



Detaljplan för

Västermalm 1:4 m fl

Bostäder och verksamheter mellan Storgatans västra del och Selångersån, Västermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2016-11-29

Kontaktperson:

Polymenis Tsironas : telefon 060-19 13 32

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 23 juni 2016
- ☒ Granskning t o m 27 oktober 2016
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 21 december 2016
- ☒ Laga kraft 18 januari 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

planbeskrivning med genomförandefrågor

illustrationsmaterial

samrådsredogörelse

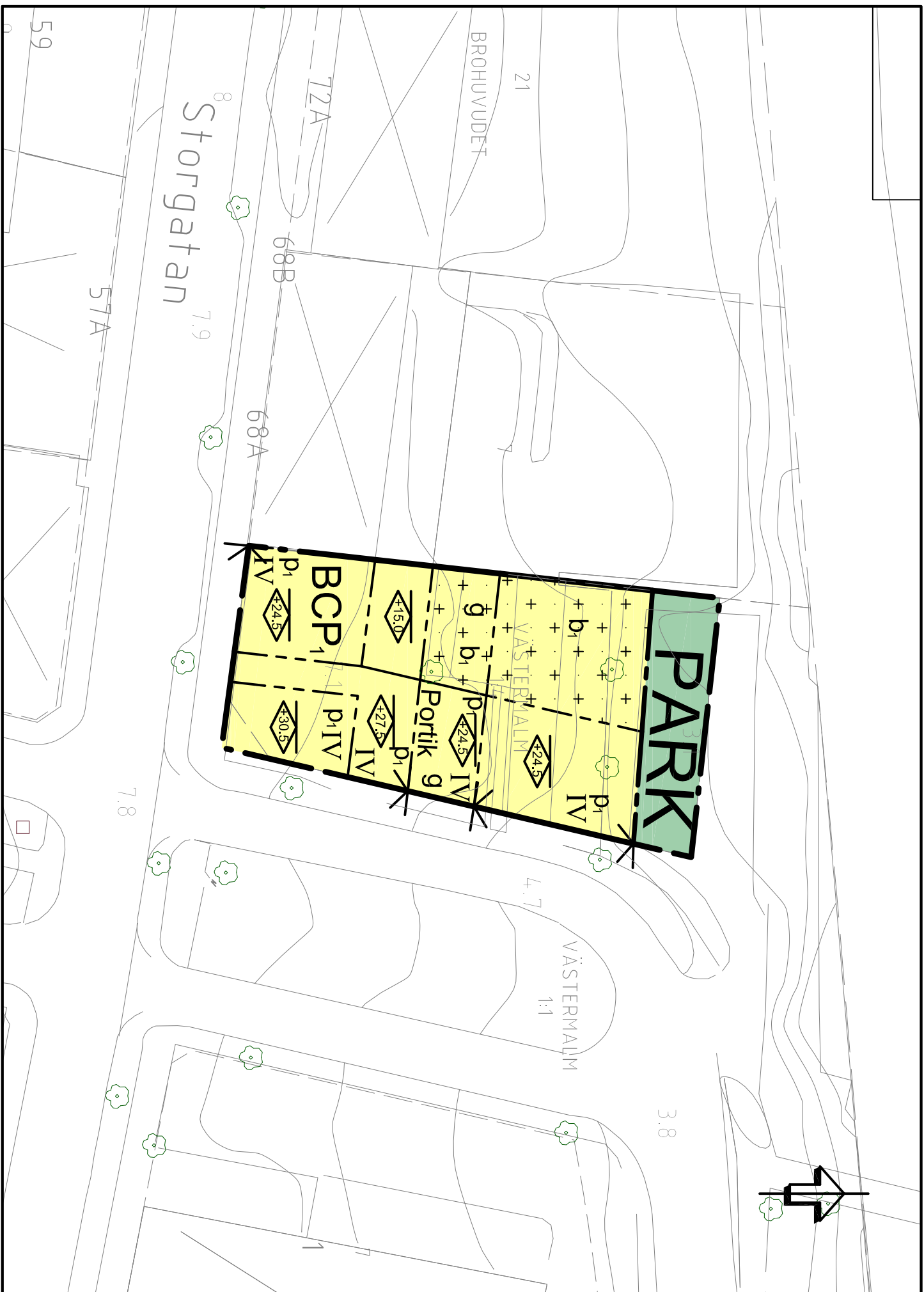
granskningsutlåtande

sändlista

fastighetsförteckning

bilagor

- I. Historisk beskrivning
- II. Geoteknisk markundersökning
- III. Miljöteknisk markundersökning
- IV. Sol- och skuggstudie
- V. Länsstyrelsens samrådsyttrande
- VI. Länsstyrelsens granskningsyttrande



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

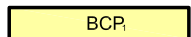
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

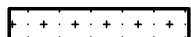
Allmänna platser

	Parkmark
---	----------

Kvartersmark

	Bostäder Centrum. Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i bottenvåningen mot Storgatan och mot Selångersån. Parkering under marken
---	--

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader och skärmtak
---	---

g	Marken samt marken under portiken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
---	---

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
---	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p ₁	Byggnader ska vara sammanbyggda i fastighetsgränsen i hela byggrättens längd mot gatorna
----------------	--

Utformning

	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
IV	Lägst antal våningar är IV
Portik	Portik ska finnas med en fri höjd av minst 4 meter och minst 5 meter bredd
Utskjutande balkonger får inte uppföras mot Storgatan och Västra Allén. Mot Selångersån medges utskjutande balkonger även över parkmark men de får inte hänga ut lägre än 4,5 meter ovan mark.	
Burspråk får anordnas mot Storgatan och Västra Allén, max 0,6 meter utanför fasadliv och inte lägre än 4,7 m ovan mark	

Utseende

Fasaden mot Storgatan ska ha en tydligt markerad sockelvåning och ska ansluta till karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse

Utförande

b.	Marken får byggas under (över) med kör- och planterbart bjälklag
----	--

STÖRNINGSSKYDD

Om bullernivåerna i fasad överstiger 55 dBA (ekvivalentnivå) ska bostäder utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Bullernivån inomhus i bostadsrum ska inte överskrida 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Startbesked får inte ges förrän markförening har avhjälppts

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom kvartersmark

Detaljplan för

Västermalm 1:4 m fl

Bostäder och verksamheter mellan Storgatans västra del och Selångersån,
Västermalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

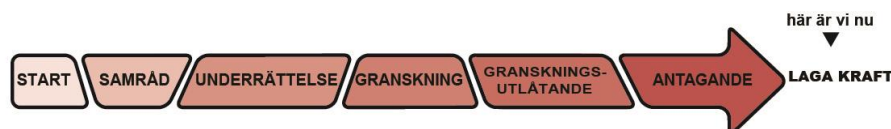
INLEDNING

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Planen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av bebyggelse och verksamhet man får bygga och hur den ska se ut. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet. Det är även kommunen som ansvarar för tolkningen av de gällande detaljplanerna.

BESLUT

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat 2016-03-16 (SBN-2016-00099-14) att ge positivt planbesked och att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. PBL 2010:900 kap. 5. Detaljplan antogs enligt PBL 5:27 (2010:900) av Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvall 2016-12-21.

PROCESSEN



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

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

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

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

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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

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

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandefrågor

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse med stadsmässig karaktär (stadsmässighet förtydligas i sida 10, under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning*) för bostadsändamål samt centrumändamål i bottenvåningen på mark som tidigare använts för parkeringsändamål. Detaljplanen omfattar även parkmark för allmänt ändamål.

Detaljplanen ingår i ett område som pekas ut i Sundsvalls Översiktsplan 2021 som tillhörande område för stadsutveckling och förtätning.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov och företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslagets markyta utgörs av en bilparkering och enligt Sundsvalls Översiktsplan 2021 är området lämpligt för stadsutveckling och förtätning. Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 kap och även 4 kap Miljöbalken eftersom det inte finns särskilda hushållningsbestämmelser i området.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

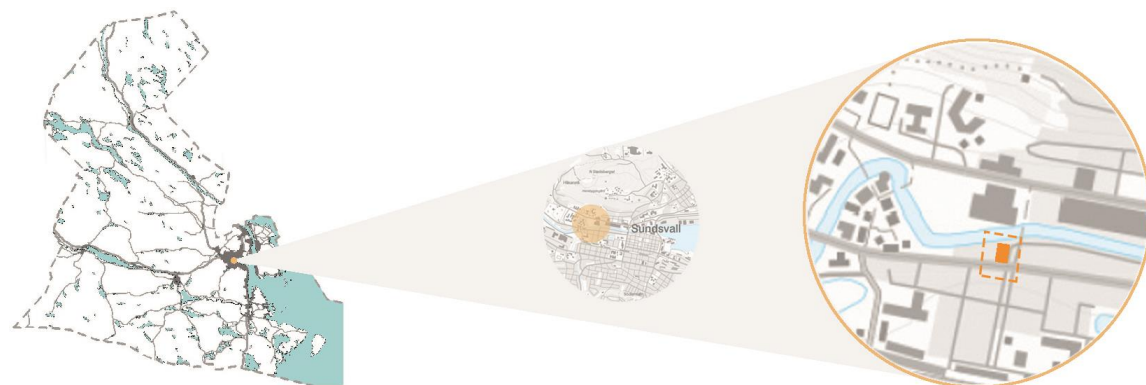
Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Planförslaget innebär bostadsbebyggelse på en redan hårdgjord yta och syftar till att nyttja de markresurser som finns centralt där service, kollektivtrafik, handel, etc. redan finns. Planförslaget med föreslagen användning och exploateringsgrad har en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och uppfyller därmed principerna för intresseavvägning angående buller. Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten eller trafiken inom området negativt.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon som helst påverkan på Miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft eller omgivningsbuller. Vid genomförande av planen kommer Sundsvalls kommun att sanera området på ett sådant sätt att förorenade fyllnadsmassor grävs ur och med det avlägsnas risken för föroreningsspridning till både människa och miljö (Selångersån). Saneringen kommer att utföras oavsett grundläggningsmetod. Analyserade föroreningshalter i grundvattenröret är låga och påvisar ingen föroreningsspridning från området i nuläget. Planen är villkorad med att Startbesked får inte ges förrän markförorening har avhjälpats vilket innebär att all förorening ska avlägsnas innan grundläggning påbörjas. Sundsvalls kommun bedömer därmed att planförslaget ej kan anses påverka miljökvalitetsnormer för vattenförekomster negativt (se bilaga 3). Planområdet berör inte miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Sundsvall, mellan Storgatans västra del och Selångersån.



Figur 1 Orienteringskarta

Areal

Planområdets markareal är ca 1200 m².

Markägoförhållanden

Marken ägs av Sundsvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget överensstämmer med Sundsvalls Översiktsplan 2021.

Planområdet pekas ut i översiktsplanen som område för stadsutveckling och förtätning av tätorten, där utveckling och förtätning bör ske med hänsyn till varje stadsdels speciella förutsättningar. Översiktsplanen ger också riktlinjer att andelen bostäder i centrala staden ska öka och att handel och icke störande verksamheter bör placeras i gatuplan och utvecklas i högre grad.

Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden och skydd

Området är tidigare planlagt. Berörd gällande detaljplan är S 1365, antagen 1983-02-25 och planområdet är planlagt som parkering. Gällande detaljplan och bestämmelser upphör att gälla inom detta planområdes gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Markanvisning

Stadsbyggnadsnämnden har upplåtit området (2016-03-16, SBN-2016-00253-1) till Hattens Fastigheter AB genom markanvisningsavtal.

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc.

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

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

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

Fornlämningar

Planområdet ligger i centrala Sundsvall och enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök hemsida är hela område längs ån och upp till Universitetet utpekade som område där kulturlager kan väntas påträffas men utbredningen är okänd. Sundsvalls kommun har varit i kontakt med Länsstyrelsen Västernorrland angående fornlämningsituationen.

Sundsvalls kommun bedömer, i likhet med Länsstyrelsen, att chansen är relativt liten att stöta på intakta äldre stadslager på Västermalm 1:4 i Sundsvall, på grund av den omfattande byggnation som skett på fastigheten under 1900-talet. Länsstyrelsen har meddelat att de därför inte kommer att ställa krav på arkeologisk förundersökning inför kommande byggnation inom fastigheten.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet utgörs idag av en bilparkering och därför bedöms det inte ha något lokalt naturvärde.

Geotekniska förhållanden

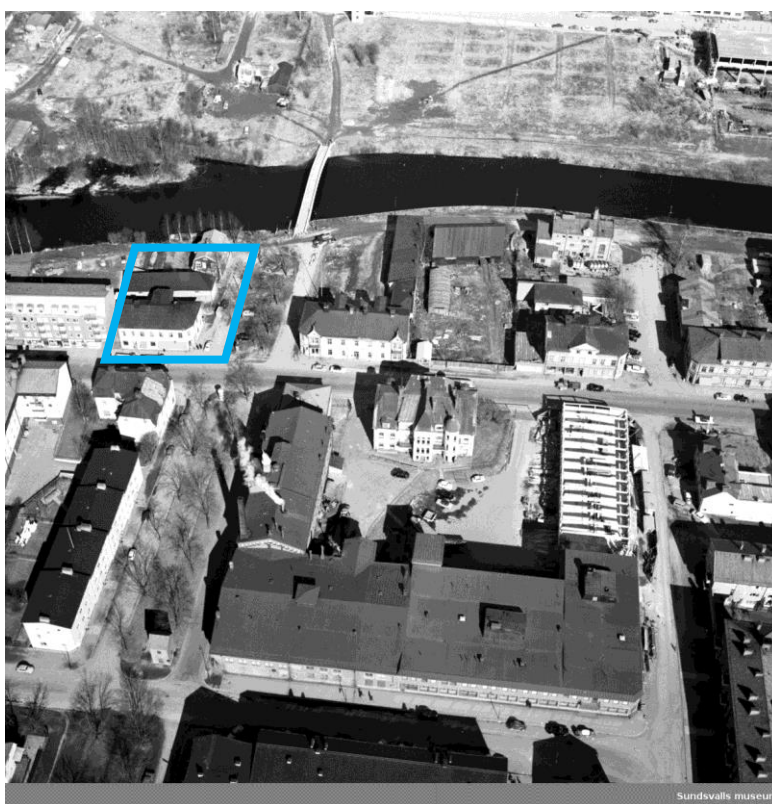
På uppdrag av Sundsvalls kommun, har WSP Sverige AB (2016-08-26) utfört en geoteknisk undersökning i planområdet (Bilaga 2). Den samlade bedömningen av undersökningen är att marken är lämplig för byggnation.

Miljöförhållanden

Historisk beskrivning

Fastigheten består idag av en grusad yta som nyttjas som parkering. Marken är med största sannolikhet utfyllt i de ytligare lagren och underlagras därefter med naturliga jordarter som isälvssediment och silt.

Historiken visar att fastigheten är markerad som bostäder/byggnader på samtliga kartor och dokument fram till 1979. År 1979 köpte Sundsvalls kommun fastigheten Brohuvudet 8 vilket resulterade i att befintliga byggnader på fastigheten revs och området omvandlades till parkering. Inga noteringar har påvisat att annan verksamhet förekommit på platsen.



Figur 2 Del av flygfoto, troligtvis från mitten av 1950 alt början av 1960-talet eftersom bilarnas placering påvisar vänstertrafik. (Foto: Sundsvalls Museum).

Ytterligare information finns i en detaljerad historisk beskrivning som finns som bilaga till planhandlingen (bilaga 1).

Markförhållanden

SGU:s jordartskarta visar att området består av isälvssediment, överlagrade av silt. Området ligger i norra kanten av Sundsvallsåsen.

Förorenad mark

På uppdrag av Sundsvalls kommun har WSP Sverige AB (2016-09-05) genomfört en miljöteknisk markundersökning för fastigheten för att avgöra

markens lämplighet för byggnation (bilaga 3). Halter över de generella riktvärdena för känslig markanvändning har påträffats i samtliga provpunkter. De förhöjda halterna verkar förekomma generellt i fyllningsmaterialet, medan höga halter inte påträffats i naturlig mark. Fyllningsmaterialet är tydligt påverkat av främst PAH och olika metaller med nivåer över riktvärdena för känslig markanvändning i samtliga provpunkter. Detta måste hanteras vid omställning till bostäder för att säkerställa boendemiljön för de som kommer att vistas på platsen.

Bedömning om fastighetens lämplighet med avseende på markföroreningar och planerad markanvändning

Området har undersökts med avseende på föroreningsförekomst i mark och grundvatten. Utifrån erhållna analysresultat bedöms att marken inom den aktuella fastigheten är så pass förorenad att den i dagsläget måste saneras för att anses lämplig för den markanvändning som angivits i detaljplaneförslaget.

Vid en sanering av påträffade markföroreningar bedöms området bli lämpligt för bostäder. Den utförda markundersökningens omfattning (bilaga 3) tillåter en säker bedömning av åtgärdsalternativ för området.

För att aktuellt område ska kunna bedömas lämpligt är det nödvändigt att genomföra saneringsåtgärder för *känslig markanvändning* på de platser där förhöjda föroreningshalter innebär en förhöjd risk för människa och miljö, vilket regleras genom den föreslagna planbestämmelsen som anges på plankartan. Planbestämmelsen medger att startbesked får inte ges förrän markförorening har avhjälpats (PBL 4 kap. 14 §).

Luftkvalitet

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

Radon

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

Störningar

Trafikbuller

Enligt Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ljudnivå som anges ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Störningsskydds bestämmelser säkerställer att Förordningens föreskrifter ska uppfyllas. Enligt Förordningen (2015:216) definieras bostadsrummen som rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

Underlag

Bullernivåer har gjorts i Buller väg II version 1.2.7.

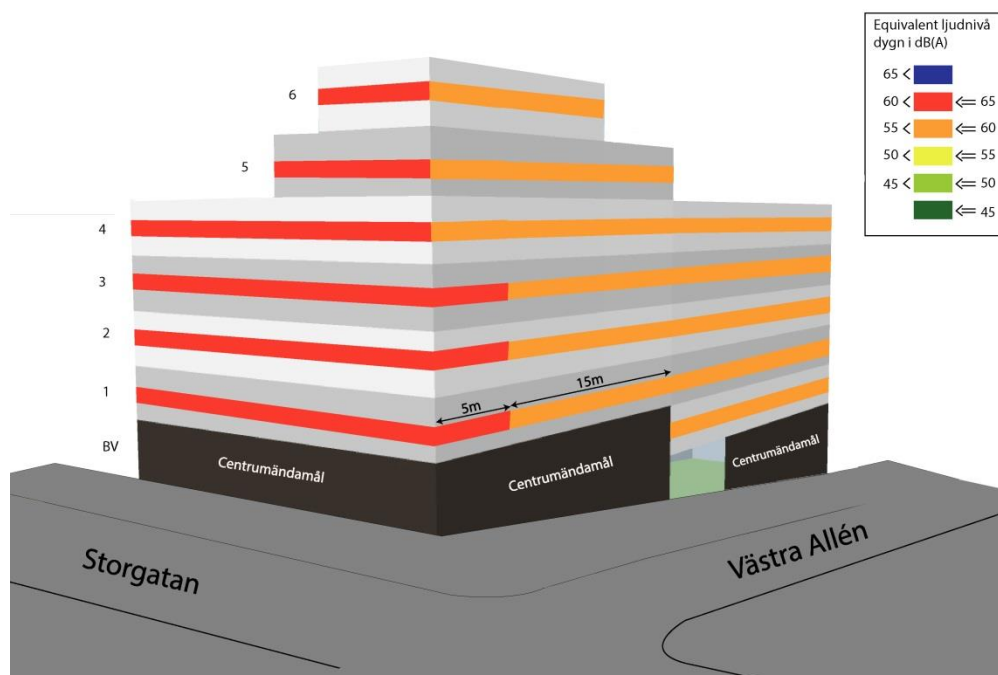
Följande indata har använts: Trafikmängd: 9150 f/d (mätår 2016), Andel tunga fordon: 13 %, Vägbredd: 6,5 m, Avstånd från vägmitt till husfasad: 9,4 m.

För beräkning av nivåerna på den tysta sidan har hushöjden antagits till 16 m och husets djup till 15 m mot Storgatan.

Ljudnivå vid fasad mot Storgatan och Västra Allen

Bullernivåerna beräknas till 65dB(A) ekvivalent och 82 dB(A) maximalt i den första våningen vid fasaden mot Storgatan. För fasaden mot Västra Allén blir bullernivån precis vid korsningen 64dB(A) ekvivalent och 82 dB(A) maximal.

Den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasaden mot gata redovisas i figur 3.



Figur 3 Buller från vägtrafik. Fasad mot syd och öst. Ekvivalent ljudnivå (LAeq, dygn) vid fasad. Frifältsvärden. Beräknad ljudnivå redovisas enbart vid tilltänkta bostäder..

Ljudnivå vid fasad mot gården

Den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad mot gården är 22 dB(A). Den maximala ljudnivån uppgår till som mest 34 dB(A). Det innebär att det är möjligt att ha tillgång till en uteplats som uppfyller riktvärden för buller vid uteplats.

Bedömning

Beräkningarna visar dock på att det finns förutsättningar att utforma bebyggelsen så att riktvärden kan uppfyllas för samtliga bostäder om planlösningen medger att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.

I plankartan ställs krav med en störningsskyddsbestämmelse på att bostäderna ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot sidan där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Bullerutredningens slutsats är att detaljplanens krav kan klaras samt att det finns goda möjligheter att anordna uteplats och sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad som klarar kraven enligt riktvärdena. Gällande riktvärden för

buller inomhus i bostadsrum enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd (2014:13) om buller inomhus kan och ska följas.

Risk och säkerhet

Höga vattenstånd

Selångersåns vattennivåer kan nå upp till +1,5 - 2m, vilket kan klaras eftersom byggrätten är placerad +3,4m ovanför havsnivån. Högre nivåer kan förekomma vid bildande av isbrötar. Dessa risker kan hanteras via ett robust byggnadssätt på lägre liggande ytor.

Bebyggelseområden

Bostäder

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



Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Området ligger i centrala Sundsvall där vi har ca 20 % av kommunens arbetstillfällen men bara ca 10 % av kommunens bostäder. En förtätning skulle kunna innebära färre resor med bil.

Offentlig och kommersiell service

Centrala Sundsvall har ett brett utbud av service och planförslaget med verksamheter i bottenvåningen bedöms bidra till ett rikare stadsliv och en starkare stadskärna.

Tillgänglighet

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

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsens karaktär och arkitektur ska vara stadsmässig. Stadsmässighet handlar om utformning, estetik och funktion.

En stadsmässig karaktär förutsätter att bebyggelsen ska bidra till ett definierat stadsrum och stadsstruktur som binder samman och skapar en känsla av helhet mellan bebyggelse och gaturummet. Detta kan bland annat uppnås genom en kontinuerlig fasad längs gatan. En placeringsbestämmelse har införts på plankartan för att säkerställa en stadsmässig utformning och anger att byggnader ska vara sammanbyggda i fastighetsgränsen i hela byggrättens längd mot gatorna.

Bebyggelsens estetik och arkitektur påverkar vår upplevelse av den fysiska miljön och används för att skapa karaktär åt området genom val av fasadens färg och material. En stadsmässig karaktär förutsätter att bebyggelsen är gestaltad i fas med övrig bebyggelse i området. Utseende- och utformningsbestämmelser har införts på plankartan för att säkerställa bebyggelsens stadsmässiga estetik. Detta uppnås bland annat genom en tydlig sockelvåning som ansluter till karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse och genom att reglera utskjutande balkonger och burspråk. Som karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse anses vara den tydliga markerade sockelvåningen som kännetecknas genom materialval och/eller färgsättningen.

Funktion är också en viktig aspekt för att uppnå stadsmässigheten. En blandning och mångfald av funktioner är en förutsättning för stadslivet. Detta uppnås genom en blandad användning av kvartermark som regleras genom planbestämmelsen som medger att förutom bostäder, ska lokaler för centrumändamål inrymmas i bottenvåningen mot Storgatan och mot Selångersån.

Friytor

Lek och rekreation

Inom fastigheten ska finnas en grön gård med plats för avkoppling och social samvaro. Selångersåns parkområde och promenadstråk samt Norra Berget ligger i nära anslutning till planområdet. Dessutom ligger Sporthallen och Himlabadet mitt emot planområdet, på andra sidan av Selångersån.

Park och naturmiljö

Planområdet gränsar till parkområdet längs ån. Planen utökar möjligheterna för ett nytt promenadstråk och en ny rekreationsplats.

Vattenområden

Grundvattenförhållanden

Grundvattenytan beräknas vara på samma nivå som Selångersån.

Grundvattenanalyserna redovisas i den miljötekniska markundersökningen (bilaga 3).

Strandskydd

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

En kommun kan då enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) genom bestämmelse i detaljplan upphäva strandskyddet. Strandskyddet kan upphävas om särskilda skäl föreligger enligt MB 7 kap. 18 c §. I denna detaljplan hävdas punkterna 1 och 5:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

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

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

Planförslaget innebär att miljön längs ån kommer att ha en ökad tillgänglighet för allmänheten. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att exploateringen har en positiv effekt för tillgänglighet till vattnet. Området närmast vattnet tas inte i anspråk för bebyggelse utan utökas som allmän plats i form av park för att möjliggöra ett framtida promenadstråk längs ån.

Intresset att ta planområdet i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Storgatans västra del är utpekad som ett viktigt stadslivstråk i Sundsvalls Översiktsplan 2021, där universitetets campus och Stenstaden ska knytas närmare varandra. Planområdet är betydelsefullt för utvecklingen av stadskärnan och området måste bebyggas för att skapa ett stadsstråk utefter Storgatan. Bebyggelsen följer nuvarande stadsbebyggelse och ska tillgodose ett stort allmänt intresse genom att tillskapa flera bostäder och förbättrat serviceunderlag samt stadsstråk i centrala staden. Det bidrar också till en god hushållning av marken och ökar chanserna för ett hållbart resande eftersom infrastruktur för gång och cykel samt kollektivtrafik redan finns i området.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger genom punkt 1 och 5. Mot grund av angivna skäl införs bestämmelse i plankartan att strandskyddet upphävs inom kvartersmark.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet gränsar till Västra Allén i öster och Storgatan i söder. Längs Storgatan finns en nybyggd gång- och cykelväg av god standard och den ingår i huvudstråken för kommunens cykelvägar.

Planen bedöms inte påverka trafikflödena i området i någon nämnvärd utsträckning. Planområdets läge i staden nära flera viktiga målpunkter och stora arbetsplatser samt med goda gång-, cykel- och kollektivtrafikförbindelser bäddar för att fler kommer att resa hållbart.

Kollektivtrafik

Storgatan trafikeras av linje 1 som har 10-minuterstrafik under högtrafik. Busshållplatserna är nybyggda med höga plattformar som fungerar bättre för alla, särskilt för personer med funktionshinder. Busshållplatserna ligger i närheten av planområdet (70 m).

Parkering, varumottagning, utfarter

Storgatan har nyligen rustats upp och försetts med långsgående parkeringar. Besöksparkering finns delvis längs gatan. Det finns två lastzoner längs Storgatan, varav en direkt utanför rubricerat planområde.

Behov av parkering för boende ska täckas i stort sett inom fastigheten.

Sundsvalls kommun håller på att ta fram en parkeringsstrategi men har ingen beslutad parkeringsnorm än. Området ligger så centralt att den preliminära parkeringsnormen för bil på 0,8 per lägenhet kan bli aktuell för flerbostadshus. För små lägenheter (mindre än 35 m²) är den föreslagna normen för bil 0,5. Den föreslagna cykelparkeringsnormen är 1,5 per lägenhet.

De föreslagna parkeringsnormerna i planen ska eventuellt ersättas av de nya beslutade parkeringsnormerna som ska finnas med i den sk. parkeringsstrategi. Parkeringsbehovet ska täckas i första hand inom fastigheten och det bör beaktas i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området försörjs med kommunalt vatten och avlopp. En avskärande spillvattenledning (dimension 1000mm) korsar hörnet av fastigheten. MittSverige Vatten har önskat 10m ledningsrätt och det beaktas genom en planläggning av området som allmän plats(park).

Markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, behöver inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen.

Dagvatten

Planområdet utgörs idag av en grusbelagd bilparkering med hårdgjorda ytor och därför bedöms inte planförslaget leda till en sämre naturlig infiltrationsförmåga. Dagvattnet ska i möjligaste mån omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten,

genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna ledningsnätet.

Energi

Området ansluts till kommunens eldistributionsnät. Eventuellt kan förstärkning av befintligt elnät krävas beroende på fastighetens planerade effektuttag. Sundsvall Elnät önskar i ett tidigt skede få tillgång till dessa uppgifter eftersom en eventuell nätförstärkning kräver viss planering och tidsåtgång.

Fjärrvärme

Fastigheten är möjlig att ansluta till fjärrvärmen mot Storgatan.

Avfall

Avfalls ska tas omhand enligt kommunens avfallsplan.

Sociala frågor

Tillgänglighet

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

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

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

- Störningsskyddsbestämmelse har kompletterats enligt Länsstyrelsens synpunkter under samråd.
- Strandskyddet upphävs inom kvartersmark i delar av planområdet och i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter under samråd.
- Villkor för startbesked har införts som planbestämmelse.
- Högsta totalhöjd har ersatts med högsta nockhöjd på plankartan. Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del medan totalhöjd innefattar uppskjutande delar ovan nock.
- Portikens minsta höjd har utökats från 3,5 m till 4 m.
- En ny utformningsbestämmelse som reglerar uppförandet av utskjutande balkonger och burspråk har införts på plankartan.
- En ny planbestämmelse har införts som möjliggör uppförandet av parkering under mark.

REVIDERING EFTER GRANSKNING

- Med anledning av Länsstyrelsens granskningsyttrande har mark- och miljöundersökningar reviderats och förtydligats.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft tidigast fjärde kvartalet 2016.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplanen.

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Del av Västermalm 1:1 utgörande kvartsmark ska överföras till Västermalm 1:4.

Del av Västermalm 1:4 utgörande parkmark ska överföras till Västermalm 1:1.

Västermalm 1:4 kommer att registreras om och erhålla ett traktnamnet, Brohuvudet.

Fastigheterna Sundsvall Västermalm 1:1 och 1:4 ägs av Sundsvalls kommun

Vägservitut akt 2281K-A2325.1, som belastar Västermalm 1:4 och som är till förmån för fastigheten Brohuvudet 7, ska upphävas genom fastighetsreglering och ersättas av en gemensamhetsanläggning avseende gemensam utfart för Västermalm 1:4 och Brohuvudet 7.

Befintlig avtalsrättighet 22-IM1-69/1852.1 avseende ledning till förmån för Södermalm 1:1, som ägs av Sundsvall Vatten AB, belastar Västermalm 1:4. Rättigheten förhindrar inte planens genomförande och någon åtgärd är därmed ej nödvändig.

Ledningsrätt

Ledningsrätt bedöms ej erforderlig.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning bedöms erforderlig för fastigheterna Västermalm 1:4 och Brohuvudet 7. Andelstal i gemensamhetsanläggning får bestämmas vid lantmäteriförrättning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms ej erforderliga.

Fastighetskonsekvenser

Brohuvudet 7 (privat fastighet)

Vägservitut, akt 2281K-A2325.1, som belastar Västermalm 1:4 och som är till förmån för fastigheten Brohuvudet 7, ska upphävas genom fastighetsreglering. Detta då aktuell väg enligt planförslaget delvis utgör kvartersmark med byggrätt vilket förhindrar utfart mot Ågatan. Istället ska gemensamhetsanläggning för väg bildas i enlighet med planförslaget på område som utgör kvartersmark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g) samt portik för utfart mot angränsande gata. Brohuvudet 7 kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen och tillsammans med Västermalm 1:4 stå för dess kostnader avseende utförande och drift.

Andelstal i gemensamhetsanläggning får bestämmas vid lantmäteriförrättning.

Södermalm 1:1 (kommunal fastighet)

Till förmån för Södermalm 1:1 finns en befintlig avtalsrättighet 22-IM1-69/1852.1 avseende ledning som belastar Västermalm 1:4. Rättigheten är belägen inom den del av planområdet som betecknas PARK och förhindrar inte planens genomförande. Någon åtgärd är därmed ej nödvändig.

Västermalm 1:1 (kommunal fastighet)

Genom fastighetsreglering avstår Västermalm 1:1 del av fastigheten utgörande av kvartsmark till Västermalm 1:4.

Genom fastighetsreglering erhåller Västermalm 1:1 del av fastigheten Västermalm 1:4 utgörande parkmark.

Västermalm 1:4 (kommunal fastighet)

Genom fastighetsreglering erhåller Västermalm 1:4 del av fastigheten Västermalm 1:1 utgörande av kvartsmark.

Genom fastighetsreglering avstår Västermalm 1:4 del av fastigheten utgörande parkmark till Västermalm 1:1.

Fastigheten Västermalm 1:4 belastas av ett vägservitut, akt 2281K-A2325.1, som är till förmån för fastigheten Brohuvudet 7 och servitutet ska upphävas genom fastighetsreglering. Istället ska gemensamhetsanläggning för väg bildas som blir belägen på Västermalm 1:4 i enlighet med planförslaget.

Detta avser område som utgör kvartersmark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g) samt portik för utfart mot angränsande gata. Västermalm 1:4 kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen och tillsammans med Brohuvudet 7 stå för dess kostnader avseende utförande och drift. Andelstal i gemensamhetsanläggning får bestämmas vid lantmäteriförrättning.

Västermalm 1:4 belastas av ytterligare en rättighet; avtalsrättighet 22-IM1-69/1852.1 avseende ledning till förmån för Södermalm 1:1, som ägs av Sundsvall Vatten AB. Rättigheten är belägen inom den del av planområdet som betecknas PARK och förhindrar inte planens genomförande. Någon åtgärd är därmed ej nödvändig.

Avtal

Markanvisningsavtal finns mellan Sundsvalls Kommun och Hattens Fastigheter AB. Stadsbyggnadsnämnden anvisade område i 2016-03-16 till Hattens Fastigheter AB.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen med nödvändiga utredningar bekostas av Sundsvalls kommun. Framtagande av detaljplanen regleras med markanvisningsavtal mellan kommunen och exploitören.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett område med markanvändning för parkering utgår och ersätts av bostads- och centrumändamål. Det innebär att ett område till största del bestående av grusbelagd mark kommer förändras till ett område bestående av en huskropp och en innergård. Serviceutbudet kommer att öka och tillgängligheten till års parkområde kommer att förbättras genom det utökade parkområdet.

Planförslagets konsekvenser för närboende har utretts under planarbetet. Det aktuella området finns i en relativt glesbebyggd stadsdel nära stadskärnan och med bra tillgång till kollektivtrafik. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att eventuella konsekvenser är positiva och i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i centrala Sundsvall samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande stad. Planområdet var också bebyggt förr i tiden i liknande utsträckning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet

Planförslaget är upprättat av planeringsarkitekt Polymenis Tsironas.

Övriga tjänstemän som deltagit är Maria Jonasson trafikplanerare från SBK Gatuavdelning, Klockar Jenny Nääs miljöhandläggare från SBK Mark- och exploateringsavdelning samt Linda Frostefjell och Anna Ålin från Lantmäteriet.

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

Illustrationsmaterial

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram illustrationer som visar hur området kan se ut om hela byggrätten utnyttjas. Illustrationsmaterial är inte styrande och stora förändringar kan förekomma vid planens genomförande.

Planförslaget bedöms ta hänsyn till områdets speciella förutsättningar och är utformat så att byggnaden ska passa in i områdets varierande karaktär.

Så här skulle volymen på byggnadskroppen kunna bli enligt det planförslag som är framtaget i denna handling:







STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

Polymenis Tsironas
Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Västermalm 1:4 m fl

Bostäder och verksamheter mellan Storgatans västra del
och Selångersån,

Västermalm, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL (2010:900) 5 kap. 18§. under tiden 2016-06-01 – 2016-06-23.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Kommunala myndigheter, förvaltningar och bolag:

Lantmäterimyndigheten

Koncernstaben Strategisk samhällsutveckling

Miljökontoret

Kultur och Fritid

Förvaltningen för arbetsmarknad, vuxenutbildning och integration

MittSverige Vatten AB

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall Elnät Opto ServaNet

Företag:

E.ON

Fastighetsägare:

Bostadsrättsföreningen Brohuvudet

Inkomna synpunkter med kommentarer

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

Synpunkter från statliga myndigheter

Länsstyrelsens Yttrande

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av risker för olyckor eller erosion. 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).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet

Ras- och skridrisker

Planområdet är beläget i närheten av Selångersån, vilket kan komma att innebära förhöjda risker för ras och skred. Enligt länsstyrelsens uppfattning behöver en fördjupad undersökning av markens stabilitet göras i samband med fortsatt planering, för att säkerställa att marken är lämplig att bebygga på det sätt som planeras.

- ❖ **Kommentar:** Planhandlingen kompletteras med mark- och miljöundersökningen(bilagor 2,3). Undersökningens samlade bedömning är att marken är lämplig för byggnation på det sätt som planeras.

Buller

Enligt utförd bullerberäkning överskrider nivå om 55dBA vid fasad, varför hälften av bostadsrummen i bostäderna ska vara vända mot den sida som inte överstiger 55 dBA ekvivalent eller 70 dBA maximal ljudnivå mellan 22-06. Detta kan också klaras med god marginal enligt planbeskrivningen. På plankartan hänvisas dock till begreppet "tyst sida" utan vidare hänvisning till vad begreppet innebär. Planbestämmelsen bör därför kompletteras eller förtydligas med motsvarande formulering som 4§ i förordning(2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Det bör även framgå att Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus ska innehållas.

- ❖ **Kommentar:** Planhandlingen och plankartan justeras och kompletteras.

Förorenade områden

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i att det kan finnas risk för föroreningsförekomster i marken som tidigare nyttjats som parkering och fyllnadsmassorna är av okänt ursprung. Det är därför lämpligt att området utreds avseende eventuell föroreningsförekomst och saneringsbehov i samband med fortsatt planprocess.

- ❖ **Kommentar:** Planhandlingen kompletteras med mark- och miljöundersökningen. Marken inom aktuella fastigheter är så pass förorenad att den i dagsläget måste saneras för att anses lämplig för den markanvändning som angivits i detaljplaneförslaget. Utförda markundersökningens omfattning tillåter dock en säker bedömning av åtgärdsalternativ för området. En planbestämmelse införs på plankartan som ställer som villkor att marken måste saneras för att startbesked ska kunna ges.

Strandskydd

Länsstyrelsen ställer sig frågande till varför strandskyddet planeras upphävas i den del som är parkmark. De planer som finns för parkmarken behöver inte

nödvändigtvis stå i strid med strandskyddet, varför ett upphävande inte behöver vara nödvändigt i denna del. Länsstyrelsen har också svårt att se att de skäl som kommunen angett för upphävandet kan användas för den del som planeras till parkmark.

Förutom särskilt skäl för upphävande behöver kommunen också motivera varför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresse.

- ❖ **Kommentar:** Kommunen delar länsstyrelsens bedömning och upphäver strandskyddet bara i den del som är kvartersmark. Plankartan uppdateras och planhandlingen kompletteras med motivation om varför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresse.

Övriga synpunkter

Planbestämmelser

Under rubriken "Utseende" på plankartan framkommer att byggnadens fasad mot Storgatan ska ansluta till karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse. De karaktärsdrag som åsyftas i bestämmelsen behöver enligt länsstyrelsens uppfattning tydliggöras genom en redogörelse i planbeskrivningen. Vidare bör det också förtydligas vad som avses med "stadsmässig karaktär" i planens syfte samt hur detta återknyter till planbestämmelsen om byggnadernas utseende. Detaljplanen kan ges klartecken utifrån 2 kap kulturmiljölagen (1988:950)

- ❖ **Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras (se rubriken Byggnadskultur och gestaltning).

Synpunkter från kommunala myndigheter och bolag

Lantmäterimyndighetens Yttrande

Lantmäteriet har tagit emot samrådsförfrågan och har ingen erinran berörande den nya detaljplanen.

- ❖ **Kommentar:** Noteras.

Koncernstaben Strategisk samhällsutvecklings Yttrande

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

Bostadsförsörjning

Planen bidrar positivt till bostadsförsörjningen, i ett attraktivt läge för bostäder.

Kommunens översiktsplan

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

Ja

Kommentar / förslag till förbättringar:

Planen är ett mycket bra förslag till förtätning i ett läge där utbyggnaden bade bidrar positivt till stadsbilden och annan utveckling.

Folkhälsa

Detaljplanen bidrar till positiv utveckling av folkhälsa:

Ja

Kommentar / förslag till förbättringar:

Tillskottet av bostäder bidrar till att minska bostadsbristen, vilket i sig är positivt för folkhälsan. Det är också positivt att skapa förutsättningar för utveckling av parkstråket kring ån. Det är dock viktigt att bullerdämpningen i fasad är tillräcklig så att inomhusmiljön i alla bostadsrum blir god. Detta kan kanske förtydligas i planbeskrivningen.

❖ **Kommentar:** Noteras.

Hållbar tillväxtstrategi

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

Ja

Kommentar / förslag till förbättringar:

Mycket bra att förtätning sker i ett attraktivt område där tillgången på kollektivtrafik och service är god. Närheten till Västra station kan lyftas fram.

I detta attraktiva läge kanske det går att ställa extra stora krav på energi/ miljö/klimatanpassat byggande?

❖ **Kommentar:** Planförslaget bidrar till en hållbar utveckling genom förtätning i ett område där det redan finns infrastruktur.
Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 1,32 §§ : Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Lag (2011:335)
Detaljerade planbestämmelser riskerar att detaljplanen bli oanvändbar om projektet förändras. Det går dock att ställa höga krav när kommunen är markägare och markanvisningsavtal upprättas. När kommunen äger mark i attraktiva lägen finns goda förutsättningar att styra utvecklingen av mark- och vattenanvändning och det kan göras genom en aktiv markpolitik som gynnar energi/ miljö/klimatanpassat/social hållbar byggande.

Övriga synpunkter

Planbeskrivningen kan göras tydligare vad gäller krav på anpassning till

översvämningsrisken kring Selångersån.

- ❖ **Kommentar:** *Selångersåns vattennivåer kan nå upp till +1,5 - 2m, vilket kan beaktas eftersom byggrätten är placerat + 3,4m ovan havsnivån.*

Miljökontorets Yttrande

Miljökontorets synpunkter

Miljönämnden anser att förslaget är bra och genomarbetat och vill särskilt lyfta följande punkter:

- o Det är positivt att förtätning sker på en redan ianspråktagen yta istället för att ta park/naturmark i anspråk vilket är vanligt,
- o Ett område närmast ån markeras som parkmark och kommer att vara tillgängligt för allmänheten samt förstärka grönstråket längs med Selångersån som är ett utpekat riksintresse för naturvård,
- o Det ställs krav i plankartan på att om riktvärdet 55 dB ekvivalent nivå överskrids vid fasad, ska bostäderna utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en tyst sida,
- o Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt, inom fastigheten, i första hand genom infiltration och i andra hand genom fördröjning,
- o Behovet av parkeringar ska i stort täckas inom det område som rör detaljplanen.

- ❖ **Kommentar:** *Noteras.*

Förorenad mark

När det gäller förorenad mark kan det finnas risk för markföroreningar i området, dels till följd av användningen av ytan som parkering med eventuella drivmedelsläckage eller liknande som följd, och dels utifrån att de fyllnadsmassor som använts tidigare är av okänt ursprung och det kan vara möjligt att föroreningar förekommer i dessa. En historisk beskrivning har tagits fram som visar att området sedan slutet på 1800-talet inte använts för någon annan verksamhet än bebyggelse och de senaste 35 åren för parkering. Risken för betydande föroreningar i området bedöms som låg, men området behöver ändå utredas med avseende på eventuell föroreningsförekomst och saneringsbehov innan planen antas.

Detta är även miljönämndens inställning. Om en sådan provtagning visar på förhöjda värden, ska behov av ytterligare undersökningar och saneringsåtgärder regleras i detaljplanen med en planbestämmelse kopplat till bygglov.

- ❖ **Kommentar:** *Se svar till Länsstyrelsens synpunkter under Förorenade områden, s2.*

Kultur och fritids Yttrande

Utöver tidigare synpunkter att kommunikationsstråk över gångbro mot sporthallen får ej påverka och kontakt med vattnet utmed strandlinjen bör bevaras, har K&F inget att erinra.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Förvaltningen för arbetsmarknad, vuxenutbildning och integrations Yttrande

NAVI har ingen erinran mot föreslagen detaljplan.

❖ *Kommentar: Noteras.*

MittSverige Vatten ABs Yttrande

Befintliga ledningar

Sundsvall Vatten har, som står i planhandlingen, en avskärande spillvattenledning som korsar fastigheten. Eftersom att detta är en grov ledning (dimension 1000), som ligger djupt är det viktigt att inget byggs på eller i närheten av ledningen. Därför önskas ett u-områden på 10 m kring ledningen. Se bifogad kartsnitt.

❖ *Kommentar: Markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, behöver inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen. Parkområdet är dimensionerat så att önskat avstånd kring ledningen bibehålls.*

Vatten och spillvatten

Anslutning av vatten och avlopp kan beredas genom att upprätta förbindelsepunkt vid tomtgräns. Dränering och takvatten får inte anslutas till spillvattenledningen.

Dagvattenavledning

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till upprättad förbindelsepunkt.

Övrigt

Bifogar områdesskiss där befintliga ledningar och anläggningar samt önskat u område finns redovisat. Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i "Krav på utsläpp av avloppsvatten till det kommunala avloppsledningsnätet" (bifogas) inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. Sundsvall Vatten AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs.

Oljeavskiljare

I de flesta fall där olja eller andra petroleumprodukter hanteras i större mängder innebär ovan nämnda krav att en oljeavskiljare, klass I enligt standard SS-EN-858 behöver installeras samt att verksamheten är noga med att välja lämpliga kemikalier som inte förstör funktionen av oljeavskiljaren. Även annan reningsutrustning kan behöva installeras beroende på verksamhetens art. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker.

Fettavskiljare

Kraven på utsläpp av avloppsvatten till det kommunala avloppsledningsnätet medför att, de flesta restauranger, behöver installera en fettavskiljare enligt standard SS-EN-1825. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Sundsvall Elnät Opto ServaNets Yttrande

Vi har inga synpunkter gällande våra optoledningar.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Sundsvall Elnät Yttrande

Sundsvall Elnät har inga flera synpunkter på Västermalm 1:4 m fl än det vi har lämnat.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Synpunkter från Företag

E.ONs Yttrande

E.ON Elnät Sverige AB konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till förslaget.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Synpunkter från Fastighetsägare

Brf Brohuvudets Yttrande

Brf Brohuvudet med adress Storgatan 68B har lämnat följande synpunkter:

Brf Brohuvudet har ett servitut på Västermalm 1:4 för infart till fastighetens baksida med parkeringar och garage. Förslaget i angiven detaljplan är att bygga bostadshus med portik och därmed viss förflyttning av infarten. Brf Brohuvudet vill försäkra sig om att föreslagen portik kommer ha sådan bredd och höjd att större fordon kan passera för att inte riskera inlåsningseffekt vid

framtida underhåll och renovering av fastigheten. Att lastbil eller liknande större fordon utan problem ska kunna komma åt att snöröja vintertid samt att större räddningsfordon kan köra in på baksidan vid eventuell brand. Brf Brohuvudet har idag medlem med entré endast från husets baksida

- ❖ **Kommentar:** Portikens dimensioner regleras i plankartan med planbestämmelsen som avser att portiken ska ha minst 4m fri höjd och ska vara minst 5m bredd. Räddningstjänsten samt REKO Sundsvall får planhandlingen och har möjlighet att yttra sig om planförslaget. Portiken är dimensionerat så att sopbilar som kör i Sundsvall idag(3,5 m höga) och räddningsfordon ska kunna köra in utan problem.

Brf Brohuvudet vill också att Stadsbyggnadskontoret beaktar vilka skuggeffekter det planerade bostadsbygget kan komma att få för föreningen medlemmar, särskilt för de medlemmar som i huvudsak får sitt ljusinsläpp från fastighetens baksida ner mot Selångersån.

- ❖ **Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en sol- och skuggstudie(se bilaga 4 i planhandlingen). Den fördjupade studien visar att skuggeffekter från den planerade bebyggelsen kommer att ha minimal påverkan i ljusinsläppet för föreningens medlemmar. Tiden som föreningens medlemmar nås av skuggor blir i stort sett likvärdigt med idag och det beror på att föreningens byggnad är nord-sydlig orienterad.

Brf Brohuvudet vill även ställa frågan hur Sundsvalls kommun tänkt att föreningens medlemmar under byggnadstiden fortsatt ska ha åtkomst till baksida och parkeringar samt hur bygget i övrigt kan komma att påverka föreningen och dess medlemmar?

- ❖ **Kommentar:** Kommunen avser att säkerställa åtkomsten till föreningens fastighet genom avtal med köparen. Störningar under byggtiden beaktas enligt Naturvårdverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15) och 2 kap. i Miljöbalken(1998:808) om allmänna hänsynsregler m.m. Naturvårdsverkets allmänna råd innehåller riktvärden för buller från byggarbetsplats som inte bör överskridas.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef

Polymenis Tsironas
Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Västermalm 1:4 m fl

Bostäder och verksamheter mellan Storgatans västra del
och Selångersån,

Västermalm, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL (2010:900) 5 kap. 18§. under tiden 2016-10-12 – 2016-10-27.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Kommunala myndigheter, förvaltningar och bolag:

Koncernstaben Strategisk samhällsutveckling

Miljökontoret

Medelpads Räddningstjänstförbund

Förvaltningen för arbetsmarknad, vuxenutbildning och integration

MittSverige Vatten AB

Företag:

Skanova

Fastighetsägare:

-

Inkomna synpunkter med kommentarer

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

Synpunkter från statliga myndigheter

Länsstyrelsens Yttrande

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget fortfarande saknar redovisning av dess påverkan på risken för olyckor eller erosion. Länsstyrelsen anser också att planförslaget saknar redovisning av påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet, samt hur miljökvalitetsnormer för vatten följs.

Länsstyrelsen önskar en fortsatt dialog innan planens antagande.

- ❖ *Länsstyrelsen har önskat en fortsatt dialog innan planens antagande. Sundsvalls kommun har fört en dialog med Länsstyrelsens och besvarat Länsstyrelsens synpunkter. De oklarheter som Länsstyrelsen har lyft fram i yttrandet har kompletterats genom ytterligare analys av utredningsresultat vilket redovisas i Geoteknik markundersökning(reviderad) samt i Miljöteknisk markundersökning under Komplettering Geoteknik och miljögeoteknik, kv Brohuvudet (se bilagor 2 och 3). Efter den fortsatta dialogen anser Länsstyrelsen att underlaget är okej och bedömer att planförslaget inte kommer att innebära någon sådan försämring av statusen att den skulle bli föremål för prövning.*

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet

Risker för ras, skred eller erosion

Länsstyrelsen anser att det finns oklarheter kopplat till föreslagen exploatering och områdets geotekniska förutsättningar som behöver tydliggöras inför antagande av planen.

I den geotekniska utredningen gör en samlad bedömning om att marken är lämplig för byggnation. Samtidigt rekommenderas att förlägga byggnaden närmast Storgatan där bättre markförhållanden råder, samt att försiktighet bör vidtas och ytterligare utredningar krävs om marken närmast Selångersån ska bebyggas. Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande av om den exploatering som planen möjliggör har tagit tillräcklig hänsyn till de slutsatser som framkommer av utredningen.

Efter samrådet har också en bestämmelse under marken lagts till, och länsstyrelsen finner det oklart om denna möjlighet räknats in i den geotekniska bedömningen. Planbeskrivningen behöver kompletteras emd en bedömning över huruvida det är lämpligt med parkering under mark i förhållande till markens geotekniska förutsättningar.

- ❖ **Kommentar:** *Den geotekniska markundersökningen har reviderats och kompletterats med en stabilitets uträkning (Se bilaga 2). Vidare har kapitlet Grundläggning/Rekommendationer förtydligats med att området är lämpligt för byggnation av ett 6 våningshus och parkering under marken, utan pågrundläggning. Det rekommenderas också att byggrätten placeras 20 meter från Selångersåns kaj vilken plankartan tar hänsyn till (planlagt område med parkmark närmare ån). Utifrån erhållet underlag bedömer Sundsvalls kommun att planförslaget kan anses lämpligt utifrån platsen geotekniska förutsättningar.*

Buller

Efter samrådet har bestämmelsen som störningsskydd för bullernivåer tydliggjorts i enlighet med förordningen. Länsstyrelsen vill dock betona att den beräkning för bullernivåer som gjorts för planen visar att den ekvivalenta ljudnivån överskrider riktvärdena. Därför ska hälften av bostadsrummen, vara vända mot den ljuddämpade sida, detta gäller för varje bostad i byggnaden.

Kommunen behöver också visa att den avstegsmöjlighet som nu vidtas är genomförbar i förhållande till byggnadens utformning.

- ❖ **Kommentar:** Sundsvalls kommun anser att störningsskyddsbestämmelsen och den föreslagna bebyggelseutformningen som regleras i plankartan med placeringsbestämmelsen p1 (Byggnader ska vara sammanbyggda i fastighetsgränsen i hela byggrättens längd mot gatorna) säkerställer att bebyggelse ska placeras på ett sådant sätt som utgör ett skydd mot buller och därmed kan en ljuddämpad sida och en god ljudmiljö åstadkommas. Bullerberäkningen visar att den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad mot gården är 22 dB(A).

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning i att detaljplanen inte berör miljökvalitetsnormer för vatten. Planområdet kan komma att påverka dels grundvattenförekomst Sundsvallsåsen som är belägen under planområdet, och dels ytvattenförekomsten Selångersån som är belägen strax norr om planområdet. Sundsvallsåsen har en otillfredsställande status. Dessa får inte försämrats.

Den geotekniska utredningen ger rekommendationer om grundläggning som utgår från att sättningsbenägen jord under markfyllningen schaktas bort. Samtidigt konstaterar den miljötekniska markundersökningen att de finkorniga jordarsom underlagrar den förorenade fyllningen utgör ett skydd för grundvattenförekomsten Sundsvallsåsen. Länsstyrelsen anser detta vara ett delvis motstridigt resultat i förhållande till markens lämplighet för byggnation. Saneringen av de förorenade fyllnadsmassorna, urschaktningen av de underliggande jordlagren och valet av grundläggning för tillkommande exploatering är alla faktorer som riskerar att påverka den relativt grunda Sundsvallsåsen negativt.

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att kommunen ytterligare behöver utreda frågan om områdets geotekniska förutssättningar, sanering av markföroreningar samt byggnadernas grundläggning i förhållande till påverkan på vattenförekomsterna.

- ❖ **Kommentar:** Vid genomförande av planen kommer Sundsvalls kommun att sanera området på ett sådant sätt att förorenade fyllnadsmassor grävs ur och med det avlägsnas risken för föroreningsspridning till både människa och miljö (Selångersån). Saneringen kommer att utföras oavsett grundläggningsmetod. Analyserade föroreningshalter i grundvattenröret är låga och påvisar ingen föroreningsspridning från området i nuläget. Planen är villkorad med att Startbesked får inte ges förrän markförorening har avhjälpats vilket innebär att all förorening ska avlägsnas innan grundläggning påbörjas. Sundsvalls kommun bedömer därmed att planförslaget ej kan anses påverka grundvattenförekomsten för Sundsvallsåsen samt ytvattenförekomst i Selångersån negativt (se bilaga 3).

Synpunkter från kommunala myndigheter och bolag

Koncernstaben Strategisk samhällsutvecklings Yttrande

Stadsbyggnadsnämnden har beaktat de synpunkter som koncernstaben framförde vid tidigare samråd. Koncernstaben har inget ytterligare att erinra i ärendet.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Miljökontorets Yttrande

Miljökontorets synpunkter

Miljönämnden anser att förslaget är bra har inga övriga synpunkter.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har inga synpunkter i ärendet.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Förvaltningen för arbetsmarknad, vuxenutbildning och integrations Yttrande

NAVI har ingen erinran mot detaljplaneförslaget

❖ *Kommentar: Noteras.*

MittSverige Vatten ABs Yttrande

Sundsvall Vatten har inga invändningar mot granskningshandlingen för Västermalm 1:4.

❖ *Kommentar: Noteras.*

Synpunkter från Företag

Skanovas Yttrande

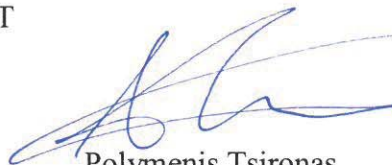
Skanova har ingen markförlagd teleanläggning inom detaljplaneområdet

❖ *Kommentar: Noteras.*

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



Polymenis Tsironas
Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Västermalm 1:4 m fl

Bostäder och verksamheter mellan Storgatans västra del och Selångersån,
Västermalm, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

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

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Kyrkogatan 16 B, 851 31 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Koncernstaben
Kultur&Fritid
Favi
Näringslivsbolaget
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
MittSverige Vatten AB
Näringslivsbolaget
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt bostadsrättshavare,
hyresgäster och intresseföreningar m fl

Lantmäterimyndigheten: Sundsvalls kommun
Fastighetsförteckning: Ärende nr FF 16/5

~~2016-05-24~~

Uppdaterad 2016-09-15

(ingen förändring)

Handläggare: Monica Morenius

Detaljplan för VÄSTERMALM 1:4 m fl i Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

Fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning:	Ägare/Innehavare, adress:	Övrigt:
VÄSTERMALM 1:1	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERING 851 85 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
VÄSTERMALM 1:4	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERING 851 85 SUNDSVALL	Lagfaren ägare

Belastande rättigheter inom planområdet

Belastad fastighet:	Förmånstagare:	Akt, ändamål, övrigt:
VÄSTERMALM 1:4		Avtalsservitut, LEDNING 22-IM1-69/1852
	SÖDERMALM 1:1	
	BROHUVUDET 7	Officialservitut, VÄG 2281K-A2325

Fastigheter med last av rättighet

Fastighetsbeteckning:	Ägare/Innehavare, adress:	Övrigt:
BROHUVUDET 7	BRF BROHUVUDET FÖRVALTNINGS AB CASTOR BOX 795 851 22 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
SÖDERMALM 1:1	SUNDSVALL VATTEN AB BOX 189 851 03 SUNDSVALL	Lagfaren ägare

Fastigheter utom planområdet

Fastighetsbeteckning:	Ägare/Innehavare, adress:	Övrigt:
BROHUVUDET 7	BRF BROHUVUDET FÖRVALTNINGS AB CASTOR BOX 795 851 22 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
NORRMALM 1:1	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERING 851 85 SUNDSVALL	Lagfaren ägare
UNDERLAGET 17	HSB:S I SUNDSVALL BRF STAGET BOX 269 851 04 SUNDSALL	Lagfaren ägare
UNDERLAGET 18	HSB BRF Västbo i Sundsvall BOX 269 851 04 SUNDSVALL	Lagfaren ägare

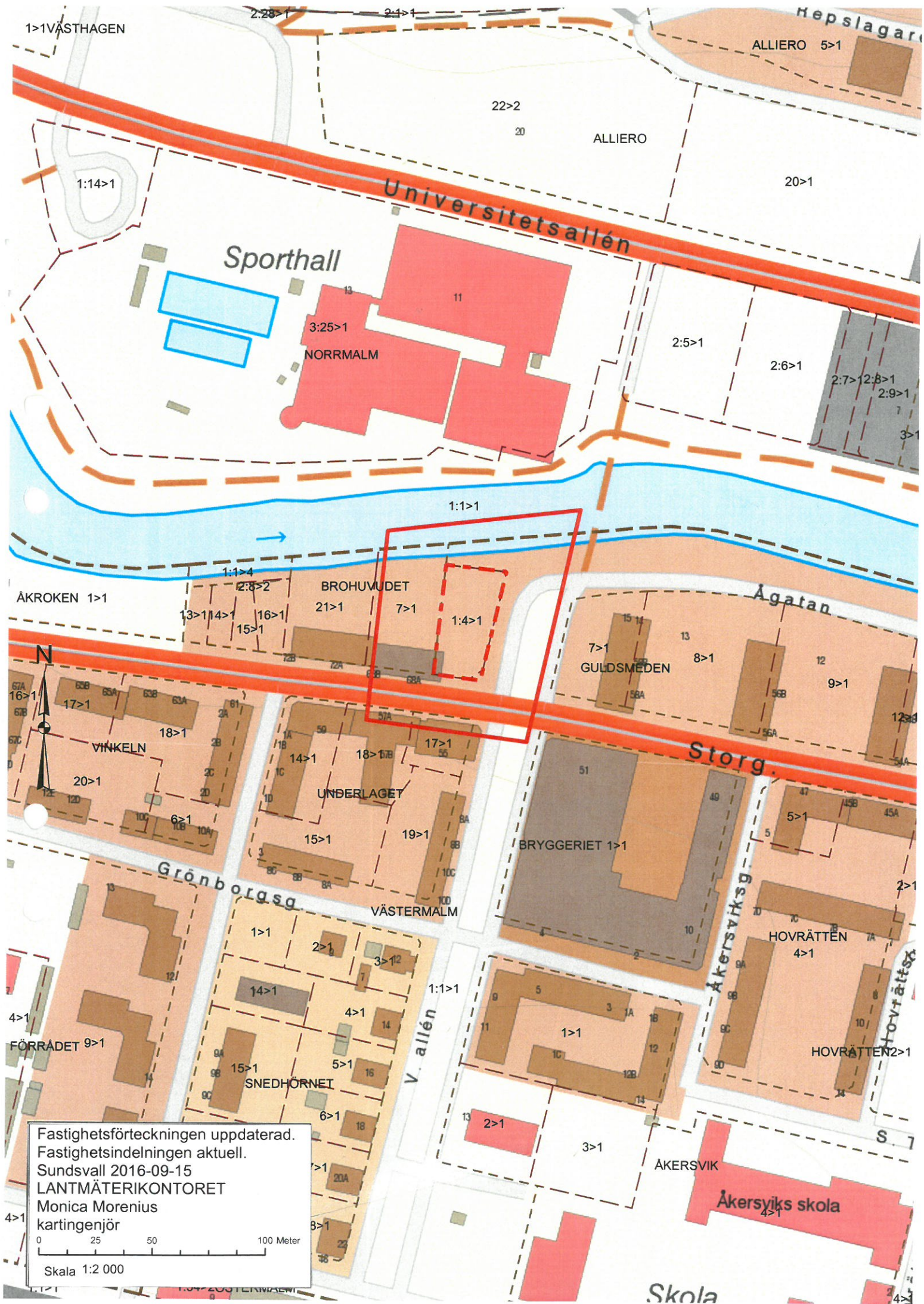
Upplysning

Denna utredning saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande.

Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen upprättad av

Monica Morenius
Kartingenjör



Fastighetsförteckningen uppdaterad.
Fastighetsindelningen aktuell.
Sundsvall 2016-09-15
LANTMÄTERIKONTORET
Monica Morenius
kartingenjör

0 25 50 100 Meter

Skala 1:2 000

Stadsbyggnadsnämnden 21 december 2016

Sid

Justering.....	4
§ 181 Information till Stadsbyggnadsnämnden, december.....	5
§ 182 Månadsrapport november 2016	6
§ 183 Uppföljning av internkontrollplan 2016 och dess samlade system - stadsbyggnadsnämnden	8
§ 184 Attestförteckning 2017 - stadsbyggnadsnämnden	13
§ 185 Internkontrollplan 2017 - stadsbyggnadsnämnden	14
§ 186 Förlängning av markanvisning, kv Noten.....	16
§ 187 Genomförandeavtal kv Brohuvudet, Västermalm 1:4	17
§ 188 Resecentrum i Njurundabommen, beslut om planläggning ..	19
§ 189 Antagande av detaljplan för Västermalm 1:4 mfl, bostäder och verksamheter mellan Storgatans västra del och Selångersån, Västermalm, Sundsvalls kommun	22
§ 190 Upphävande alt. ändring av detaljplan i samband med järnvägsplan för Maland och Tunadalsspåret, Sundsvalls kommun	24
§ 191 Riktlinjer för hantering av bygglovfria komplementbyggnader vid placering närmare än 4,5 m till gränsen mot allmän plats . såsom gata, väg, park.....	25
§ 192 Galtholmen 1:21, Skatan Njurunda - bygglov nybyggnad av .. redskapsbod.....	27
§ 193 Kvarsätt 7:1, Selånger - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.....	29
§ 194 Häljum 3:7-Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus samt strandskyddsdispens	31
§ 195 Åldermannen 2, Ändrat ianspråktagande från samlingslokal .. till lägenheter	34
§ 196 Ny hastighetsbegränsning Bergsgatan	36



SUNDSVALLS
KOMMUN

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2016-12-21

1

§ 197	Redovisning av delegationsbeslut, december	37
-------	--	----

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Tid	Kl. 13:00-14:40	
Plats	Kommunhuset, mötesrum 434	
Beslutande	Anders Hedenius (S) Åke Johansson (V) Annika Kallin (S) Stefan Broman (S) Rose-Marie Antonic (S) Adele Flodin (S) §§181-192 Gunilla Molin (M) Per-Magnus Forsberg (M) Lars Holmgren (L) Sture Norlin (MP) Mats Hellhoff (SD)	Ordförande Vice ordförande
Tjänstgörande ersättare	Lars Back (S) §§193-197	
Ersättare	Marianne Törngren (S) Jesper Eriksson (S) Magnus Svensson (S) Magnus Persson (C) Signe Weiss (M) Mathias Lindwe (L) Börje Mattsson (SD)	
Tjänstemän	Anders Bolin Kristine Jonsson, §§183-185 Gudrun Forslund, §182 Gunnar Westerlund, §§186-187 Susanne Klockar Öhrnell David Forslund, §188 Polymenis Tsironas, §189 Georg Börlin, §190 Leif Nilsson Anna Jermolajeva Höglund, §191 Lollo Åhström, §192-193 Nina Hallin, §194 Maria Chruzander, §§181 Eva Forslund, §196 Eva Sjöstedt	T f stadsbyggnadsdirektör T f stadsbyggnadsdirektör Förvaltningsekonom Chef mark- och exploateringsavd Chef planavdelningen Planarkitekt Planarkitekt Planarkitekt T f chef bygglovavdelningen Bygglovarkitekt Bygglovhandläggare Bygglovhandläggare Chef gatuavdelningen Sektionschef, trafik Förvaltningssekreterare

Protokollet omfattar §§ 181-197

Det noteras till protokollet att (M) och (L) ledamöterna reserverar sig mot beslut i § 183.

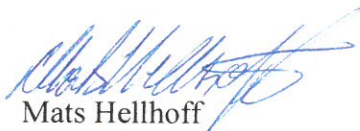
Justeras



Anders Hedenius
Ordförande



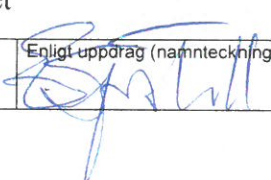
Eva Sjöstedt
Sekreterare



Mats Hellhoff
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2016-12-21	Justeringsdatum 2016-12-27	Anslagsdatum 2016-12-27
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) och hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2017-01-18	Enligt uppdrag (namnteckning) 	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Justering

Utöver ordförande ska Mats Hellhoff justera dagens protokoll.
Ersättare är Gunilla Molin.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

**§ 189 Antagande av detaljplan för Västermalm 1:4
mfl, bostäder och verksamheter mellan
Storgatans västra del och Selångersån,
Västermalm, Sundsvalls kommun**
(SBN-2016-00099-41)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enligt PBL (2010:900) 5 kap 27 §

Ärendet

Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse med stadsmässig karaktär för bostadsändamål samt centrumändamål i bottenvåningen på mark som tidigare använts för parkeringsändamål. Detaljplanen omfattar även parkmark för allmänt ändamål.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Västermalm 1:4 och del av Västermalm 1:1.

Bakgrund

Planområdet är beläget i centrala Sundsvall, mellan Storgatans västra del och Selångersån. Planområdets markareal är ca 1200 m² och ägs av Sundsvalls kommun.

Området utgörs idag av en bilparkering och gränsar till Västra Allén i öster, Storgatan i söder, bostadsbebyggelse och parkering i väster samt ett planlagt parkområde och Selångersån i norr. Förfrågan berör den gällande detaljplanen S 1365.

Planområdet pekas ut i Sundsvalls Översiktsplan 2021 som tillhörande område för stadsutveckling och förtätning.

Förvaltningens överväganden

Förvaltningen ser positivt på rubricerad detaljplan eftersom området pekas ut i Sundsvalls Översiktsplan 2021 som tillhörande område för stadsutveckling och förtätning. Översiktsplanen påpekar också att andelen bostäder i centrala staden ska öka och att i gatuplan bör handel och icke störande verksamheter utvecklas i högre grad. Det är viktigt att bygga stad och att nyttja de markresurser som finns centralt där service, kollektivtrafik, handel, etc. redan finns.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2016-12-07 - § 148
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-00099-41 - Antagande av detaljplan för Västermalm 1:4 mfl, bostäder och verksamheter mellan Storgatans västra del och Selångersån, Västermalm, Sundsvalls kommun
- Bilaga Antagandehandling Detaljplan för Västermalm 1.4 m fl

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande