upplevs som avhållande för allmänheten är att komplettera med allmänna målpunkter i området. Även bostäder bedöms kunna bidra till en mindre avhållande utformning än hamn.

Flytande bostäder är en typ av byggnader som inte finns i Sundsvalls kommun idag. Det finns en stor efterfrågan av att detaljplanelägga för centralt belägen småhusbebyggelse. Därmed kan en varierad bostadsbebyggelse uppnås som i förlängningen gör Sundsvall till en attraktivare kommun. Detta är mål uttryckt i översiktsplanen.

De flytande byggnaderna behöver dock inte nödvändigtvis inredas som bostäder. Det relativt lilla antalet bostäder utgör ingen angelägen tätortsutveckling. Projektet bedöms däremot kunna ge följeffekter för lokal besöksnäring samt innovations- och företagsklimat. Att bygga kvarter med flytande byggnader på det sätt som är tänkt är väldigt ovanligt i Sverige idag. Det kan skapa en identitet för den nya stadsdelen. Teknikutveckling och innovation kommer också behövas och Sundsvalls kommun ser gärna att det sker lokalt och bidrar till att en kreativ miljö skapas i tätorten. Tätortsutveckling uppnås därmed på det sättet.

Det har bedömts som svårt att tillgodose normala parkeringsbehov för de flytande bostäderna. Därför är det av intresse att de ligger centralt i Sundsvall, med gångavstånd (ca 400 m) till kollektivtrafik, arbetsplatser och livsmedelsbutiker m.m. Det är ett sätt att främja gångtrafik som inte skulle få samma effekt på en yta där det är lättare att anordna parkering. Byggnaderna behöver även ligga inom strandskyddad zon, för att klara det rekommenderade avståndet på 50 m från uppställningsplats för räddningsfordon.

Övriga tänkbara ytor på vatten utgår enligt ovan nämnd bedömning. På land förfogar kommunen inte över någon yta i ett likvärdigt centralt läge, som varken ligger utanför strandskyddszon, inte redan är planlagd för exploatering, eller där denna typ av bebyggelse kan passa utifrån riksintresset för kulturmiljö. För privat mark går det inte att räkna med intresse för småhusbebyggelse i centrala lägen.

Enligt utförd botteninventering finns i dagsläget inga betydande biologiska värden. Viss växtlighet finns där det är grundare än 3 m. Denna yta lämnas fri från exploatering med hänsyn till livsvillkoren för djur- och växtliv.

Idag används området för trafik till och från småbåtshamnen och det finns en flytande båtmack här. En exploatering kan ge möjlighet att förbättra den allmänna tillgängligheten, även ute i vattnet, med fri passage via allmänt tillgängliga bryggor.

Fri passage för allmänheten på land säkerställs genom allmän plats. För skötseln av allmän plats på land och allmänt tillgängliga bryggor behöver strandskyddet upphävas. En 17 m² stor yta avsätts för avfallshantering på ett någorlunda rimligt avstånd från bostäderna. Allmän plats och avfallshantering bedöms därmed utgöra anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Avfallsanläggningen är som bostadskomplement även en del av den tätortsutvecklings som beskrivs ovan.

Fri passage på vattnet säkerställs genom att strandskyddet kvarstår närmast stranden. För båttrafik bedöms inte föreslagen användning som avhållande utan anses snarare kunna utgöra en attraktiv målpunkt. Därmed bedöms förslaget få en god tillgänglighet från vattnet.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Därför har en särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Underlag och motivering till gjorda bedömningar avseende planens förenlighet med Miljöbalken, finns utförligare beskrivet i detta dokument.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan (ÖP 2021) anger bl.a. närheten till vattnet och båtlivet som värden i området att ta till vara på.

Kajen är utpekad som en del i ett gröonstråk.

En generell vision för Sundsvalls bostadsförsörjning är ett varierat/allsidigt utbud av bostäder. Sundsvalls tätort och stadskärna ska förtätas och utvidgas med nya bostäder.

Sundsvalls stadsvision 2007-2037 pekar också ut kajen som ett gröonstråk, som i förlängningen kan gå hela Sundsvallsfjärden runt.

Planförslaget bedöms inte vara behandlat i översiktsplan eller stadsvision. Det är viktigt att flytande bostäder inte påverkar kajens funktion som gröonstråk.

Ett Planprogram för Södra kajen upprättades år 2010. Flytande bostäder behandlas inte i detta.

Länsstyrelsen gav 2018-04-26 ett planeringsbesked där de angav att de åtgärder kommunen planerar för inte strider mot Länsstyrelsens ingripandegrunder, förutsatt att ett antal villkor uppfylls:

- Tillkommande bebyggelse får inte inverka skadligt riksintresset för kulturmiljö (Y8). Tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till gällande skala och volym. Bebyggelsen ska utformas med hög ambition som adderar till stadsbild och hamnmiljö.

- Det ska redovisas i planförslaget att lek- och uppväxtområden samt vandringsområden för kommersiellt viktiga fiskarter inte skadas av ett genomförande av planen
- Planförslaget ska uppvisa att tillkommande bebyggelse inte påverkar miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Planförslaget ska beskriva hur rubricerade åtgärder påverkar ekologisk, kemisk och kvantitativ status med underliggande kvalitetsfaktorer för berörda vattenområden.
- Strandskyddet kan vara möjligt att upphäva utifrån att området behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse. Det behöver motiveras att planförslaget utgör ett betydande tillskott till tätortsutveckling och varför denna utveckling behöver ske i strandskyddat område och inte på en annan central plats.

Allmänhetens tillträde till planområdet får inte försämrats utan hellre utvecklas. Området närmast strandlinjen får inte privatiseras, vilket även gäller för bryggor. Det är viktigt att utformningen sker på ett sådant sätt att det inte upplevs som avhållande.

Gällande detaljplaner

Området är till största delen icke planlagt, men i södra delen av planområdet finns en gällande detaljplan sedan tidigare, *Stadsplan för Sundsvall beträffande Inre hamnen*, fastställd 27 april 1977. Denna plan anger att området ska användas för hamnändamål. Det får delvis fyllas ut och delvis överbyggas med bryggor.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Den allmänna tillgängligheten till stranden är utpekad som ett viktigt intresse i gällande översiktsplan och stadsvision.

Ur strandskyddssynpunkt får inte området närmast strandlinjen privatiseras.

Därför bör flytande bostäder inte ligga direkt vid kajen.

Gemensamma anläggningar för de flytande bostäderna bör endast i nödvändigaste mån ta upp yta intill strandlinjen eller längs kajstråket.

Ett avstånd mellan kaj och flytande byggnader på 10-12 m regleras i detta planförslag. Detta bedöms som tillräckligt för att inte störa den allmänna tillgängligheten. Där kajen övergår till strand blir avståndet till flytande byggnader 20-30 m, för att inte landgångarna ska bli för branta och för att inte skugga grundare vatten.

Bryggorna blir relativt smala, med ett trångt gaturum. För att utformningen av planområdet inte ska upplevas som trångt och avhållande för allmänheten bör byggnadshöjden inte bli högre än gaturummets bredd. Regleradnockhöjd och takvinkel ger att beräknad byggnadshöjd inte blir mer än drygt 5 m.

Fönster in till privata lägenheter kan undvikas i "gatuplan" mot de allmänna bryggorna för att allmänheten inte ska uppleva att de är på privat mark. Denna effekt bedöms bli motverkad genom reglerad förgårdsmark.

Avsaknad av fönster riskerar å andra sidan att bidra till otrygghet. Butiksfönster får gärna finnas.

Konsekvenser utom planområdet

Det trafiktillskott som aktuellt planområde innebär är litet i förhållande till befintliga trafikflöden på omgivande vägar.

Läget för planområdet är valt utifrån önskemålet om en central plats för denna typ av exploatering. Det ger en viss attraktivitet till nya bostäder, som även kan bidra till att öka attraktiviteten i hela området som ett första tillskott i den nya stadsdelen.

Det centrala läget och närheten till resecentrum gör att behovet av egen bil minskar. Ingen särskild hänsyn för bilparkering har tagits i planförslaget.

Cykelparkering bedöms rymmas inom reglerad förgårdsmark.

Goda förutsättningar för hållbart resande bedöms vara positivt ur miljö- och klimataspekter.

Vyn över Sundsvallsfjärden bedöms vara den kvalitet som gör omkringliggande kajer intressanta som allmänna stråk. Därför reglerar planen ett avstånd mellan kaj och flytande bostäder där utsikten bibehålls. Tillåten nockhöjd för tillkommande bebyggelse regleras också så att utsikten bibehålls för boende i området (minst en våning upp).

De flytande bostäderna beräknas kunna bli lika höga, som bottenvåningarna i föreslagna hus på land, sett från kajen.

Behovet av en allmän service i närområdet blir större. Detta innefattar förskola och skola, återvinningscentral och allmänna parkeringsplatser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området kan anslutas till det allmänna VA-nätet. Det ligger utanför verksamhetsområdet för VA och det behöver skrivas ett avtal om anslutning. Förbindelsepunkten för vatten och spillvatten kommer att anläggas på fastlandet och ledningar därifrån ut i pontonerna är fastighetsägarens ansvar, både vid anläggande och framtida drift och underhåll. Det kan antagligen behövas en pump i anslutning till pontonerna för att pumpa spillvattnet till förbindelsepunkten på fastlandet. Även för denna ansvarar fastighetsägaren.

Inom planområdet förläggs VA-ledningar i pontonerna. Dessa ska även kunna ta hand om och rena dagvatten som uppstår på pontonerna, t.ex. från snösmältning.

Värme

Området antas kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Området kan anslutas till elnätet. En utbyggnad av befintligt nät kommer behövas.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Det rekommenderas att avfallshantering inte ligger längre än 50 m från bostaden. Om hämtningsfordon inte kan köra på bryggorna behöver avfallshanteringen lösas på land. Planförslaget ger möjlighet att uppföra en 17 m² avfallsstation. Alternativt kan boende i område avtala om att få utnyttja soprum i de hus som är tänkta att uppföras längs med Rosenborgskajen. Inget av alternativen klarar angiven rekommendation.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av Kommunfullmäktige år 2021.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Projektet är tänkt att kunna genomföras i sin helhet på drygt 5 år. För att få marginal anges genomförandetiden till 10 år.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats - park. Kommunen bör ha ansvaret i offentliga rum, där många invånare ska kunna vistas på lika villkor.

Allmän plats –gata blir enskilt huvudmannaskap. Det finns ingen möjlighet att få till stånd en kommunal standard för allmänt tillgängliga pontoner utan att detta skulle ta en stor yta i anspråk och bli väldigt dyrt. Kommunen har heller ingen organisation för skötsel av flytande pontoner.

Detta för att pontonerna behöver vara körbara. Fordonstrafik bör dock minimeras. Allmänt tillgängliga pontoner med enskilt huvudmannaskap blir därmed billigare, mindre och mer lättskötta.

I och med att området blir unikt i Sundsvalls kommun vad gäller utformningen av allmän plats kan de anses som rimligt att huvudmannaskapet blir enskilt.

Avtal

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan Sundsvalls kommun och exploatören innan detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

Efter att fastigheter styckats av upprättas antingen ett köpeavtal eller arrendeavtal mellan kommun och exploatör.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan t.ex. innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål m.m.

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Fastigheterna Östermalm 1:6 och Stenstaden 1:4 ägs av Sundsvalls kommun.

Allmän Plats kommunalt huvudmannaskap

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PARK/GATA) utgörs av del av fastigheten Östermalm 1:6. Fastigheten Östermalm 1:6 ägs redan av Sundsvalls kommun, någon fastighetsbildning avseende allmän plats mark bedöms inte behövas.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget. (Exploateringsavtalet överensstämmer med reglerna i 6 kap. 40-42 §§)

Allmän Plats enskilt huvudmannaskap

Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (GATA₁/GATA₂) utgörs av del av fastigheten Östermalm 1:6 och Stenstaden 1:4. Område som utgör allmän plats mark med enskilt huvudmannaskap kan bildas som en egen fastighet (marksamfällighet) och en gemensamhetsanläggning kan bildas för området. Åtgärderna sker genom fastighetsbildning.

Vattenområden

Vattenområde (W) utgörs av del av fastigheten Östermalm 1:6 och Stenstaden 1:4. Fastigheterna ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende vattenområde bedöms inte behövas.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för småbåtshamn/bostadsändamål/centrum (W₁/B/C) genom avstyckning från Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6. Nybildad fastighet kan komma att bestå i flera olika kvarter.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar.

I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet kommer troligtvis en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmåteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

1. Gemensamhetsanläggning för lokalgatan (GATA₁/GATA₂) inom fastighet Östermalm 1:6 och Stenstaden 1:4.
2. Gemensamhetsanläggning för sopsortering kan bildas inom område B/C inom fastigheten Östermalm 1:6.
3. Gemensamhetsanläggning för småbåtshamn kan bildas inom B/C/W₁.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättningen enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanteras som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga.

Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Följande ledningsrätt kan bildas:

1. Ledningsrätt för allmänna ledningar kan bildas inom allmän plats mark (GATA/GATA₁/GATA₂).

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut inlämnas till lantmäterimyndigheten.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för småbåtshamn /bostadsändamål/centrum (vattenområde/kvartersmark) inom Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6 kan avstyckas till egna fastigheter i flera kvarter.
2. Mark för gata och småbåtshamn (allmänna platser med enskilt huvudmannaskap) inom Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6, kan avstyckas till egen fastighet.
3. Om avstyckningar sker för bostadsändamål inom Stenstaden 1:4 kan gemensamhetsanläggningar inrättas bildas inom GATA₁/GATA₂/W₁/B/C.
4. Ledningsrätt kan bildas inom allmän plats mark GATA/GATA₁/GATA₂.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Kommunen står för upprättande av detaljplanen. Kostnaden tas igen genom försäljning och/eller utarrendering av vattenområden.

BILAGOR

Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns 2020

Marinarkeologisk utredning, Nordic Maritime Group 2019

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättas av:

Anders Franzén, planeringsarkitekt

Anna Ålin, lantmätare

En vidare krets tjänstemän och konsulter har varit rådgivande i processen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar
Planchef



Anders Franzén
Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Flytande bostäder

Del av Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6

Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

Samrådsredogörelse

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 27 maj – 18 juni 2020.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter och bolag

Länsstyrelsen

Anser att planförslaget saknar tillräcklig redovisning av huruvida strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i enlighet med gällande bestämmelser

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).

Riksintressen

Länsstyrelsen bedömer att byggnaderna inte förefaller få sådana uttryck eller volymer att de kommer att inverka menligt på uppfattningen av riksintresset Stenstaden Sundsvall.

Tidigare synpunkter har hörtsammats och utformningen av de flytande bostäderna föreslås få en maritim och historisk koppling till platsen, vilket ses som positivt.

Man har nämnt gestaltning som utgår från de pråmar lastade med sågat virke som förr trafikerade hamnen, på den tid som Mons brädgård låg i närheten.

Byggnadshöjden 5,4 meter räknat från pontonernas ovansida får också anses vara acceptabel.

Länsstyrelsen anser att de nya tillkommande flytande bostäderna ska utformas med en hög ambition, så att de framstår som betydande arkitektoniska komplement och tillskott som adderar värden till den befintliga stadsbilden och Stenstaden. Flytande bostäder kan även bidra till att bevara minnet av tidigare hamnverksamhet i området.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte innebär någon betydande påverkan på de riksintressen som är berörda.

Kommentar: *Regleringen av byggnadshöjden ändras till att reglera nockhöjd, då detta bedöms som mer relevant utifrån att begränsa påverkan på stadsbilden i området. Nockhöjden regleras till 6,3 m och kompletteras med bestämmelse om takvinkel på 20-30 grader. Det ger i praktiken en byggnadshöjd som blir några decimeter lägre än i samrådsförslaget.*

Miljö kvalitetsnormer, vatten

Det bör redovisas tydligare i planen hur dagvatten och avlopp kommer att kunna tas om hand.

Kommentar: *Dagvatten och VA kommer att lösas via kanaler i pontonerna. Planbeskrivningen uppdateras.*

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer i likhet med kommunen att förslaget tillgodoser ett angeläget intresse. Bryggorna är också sådana anläggningar som behöver ligga vid vattnet. Kommunen behöver dock tydligare beskriva vilket behov förslaget tillgodoser som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Det är också av stor vikt att projektet utförs så att skada på växt- och djurliv i största mån undviks. Bland annat bör synpunkterna nedan under rubriken vattenverksamhet tas i beaktning.

Kommentar: *Texten i planbeskrivningen om strandskydd ändras. Behoven är att uppfylla de angelägna intressena i centrala Sundsvall, på en för dessa ändamål lämplig plats. Bland likvärdiga, centrala ytor som kommunen förfogar över på vatten, bedöms de övriga ligga i lägen utsatta för starka strömmar från Selångersån. På land finns inga likvärdiga ytor i centralt läge.*

Planförslaget ändras så att bättre hänsyn tas till växt- och djurliv. Allt vattenområde grundare än 3 m lämnas fri från bebyggelse. Det innebär att föreslagen exploatering halveras och endast en körbar brygga (ponton) går ut till de flytande bostäderna.

Plankartan ändras relativt mycket i och med att kvarstående föreslagna pontoner flyttas och en större vändplan läggs in. Då planområdet inte utökas på något betydande sätt bedöms planförslaget kunna fortsätta till granskning istället för ett nytt samråd.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen ser inga risker för hälsa och säkerhet som innebär att förslaget blir olämpligt på denna grund.

Vattenverksamhet

Av samrådsunderlaget framgår inte hur de flytande byggnaderna ska förtöjas. Länsstyrelsen anser att ingreppet i vattenmiljön bör begränsas i den mån det är möjligt för att den anspråkstagna och påverkade bottenytan ska bli så liten som möjligt.

Följande synpunkter är sådana länsstyrelsen anser kan vara bra att bära med sig till den kommande tillståndsprövningen, alternativt till anmälningen om vattenverksamhet:

- Byggnaderna och bryggorna bör utformas så att så mycket ljus som möjligt kan tränga igenom. Detta för att gynna det akvatiska livet i grundområdena. Miljöpåverkan av skuggningen från byggnationen blir högre på grundare vatten och länsstyrelsen ställer sig därmed positiv till att vattenområdet närmast strandkanten inte ska överbyggas.
- Även om vattenområdet som det ser ut idag förändras, försvinner inte möjligheten till en ny typ av vattenmiljö för att gynna den biologiska mångfalden i vattenområdet. Sökande bör därför eftersträva att konstruera vattenområdet W för att göra det tillgängligt och attraktivt för vattenlevande organismer. Beroende på bl.a. konstruktion, material och strömningsförhållandena skulle vattenområdet närmast strandlinjen kunna nyttjas av mindre fisk, yngel och andra vattenlevande organismer.
- För att minska påverkan från båtpropellrar och båtskuggning på vattenområde W₁, är det fördelaktigt om småbåtshamnen och förtöjningsplatser anläggs på djupare vatten, gärna där vattendjupet är minst 3 meter.
- Material bör väljas som läcker så lite kemikalier som möjligt, speciellt för de delar av byggnationen som konstant har kontakt med vattnet.

Kommentar: Planförslaget ändras så att i princip allt vattenområde grundare än 3 m föreslås bli öppet vattenområde (W) som inte får överbyggas med några konstruktioner. Därmed blir ljusförhållandena opåverkade där. Att W-området blir större, jämfört med samrådsförslaget, bedöms även vara positivt ur strandskyddssynpunkt och för utsikten från intilliggande kaj mot Sundsvallsfjärden.

Endast den anslutningen som går över djupare vatten kvarstår.

Val av material enligt önskat syfte går inte att reglera genom detaljplan.

Social hållbarhet

Planbeskrivningen kan med fördel kompletteras med resonemang och åtgärder kring tillgänglighet, trygghet, brottsförebyggande, folkhälsa, integration och jämställdhet. T.ex. utifrån att skapa orienterbarhet och överblick samt skapande av goda mötesplatser. Länsstyrelsen ser det som positivt att planen möjliggör inslag av centrumverksamhet i området.

***Kommentar:** Planförslaget ändras, i och med att det endast blir en ponton. Därmed behövs en större vändplan som också kan fungera som en bättre mötesplats. Mellanrum säkerställs så att denna plats kan synas från land.*

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Länsstyrelsen hoppas att de ambitioner som beskrivs i planen om byggnadernas och bryggornas utformning lever kvar i genomförandet. Området kommer att synas tydligt från vattnet och påverka stadsbilden, och bör därför ges en omsorgsfull gestaltning. Det är också av stor vikt att bryggorna utformas så att allmänheten kan uppmuntras att vistas i området.

Klimat och energi

I utformningen av detaljplanen kan sådant som tillgång till välplacerade och trygga cykelparkeringar och busshållplatser regleras.

Genom orienteringen av byggnaderna kan mer eller mindre goda lägen för solceller skapas.

Vilket trafikarbete genomförandet av en detaljplan ger upphov till är av avgörande betydelse för dess klimatpåverkan. Detaljplanens lokalisering ger de grundläggande förutsättningarna, men även detaljplanens utformning är av betydelse. Detaljplanen reglerar inte människors beteende, men kan skapa förutsättningar för och främja ett klimatsmart beteende. Länsstyrelsen emotser ett resonemang utifrån hur detaljplanen tar hänsyn till miljö- och klimataspekter.

***Kommentar:** Läget centralt i staden och närheten till resecentrum gör att behovet av egen bil minskar. Ingen yta avsätts för bilparkering. Cykelparkering bedöms rymmas inom förgårdsmark (planförslaget justeras för att reglera detta). Planbeskrivningen kompletteras.*

Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, trafiksäkert, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av enbostadshus och verksamheter placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

***Kommentar:** Placering av postmottagning får godkännas i samband nybyggnation. Beroende på PostNords krav kan det vara möjligt med postmottagning både ute på bryggan eller i anslutning till sopstationen.*

Trafikverket
Har inte något att erinra.

Kommunala myndigheter och bolag
Individ- och Arbetsmarknadsnämnden
Har ingen erinran.

Kommunstyrelsen

Bostadsförsörjning

Det är önskvärt med fler bostäder nära centrum. Planen kan bidra positivt till bostadsförsörjningen, förutsatt att den inte samtidigt hämmar utbyggnaden av Rosenborgskajens planerade bostäder. Föreslagen bostadstyp bedöms inte i första hand rikta sig till de målgrupper som är i störst behov av bostäder, men kan attrahera nya invånare till Sundsvall.

***Kommentar:** Det är svårt att uttala sig om vilken målgrupp bostäderna kommer att ha. Flytande bostäder kan innebära att området befolkas betydligt tidigare, både av nya boende och av övriga Sundsvallsbor. Flytande bostäder utgör ett*

speciellt inslag som kan bidra till en mer mångsidig bostadsmarknad och till att området blir en målpunkt redan innan Rosenborgskajen bebyggs.

Översiktsplanering

Flytande bostäder är en spännande och rolig idé. I och med att platsen strider mot gällande översiktsplan har en avvägning gentemot andra intressen inte gjorts på det sätt som är tänkt enligt plan- och bygglagen. Därför bör en sådan avvägning göras innan detaljplanen går upp för beslut. Det kan hända att det är mer lämpligt med t.ex. småbåtshamn är bostäder just på den här platsen, och att flytande bostäder kan vara ett mer positivt tillskott i annat läge.

Föreslagen plats är i gällande översiktsplan tänkt som vattenområde och en tillgång för boende och stadsliv kring Sundsvallsfjärden.

I planbeskrivningen står att översiktsplanen har en långsiktig ambition att flytta Grevebäcken ca 25 m österut. Denna text stämmer inte och bör därför tas bort.

Arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan. Det är en fortsatt ambition att bebygga de centralt belägna kajerna med stadsbebyggelse och "låta staden möta vattnet" i enlighet med gällande Stadsvision.

***Kommentar:** Motivet till denna plats är önskemålet från Sundsvalls styrande politiker om ett centralt läge för flytande bostäder. Därmed provas det om denna plats är lämplig för flytande bostäder eller inte.
Översiktsplanen anger att vattenkontakten ska utnyttjas.*

Översiktsplanen nämner endast att Grevebäcken ska öppnas. Tydligare ställningstaganden görs i Stadsvisionen och planprogrammet för Södra kajen från 2010.

*Då befintlig kulvert ligger under ett område som hela tiden planerats för bebyggelse behöver bäcken flyttas ca 25 m, om den ska öppnas.
Texten om Grevebäcken i planbeskrivningen justeras.*

Lokalisering och andra strategiska frågor

Detaljplanarbetet och eventuellt även senare bygglovskede innebär för Sundsvalls del nya frågor att hantera. Det hade varit en fördel om detaljplanarbetet föregåtts av en översiktlig studie om förutsättningar att bygga på vatten i Sundsvalls stads inre hamnområde där även erfarenheter hämtats från andra städer. Då skulle underlag finnas inför detaljplanarbetets start om vilka platser som kan vara lämpliga för byggande på vatten och vilka som bör undvikas.

Nu är många frågor obesvarade och det kan då finnas en risk att detaljplanen inte kan fullföljas på ett sådant sätt att det blir den attraktiva boendemiljön som eftersträvas. En universitetsstudie från 2017 visar att exempelvis flytande bostäder i centrala Karlstad varit svåruthyrda och haft hög omsättning på boende.

Vattenkontakt och utblickar är värdefulla faktorer som ökar intresset för exploatering. Rosenborgskajen, som planläggs för upp till 240 nya bostäder, är ännu inte utbyggd. Det finns en stor risk att de flytande bostäderna skärmar av vattenkontakten för Rosenborgskajen i sådan grad att markpriser och utveckling av denna bostadsbebyggelse hämmas. Det öppna mellanrummet i plankartan kommer endast medföra sjöutsikt i en smal glugg i "rätt" vinkel. Flytande bostäder kan eventuellt också innebära en minskad tillgång på vattenytor för utbyggnad av båtplatser för den växande befolkningen på kajerna. Finns risk för att vissa av de flytande bostäderna används som sommarbostäder som står tomma resten av året och hur skulle detta i så fall påverka stadslivet? Samtidigt kan flytande bostäder naturligtvis vara en potential till attraktivt stadsliv.

Utifrån ovanstående resonemang behövs en ekonomisk analys av om planen för flytande bostäder kan tillföra nyttor som är större än de negativa effekterna, sammantaget för hela området inklusive Rosenborgskajen. Annars riskerar detta att drabba såväl kommunens ekonomi som bostadstillväxt.

Det alternativ till bostäder som presenteras, att möjliggöra utbyggnad av småbåtshamn, medför inte konflikter med utsikt och vattenkontakt utan kan bli ett attraktivt komplement till bostäderna på Rosenborgskajen.

***Kommentar:** Bostadsmiljön i området bedöms kunna uppfylla de riktlinjer som nämns i översiktsplanen. Utöver det eftersträvas ingen särskild attraktivitet mer än vad intressenten har för ambitioner.*

Planförslaget ändras (se yttrande från Länsstyrelsen) så att mindre yta tas i anspråk. Det öppna mellanrummet blir därmed större.

Huruvida bostäder endast används vid vissa tider kan inte kommunen styra. Den "risken" finns för alla bostäder. Många bostäder i centrala Sundsvall står sannolikt tomma under sommaren.

Dagens småbåtshamn är inte särskilt attraktivt utformad med grind. Den må bidra till liv och ett marint inslag under sommaren men är tom under vintern. Bostäder ger större chans till åretruntbruk och tillgänglig brygga.

Avfallshantering

Kommunstyrelsekontoret kan inte se att avfallshanteringen från bostäderna är löst på ett tillfredsställande sätt i nuvarande planförslag. För långt avstånd till avfallshantering kan medföra att avfall förvaras vid bostäderna i väntan på att transport till avfallsstationen vilket både kan leda till ett skräpigt intryck och att avfall hamnar i vattnet. Långt avstånd till avfallsstation kan också innebära en lägre utsorteringsgrad av förpackningar och returpapper.

Kommentar: Avfallshanteringen kommer inte kunna följa rekommendationerna i BBR. Bedömningen har gjorts att detta inte behöver betyda att området är olämpligt för bostäder enligt PBL.

En avfallsstation föreslås i planområdet. Den ligger längre ifrån bostäderna än gällande rekommendationer men ändå på en plats som alla måste passera. Det blir alltså ingen omväg att slänga skräp.

Alternativt kan varje boende ha en egen soptunna vid bostaden som de själva rullar upp till gatan.

Kollektivtrafik

Området ligger 500 meter från Sundsvalls centralstation. Den kommer efter pågående ombyggnation att rymma även den regionala busstrafiken. Via Resecentrum kommer det att bli möjligt att gå och cykla till Östermalm.

Hållplatser finns för linje 120 på Landsvägsallén.

Flera stadstrafiklinjer kan nås vid hållplats Tullgatan på Köpmangatan.

Ombyggnaden av Väg 562 kommer dessutom att ge bra gång- och cykelförbindelser till Stenstaden.

Folkhälsa

Kommunstyrelsekontoret saknar en analys av de risker som denna nya typ av bebyggelse på vatten kan innebära. Hur påverkas exempelvis tillgänglighet och trygghet vid hårt väder, storm eller extremt isläge? Aktuella studier gällande färjetrafik visar att isläget är mycket olika från år till år. Vissa år kan det vara över 40 cm is, och vissa vindförhållanden kan skapa drivis med höga isbrötar. Kommer barn att kunna röra sig fritt vid sina bostäder, eller medför riskerna att de får en begränsad rörelsefrihet? Barnperspektivet saknas i planhandlingen. Kommer området vara tillgängligt för rörelsehindrade även vintertid – kan halkbekämpning och snöröjning ske på lämpligt sätt? Om man tillåter enstaka bostäder av typen husbåtar kanske det kan vara rimligt att de inte riktar sig till alla grupper i

samhället, men om man erbjuder en hel bostadsgrupp med 40 bostäder bör de vara tillgängliga även för barn, äldre och andra med särskilda förutsättningar.

Kommentar: Planförslaget ändras så att drygt 20 bostäder tillåts.

Den tekniska lösningen för att förhindra snö- och isbildning på och intill pontonerna är att installera markvärme i dem. Anslutningen till pontonerna bör ha räcken. Det kan dock inte vara räcken runt alla pontoner. Det finns många bostäder nära vatten där barn, äldre och andra med särskilda förutsättningar bor.

Övrigt

Bifogade illustrationer tycks inte överensstämma med vad planen tillåter, exempelvis gällande vilka delar av vattenområdet som möjliggör ankoringsplatser för båtar samt höjd och placering av byggnader. Det vore intressant att se en aktuell illustration som uppfyller planens krav. Planprogrammet uttrycker önskemål om gestaltning men dessa säkerställs inte genom planbestämmelser trots det centrala läget och MKBns bedömningar om kulturmiljöns känslighet. Sammantaget är det svårt att bedöma konsekvenserna av planen.

Kommentar: Det som sägs i program och MKB om gestaltning är att den ska förhålla sig till Stenstan. Det tolkas som att den inte ska efterlikna eller dominera över Stenstan. Flytande bostäder bedöms inte kunna dominera över Stenstan. ”Risken” att det blir en arkitektur som efterliknar Stenstads bedöms som liten. Illustrationer ska uppdateras och anpassas till ändrat planförslag inför granskning.

Slutsatser

Kommunstyrelsekontoret föreslår att fortsatt detaljplanering av flytande bostäder avvaktar tills en övergripande lokaliseringsutredning har genomförts. Om läget vid Rosenborgskajen är fortsatt intressant bör en ekonomisk analys enligt ovan genomföras innan avvägning görs om fortsatt planläggning. Motivet för att bygga flytande bostäder i Sverige brukar generellt vara antingen att hantera stora översvåmningsrisker eller brist på exploaterbar mark i attraktiva lägen. Eftersom inget av dessa kriterier är relevanta gällande Sundsvall i nuläget, bör motiven för projektet tydliggöras.

Kommentar: Motiven till projektet nämns ovan. Planbeskrivningen ska tydliggöras i detta avseende.

Kultur- och fritidsnämnden

Trygghet

Att undvika fönster in till privata lägenheter i gatuplan mot de allmänna bryggorna betyder också att man undviker utblick mot de allmänna bryggorna. Ur ett brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv är risken stor för både ökad brottslighet och ökad otrygghet.

Rutinaktivitetsteorin säger att det behövs tre saker för att brott ska begås; en motiverad gärningsperson, ett lämpligt objekt/offer och avsaknad av kontroll/kapabla vaktare.

Med kontroll menas dels formell kontroll i form av polis, vaktare, kameraövervakning och liknande. Minst lika viktig är den informella kontrollen i form av människor på platsen som kan se och reagera. Att bygga bort alla fönster är att ta bort den kontroll som finns naturligt i och med ett fönster att titta ut igenom.

I den alldeles nya BoTryggt2030 – handboken för planering av säkra och trygga livsmiljöer, beskriver man bland annat just vikten av social kontroll där aktiva fasader är en del av detta. Butiksfönster utgör aktiva fasader endast den tid när butiken är öppen. Att under kvällar och nätter inte ha någon utblick från lägenheterna öppnar möjligheter för brottslighet i allt från klotter och skadegörelse till försäljning av droger. Det kan också bli otryggt för den som ska gå förbi på väg till bostäderna som ligger längre ut mot vattnet.

När detta ställs mot behovet av att motverka insyn bostäder emellan och att bryggorna ska uppfattas som tillgängliga av allmänheten blir det en konflikt. Om man breddar utrymmet mellan husen med en bit privat mark efter sidorna på bryggorna kan man ändå ha fönster i gatuplan på bostäderna. Det gör att man inte tittar rakt in hos någon när man går förbi. Finns det en tydlighet i att det är privat ”mark” som t ex ett lågt staket så borde det inte vara ett problem.

Det är bra att det är genomgång i området då det ökar tryggheten och gör det mer tillgängligt för allmänheten. Möjligheterna till centrumverksamhet som skapar målpunkter för allmänheten är också positivt. Det kunde också vara intressant att pröva idén med ett kallbadhus. Även bra att ”gatorna” går att förlänga om man vill bygga vidare på lösningen längre ut.

***Kommentar:** Detaljplanen reglerar inte att fönster inte får finnas mot gatan. Planbeskrivningen innehåller en text om att undvika privata fönster direkt mot allmänna stråk. Sådana fönster tenderar att vara fördragna. Men det får bli upp*

till de boende själva i så fall. Utifrån trygghetsaspekten och även kommersiell aspekt bör hus utan fönster mot allmän plats inte krävas. Texten i planbeskrivningen justeras.

Detaljplanen justeras för att reglera en 1,3 meter djup, privat förgårdsmark mellan bostäderna och allmän gata. Måttet 1,3 m är minsta möjliga för att kunna öppna en dörr utan att inkräkta på allmän plats.

Kallbadhus är inte aktuellt så länge som det finns risk för föroreningar i vattnet i Sundsvallsfjärden.

På grund av brandsäkerhetskrav (avstånd mellan byggnaders entréer och uppställningsyta för räddningsfordon får inte vara mer än 50 m) utgår möjligheten att förlänga "gatorna" och bygga vidare längre ut.

Kulturmiljö

En kulturmiljöutredning har gjorts som bedömer att detaljplaneförslaget kommer att få vissa negativa konsekvenser för kulturmiljön. Dessa konsekvenser kan minska om den tilltänkta bebyggelsen i hög grad tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena, den historia och det samband med riksintresset Sundsvall, som det aktuella området har. Dels genom utformning, placering men också genom säkerställande av historisk läsbarhet.

En marinarknologisk undersökning har konstaterat att det inte finns några fornlämningar inom planområdet. Det ses som positivt att området utvecklas, men att det gör så med inspiration av områdets tidigare verksamheter. Planförslaget har tagit fasta på de rekommendationer som uttrycks i den kulturmiljöutredningen som gjorts, när det gäller utformning och gestaltning. Viktigt är att områdets förhållande till stenstaden är av ett underordnat slag och att det inte efterliknar stenstaden, utan utgår ifrån den funktion som funnits på platsen. Höga krav på utformning och materialval bör ställas vid i bygglovsprocessen.

Områdets tidigare verksamheter och historia kan med fördel förmedlas genom namngivning, skyltar och fotografier på platsen. Om möjligt kan en del av räls eller liknande sparas som ett inslag i områdets bebyggelse. Ett tydligt historiedjup kan bidra till att områdets attraktivitet.

Kommentar: Namngivning, skyltning eller att spara material är inget som kan regleras i en detaljplan.

Lantmäteriet

1. Gör tydligare fastighetsförteckningar
2. I innehållsförteckningen ska det stå både Kvarters/traktnamn.
3. Högsta byggnadshöjd i meter räknat från allmän plats, gata (5.4 meter). Vilken höjd är det som anges? Är det +2,1 eller 1.9 m eller är det någon höjd enligt grundkartan? Istället borde det anges höjd över normalvattenståndet och även anges vad detta är.
4. Under gränsbeteckningar står det planområdesgräns, men någon planområdesgräns finns inte i kartan., Enbart användningsgräns och egenskapsgräns.
5. Vilken strandlinje är inlagd? Är det nuvarande strandlinje eller den projekterade linjen?

Kommentar: Kartan ändras så att gällande fastighetsbeteckningar syns tydligare.

Grundkartans teckenförklaring tydliggörs så att det står både kvarters- och traktnamn.

Byggnadshöjden räknas från pontonerna.

+2.1 och +1.9 anger föreskriven höjd över nollplanet för de ytor där denna reglering gäller. Ytan där +2.1 m gäller utgår ur planförslaget. Det förtydligas att "angivet nollplan" är detsamma som normalvattenståndet.

Att planområdesgränsen ser annorlunda ut i kartan än i listan med beteckningar beror på en bug i ritprogrammet.

Projekterad strandlinje utgår från släntfoten till stenskoning som löper längs med strandkanten. Släntfoten har tolkats som att vara densamma som nuvarande strandlinje vid normalvattenstånd.

Medelpads räddningstjänstförbund

Vill göra ett förtydligande under punkten Säkerhet i samrådsunderlaget. Gränsen på 50 meter i boverkets byggregler gäller från uppställningsplatsen för släckbilen till bostädernas angreppsväg, vilket brukar vara huvudentrén till byggnaden. Det är inte fågelvägen man menar utan det faktiska avståndet. På plankartan ser det ut som bryggorna går cirka 50 meter rakt ut, vilket skulle innebära att det är så långt som cirka 75 meter till byggnaderna längst bort. Avstånden kommer ifrån att det

inte ska vara för lång väg för räddningstjänsten att bära allt material/utrustning och all slangdragning som behöver göras vid en eventuell insats i en byggnad.

Om bryggorna ska vara körbara för räddningstjänstens fordon behöver dessa uppfylla kraven för en räddningsväg, till exempel vad gäller körbanebredder och att vägen måste tåla den vikt som en släckbil full med vatten har. Vägarna behöver också vinterväghållas.

Brandposter finns inte området, vilket behöver anordnas för att säkerställa räddningstjänstens behov av släckvatten vid en eventuell insats. Placering av brandpost bör med fördel diskuteras med räddningstjänsten, men en lämplig placering är att placera en brandpost lättillgänglig på land vid någon infartsväg till området.

Har man funderat någonting över omhändertagande av eventuellt kontaminerat släckvatten? En brand i området kommer innebära att det hamnar kontaminerat släckvatten ute i havet. Är detta något man funderat på utifrån miljöaspekten?

***Kommentar:** Planförslaget justeras något så att inga huvudentréer behöver hamna längre ifrån möjlig uppställningsplats än 50 m.*

Pontonerna är inte tänkta att bli körbara för räddningsfordon, men möjligheten finns.

Förslag på placering av nya brandposter kommer tas med i en förprojektering för allmän plats på land i området.

Pontonerna kommer behöva utformas så att dagvatten kan tas om hand på ett kontrollerat sätt.

Kontaminerat släckvatten är annars inget som bedöms få någon betydande miljöpåverkan.

Miljönämnden

Miljönämndens bedömning

Det är positivt att det byggs nya bostäder i Sundsvalls tätort. Områdets närhet till service och transporter innebär förhoppningsvis ett klimatsmart levnadssätt och boende. För att exploateringen av området ska få minsta möjliga negativa påverkan på miljön, boende och allmänheten behöver planhandlingarna

kompletteras avseende förorenade sediment, miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd, naturvärden i vattnet och vid Grevebäckens utlopp, säkerhet för barn, dagvatten, buller, miljö kvalitetsnormer för luft samt snöhantering.

Förorenade sediment

Miljökontoret anser att föroreningssituationen i sedimenten inte är tillräckligt utredd för att kunna bedöma om den planerade markanvändningen är lämplig. Det finns kunskapsluckor kring sedimentens föroreningsinnehåll och vilka risker som sedimenten kan innebära för människors hälsa och spridning under byggfasen. Miljökontoret ser en risk att planförslaget innebär ett försvårande av möjligheterna att uppnå god ekologisk och kemisk status i Sundsvallsfjärden, vilket strider mot reglerna i 5 kap miljöbalken. Planavdelningen behöver visa att planens genomförande inte leder till att statusen i vattenförekomsten försämras och att föroreningar sprids till Sundsvallsåsen.

Miljökontoret ser en risk att pålning, schaktning eller förankring i sedimenten kan leda till att föroreningar frisätts och sprids till vattenmiljön samt ned till underliggande Sundsvallsåsen. Sedimentens föroreningsinnehåll behöver utredas för att en riskbedömning för människors hälsa och miljön ska kunna göras.

Även om föreliggande detaljplan inte påverkar nuvarande status så kan detaljplanen innebära att kvalitetsfaktorer försämras i samband med genomförandet. Exempelvis kan pålning, schaktning och förankring i förorenade sediment leda till att prioriterade ämnen för att uppnå god kemisk status frisätts till vattenmiljön.

Planhandlingarna behöver innehålla en beskrivning av hur detaljplanen, under alla olika skeden, påverkar relevanta kvalitetsfaktorer för att kunna avgöra om detaljplanen kan genomföras utan att strida mot reglerna i 5 kap miljöbalken.

Information saknas om mark och grundvatten kring cisternerna för båtmacken har utretts inom ramen för planarbetet. Miljökontoret anser att en miljöteknisk markundersökning bör utföras för att säkerställa att inga föroreningar förekommer som kan innebära olägenhet för människors hälsa och miljön. Om båtmacken ska flyttas vill miljökontoret informera om att anmälningsplikt föreligger för verksamheten.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) bedöms detaljplanen ge en liten negativ påverkan på naturmiljön genom att föroreningar i bottensedimenten kan röras upp och bli tillgängliga för vattenorganismer. En motivering till

varför man gör den bedömningen saknas.

***Kommentar:** Pålning och schaktning i bottensedimenten är inte aktuellt. Förankring bedöms inte utgöra någon betydande påverkan då området är så pass litet i förhållande till hela Sundsvallsfjärden.*

Båtmacken kommer behöva flyttas på innan ett genomförande av denna detaljplan blir möjligt. En sådan flytt behandlas inte inom ramen för denna detaljplan. Området där cisternerna ligger kommer inte att exploateras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det här förslaget riskerar möjligheterna att uppnå god ekologisk status enligt vattendirektivet. Byggande på och vid vattnet leder till ökad modifiering av övergången där hav möter land vilket motverkar en förbättring av statusklassningen och hydromorfologiska förhållanden.

Det marina livet påverkas genom att byggnationerna kommer att förhindra solljus att nå vattenmassan. Sundsvalls inre hamn ingår i Sundsvallsfjärden som har statusklassningen måttlig ekologisk status och uppnår ej god när det gäller kemisk status. För att uppnå en god ekologisk status i vattenförekomsten krävs omfattande förbättringsåtgärder med avseende på de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten.

Som nämnts ovan under rubriken förorenade sediment ser miljökontoret en risk att planförslaget även innebär ett försvårande av möjligheterna att uppnå god kemisk status i Sundsvallsfjärden.

***Kommentar:** Ingen försämring som innebär en sämre klassning bedöms ske.*

Strandskydd

Som miljökontoret nämnt i tidigare yttrande var ett av sundsvallsbornas önskemål, som uttrycktes när Stadsvisionen togs fram, att öka tillgången till vattennära miljöer. Detta eftersom vattenkontakten är begränsad i centrala Sundsvall. Det stämmer också väl med strandskyddslagens syften i 7 kap miljöbalken.

Planhandlingarna beskriver resonemang kring strandskyddet och åtgärder för att säkra allmänhetens tillträde till området. Miljökontoret ställer sig tveksamma till val av plats för bostäder och anser att det torde finnas andra ställen att bygga på som inte ligger inom strandskyddat område. Det är dock positivt att de flytande

bostäderna inte placeras precis intill strandkanten utan istället en bit ut. Det är också positivt att det kommer vara möjligt för allmänheten att promenera runt på bryggorna i området och att fönster intill privata lägenheter ska undvikas i gatuplan. Det senare bör dock säkerställas i plankartan.

***Kommentar:** Att inte ha lägenhetsfönster som vetter ut mot en allmän gata är en idé som kan vara svår att följa. Därför bör det inte bli ett krav. Se vidare i yttrandet från Kultur- och fritidsnämnden.*

Grevebäcken

Kommunen har i olika sammanhang tagit upp möjligheten att återskapa en naturlig och öppen bäck. Anledningen till detta är att Grevebäcken är ett av de mer biologiskt värdefulla vattendragen i centrala staden och området kring utloppet har ett rikt fågelliv. Vid utloppet har det bildats ett delta som ger förutsättningar för olika arter att trivas.

Detaljplaneförslaget är utformat så att bäcken ska ligga kvar i befintligt läge. I planbeskrivningen framgår att den långsiktiga ambitionen enligt översiktsplanen är att flytta bäcken cirka 25 meter österut och återskapa en miljö som ger ett motsvarande fågelliv.

Sen miljökontoret yttrade sig i den tidiga dialogen för de flytande bostäderna har planprocessen för Rosenborgskajen fortskridit. Förslaget till den detaljplanen innebär att Grevebäckens utlopp behöver flyttas längre österut. Miljökontoret anser trots detta att planbeskrivningen för de flytande bostäderna ändå bör redovisa hur växt- och djurliv vid Grevebäckens utlopp i nuvarande läge påverkas av genomförandet av planen samt vilka anpassningar som eventuellt kan genomföras för att minska påverkan. Miljökontoret anser att placeringen av de flytande bostäderna bör anpassas efter Grevebäckens utlopp.

***Kommentar:** Se yttrande från kommunstyrelsekontoret angående översiktsplanens ambition.*

Grevebäcken kan ligga kvar i sin nuvarande kulvert även vid ett genomförande av detaljplanen för Rosenborgskajen. Ska den tas upp ur kulverten behöver den dock flyttas österut.

Aktuellt planförslag ändras så att flytande bostäder inte får uppföras lika nära utloppet som i samrådsförslaget. Den östra pontonen tas bort. Påverkan på Grevebäckens utlopp torde därmed bli minimal.

Naturvärden

Enligt MKB:n kan detaljplanen ge en liten negativ påverkan på naturmiljön genom att växter på botten kan försvinna och föroreningar i bottensedimenten kan röras upp och bli tillgängligt för vattenorganismer. Enligt utförd bottenundersökning återfinns viss vegetation på 1-3 meters djup. Observerade livsmiljöer är enligt MKB:n att betrakta som triviala och bedöms inte hysa höga naturvärden. Det föreslås att befintliga ålnateängar som försvinner i och med anläggandet av de flytande bostäderna bör kompenseras genom restaurering eller anläggande på annat håll i närområdet. Befintliga undervattensängar av ålnate som finns på grunt djup öster om planerat område för flytande bostäder bör säkerställas vid anläggandet.

Miljökontoret saknar ställningstagande och åtgärder i planbeskrivningen kring det som beskrivits ovan från upprättad MKB. Även triviala livsmiljöer är värda att skyddas från negativ påverkan.

***Kommentar:** Planförslaget ändras så att vattenområdena grundare än 3 m inte får överbyggas. Enligt utförd botteninventering är det i dessa områden befintliga livsmiljöer finns. Se yttrande från länsstyrelsen.*

Grönytor

Miljökontoret ser positivt på att tillskapa nya grönytor för boende och allmänheten. Det är dock viktigt att utformningen av dessa görs på ett sätt som inte utsätter barn för olycksrisker genom närheten till vatten.

Grönytor kan med fördel skapas med olika inslag av gröna värden, till exempel örtrik äng, blomsterrabatter, olika träarter och buskar, istället för att endast anlägga gräsmatta. Detta för att ge mer förutsättningar för att gynna den biologiska mångfalden och även för att öka trivselen för boende och allmänheten i området.

***Kommentar:** Utformningen av allmänna platser regleras inte i detaljplanen. Generellt ska utformningen följa 8 kap. PBL. Det vore en fördel om de utformas i enlighet med Miljökontorets önskemål.*

Dagvatten

Det saknas en redogörelse för hantering av dagvatten inom planområdet i och

med att det kommer att vara möjligt att framföra motordrivna fordon på bryggorna samt handikapparkering. Redogörelsen bör omfatta en analys av risken för att det tillskapas förorenat dagvatten, en bedömning av påverkan på vattnet i och omkring planområdet samt eventuella åtgärder för att rena dagvattnet.

***Kommentar:** I och med att motorfordon kommer att tillåtas bör pontonerna utformas så att dagvatten kan tas om hand och renas på ett kontrollerat sätt. Ett alternativ är att låta det gå i kanaler i pontonerna, som kopplas till ett filter. Tekniska lösningar som detta kan dock inte regleras i detaljplanen.*

Buller

I planbeskrivningen framförs att utförd bullerberäkning visar att riktvärdena för buller kan innehållas inom planområdet. I MKB:n framgår vidare att det för de flytande bostäderna är beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad som högst 54 dBA. Eventuella uteplatser kan placeras på de sidorna av husen där ekvivalent ljudnivå är högst 50 dBA. Miljökontoret anser att detta tydligt ska framgå i planbeskrivningen så att det blir en bra boendemiljö för de boende.

***Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras.*

Miljö kvalitetsnormer för luft

I planhandlingarna framgår att beräknad luftkvalitet efter ett genomförande av planen ligger under gränsvärdena för miljö kvalitetsnormer och miljömål. Vid ogynnsamma förhållanden kan gränsvärdena överskridas, både i nuläget och efter ett genomförande.

Miljökontoret bedömer att denna fråga inte är tillräckligt belyst i planbeskrivningen. Ett förtydligande krävs om vad ogynnsamma förhållanden innebär, hur ofta de kan inträffa samt åtgärder för att minimera påverkan för boende när detta sker. Det är även oklart om vilka gränsvärden som beräknas överskridas, om det är miljömålen eller miljö kvalitetsnormerna. För miljömål finns angivna riktvärden medan det för miljö kvalitetsnormer finns angivna gränsvärden.

***Kommentar:** Ogynnsamma förhållanden skapas vid instängda gaturum. Flytande bostäder kommer inte byggas så pass tätt och högt att ogynnsamma förhållanden uppstår Planbeskrivningen förtydligas enligt önskemål.*

Snöhantering

Det saknas en redovisning av snöhantering inom planområdet. För att inte riskera att påverka vattenkvaliteten negativt bör snön inte skottas ut i vattnet. Möjligheten för landbaserad snöavsättning ska gärna vara lokal i närheten till området för att undvika behov av borttransporter. Lokal snötippning kan gärna samordnas med eventuellt system för rening och hantering av annat dagvatten inom planförslaget.

***Kommentar:** En teknisk lösning på detta är att ha markvärme i pontonerna. Då smälter snön och förs, via inbyggda dagvattenledningar, till en reningsanläggning.*

MittSverige Vatten & Avfall AB

Vatten- och spillvattenförsörjning

Området för detaljplanen ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Det finns dock möjlighet att ansluta planområdet till kommunalt VA genom avtal om anslutning utanför verksamhetsområdet. Förbindelsepunkten till området kommer att vara på land, vilket gör att det är exploatörens ansvar att projektera, anlägga samt sköta framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningen inom planområdet.

Sundsvall Vatten behöver utreda hur planområdet kan försörjas med vatten och avlopp. Exploatören ska bekosta upprättandet av förbindelsepunkt. Utöver detta tillkommer anslutningsavgift enligt gällande taxa vid tidpunkten för meddelande av förbindelsepunkt.

Dagvattenavledning

Sundsvall Vatten har inte verksamhetsområde för dagvatten inom planområdet. Detta innebär att dagvatten måste hanteras av exploatören. Det är viktigt att man planerar byggnationen så att man säkrar dagvattenhanteringen inom planområdet.

***Kommentar:** Dagvattenhantering, inklusive rening, är tänkt att ske inbyggt i pontonerna*

Avfall

Det är viktigt att exploatören planerar avfallshanteringen så att riktlinjerna i ”Handbok för avfallsutrymmen - Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation” följs.

***Kommentar:** Detta behöver tas hänsyn till i projekteringsfasen.*

Sundsvall Elnät

Ser positivt på en exploatering av flytande bostäder i området. Utbyggnad av både elnät och optonät kommer att behövas för att möjliggöra anslutningar.

Sundsvall Energi

Har inga synpunkter.

Sundsvall – Timrå Airport

Har inget att erinra.

Sakägare

Brf Hamnparken 1 (Fastigheten Skutan 1)

Ställer sig frågande till varför kommunen planerar en byggnation på vattnet när det i dagsläget finns gott om mark längs med södra kajen som skulle må väl av att bebyggas. Områden som skulle försköna och öka områdets attraktivitet om de bebyggdes. Kommunens arbete vid den norra kajen ses som ett positivt exempel, föreningen ser i stället att de befintliga byggplanerna på södra sidan blir förverkligade.

Föreningen har sedan inflyttningen år 2017 sett en ökning av besökare i Inre hamnen, det börjar bli en av Sundsvalls pärlor som allt fler upptäcker. Medborgare fikar på Café Charm alternativt tar med egen picknick. Barnen leker i den upprustade lekparken och vuxna gympar. Ett riktigt rekreationsområde med mångsidig användning. Rekreationsområdets popularitet beror till stor del på närheten till Stenstaden samt öppet vatten som ger sjöglitter och behagliga vindar under soliga dagar. Föreningen ifrågasätter av den anledningen varför kommunen planerar att minska vattenspegeln som innebär att Stenstadens närhet till vattnet kommer kännas mer avlägsen. Det planerade området kommer enligt handlingarna bli 7 800 m² stort. I jämförsele kan nämnas att byggnaden där Biltema håller till i Birsta är ca 5 000 m² och byggnaden där ICA Maxi håller till är ca 10 000 m². Eftersom det planerade området delvis kommer att utgöras av trevåningshus kan området mycket väl ställas i jämförelse med de tidigare angivna byggnaderna.

I Stockholm kan man se exempel på områden med flytande bostäder, dessa områden är väl diskuterade. Upplevelsen av natur och fågelliv syns inte längre från strandpromenader och naturupplevelsen har minskat. Vid det fall att en stad är överbefolkad och har stor markbrist kan man behöva nyttja vattenytor, men där är vi inte i Sundsvall.

Föreningen ser däremot positivt på alternativet, angivet i handlingarna, som innebär en utvidgning av småbåtshamnen. Det finns en stor efterfrågan på båtplatser och det skulle bidra till att området blir ännu vackrare.

***Kommentar:** Flytande bostäder planeras för att det finns en intressent som vill uppföra sådana. Sundsvalls kommun har beslutat att pröva lämpligheten med detta genom en detaljplan. Skulle uppgifter som framkommer under detaljplaneprocessens gång visa att det är olämpligt enligt PBL avbryts planprocessen. Det har under samrådet kommit fram uppgifter som gör att planförslaget minskas vad gäller exploateringsgrad, men inget som gör att planprocessen avbryts.*

Planområdet i sin helhet är 7 800 m². Det innefattar utöver byggnader även park, öppet vatten och allmänt tillgängliga pontoner. Totala tillåtna byggrätten blir efter ändring av planförslaget (se yttrande från Länsstyrelsen) ca 2 570 m². Största enskilda byggrätten blir 1 830 m². För att kunna skapa godkända lägenheter inom husen lär de inte kunna byggas så stora. Planförslaget tillåter inget högre än tvåvåningshus.

Boende, Skutan 1

Nu har kommunen jättechans att bygga ett attraktivt område och skap en stadsdel som Sundvallborna kan vara stolta över. Gör inga hastiga beslut. Se till att alla är nöjda, bygg luftigt och försämra inte utsikten för närboende. Väljer man att bo vid vattnet vill man se vatten och känna frihetskänsla.

Att kommunen vill bygga mycket förstår sakägaren men tycker inte det här projektet är så smart. Kommunen kommer stänga in hela inre hamnen. Låt bron och vattnet mötas på ett vackert sätt.

Tänk att framtida boenden vid vattnet ska vara attraktiva och att Storgatan och Stenstan förlängs ända till Ungdomsfältet där hela Sundsvall kan mötas.

Att göra fula små baracker på vattnet är helt tvärtemot Sundsvalls vision och Stenstan.

Med detta bygge gör kommunen en stadsdel där det blir fest och röj och tappar hälften av framtida spekulanter på bostadsrätter.

Det kan finnas 4 eller 5 hus på vattnet men inte mera. Vänta till att fas 1 är klart och första boenden flyttat in i sina bostadsrätter på land och gör en utvärdering då. Roligt att det byggs men bygg smart och tänk att allting ska hänga ihop och alla ska trivas.

***Kommentar:** Staden är inte enbart till för spekulanter på bostadsrätter. Det behöver få finnas plats för fest och röj också, om alla ska trivas.*

Boende, Skutan 1

När sakägaren bestämde sig för att flytta till Hamnparken var de tyngst vägande skälen den fina miljön med utsikten över småbåtshamnen och fjärden utanför. Fri utsikt bort till Alnön där man också kan skönja utloppet mot havet utanför. Även planerna på omkringliggande bebyggelse, men där är det mycket än som inte kommit igång.

Om man granskar det område som ringats in för projektet och sen tittar på bildförslagen med både 2- och 3-våningshus så blir det en stor samling hus på en betydligt större yta än en fotbollsplan.

Nog borde det vara viktigare att se till att projekten på land först borde fullgöras. Sakägaren m. fl. känner stark motvilja till att förslaget förverkligas.

***Kommentar:** Planområdet är på 7 800 m² vilket är ungefär lika stort som standardarean för en fotbollsplan. Cirka 2 570 m² får bebyggas (efter ändring av planförslaget, se yttrande från Länsstyrelsen). Illustrationsmaterialet ändras då planförslaget inte tillåter mer än en- och tvåvåningshus.*

Boende, Skutan 1

Det är många här i staden som önskar närhet till vatten. Att bygga bostäder som ligger ute i vattnet och försämrar sikten för många är inte en bra idé. Det torg som byggs vid Café Charm kommer att tappa sikten av stort vatten. Bostäderna på pontonen kommer effektivt att bli som en stor vägg mot sydost. Den väggen kommer att möta en annan vägg i nordost, nämligen SCAs fasad. Inte mycket vatten kvar däremellan och ingen fri sikt. Detta drabbar förstas boende på

Rederigatan och hur det ska gå att exploatera det blivande området med bostäder vid södra kajen är svårt att förstå. Har Sundsvall inget skönhetsråd eller stadsarkitekt som granskar projekt? Man kan inte tycka att en grupp hus på pontoner är vackert. Natur är vackert och kajpromenaden kommer säkert bli det. Alternativet fler båtplatser är betydligt trevligare.

***Kommentar:** Sundsvalls skönhetsråd och stadsarkitekt kommer att se förslaget innan det eventuellt byggs.*

Boende, Skutan 1

Blev väldigt förvånad över planerna att bygga bostäder på vattnet i inre hamnen och vill med detta brev protestera mot dessa planer.

Sakägaren är själv boende i inre hamnen och i samband med restaureringen av den s.k. Rosenborgskajen finns det planer på att bygga ännu fler bostäder där. Om planerna på en flytande stadsdel blir verklighet så kommer förmodligen inte denna del av hamnen att bebyggas utan den kommer förmodligen fortsätta att vara öde med en massa bråte. Dessa planerade lägenheter tillsammans med de på Rederigatan kommer att få sin utsikt över hamnen förstörd av något som inte har med vatten att göra.

Att hänvisa till att förr i tiden låg en massa pråmar i Sundsvalls hamn och att det därför skulle vara ok med detta projekt anser sakägaren är att vara ute på djupt vatten. Då det fanns pråmar i Sundsvalls hamn fanns det också segelfartyg och eventuellt ångfartyg. Inget av detta finns kvar, Sundsvall har dessutom byggt för möjligheten att den typen av fartyg kan komma in i hamnen genom att bygga bron. Så varför hänvisa till något som varit?

Denna hamn är dessutom själva infarten till Sundsvall vattenvägen och sakägaren anser att den är för Sundsvall lika viktig som Strömmen är för Stockholm. Ingen skulle komma på tanken att bygga något liknande där. I Stockholm finns liknande flytande bostäder men de är placerade i periferin och inte centralt.

Sundsvalls kommun uppmanas därför att fortsätta med sina planer på bebyggelse på land efter den södra strandlinjen och inte förstöra intresset för denna del genom att placera den bakom en ridå av pråmbebyggelse!

Kommentar: Se yttrande från Länsstyrelsen angående kulturmiljö. Det stora hindret för att bygga på land-delen är de kvarvarande järnvägsspåren.

Boende, Skutan 1

Motsätter sig det inkomna förslaget om flytande bostäder i inre hamnen. Efter att ha läst igenom samtliga av de underlag som finns att ta del av på hemsidan bedöms förslaget vara väl utrett men tyvärr svårt att utföra i samtycke med alla nödvändiga krav och önskemål.

Kulturmiljö

Den första punkten som väcker oro är kulturmiljön, med den nyligen reviderade Bilaga 2 till Tyréns MKB som främsta källa. Rosenborgskajen beskrivs som att i sina glansdagar varit ett historiskt varv som satt Sundsvall på kartan som "en av Sveriges viktigaste varvsstäder" - området bör alltså ses som en kulturellt viktig miljö. Sundsvall är en kuststad med relativt låg havskänsla (attraktivt för invånare såväl som turister) och flytande bostäder är inte i linje med vård av det tidigare varvets minne, medan en anpassad utbyggnad av småbåtshamnen skulle gynna kulturmiljövården.

Citatet "nyttillkommen arkitektur ska ha sin utgångspunkt i den aktuella platsen och dess historiska användning" är mycket intressant. I gestaltningen i kommunens planhandling står tyvärr virkesupplag och magasin för Mons sågverk som inspiration för utformningen, men virkesindustrin är redan en tung grundpelare i märket Sundsvall som istället kunnat diversifieras genom varvet och havet. I den illustration som intressenten presenterat påminner byggnaderna mer om fiskeläger som passerat in vid Spikarna på Alnö, vilket inte är i linje med planhandlingarnas beskrivning. Trähusen på Stora Hamnkajen (Stockholmskajen?) har dessutom redan en magasinliknande profil, och kajerna har ju använts till mycket mer spännande saker än förvar under deras långa historia.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret ser inte hur en utbyggd småbåtshamn skulle gynna kulturmiljövården.

Rosenborgs varv hade sin verksamhet innan nuvarande kaj byggdes. Dagens kaj har använts för förvaring och lastning av kol och trävaror. Intill kajen stod relativt stora magasinsbyggnader. Man lastade från stora fartyg till järnvägsvagnar. Två kranar stod längs med kajen.

Då detta bedömts som alltför storskaligt för nya byggnader i området så har föreslagna flytande bostäder snarast försökt efterlikna de lastpråmar som trafikerade hamnen och sågverken under tidigt 1900-tal. De kan också tillåtas få ett eget uttryck.

Siktlinjer och vattenspegel

Del av att bevara riksintresset Sundsvall (nu främst menat stenstan) är att respektera de siktlinjer och samband som finns mellan staden och havet. Bara för att Bolagsverket råkade bli verklighet kan det inte användas som argument för att fortsätta med dålig samhällsplanering, och bara för att planområdet ligger utanför riksintresset betyder det inte att dess indirekta påverkan är obefintlig. Ny bebyggelse ska visa sig underordnad och förhålla sig till riksintresset, och i slutet på stenstans långa gator finns ståtliga landmärken som skolhuset och kyrkan, och med det sagt passar havet och Sundsvallsbron bättre in på den listan än intressentens flytande kvarter.

Enligt ÖP ska "estetiska och andra upplevandevärden beaktas" i hela Sundsvall, så det är inte bara riksintresset som måste respekteras. Vyn och vattenspegeln borde falla in under både estetik och upplevelse. De i detaljplaneförslaget ritade rutnätskvarteren på Rosenborgskajen skulle tappa i värde om man satte 70 flytande bostäder direkt framför. Samma sak gäller fastigheten Skutan. Café Charm skulle visserligen få nya kunder, men till priset av att uteserveringen och läget tappar sin "charm". Allmänheten skulle också tappa vattenspegelns mervärden. Idag finns många parkbänkar och allmänna ytor i området och fler ska ju tillkomma, så vattnet är varken privatiserat eller avhållande! Dessa varma soliga dagar är det helt fullt med folk som njuter av vädret och närheten till havet kring inre hamnen med dess unika närhet till centrum. Detta borde ses som en resurs att hushålla med och inget att kasta bort till första bästa intressent.

***Kommentar:** Flytande bostäder kommer inte ligga i siktlinjernas förlängning sett från Stenstaden. De är i en mindre skala än Stenstadens bebyggelse och omges av mer grönyta. Se länsstyrelsens yttrande i övrigt.*

Detaljplaneförslaget har ändrats så att det nu rymmer drygt 20 bostäder. De kan likaväl utgöra en målpunkt som ökar intresset för stadsdelen.

Planförslaget kompletteras med perspektivbilder från kv. Skutan.

Tillgänglighet för allmänheten

Det finns en hel del lyxiga stugor i fjällen som köpt sin andel av den vackra

utsikten och privatiserat den med stora glasfönster och verandor. På papperet är hela allmänheten varmt välkommen att vandra på gatan utanför dessa stugor. Betyder det att allmänheten får njuta av det vackra fjällandskapet bara för att det är en allmän väg, trots att de inte ser något för husen och trots att fjällkänslan inte är större där än på någon annan asfaltsväg? Nej, det gör det inte.

Tanken med strandskydd är att det inte ska få hända samma sak här i Sundsvall. Nu är strandskyddet hävbart i området, men det betyder inte att man ska glömma varför det instiftats. Hur kul kommer det vara att träna på det nya utegymmet som ska ligga på kajen ca 11 meter från någons vardagsrum? Att ha en kiosk eller liten centrumyta i planen kan inte väga upp det faktum att det främst gynnar de redan gynnade - bostädernas invånare, och dessutom kompenserar det inte att fasaden ut mot vattnet utgörs av bostäder och således stänger in allmänheten. Att det ska finnas privata bryggor utanför husen är inte heller speciellt inbjudande för allmänheten. Den allmänna parkyta som planerats in är dessutom på land. Bra att det gröna stråket förlängs, men hur får man ta del av den goda frukten och havsutsikten från skuggan av intressentens bostäder?

En snabb fråga till den vars fingrar skrivit att bostäderna får vara max 5.4 meter höga "för att inte skymma utsikten från kajen" - Hur kan du gjort det utan att skratta? Sist sakägaren kollade är medellängden i det här landet inte 6 meter.

***Kommentar:** Det föreslås bli ca 22 m mellan flytande bostäder och projekterat utegym.*

Privata bryggor enligt illustrationen kommer inte tillåtas enligt detaljplanen. Illustrationen ändras.

Flytande bostäder ligger vid normalvattenstånd ca 1,5 m lägre än Rosenborgskajen. Denna siffra kan dras bort från tillåten höjd. Det innebär att sikten kommer att skymmas från kajen, men boende en våning upp i föreslagna hus längs kajen bör kunna se över de flytande bostäderna. Planbeskrivningen ändras.

Praktiska bekymmer

Det finns mycket att hålla med om i planhandlingarna och visionen för området kring Rosenborgskajen. Så var är det egentligen skon klämmer? Projektet har tyvärr en del praktiska bekymmer med att kunna genomföras i enlighet med de välmenande och bra formulerade riktlinjerna för området.

För att kunna få någon sorts ekonomi i projektet, som är tekniskt utmanande och således dyrt, måste exploateringsgraden vara hög. En direkt konsekvens är att intressenten måste bygga på höjden och således blockerar vyn över Sundsvallsfjärden, volymen känns tät och har låg genomsikt för promenerande i det gröna stråket; det kommer upplevas som trångt och oinbjudande. Småbåtar har en stor fördel med sina låga profiler och "genomskinliga" master.

Längden på bryggorna måste vara 25.2 meter för att ha godkänd lutning, bredden minst fyra meter, vilostopp var sjätte meter, de ska klara höjdskillnader på 2.1 meter, och samtidigt vara ekonomiskt och teknisk genomförbara. Låter inte lätt. För att klara kraven om handikappanpassning ska bryggorna dessutom vara körbara med bil. Hur detta ska genomföras utan att uppmuntra till biltrafik är svårt att förstå, och knappast i linje med Sundsvalls miljömål. På intressentens bilder visas flertalet bilar som en attraktionskraft för området, och det framgår inte alls att det endast är menat för handikappade, urlastning, eller blåljusfordon - det ser snarare ut som ett bortglömt miljömål för ovetande ögon.

Tankbryggan behöver flyttas för att nå säkerhetsavstånd till boende. Hur ska det uppnås utan att störa driften och attraktionen av den befintliga småbåtshamnen? Hur ska boende få tillräckligt med ljus i sina bostäder med trånga gränder där det inte ska få finnas några fönster på bottenplan för allmänhetens välkomnande och insynsskydd? Balansen mellan att uppnå hur det är tänkt att vara och hur det är genomförbart (praktisk såväl som ekonomiskt) har tyvärr en oöverkomlig diskrepans, där kommunens vision måste ge vika för att intressenten ska kunna driva projektet framåt. Därför bör kommunen redan nu säga nej till att gå vidare i frågan om dessa flytande bostäder.

***Kommentar:** Tankbryggan kan enligt uppgift från småbåtshamnens företrädare flyttas längre ut, så länge som den fortfarande ligger på vägen mellan hamnen och havet utanför Sundsvallsfjärden.*

Planen reglerar inte att fönster inte får finnas på bottenplan. Texten i planbeskrivningen är ett exempel på hur utformningen av området inte får vara avhållande för allmänheten. Se även yttrandet från Kultur- och fritidsnämnden.

Slutsats

Efter sammanvägningen av alla dessa tankar är flytande bostäder inte alternativet för området i fråga. Nollalternativet är att föredra, men det är mindre progressivt

och mindre attraktivt när det redan händer så mycket kring Rosenborgskajen. För att ta tillvara på den drivkraft som finns här i Sundsvall låter förslaget om en utökad småbåtshamn betydligt bättre, en beprövad och omtyckt verksamhet som också skulle öka havets närvaro för *hela* allmänheten.

Tankarna har också vandrat till att återuppta vår stads historia med ett Kallbadhus i området, med möjligheterna till det skulle såklart behöva utredas ordentligt.

Man kan ju förstå att förslaget och funderingar kring nya bostadstyper ligger i tiden med urbanisering, bostadsbrist och teknisk utveckling. Blickar man ut i världen finns andra platser där flytande bostäder passar riktigt bra, men det verkar inte vara just den pusselbit Sundsvall saknade på den här platsen. En vilja att erbjuda en stor variation av bostadstyper från kommunens sida är toppen, men det kanske räcker med variation i antal kvadratmeter, olika former av upplåtelse och ett spann av prislappar. Skulle dyra och exklusiva villor på vatten verkligen få pusslet att falla på plats?

***Kommentar:** Idén om ett kallbadhus har framförts tidigare. Vattnet i Sundsvallsfjärden är dock i dagsläget olämpligt för bad.*

Boende, Skutan 1

Anser det olämpligt att bygga ”flytande bostäder” i Sundsvalls hamn av följande skäl:

- Vattenytan låses från andra alternativ under lång tid
- Vattenspegeln minskar, vilket försämrar vyerna från stadsbergen, E4:an, Hamnträdgården, Rosenborgskajen och för oss kringboende.
- Stör det marina ekosystemet och ökar sannolikt nedskräpningen i havet

Har inget att erinra mot eventuell utökning av småbåtshamnen.

Kanske området (eller strax österut) i framtiden är en lämplig plats för t.ex. ett kallbadhus som är till större nytta för alla Sundsvalls invånare och kan gynna turismen?

***Kommentar:** Minskningen av vattenspegeln, sedd från stadsbergen och E4:an torde vara marginell. Planförslaget ändras så att mindre vattenyta tas i anspråk.*

Nedskräpning och påverkan på ekosystem lär ske även om en småbåtshamn anläggs.

Se ovanstående yttrande angående kallbadhus.

Boenden, Skutan 1

Häpna har sakägarna tagit del av Kommunens planer på ett byggprojekt med flytande bostäder på vattnet vid Inre Hamnen. Hög- och lågvatten, is, vågor och storm.

Har någon glömt hur det ser ut på vintern och hur många månader kylan varar?

Varför bygga på vatten när det finns så gott om mark längs kajerna som skulle må väl av att bebyggas? Det är områden som skulle försköna och öka områdets attraktivitet om de bebyggdes. Se bara vad fint det har blivit på Norra kajen. Nu finns ju redan byggplaner på södra sidan, som sakägarna vill se förverkligade.

På Norra kajen var man inte så förtjust över att vara granne med det rätt fula trähuset som låg vid kajen, numera förflyttat söderut och längre bort från bebyggelse. Strandpromenadens utsikt bröts på ett negativt sätt, när man passerade det huset. Att det skulle byggas många fler på större yta på södra sidan, tycks rätt ogenomtänkt.

Tanken på affärer och kontor på pråmarna är långsökt, när Stenstan har gott om tomma lokaler som inte kan fyllas eftersom marknadsunderlaget har sviktat. Köpmönstren har förändrats. Ännu en frisör, optiker eller restaurang på bryggorna verkar orealistiskt. En företagare måste få kunder året runt om de ska överleva i de branscherna. Gör istället Stenstan attraktiv för företagare igen. Parkeringsmöjligheter t.ex.

I Stockholm kan man se exempel på områden med flytande bostäder. Det är omdiskuterat. Upplevelsen av natur och fågelliv har minskat när vattenytan bryts av bostadskvarter med flytande bostäder på vattnet. Om skälet till att bygga på vattnet är överbefolkning och stor markbrist kanske man måste utnyttja vattenytan, men där är vi inte i Sundsvall.

Människor dras till vatten. Det ser man i Hamnparken och vid Café Charm. Det är fullt med folk som utnyttjar området nästan alla tider på dygnet. Hamnen börjar bli en pärla som allt fler upptäcker. Man tar med filt och kaffekorg, barn leker och vuxna gympar. Ett riktigt rekreationsområde med mångsidig användning. Ska man inte vara rädd om det värde, som ligger i närheten mellan Stenstan och öppet vatten med sjöglitter soliga dagar. Varför minska vattenspegeln?

De som har bostadsrätter i Hamnparken 1 är för närvarande närmaste granne till den tänkta byggnationen. Andra grannar till projektet på närmare håll finns inte just nu. Man kan bara gissa vad byggherrar och presumtiva köpare skulle tycka om att hamna bakom 40-50 trevåningshus. Sakägarna saknar illustrationer på hur projektet kommer att se ut för gående på Rederigatan jäms med Hamnparken och för gående och boende på Rederigatan 16.

7 800 kvadratmeter är större än varuhuskomplexet ECO som nyss byggts i Birsta. 800 kvadratmeter större om man ska vara noga. Det blir stort och långt ut på vattnet. Långa siktlinjer kommer att försvinna,. Inte minst för de som kommer att bo bakom en lövridå när pilarna vuxit upp vid Rederigatan och som nu har deras sjöutsikt mot bryggorna vid båthamnen. Istället för hav kommer de att se ett husområde om projektet genomförs. För boende på Rederigatan 16 kommer utsikten att bli de flytande husen och fabriken längre bort.

Däremot vill de välkomna tanken på en utbyggd båthamn, som också förs fram som ett alternativ. Det skulle bidra till att området blir ännu vackrare.

***Kommentar:** Se ovanstående yttrande angående jämförelse med Birsta.*

Ändrat planförslag tillåter drygt 20 st. envåningshus.

En illustration enligt önskemål tas med till granskningen.

Boenden, Skutan 1

Som boende i Inre hamnen har de sett fram emot ett vackert promenad- och cykelstråk utefter kajen. Ett stort flytande bostadsområde i deras vackra vik känns inte alls bra.

Utsikten med båtar, fin vattenspegling och siktlinje mot Sundsvallsbron kommer att förstöras av detta huskomplex på vattnet. Det finns gott om plats att bygga på land med fri sikt mot vattnet, som de flesta ser som ett stort plus.

De bostadshus som senare planeras att byggas efter kajen bör väl även de vara attraherade av fri sikt ut mot vattnet utan att mötas av kompakta husväggar.

Titta, så fint promenadstråk det är efter Norra kajen efter att det fula båthuset som tidigare låg där flyttades över till södra sidan! Det bådär inte gott att 39 stycken till sådana ska byggas på Södra kajen; lite rödfärg på fasaderna kommer inte att göra saken bättre! Nu planeras detta flytande bostadskomplex dessutom att ligga hitom det befintliga båthuset och närmare småbåtshamnen. Som boende i Inre Hamnen hade de sett fram emot ett lika fint område vid Rosenborgskajen som Norra kajen. Var snäll förstör inte detta!

Om projektet ändå måste utföras på grund av överbefolkning i kommunen och brist på bebyggbar mark, vore ett bättre läge utanför s.k. Ungdomsfältet.

De hoppas dessa synpunkter beaktas och ett omtänk genomförs!

***Kommentar:** Även sikten från Ungdomsfältet är viktig. Speciellt som det kan tänkas bli en allmän park längs med stranden där.*

Det är i detta område Stadsbyggnadskontoret fått i uppdrag att pröva lämpligheten för flytande bostäder. En placering vid Ungdomsfältet saknar flera av de kvaliteter man vill uppnå, som det centrala läget och närheten till kollektivtrafik.

Övriga

Medborgare

I en tid när vi ser vad en pandemi påverkar oss medborgare är det helt fel att förtäta staden. Satsa på landsbygden. Att bygga på vattnet är inget för Sundsvall, det finns gott om plats på landsbygden.

***Kommentar:** Det byggs där det finns ett intresse för det. Om pandemin visar att landsbygden blir intressantare än staden, så kommer det sannolikt att satsas där. Det finns redan färdiga planer och lediga tomter.*

Medborgare

Sundsvallsfjärden som resurs i vår stad

I planhandlingen saknas en analys av vad Sundsvallsfjärden betyder för stadens attraktivitet och vilka kvaliteter som måste värnas.

En stad består inte bara av hus. Parker, torg och som i det här fallet vattenområden är otroligt viktiga ingredienser och får inte behandlas som impediment. På senare tid har dessa offentliga miljöer varit utsatta för upprepade attacker från privata

exploatörer. Det har ingenting med förtätning att göra utan handlar om business. Då måste det finnas framsynta beslutsfattare, som står upp för helheten och värnar de kvaliteter som kännetecknar vår stad och betyder mycket för alla som lever här. Sundsvallsfjärden är ett sådant inslag.

I Sundsvall, liksom i många andra svenska städer, pågår en omvandling av hamnområden i stadskärnan till bostadsområden. Kommunen har arbetat länge med att tillgängliggöra stränderna, vilka tidigare varit stängda. Stora bostadsbyggnadsprojekt har genomförts och pågår ännu på norra sidan och ett program finns för motsvarande utveckling på den södra.

Strandområden är generellt sett intressanta för allmänheten. Det är därför vi har en strandskyddslagstiftning. Det är bland annat ljuset som speglar sig i vattnet, känslan av vidd och rymd som lockar människor av alla slag till stränderna. Strandnära bostadslägen är mycket uppskattade.

Om resursen Sundsvallsfjärden ska utvecklas och förstärkas ska det givetvis utföras under beaktande av allmänhetens intressen. En mycket omsorgsfull gestaltning är nödvändig av de tillägg som görs. Läget är synnerligen exponerat, särskilt för det område intill, som i en nära framtid kommer att bebyggas med nya stora bostadskvarter.

***Kommentar:** Det finns inget riktigt ställningstagande avseende Sundsvallsfjärden i gällande översiktsplan. Delar av aktuellt planområde får fyllas igen enligt gällande detaljplan för att bygga ut kajen. Vattnet utanför får överbyggas med bryggor. Detta ändras i aktuellt planförslag så att inget vatten får fyllas igen, vattenytan som får överbyggas med bryggor flyttas längre ut medan vattenytan närmast stranden inte får överbyggas eller fyllas igen.*

Byggande på Sundsvallsfjärden, varför och i så fall hur

Planbeskrivningen innehåller märkliga formuleringar om att projektet skulle vara ett angeläget allmänt intresse, vilket anses vara helt fel. Det är ett enskilt intresse från ett företag. I närområdet planeras däremot bostadsområden, som får sin närmiljö, och därmed attraktivitet, reducerad av detta projekt. Påståendet att utformningen skulle medge utblickar genom gränderna är pinsamt. Om området intill varit bebyggt skulle projektet knappast kunnat genomföras, eftersom protesterna från angränsande fastighetsägare och boende skulle varit överväldigande.

Det påstås till och med att Sundsvall genom projektet skulle bli attraktivare som kommun och att det är en förtätning av stadskärnan i linje med översiktsplanen. Den flytande ansamlingen av lådor på vattnet skulle associera till tidigare hamnverksamhet i området och stärka riksintresset för kulturmiljö! - Sveriges Arkitekter hade för ett par år sedan en tävling om floskler. Här finns stoff till en ny tävlingsvinst! Det förtjänar påpekas att Tyréns i den tillhörande Kulturmiljöutredningen, bilaga 2, bedömer att förslaget ger en liten till medelstor direkt negativ påverkan på kulturmiljön.

I förslaget sägs att bostäderna skulle kunna vara gruppboenden och trygghetsboenden. Då ska man betänka, att de flytande husen inte skyddas av någon vågbrytare. Tidigt i processen talades det om behovet av en pir/vågbrytare men det har tydligen slopats. Husen kommer därför att gunga och kanske röra sig obehagligt vid kraftig vind. Det är otänkbart att äldre personer och personer med olika former av funktionsnedsättningar passar in i en miljö som denna. Risken för fallolyckor är uppenbar. Frågan om pir/vågbrytare borde ha behandlats i samrådshandlingen. Om en sådan behövs ska den givetvis byggas inom ramen för projektet och bekostas av exploatören.

Återstående potentiella användare/hyresgäster får inte heller samma goda boende- eller arbetsmiljö som om de etablerat sig på land. Avkall görs i många avseenden jämfört med vad som brukar bedömas som godtagbart. Tillgänglighetsproblemen drabbar besökare, kunder och servicepersonal.

I miljökonsekvensutredningen talas ingenting om de problem som kan uppstå med ljudets fortplantning från de flytande husen via reflexioner i vattnet. Från exempelvis en caféverksamhet eller från boende kan störningar spridas kilometervis. Boende på Norra Kajen kommer att höra när det är fest på "pråmarna".

Gestaltningen borde lett fram till låga byggnader med avrundade former för att fungera i en oskyddad miljö, ibland utsatt för kraftiga vindar. I stället syns i förslaget hög och kantig bebyggelse med trånga gränder, där vinden kan ta tag i både folk och lösa föremål. Någon vindstudie har inte gjorts.

Slutligen saknas helt ingredienser av framsynt miljöteknik i projektet. Det formuleras inte vari det nydanande skulle bestå, men det borde vara en förutsättning för byggande i detta läge. Konventionella lådor finns det plats för på land.

***Kommentar:** Se länsstyrelsens yttrande angående kulturmiljö. Texten angående allmänt intresse i planbeskrivningen kommer delvis att ändras.*

Planförslaget ändras så att endast småbåtshamn tillåts längst ut, med bryggor som till viss mån kan agera vågbrytare. I övrigt bör husen vara så pass kraftiga att de i sig blir vågbrytare och klarar kraftiga vågor. Gör de inte det ger det sig själv att det inte blir grupp- eller trygghetsboenden.

Boende på pråmarna kommer även höra när det är fest på Norra kajen. Utrymme för fest behöver få finnas i en stad. Väljer man att bosätta sig här är detta en del av miljön. Det bedöms inte som buller i PBL på samma sätt som trafik och industri.

I den mån framsynt miljöteknik används kan det inte styras av detaljplanen.

Brister i funktion och utformning

Följande brister är uppenbara:

- Dålig gestaltning och för hög exploatering. Här fungerar bara någon enstaka eller ett fåtal lätta byggnader i ett plan med högklassig utformning och ett modernt uttryck. Ett flytande ”smycke”, givetvis med publikt innehåll.
- Samordning med den framtida bebyggelsen på land saknas. Samordningen ska dels gälla gångstråken från stan, längs vattnet, vidare österut och med koppling till intilliggande bostadskvarter. Förslaget visar inte hur detta är planerat på ett tydligt och genomtänkt sätt. Vidare visas inte hur biltrafiken matas fram till området och kopplas till intilliggande kvarter.
- Otrygg närmiljö. Gatusektionen mycket trång. Inga fönster finns mot gatan och övervåningar kragar i vissa avsnitt ut över gatan. Allt detta skapar otrygga, närmast skrämmande miljöer, särskilt när det är mörkt.
- Ingen lekplats. 400 m till närmaste lekplats. Andra typer av miljöer för utevistelse saknas helt.
- Ingen parkering/angöring i området. In- och utlastning till företag blir därmed svår att ordna. Ökat tryck på allmänna parkeringar i stadsdelen, parkeringshuset vid resecentrum osv. I vilken mån betalar exploatören för detta? Stor risk att det blir en stökig trafikmiljö vid landgångarnas anslutningar på stranden.

- Sophus vid strandpromenaden. All sophantering sker på stranden. Långt från många av bostäderna och företag som kanske har mycket avfall, exempelvis café. Uppenbar risk att det blir skräpigt både i gatumiljön, vid sophuset och i vattnet runt omkring. (Sophuset ej med på illustrationerna eller reklamfilmen).
- Snöupplag. Eftersom gatan inte är kommunal ska snön tas omhand internt i det flytande kvarteret. Var ska den läggas? Risk att den dumpas på isen.

***Kommentar:** Exploateringsgraden minskas.*

Det tydliggörs i planbeskrivningen hur området är tänkt att kopplas till gång- och cykelstråk samt bilvägar.

Gatusektionen breddas 2,6 m i och med att förgårdsmark regleras i planen. Dock så minskas den i och med att bredden på allmän plats minskas från 5,5 till 3,5 m (smalaste måttet för att få till funktionsdugliga pontoner med ett visst svängrum). Totalt innebär granskningsförslaget en 0,6 m bredare gatusektion än i samrådsförslaget.

Se ovanstående kommentarer angående fönster i bottenvåningen.

Ingen hänsyn till parkering i området har tagits för att göra det mindre attraktivt för bilanvändning. Boende med bil hänvisas till allmänna platser och parkeringshus. De kommer att få betala för detta.

Det finns i dagsläget ingen lekplats som är närmare än rekommenderat avstånd (250 m). I den park som är tänkt ska skapas öster om aktuellt planområde behöver en lekplats ingå.

Då området idag är en allmänt tillgänglig yta "i sidan av", så bedöms risken för nedskräpning som betydligt högre nu än efter ett eventuellt genomförande av detaljplaneförslaget. De boende kommer själva få ansvaret att hålla rent på pontonerna.

Se yttrande från kommunstyrelsen angående snöhantering.

Sammanfattning och yrkande

Det är medborgarens bestämda uppfattning att rubricerade förslag inte alls håller måttet för vad som bör krävas av byggande i detta känsliga läge. Om god miljö

och hållbart byggande även fortsatt ska vara ledord i kommunen, måste detta projekt skrotas.

Skanova

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. De har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Anders Franzén
Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Flytande bostäder

Del av Stenstaden 1:4 och Östermalm 1:6

Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 2021-04-01 – 2021-04-30.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser enligt 7 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen kan därför komma att överpröva detaljplanen enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Förslaget innebär att strandskyddet upphävs på land och inom delar av vattenområdet inom planområdet. Som särskilt skäl anges att området behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, enligt 7 kap. 18 c § punkt 5, miljöbalken. Inom del av planområdet hänvisas även till det särskilda skälet i 7 kap. 18 c § punkt 3, att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet.

Länsstyrelsen bedömer i likhet med kommunen att detaljplanen i tillämpliga delar tillgodoser ett angeläget allmänt intresse. Att bygga bostäder specifikt på vattnet bedöms däremot inte i sig utgöra ett angeläget allmänt intresse, utöver behovet att bygga bostäder.

Det bedöms inte vara visat att behovet inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Enligt praxis är kommunens vilja att skapa ett varierat bostadsutbud och utnyttja attraktiva lägen inte tillräckligt motiv i sig för att lokalisera bostäder till strandskyddat område. Länsstyrelsen kan inte heller se att klimatförändringarna kommer att innebära något betydande behov av att bygga på vattnet i Sundsvalls kommun.

***Kommentar:** Syftet med planen är att möjliggöra för centralt belägna flytande byggnader. De behöver inte nödvändigtvis inredas som bostäder även om det är det som det för närvarande finns intresse för.*

I givet planeringsbesked, daterat 2018-04-26, anser Länsstyrelsen att strandskyddet kan upphävas utifrån det särskilda skälet att området behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse om det kan visas att

nyttillkommen bebyggelse är ett betydande tillskott till tätortsutveckling och varför den inte kan ske på annan central plats.

Sundsvalls kommun anser inte att det relativt låga antalet nya bostäder som planförslaget ger innebär något betydande tillskott till tätortsutvecklingen. Det är istället just att byggnaderna är flytande som innebär ett nytt inslag i Sundsvall och på det sättet utgör en tätortsutveckling och identitetsskapande för den nya stadsdelen Södra kajen. Inte enbart för att tillskapa ett varierat bostadsutbud utan främst för att det är ett projekt som ger följd effekter för lokal besöksnäring samt innovations- och företagsklimat. Att bygga kvarter med flytande byggnader på det sätt som är tänkt är väldigt ovanligt i Sverige idag. Teknikutveckling och innovation kommer behövas och Sundsvalls kommun ser gärna att det sker lokalt. Tätortsutveckling uppnås därmed på det sättet. Texten om strandskydd i planbeskrivningen revideras för att ta med detta resonemang.

Trafikverket

Har inget att erinra

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Har inget att invända mot föreslagen detaljplan.

Individ- och Arbetsmarknadsnämnden

Har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Kommunstyrelsekontoret

Anser att många synpunkter har tillgodosetts och planen har omarbetats därefter, vilket är bra. Andra synpunkter har till viss del bemötts i samrådsredogörelsen.

Bostadsförsörjning

Planen kan bidra positivt till bostadsförsörjningen genom att tillföra 20 nya lägenheter.

Översiktsplanering

Flytande bostäder är en spännande och rolig idé. Föreslagen plats är inte förenlig med översiktsplanen. Dock finns ett utvecklat resonemang i granskningshandlingen som visar på varför just denna plats föreslås. Den alternativa användningen småbåtshamn stämmer väl med gällande översiktsplans vattenanvändning.

Nytt förslag till översiktsplan (samrådsversion) kommer på ett tydligare sätt att möjliggöra flytande bostäder förutsatt att lämplig hänsyn tas till omgivningen.

Plankartan har sedan samrådet ändrats på ett sätt så att havskontakten från Rosenborgskajen blir bättre.

Kollektivtrafik

Inga ytterligare synpunkter.

Folkhälsa

I samrådsredogörelsen finns det svar om att risker för olyckor minskar med att pontonerna är uppvärmda och att pontonerna ska förses med räcken. Det är bra. Dock är det oklart hur detta säkerställs i verkligheten. Det finns ingen planbestämmelse men bör regleras i avtal i annat fall.

Det saknas en analys av de risker som denna typ av bebyggelse på vatten kan innebära. Hur påverkas exempelvis tillgänglighet och trygghet vid hårt väder, storm eller extremt isläge i havet. Aktuella studier gällande färjetrafik visar att isläget är mycket olika från år till år. Vissa år kan det vara över 40 cm is och vissa vindförhållanden kan skapa drivis med höga isbrötar. Vi saknar också bemötande av just denna fråga i samrådsredogörelsen.

***Kommentar:** Uppvärmning är en teknisk lösning. Det kan mycket väl finnas andra tekniska lösningar som inte tagits upp under denna process eller som helt enkelt inte finns ännu. Detaljplaner bör därför itne reglera specifika tekniska lösningar.*

Att det finns åtmisntone ett sätt att minska risken för olyckor på räcker därmed för att ett genomförande av planen kan anses kunna ske på ett lämpligt sätt. Att säkerställa att det genomförs på det lämpliga sättet är bättre att göra på annat sätt än genom reglering i detaljplan.

Trygghet vid hårt väder och extremt isläge skapas t.ex. genom kraftiga pontoner och förankring. Även detta en teknisk lösning.

VA-planering, klimat, avfallsplanering

Avfallsplaneringen och BBR följs inte, vilket är en brist som också bemöts i samrådsredogörelsen. För långt avstånd till avfallsantering kan medföra att avfall förvaras vid bostäderna i väntan på transport till avfallsstationen vilket både kan leda till ett skräpigt intryck och att avfall hamnar i vattnet. Långt avstånd till avfallsstation kan också innebära en lägre utsorteringsgrad av förpackningar och returpapper.

***Kommentar:** Föreslagen avfallshantering är bristfällig, som nämns, men går inte emot PBL.*

Anledningen till bristen är att entreprenör för avfallshämtning inte vill åka ut på pontonerna för att hämta sopor. Om detta förhållande ändras så kan en avfallsstation anläggas ute på pontonerna och problemet avhjälpas utan någon ändring av planförslaget. Frågan rör därmed inte detaljplanen.

Övriga miljöstrategiska frågor

Risken för luftföroreningar kring de flytande bostäderna måste vara extremt liten. Här kan texten i planhandlingen förtydligas så att det framgår att luften kommer att vara tillräckligt ren och långt under gällande miljökvalitetsnormer.

Platsen är i övrigt nära både centrala staden och resecentrum, vilket kan göra att de boende inte behöver vara beroende av att äga bil. Det är bra för klimatet.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas. Enligt utförd utredning överskrids miljömålet för NO₂. Det antas dock att vindförhållanden på platsen gör att föroreningarna späds ut betydligt mer än vad beräkningarna tar hänsyn till.

Övrigt

Bifogade illustrationer och filmen visar på ett bra sätt hur området kan komma att se ut.

Planprogrammet uttrycker önskemål om gestaltning men dessa säkerställs inte helt genom planbestämmelser trots det centrala läget och MKB:ns bedömningar om kulturmiljöns känslighet. Om det inte är möjligt eller lämpligt att reglera i planen bör det regleras i avtal.

Kommentar: Det antas att det är planbeskrivningen som åsyftas, snarare än planprogrammet.

Plankartan kompletteras med regleringar av fasad- och takmaterial och kulörer. Genomförandavtalet blir sedan ett viktigt instrument för kommunen att styra kvaliteten på utformning och gestaltning på denna känsliga plats.

Kultur&Fritid

Har följande synpunkter på förslaget:

Rekreation och friluftsliv

Såväl Översiktsplan som Stadsvision lyfter fram vikten av att kajen utvecklas till ett grönstråk med vattenkontakt, vilket redovisas i planen. Där redovisas också villkor för att Länsstyrelsen inte kommer ingripa. Ett av villkoren är att allmänhetens tillträde till planområdet inte får försämrats, och att området närmast strandlinjen inte får privatiseras, vilket även gäller bryggor. I planen redovisas under Avvägningar och konsekvenser att 11 meter vatten räcker för att anse att strandlinjen inte är privatiserad, och att vattenkontakten består.

Planförslaget garanterar inte allmänhetens tillgång till vattnet. Den allmänna plats (GATA och W₁) som finns i planen omgärdas på de flesta sidor av enskild mark. Huruvida 11 meter bred vattenyta kan anses som god vattenkontakt är en bedömningsfråga. Men det är en klar begränsning mot nuläget. Planen innebär att vattenkontakten tydligt försämrats för de som vistas på kajen. Likaså strider planen mot Länsstyrelsens krav på att områden närmast vattnet inte får privatiseras.

Om planförslaget ska bidra till att förbättra vattenkontakten för allmänheten måste mycket större del av bryggornas angöring mot vattnet planeras så att de blir tillgängliga för allmänheten. I planförslaget är det privata bostäder,

centrumbebyggelse eller småbåtshamn som i stort sett uteslutande får den direkta vattenkontakten.

Totalt sett leder planförslaget till en klart försämrad vattenkontakt för allmänheten.

Kommentar: Det är längs en sträcka på 16 m som avstånd mellan Rosenborgskajen och flytande bostäder blir mellan 10 och 12 m. Övrig sträcka utgörs av 90 m stenskodd strand. Avståndet till flytande bostäder blir här 20-30 m. Planbeskrivningen ändras för att tydliggöra detta.

Om man med "vattenkontakt" menar utsikt över ett stort, öppet vattenområde så kommer denna att försämras från kaj och strand.

Allmänheten ska kunna röra sig på bryggorna, vilket i sig kan sägas utgöra en vattenkontakt, även om utsikten över öppet vatten antagligen kommer begränsas även härifrån.

Grönytestrategiskt arbete

- Stadsbyggnadsnämnden har genomfört ett grönytestrategiskt arbete där riktlinjer för bostäders tillgång till grönytor finns beslutade:
- Bostadsnära grönska bör finnas inom 200 meter från bostaden och omfatta minst 1200m². Buller ska ligga under 50dBA ekvivalent ljudnivå. I planen finns parkområde med på kajen, vilket kan användas som bostadsnära grönska..
- Kvarterspark bör finnas inom 300 meter från bostaden och omfatta 1-3 ha. Ekvivalent ljudnivå ska understiga 50 dBA. Närmsta kvartersspark är i dagsläget Östra parken ca 1,1 km bort, men kommer att bli 2-300 meter om Rosenborgskajen bebyggs enligt nuvarande planförslag.
- Stadsdelspark bör finnas inom 800 meter från bostaden och omfatta 3-10 ha. Ekvivalent ljudnivå ska understiga 50 dBA. Närmsta stadsdelspark är Fagerdalsparken ca 2,7 km bort
- Rekreatiomsområde bör finnas inom 1 km från bostaden och omfatta mer än 10 ha. Ekvivalent ljudnivå ska understiga 45 dBA. Avståndet till närmsta rekreatiomsområde är 1,8 km och det är lika långt till såväl Norra Stadsberget som Södra Stadsberget. Med tanke på att även Sundsvallsfjärden till viss del kan användas som rekreatiomsområde, så kan ändå tillgången bedömas som god.
- Grönt stråk bör finnas inom 2-300 meter från bostaden. Närmsta gröna stråk är Parkgatan, och hit är det 500 meter från fastigheten, men avståndet kommer att bli 50- 100 meter om Rosenborgskajen bebyggs enligt nuvarande planförslag.

Totalt sett kan man konstatera att området har bristfällig tillgång innan Rosenborgskajen bebyggs, men även efter det saknar god tillgång till större park samt rekreatiomsområden. En koppling över järnvägen längs Grevensbäcken skulle drastiskt förbättra tillgången till såväl park som rekreatiomsområde.

Kommentar: Då detta antagligen gäller för stora delar av Sundsvall det fokuseras på att skapa nya parker snarare än att avråda bebyggelse som inte

uppnår alla krav till 100 % i dagsläget. I området Södra kajen planeras för en ny stadsdelspark och en utökad strandpromenad mot Mokajen.

Kulturmiljö

Utöver Sundsvalls museums tidigare yttranden föreslås planen ha utformningsbestämmelser på materialval såsom träfasader för att knyta an till platsens tidigare funktion som hamnmagasin och båtsvarv. Detta skulle tydliggöra skillnaden mellan Sundsvalls hamnområde och Stenstaden och eventuellt minska påverkan på stadsbilden. Det är även av stor vikt att planområdet blir tillgängligt för allmänheten och inte upplevs som ett privat bostadsområde. Detta kan uppnås genom att möjliggöra för verksamheter och aktiviteter som lockar andra än de boende.

Kommentar: Bestämmelse om fasadmateriäl i trä läggs in i detaljplanen.

Detaljplanen tillåter andra verksamheter än boende.

Trygghet

Den omarbetade planen för flytande bostäder innebär en försämring när det gäller både säkerheten och tryggheten på flera sätt. I och med att det inte längre går att gå in på ett ställe och ut på ett annat blir området stängt på ett helt annat sätt än tidigare. Det långa huset med gångväg efter ena långsidan ger inte någon möjlighet till en alternativ väg att ta sig från området. Den som är på väg mot torget och möter någon som känns obehaglig eller rent av hotfull kan uppleva en stor otrygghet. Även flyktväg vid brand eller annan olycka försämras radikalt när det bara finns en väg in.

Flödet av folk (allmänheten) riskerar att minska för att området känns alltför privat. Torget är inte så stort, ett par restauranger med uteservering minskar den allmänna ytan drastiskt. Tveksamheter som t.ex. om man får gå förbi det långa huset för att titta på båtarna vid bryggan kan uppstå. Man känner sig inte inbjuden. Det blir en känsla av Gated Community istället för att vara tillgänglig för allmänheten.

Kommentar: Det blir tyvärr sämre än tidigare förslag ur denna aspekt, men beror på hänsyns till naturintressena i området, som bedömts väga tyngre.

Lantmäterimyndigheten

Har inga synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Har tagit del av insända granskningshandlingar och har inga ny synpunkter att lämna utöver de som redan har lämnats i tidigare remisser i ärendet.

Miljönämnden

Förorenade områden

Planhandlingarna innehåller ingen beskrivning av föroreningssituationen inom planområdet och ingen miljöteknisk markundersökning har utförts inom ramen för planarbetet. En viktig utgångspunkt är att man redan i planläggningen skaffar sig kunskap om föroreningssituationen och hur den ska hanteras, och att detta redovisas i planhandlingarna. Detta brukar vara att föredra både ur ett tidsmässigt perspektiv och också ett ekonomiskt.

Äldre undersökningar i mark visar på att det förekommer föroreningar i varierande halter inom planområdet. Platsens historik medför också en stark misstanke om föroreningar. Det finns också en båtmack med cisterner inom planområdet idag som kan ha orsakat föroreningar i mark, sediment och grundvatten. Även om cisternerna inte ligger nedgrävda inom planområdet så kan eventuella föroreningar ha spridits in till planområdet som kan ha en negativ påverkan på människors hälsa som ska bo och vistas i området.

Det finns också en risk att förorenade sediment frisätts vid genomförandet av planen som kan ha en negativ påverkan på vattenmiljön och miljökvalitetsnormer. Även om planen inte innebär att pålning eller schaktning i sedimenten utförs så behöver riskerna utredas utifrån olika scenarion då det inte går att fastställa val av förankringsmetod i planen.

Miljökontoret anser att dessa risker behöver utredas och bedömas kopplat till om den föreslagna markanvändningen är lämplig, och för att säkerställa att eventuella saneringsåtgärder som krävs är genomförbara både tekniskt och ekonomiskt. En fördjupad miljöteknisk markundersökning krävs för att kunna ta fram en riskbedömning, riskvärdering, åtgärds mål samt en kostnadsuppskattning. Samtliga delar behöver sedan redovisas i planbeskrivningen. Undersökningar kan behöva genomföras stegvis beroende på resultat. Utformning och omfattning av undersökningar och åtgärds mål bör ske i samråd med miljökontoret. Under detaljplanprocessens gång och innan planen vunnit laga kraft måste krav på lämplig saneringsåtgärd och åtgärdens omfattning bedömas.

Hur föroreningar ska åtgärdas behöver också finnas med i planbeskrivningen samt att genomförandet av saneringsåtgärderna säkerställs genom villkor på plankartan. En planbestämmelse i enlighet med 4 kap. 14 § PBL bör införas i plankartan för att säkerställa att marken är lämplig för det avsedda ändamålet. Då det inte är möjligt att lägga in en planbestämmelse enligt lydelsen i PBL 4 kap. 14 § för allmän platsmark så anser miljökontoret att det bör tydligt framgå i planbeskrivningen hur föroreningar inom dessa områden ska hanteras i genomförandeskedet.

Kommentar: Det aktuella området har undersökts av Vägverket konsult 2006 och Ramböll 2009-2012. Samtliga analyser har halter under det generella riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Med tanke på planens utformning och tillgänglighet (branta strandbrinkar mm), bedöms markanvändningen motsvara kriterierna för MKM vilket innebär att marken bedöms vara lämplig för den aktuella planläggning som park.

Vad gäller sedimenten undersöktes det området också 2006. Det finns förhöjda halter i sedimenten, framför allt av PAH. Föroreningsproblematiken är dock inte unik för denna plats. Liknande, eller betydligt högre, halter av framför allt PAH påträffas i hela Sundsvallsfjärden.

Med tanke på vattendjupet i planområdet (> 3 m), bedöms risken för människors hälsa vara minimal. Människor kommer inte att kunna exponeras för de föroreningar som finns i Sundsvallsfjärden. Planens genomförande kommer heller inte att bidra med några föroreningar till sedimenten. I samband med genomförandet av planen kan en viss lokal påverkan uppstå, t.ex. genom grumling vid förankring av bryggor mm. Den påverkan bedöms inte vara av den storleksordningen att det påverkas planens lämplighet. Den påverkan ger heller inget haltbidrag till omgivande sediment eftersom de har samma kvalitet och karaktär som de aktuella i planområdet. Även utifrån detta perspektiv bedöms den tänkta markanvändningen i planen vara lämplig.

Ett PM som beskriver detta tydligare bifogas granskningsutlåtandet och sammanfattas i planbeskrivningen under en kompletterande rubrik om förorenade områden.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Det saknas fortfarande en beskrivning av hur detaljplanen, under alla olika skeden, påverkar relevanta kvalitetsfaktorer för att kunna avgöra om detaljplanen kan genomföras utan att strida mot reglerna i 5 kap miljöbalken. Detta främst utifrån det som nämnts ovan om risken för förorenade sediment.

Kommentar: De åtgärder som krävs för planens genomförande, till exempel att anlägga förankringar i botten, kommer att kräva en anmälan om vattenverksamhet, eventuellt krävs en ansökan till Mark- och miljödomstolen. Hur åtgärderna ska genomföras kommer att regleras i dessa ärenden.

Föroreningssituationen i Sundsvallsfjärden är väl dokumenterad sedan tidigare. I samband med anläggandet av bottenförankringarna kommer en viss grumling att uppstå när bottenmaterialet virvlar upp. Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån gjorda undersökningar i området att åtgärderna är genomförbara men att det kan vara aktuellt med skyddsåtgärder.

Dessa skyddsåtgärder kan t. ex. vara att arbetet bara får genomföras under vissa tider på året eller att en siltgardin ska användas under arbetets gång. När väl dessa åtgärder är genomförda, finns även en risk att förankringarna med kedjor m.m. skapar en viss omflyttning av sedimenten på grund av vågrörelser.

Planens genomförande kommer inte att försämra möjligheten att nå efterfrågad miljökvalitetsnorm. Den påverkan som kan tänkas ske i samband med genomförandet av planen kommer inte bidra med nya föroreningar till sedimenten. Halterna av föroreningar kommer att vara de samma efter planens genomförande. Den omflyttning av lösa sediment som kan tänkas ske på grund av planens genomförande, bedöms heller inte påverka miljökvalitetsnormen negativt.

Ett PM som beskriver detta tydligare bifogas granskningsutlåtandet och sammanfattas i planbeskrivningen.

Strandskydd

Det är positivt att föreslagen exploatering halveras och att vattenområdet som är grundare än tre meter lämnas fri från bebyggelse. Miljökontoret är dock fortfarande tveksamma till lämpligheten av flytande bostäder och anser att det torde finnas andra ställen att bygga på som inte ligger inom strandskyddat område.

Kommentar: Se kommentar på Länsstyrelsens yttrande.

Luft

Modellen för beräkningar av halter av föroreningar i luft ger ett oprecist resultat och ger en grov indikation om luftkvaliteten i området. Miljökontoret gör dock bedömningen att det bör finnas förutsättningar för att få en luftomsättning kring husen när de befinner sig på vattnet. I planbeskrivningen framgår att "Planområdet bedöms inte bebyggas så pass instängt att något ogynnsamt förhållande riskerar att skapas. Det kan avhjälpas med ventilation och även naturlig vind." Miljökontoret vill påpeka att miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål gäller för luften utomhus, och att det då kan verka ologiskt att avhjälpa förhöjda halter med ventilation.

Kommentar: Meningen i planbeskrivningen revideras.

Snöhantering

I samrådsredogörelsen beskrivs att en teknisk lösning för snöhantering är att ha markvärme i pontonerna. Då smälter snön och förs, via inbyggda dagvattenledningar, till en reningsanläggning. Miljökontoret saknar detta i själva planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras för att beskriva föreslagen snöhantering.

MittSverige Vatten AB

Har inga ytterligare synpunkter än de som levererades i samrådet. Det vore bra om det framgår tydligt i planhandlingen att förbindelsepunkten för vatten och spillvatten kommer att anläggas på fastlandet och att ledningar därifrån ut i pontonerna är exploatörens ansvar, både vid anläggande och framtida drift och underhåll. Det kommer mest troligt att behövas en pump i anslutning till pontonerna för att pumpa spillvattnet till förbindelsepunkten på fastlandet. Även för denna pump ansvarar exploatören för inköp, drift och underhåll.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras enligt önskemål.

Sundsvall Elnät AB

Har inga synpunkter.

Företag:

E.ON

Har inget att erinra då området ligger utanför deras koncessionsområde och inga av deras regionledningar berörs.

Skanova

Har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas rättigheter berörs inte av rubricerat planförslag.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Privatpersoner:

Boende, Skutan 1

Tror att de skrev tidigare till kommunen om det men har nu fått brev som de vill besvara.

Bor på Rederigatan 16 och har utsikt mot havet. Tycker absolut att det är dålig idé att bygga flytande bostäder pga. många anledningar.

- Utsikten begränsas/förstörs.
- Det skapas en miljö med irritation mellan båtägare och boende.
- Miljön kommer försämrast.
- Ghetto skapas efter några års nedslitning av byggnader. Inga trevliga hus.
- Promenadssträckan vid vattnet förstörs.
- Isbildning som gör att det kommer finnas folk som kommer gå på isen, med risk för olyckor.
- Det finns många saker till men huvudsaken att kommunen vet att de är emot att det byggs.

Bygg istället som på norra sidan med mer företag, restauranger, affärer och gör den här sidan ännu bättre med Multiarena.

Multiarena kan vara en attraktion, men inte flytande bostäder. Det låter häftigt men det är bara det. Kommer kommunen kunna bygga bostadsrätter som ska säljas om flytande bostäder finns.

De skulle inte vilja köpa de bostadsrätterna.

Kommentar: Utsikten begränsas. Främst för gående på kajen. Begränsningen bedöms som liten.

Det finns redan boende och båtägare i området. Kommunen känner inte till några problem med det.

Kommunen bedömer inte att miljön kommer försämrast utifrån dagsläget.

Kommunen förutsätter att fastighetsägare sköter sina byggnader för att undvika nedslitning. Detta gäller alla byggnader, inte bara flytande bostäder. Tillräcklig hänsyn till promenadstråket bedöms ha tagits i och med ett avstånd på minst 11 m mellan promenadstråk och flytande byggnader.

Isbildning sker oavsett om planförslaget genomförs eller inte.

Företag, restauranger och affärer kommer tillåtas i detta lanområde med. Det finns inget intresse av att bygga en multiarena i området idag. Det är en poäng i att utnyttja vattenkontakten som attraktion. En multiarena behöver inte nödvändigtvis ligga vid stranden.

Kommunen bygger inte själva bostadsrätter utan säljer/arrenderar ut fastigheter till exploatörer. Det är sedan upp till dessa att antingen bygga bostadsrätter, äganderätter eller hyresrätter, om de ens väljer att bygga bostäder. Kommunen har ingen möjlighet att styra upplåtelseform.

Boende, Skutan 1

Då de åter läst och framför allt tittat på detaljplanen tycker de fortfarande att byggnaderna mer förfular än förskönar Rosenborgskajen. Som de tidigare skrivit blir utsikten från det torg som byggs i västra änden av kajen begränsad. Ortvikfabriken utgör en fasad åt öster.

De flytande husen kommer även att begränsa både natur och vatten.

De tror att torget kommer att bli uppskattat, det rör sig mycket folk där omkring och huset på Rederigatan ger ett bra vindskydd mot ettrig västanvind. Så mycket trevligare det vore att han fler båtplatser på området.

Eftersom det fortfarande finns gott om byggbar mark nära centrum kan det inte vara nödvändigt att bygga framför de blivande husen på kajen.

***Kommentar:** Huruvida det förfular eller förskönar är upp till betraktaren och är vanskligt att försöka reglera i en detaljplan.*

Påverkan på utsikt från torget bedöms bli liten. Likaså påverkan på natur och vatten.

Detaljplanen tillåter även fler båtplatser i området.

Det finns ett intresse av att bygga flytande bostäder. Om det inte bedöms som olämpligt enligt plan- och bygglagen så kommer kommunen att tillåta detta, oavsett om det är nödvändigt eller inte.

Boende, Skutan 1

Det är glädjande med de förändringar som skett med det nya förslaget jämfört med ursprungsförslaget till flytande hus i hamnbassängen. En begränsning av antalet hus är bra, likaså att husen blir lägre.

Områdets placering direkt vid nuvarande småbåtshamn och bensinpumpsbrygga kommer att innebära en förfulning och påverkan på vattenutsikten från Lilla torget och Rederigatan/ Hamnparken. Inre Hamnen har ett värde som plats för rekreation och avkoppling. Cafét har blivit en populär plats och många människor sitter ute och njuter av läget, även när snö och is ligger kvar. De flytande bostädernas kommer att markant försämma utsikt och havsupplevelsen. Husen på vattnet ska påminna om pråmar och tidigare områdeshistoria. När det en gång begav sig kom virkespråmarna in till hamn lossades och lastades och för iväg och nya pråmar anlände. Det var liv och rörelse. Bostadshus ligger oförändrat kvar år efter år.

Förslaget med långa fönsterlösa hus leder knappast tankarna till virkespråmar. Närmare till hands ligger skyddplank som sätts upp för att dölja skräp och annat som man inte vill visa. Det blir en förfulning av en vackert område.

Bortom ungdomsfältet vid Mokajen, finns en inbuktning på strandlinjen. En placering av husen där, innebär att påverkan på hamnområdet blir minimal. Avståndet till staden och kommunikationer är fortfarande rimliga, jämförbart med promenadavstånden från Norra kajen. Lekplatser kan anläggas i anslutning till Ungdomsfältet.

Ännu bättre är att gå vidare med det alternativa förslaget och utvidga båthamnen med fler båtplatser. Det är en naturlig användning av ett hamnområde och till glädje för många.

***Kommentar:** Sänkningen av föreslagen byggnadshöjd är tämligen obetydlig (endast några decimeter) jämfört med samrådsförslaget. Det blir ingen sänkning för den del av planområdet där befintlig flytande byggnad är tänkt att stå.*

Påverkan på utsikten över Sundsvallsfjärden bedöms bli begränsad men förstås märkas mest från befintligt torg och den kajpromenad som är under uppbyggnad.

Illustrationer och filmklipp visar på tillåtna volymer snarare än färdiga hus. Eventuella byggnader i området kommer såklart ha fönster.

Avståndet till staden och kommunikationer bedöms tyvärr inte som rimliga vid Mokajen. Det rimliga avståndet har i kommunens översiktliga planering bedömts vara max 400 m, vilket det är mellan nu föreslaget område och närmaste kollektivtrafik.

Boende, Skutan 1

Har svårt att förstå fortsatt planering av ett laduliknande bostadsområde på vattnet alldeles utanför deras småbåtshamn. Det stämmer ju inte alls med den stadsliknande bebyggelsen som påbörjats och som ska fortsätta efter hela Rosenborgskajen.

Då har de ett bättre förslag som kommunen också pekat ut som alternativ.

Bygg ut småbåtshamnen ordentligt både för gästande och egna båtar. Sundsvall är ju en gammal anrik sjöstad och det finns ett stort intresse för segling och båtliv som man bör ta vara på.

De kan bekräfta detta genom att de från sin bostad har utsikt över hamnen och ser vad som händer där.

Det är många gånger som gästande båtar fått vända när det inte funnits plats och inga alternativ i närheten. Ofta beror det på att en del lägger till långsides i stället för att koppla upp sig på befintliga bojar och då blockera dessa. Mycket av detta kan elimineras om det finns en intresserad och kunnig hamnvärd som kan hjälpa till och hålla ordning. Hittills har ingen sådan syns. Hen bör kunna lite om båtliv och ha eller ha haft en egen båt. Hen ska se till att gästerna känner sig välkomna, hålla kontakt och informera om aktuella

aktiviteter i staden. Sådant bemötande uppskattas och då kommer man gärna tillbaka.

Människorna som flanerar i hamnen stannar gärna till och begrundar båtarna och pratar ibland med besättningen ombord. Även om man inte äger båt finns det mycket intresse.

Det är en övertygelse att en satsning på en utbyggd småbåtshamn kommer att uppskattas av både gäster och ortsbor.

***Kommentar:** Detaljplanen tillåter som nämns även småbåtshamn, för del av planområdet tillåts endast småbåtshamn.*

Boende, Skutan 1

Vill framföra synpunkt angående detaljplanen för flytande bostäder, nämligen vikten av allmänhetens tillgång till strandlinjen och havet. Sundsvall har en helt unik allmän tillgång som kan tillgängliggöras och rustas till gagn och glädje för invånare och besökare. En grön strandpromenad som inbjuder till såväl rörelse, vila och motionsaktiviteter gagnar alla. Ett spektakulärt byggprojekt blir begränsande på flera sätt. Dels rent integritetsmässigt för de som ska bo på vattnet samtidigt som allmänheten ska ha tillgång till bryggorna där bostäderna ska byggas. Men även som miljörisk, vilket är kommenterat i tidigare utredningar. Bättre då att bygga ut småbåtshamnen. Men varför inte flytta ut småbåtshamnen ett snäpp och ha sommarbad vid hamnparken Går det att bygga bostäder på vattnet, går det väl ha någon sorts flytande bassänglösning om vattnet i dagsläget inte håller kvalitetsmått för badvatten? För sundsvallsbornas och besökares skull vill sakägaren att den tätortsnära miljön utvecklas och tillgängliggörs för alla, och att tankarna på flytande bostäder centralt i Sundsvall läggs ner.

***Kommentar:** Det finns tankar om kallbadhus, vilket skulle kunna uppföras inom detaljplaneområdet, antingen med föreslagen lösning eller om badvattnet i Sundsvallsfjärden skulle bedömmas som tjänligt.*

En park och en grön strandpromenad är tänkt att ordnas runt Ungdomsfältet. Alla projekt runt Sundsvallsfjärden har som delmål att få till ett tillgängligt rekreatiionsstråk runt hela fjärden och över bron. Även flytande bostäder bidrar som landmärke och målpunkt och genom att befolka området.

Boende, Skutan 1

Är väldigt förvånad över att planerna fortsätter för att bygga bostäder på vattnet i inre hamnen och vill protestera mot dessa planer.

Är boende i inre hamnen och i samband med restaureringen av den sk. Rosenborgskajen finns det planer på att bygga ännu fler bostäder där. Om planerna på en flytande stadsdel blir verklighet så kommer förmodligen inte denna del av hamnen att bebyggas utan den kommer fortsätta att vara öde med en massa bråte. Dessa planerade lägenheter tillsammans med de på Rederigatan

kommer dessutom att få sin utsikt över hamnen förstörd av något som inte har med vatten att göra.

Flytande bostäder i hamnen, på föreslagen plats, förstör dessutom möjligheterna att utöka småbåtshamnen.
Strandpromenaden som vi har sett fram emot kommer bli blockerad och den naturliga rampen ner i vattnet som i dag kan användas för sjösättning av mindre båtar och vattenskotrar.

Vänligen lägg ner dessa planer!

***Kommentar:** Rosenborgskajen kommer inte kunna bebyggas förrän befintliga järnvägsspår är bortplockade. Vilket inte kommer att ske förrän om ett par år, som tidigast. Flytande bostäder ses därmed som ett sätt att befolka området i ett tidigare skede än vad som annars skulle vara möjligt.*

Rampen ner till vattnet är inte naturlig. Den kommer antagligen tas bort för att göra plats för strandpromenad österut.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Anders Franzén
Planeringsarkitekt.

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:
Boenden, Skutan 1 (6 st)

