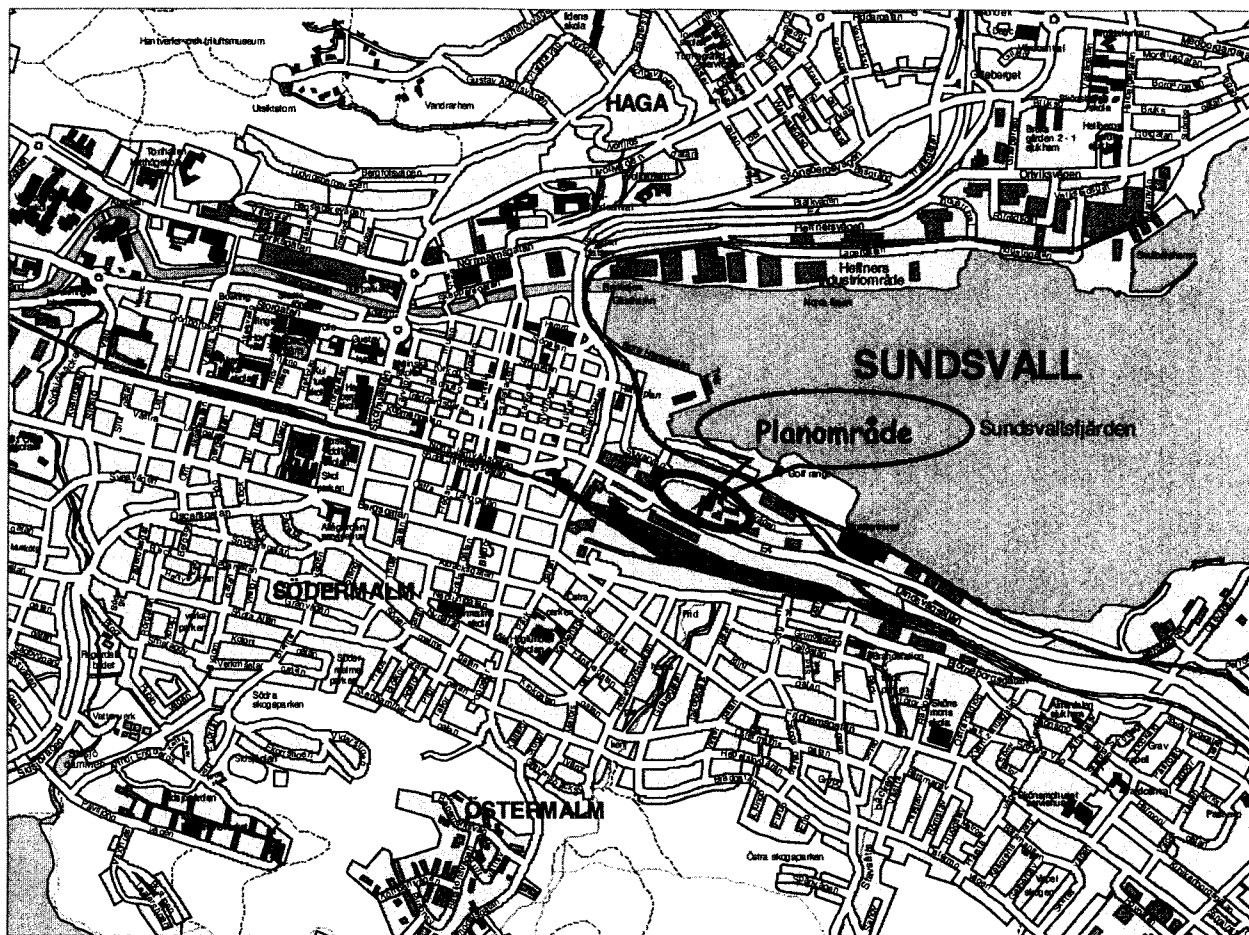


Antagande



Detaljplan för

Del av kv Rosenborg

ett område mellan Landsvägsallén och Kolvägen
Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2004-03-01, reviderad 2004-05-18

Handläggare: Ewa Westling Tel 191337

- ☒ Program- och församråd
- ☒ Samråd t o m 23 augusti 2002
- ☒ Utställning t o m 23 april 2004
- ☒ Antagen av KF 21 juni 2004
- ☒ Laga kraft 20 juli 2004

DP-314

Tid Kl 14.00 - 15.15

Plats Sammanträdesrum 434

Beslutande s K Lennart Andersson, ordf ordförande
s Bodil Hansson vice ordförande
s Berit Jonsson
s Sören Ullberg
s Annica Sjödin
v Kim Ottosson §§ 130-134
c Jan Olov Sellén
fp Ulla Grelsson
mp Arne Muhr
m Erland Solander
m Tomas Östman

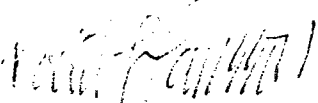
Ersättare s Stefan Broman
s Lars Sandberg
s Olof Eriksson
v Hans Zetterkvist Tjänstgör §§ 126-129
c Göran Söderblom
kd Rune Hellgren

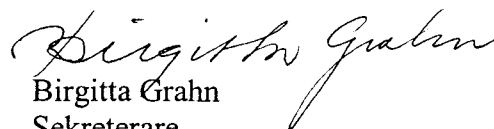
Övriga Mats Westling Stadsbyggnadsdirektör
Jan Dahl
Cege Zeipel
Sören Westberg
Birgitta Grahn

Protokollet omfattar §§ 125 -- 134

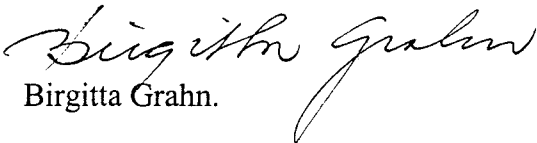
Justeras 2004-05-24


Lennart Andersson
Ordförande


Bodil Hansson
Justerare


Birgitta Grahn
Sekreterare

Tillkännagivande av justering av detta protokoll har anslagits på
kommunens anslagstavla 2004-05-25 betygar


Birgitta Grahn.

Justerandes signatur







Utdragsbestyrkande

Dnr 04/110

§ 126 Detaljplan för del av kv Rosenberg, ett område mellan Landsvägsallén och Kolvägen

Beslut

Nämnden beslutar

att godkänna detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har 2004-03-01 upprättat och 2004-05-05 reviderat förslag till detaljplan för del av kv Rosenberg, ett område mellan Landsvägsallén och Kolvägen.

Detaljplaneförslaget har varit utställt under tiden 2004-03-29--04-23.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets skrivelse 5 maj 2004

Planhandling

Arbetsutskottets protokoll 12 maj 2004, § 143

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

· — —	Planområdesgräns
— · —	Användningsgräns
— .. —	Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

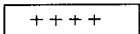
Kvartersmark

E ₁	Transformatorstation
G ₁	Bensinstation inkl handel
H ₁	Handel
H ₂	Restaurang
J ₁	Småindustri
K	Kontor

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Under förutsättning att erforderligt antal parkeringsplatser kan anordnas får en fjärdedel av tomten bebyggas
- e₂ Under förutsättning att erforderligt antal parkeringsplatser kan anordnas får en tredjedel av tomten bebyggas

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med carport
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
y ₁	Marken skall vara tillgänglig för in-och utfart från angränsande fastigheter
y ₂	Marken skall vara tillgänglig för infart till angränsande fastighet

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₁ Träden skall bevaras
- n₂ Trädrader skall kompletteras/etableras längs Landsvägsallén/Kolvägen

Utfart, stängsel

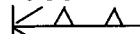
	Körbar utfart får inte anordnas
---	---------------------------------

UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

- I II III Högsta antal våningar

Byggnadsteknik

	Vid nybyggnad skall byggnaden konstrueras för att klara eventuell olyckshändelse med fordon som fraktar farligt gods (samråd skall ske med räddningstjänsten)
	Planlösningen skall utformas så att särskild hänsyn tas till behovet av utrymning mot norr
	Byggnaden skall förses med anordning för nödavstängning av ventilationen
	Vid framtida förändringar skall samråd ske med räddningstjänsten.

- b Inga glasytor i fasaden mot E4
Entrén skall placeras minst 50 meter från E4

Värdefulla byggnader och områden

- q Byggnaden får inte rivas. Tillbyggnader skall exteriört anpassas till befintlig byggnad.

Dagvatten

Dagvatten från kör- och parkeringsytor skall ledas via lamelloljeavskiljare före avledning till dagvattennätet. Utformning bestäms i samband med bygglov.

Grundvatten

Grundvattenuttag till såväl dricksvatten som energibrunnar får ej ske inom området.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Illustrationer



Illustrerad byggnad

UPPLYSNINGAR

Mark- eller byggnadsarbeten får ej påbörjas förrän Miljöbalkens krav med avseende på markföroreningar är uppfyllda.

Marken får ej användas för odling av nyttoväxter.

Detaljplan för
del av kv Rosenberg
ett område mellan Landsvägsallén och Kolvägen
Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör denna beskrivning, plankarta med bestämmelser samt genomförandebeskrivning. Dessutom bifogas illustration.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att tillskapa byggrätter för ett antal fastigheter mellan Landsvägsallén och Kolvägen vid Sundsvalls södra infart. Bl a ingår befintliga Shell bensinstation och Max hamburgerrestaurang dessutom ingår en nyetablering av Lidl livsmedelsbutik.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området är beläget vid Landsvägsallén intill Sundsvalls södra infart.
Arealen är ca 2,8 ha.

Markägförhållanden

Kommunen äger Östermalm 1:3, medan Rosenberg 4 och 5 och Östermalm 1:4 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Den 8 oktober 2001 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att ändra detaljplanen för Östermalm 1:3, Shell och Max. Därefter har fler önskemål om planläggning i området inkommit. Planområdet omfattar nu även Rosenberg 5 och 4. I gällande detaljplan är området reserverat för ny sträckning av E4. Denna sträckning är inte längre aktuell.

Översiktsplanen

I den gällande översiktsplanen från 1990 redovisas det nu aktuella området som tätortsområde.

Program

Detaljplanen har varit på programsamråd under tiden 19 april – 17 maj 2002. Inkomna yttranden redovisas i samrådsredogörelse, del 1.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan S 1338 fastställd 1977-04-27. Enligt planen är marken avsedd för ny sträckning av E4. Marken får inte bebyggas annat än med enklare byggnader som kan få uppföras efter särskild prövning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur****Mark och vegetation**

Marken är plan och till största delen hårdgjord. Ett fåtal större träd värda att bevara finns inom området. Två av de tre stora lönnar som står längs Rosenberg 5 västra gräns föreslås bevaras. Den mittersta är i dåligt skick men den liksom de två övriga bör ersättas den dag den måste tas ner.

På kvartersmark inne i området föreslås plantering av träd och buskar i anslutning till nyanläggning av parkeringsplatser. Komplettering av trädader föreslås längs Kolvägen och E4 (Landsvägsallén).

Geotekniska förhållanden

Tre geotekniska undersökningar finns inom området.

Sommaren 1996 utförde VBB-Viak en grundundersökning för Shell bensinstation. Undersökningen visar att grunden består av ett varierande lager av fyllning på torrskorpelera på ett lager lösare lera, därefter från cirka 3 m djup silt med tilltagande fasthet. Byggnaden har grundlagts utan grundförstärkning. Radonmätningar anger att marken kan klassas som lågradonmark.

För Max restaurang har grundundersökning utförts av Scandiaconsult AB våren 1984. Grundförhållandena är i huvudsak lika ovan, dock har det som där klassificerats som silt i Scandiaconsults undersökning bedömts som fast friktionsjord. Byggnaden har grundlagts utan grundförstärkning. För tyngre byggnader behövs kompletterande grundundersökning för att avgöra behovet av grundförstärkning.

För Rosenberg 4, fastigheten där Lidl planerar bygga sin butik, utförde WSP Samhällsbyggnad våren 2003 en grundundersökning. Resultatet från undersökningen visar att marken består av fyllning på finkornig jord ovan morän. Fyllningen består under ytskiktet av asfalt eller mulljord av grus och sand med lokala inslag av rivningsrester från tegel, trä och betong. Fyllningens tjocklek är ca 0,8-0,9 m inom större delen av obebyggda ytor. Den finkorniga jorden består av lös siltig lera och lerig silt till ca 4 meters djup där en tydlig övergång till fastare lagrad siltig finsand sker. Finsanden når till 25-30 meters djup innan moränen tar vid.

Grundläggning kan göras med hel kantförstyvad platta om utgrävning och en lastfördelande bädd utförs.

Radon

Radonmätning har utförts i en punkt inom området. Enligt denna kan marken klassas som lågradonmark. Markförhållandena med tätare jordar som lera och silt och relativt hög grundvattennivå innebär också att marken borde vara lågradonmark. När nya byggnader uppförs inom området skall markradonfrågan beaktas i samband med bygglov.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen är av småindustrikaraktär. Längst i öster, på Rosenborg 4, finns Skanskas kontorsbyggnad och några förrådsbyggnader. På Rosenborg 5, i de gamla spårvagnshallarna, finns Eurokakel med butik och lager. På Östermalm 1:4 finns en kontorsbyggnad som inryms i det som är kvar av de gamla lokstallarna och söder om denna på Östermalm 1:3 ligger Max hamburgerrestaurang samt längst i väster Shell bensinstation.

Ny bebyggelse – ändrat användningssätt

Max hamburgerrestaurang planerar en utbyggnad på ca 220 m² där befintlig byggnad förlängs mot öster. Öster om utbyggnaden byggs ett nytt hus för sophantering. I samband med utbyggnaden planeras viss förändring av den yttre miljön med bl a utökad bilparkering och bussangöring.

Den tyska butikskedjan Lidl planerar en livsmedelsbutik på Rosenborg 4. Detta förutsätter att ett par byggnader tillhörande Skanska rivs. Den nya livsmedelsbutiken omfattar ca 1900 m². Resterande del av Rosenborg 4 föreslås för småindustri, kontor- och handelsändamål.

På Rosenborg 5 föreslås handelsändamål medan byggrätten på Östermalm 1:4 även medger kontor och småindustri.

Spårvagnshallarna

Sedan samrådet har spårvagnshallarnas vara eller icke vara diskuterats. Därför beställdes en besiktning av byggnaden. Sweco Bloco som utfört besiktningen har bedömt byggnadens status och framtida användningsmöjligheter. Vid besiktningen framkom att en del skador finns på byggnaden men att den i stort sett är i gott skick. Förslag på åtgärder finns presenterade i undersökningen. Byggnaden kommer att bevaras och är såld till Eurokakel som har butik och lager där.

Tillgänglighet

Planerad bebyggelse skall göras tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. I Plan- och bygglagen finns krav på tillgänglighet till offentliga lokaler och allmänna platser.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom området finns de gamla spårvagnshallarna från 1911. De intilliggande lokstallarna, troligen uppförda 1874, är delvis rivna. Den del som är kvar är i hög grad förändrad och utgör inte längre något kulturhistoriskt värde.

Spårvagnshallarna däremot är exteriört intakta och är en av få byggnader som finns kvar i Sundsvall som minner om att här fanns spårvagnstrafik under första hälften av 1900-talet.

Skyddsrum

Fastigheten ligger inom de riskområden inom vilka skyddsrum skall byggas. Skyddsrumsbesked skall inhämtas från stadsbyggnadskontoret.

Gator och trafik

Samtliga fastigheter har tillfart direkt från Kolvägen. Max gäster utnyttjar även västra delen av Rosenborg 5 som in- och utfart mot Kolvägen. Eftersom denna tillfart ligger på kvartersmark och även fortsättningsvis kommer att fungera som in- och utfart för bl a hamburgerrestaurangen kommer dess tillgänglighet att säkras med servitut eller gemensamhetsanläggning.

En trafikkapacitetsberäkning för Kolvägen och anslutande korsningar till E4 (Landsvägsallén) har gjorts av Scandiaconsult för att få underlag till de trafiktekniska åtgärder som eventuellt kommer att behöva vidtas. Sedan beräkningen gjordes har dock antalet p-platser vid Lidl reducerats med 76 platser, från 200 till 124 stycken.

I nuläget utgör korsningen mellan E4 och Kolvägen vid SJ inget större bekymmer vad avser framkomlighet för biltrafik. Detta bekräftas av att belastningsgraden beräknas till 0,51, vilket är en tämligen komfortabel nivå.

Om planerad exploatering av Inre hamnen ~~och~~ Rosenborgsområdet kommer till stånd ökar trafiken på Kolvägen högst avsevärt. Den framtida trafiken har beräknats till 7800 f/d, jämfört med dagens 4000 f/d. Detta ger kapacitetsproblem, med en belastningsgrad på 0,72 och i medeltal 6 fordon i kö på Kolvägen. Detta medför bl.a. problem för trafiken till och från bensinstationen. Om man dessutom stänger utfarten på E4 vid postterminalen för vänstersväng kommer ytterligare 1500 f/d att tvingas ut på E4 vid SJ i stället. Belastningsgraden ökar till 0,78 och medelantalet köande fordon på Kolvägen ökar till 7. För att motverka denna sista ökning kan man leda trafiken söderut via Kolvägen till Oljehamnen och utnyttja denna korsning i stället. Här är det anslutningen till E14/Björneborgsgatan som är dimensionerande, och en viss ökning av trafiken från Oljehamnen kan ske utan att belastningsgraden i korsningen ökar.

Beräkningarna innehåller en osäkerhet genom att konsulten inte haft tillgång till trafikdata som visar trafikens fördelning över dygnet eller andelen svängande trafik. De antagande som har gjorts kan vara ogynnsamma och situationen i verkligheten är måhända något bättre än vad som beräknats.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar med koppling mot centrum finns längs Kolvägen via Stuvarvägen och längs södra sidan av Landsvägsallén. Längs norra sidan av Landsvägsallén från korsningen med Kolvägen finns en ca 120 m lång gång- och cykelväg österut. Dess funktion och behov av förlängning är i dagsläget oklar. Den planerade utbyggnaden i Inre Hamnen förmodas medföra ökad rörlighet av gående och cyklister inom området med bl a livsmedelsbutiken och hamburgerrestaurangen som målpunkter.

Kollektivtrafik

Idag finns ingen kollektivtrafik till området. Tidigare trafikerades Kolvägen av skplustrafik. Resandeunderlaget var för litet så linjen drogs in. Om den tillkommande livsmedelsbutiken och utbyggnaden av Inre Hamnen ger en efterfrågan och tillräckligt kundunderlag så är kommunen positiv till att busstrafiken återupptas.

Parkering

Den parkering som fordras för verksamheter ordnas inom respektive fastighet.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Dag- och spillvattenledningar finns i gamla Stuvarvägen, på Rosenborg 5, samt i ledningsrättsområdet i östra delen av Rosenborg 4. Dagvatten från kör- och parkeringsytor skall ledas via lamelloljeavskiljare före avledning till dagvatten-nätet. Utformning bestäms i samband med bygglov. Grundvattenuttag till såväl dricksvatten som energibrunnar får ej ske inom området.

Brandposter

Längs hela planområdet, i Kolvägen finns en vattenledning dimension 100 mm, till vilken nya brandposter vid behov kan anslutas. Befintlig brandpost finns i Kolvägen i nivå med Shell.

El

Längs Landsvägsallén och i f d Stuvarvägen ligger en 11 kV jordkabel som ansluter till transformatorstationen på Östermalm 1:4.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns längs Landsvägsalléns norra sida. Den ansluter fastigheterna Östermalm 1:4 samt Rosenborg 4 och 5.

Avfall

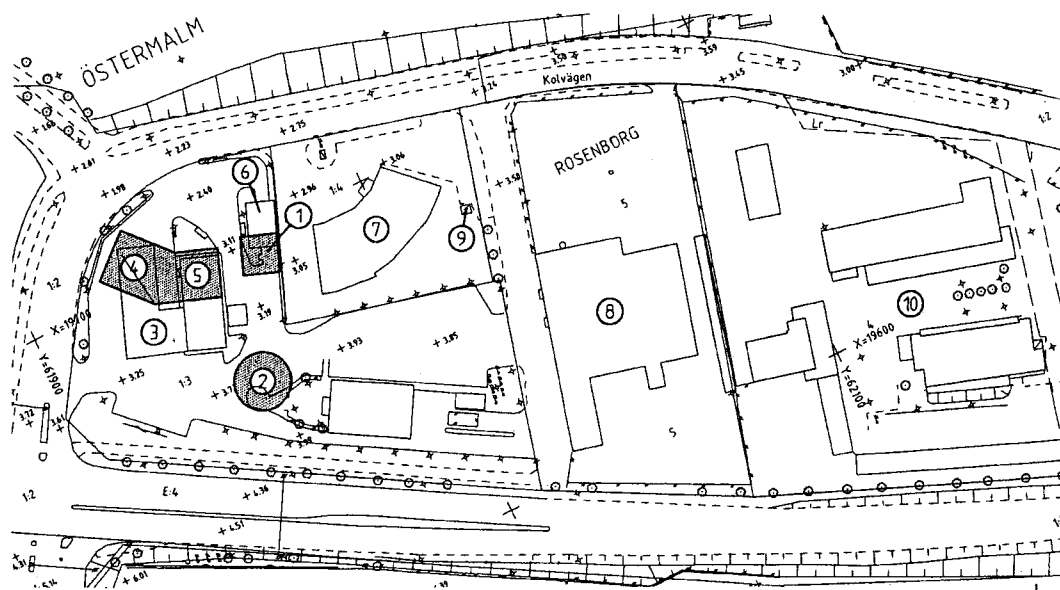
Max hamburgerrestaurang alstrar en hel del avfall. Detta kommer att källsorteras när det nya sophuset tas i bruk. Från drive in-gästerna sprids en del skräp som är ett problem för grannfastigheterna. Därför föreslås att större, täckta kärl som fåglarna inte kommer åt placeras ut.

MILJÖKONSEKVENSER

Historik

Området mellan Landsvägsallén (E4) och Kolvägen har använts för industri- verksamhet sedan slutet av 1800-talet. På Rosenberg 4, i den östra delen av planområdet, uppfördes på 1940-talet en gasstation med tillhörande lager- byggnader och garage. Huvudsaklig verksamhet har varit gasframställning och lagring. På Rosenberg 5 byggdes en spårvagnshall 1911, verksamheten utvidgades senare med bl a en smedja. Östermalm 1:3 var tidigare bebyggd med verkstads- lokal och pannhus för lokstallet. Strax intill den plats Max hamburgerrestaurang ligger idag fanns en gasklocka som var i drift från 1930 till 1950-talet. På Östermalm 1:4 uppfördes lokstall under senare hälften 1800-talet.

Karta tillhörande Miljöteknisk markundersökning för detaljplan etapp I - Inventering – SGI, Statens geotekniska institut, Sundsvall, maj 2002



Område med tidigare byggnation

1. Tidigare cyanväteanstalt 2. Tid. gasklocka 3. Nuvarande bensinmack 4. Tidigare gasolfyllnings- anläggning 5. Tid. verkstad och pannhus 6. Nuv. bilvårdsanläggning/biltvätt 7. Tid. Lok- stall/verkstad 8. Tid. Spårvagnshallar, nuv. förråd/lager 10. Omr. med gasstation med tillhörande lagerbyggnader och garage

Markföroreningar

Tidigare markanvändning har gett upphov till markföroreningar. Utredning om föroreningssituationen inom fastigheten pågår i samverkan med tillsyns- myndigheten (miljökontoret).

När markföroreningar påträffas skall tillsynsmyndigheten (miljökontoret) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Mark- eller byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän miljöbalkens krav med avseende på markföroreningar har genomförts.

Ett flertal undersökningar avseende markföroreningar har gjorts:

- Miljöteknisk markundersökning för detaljplan etapp I - Inventering – SGI, Statens geotekniska institut, Sundsvall, maj 2002
- Miljöteknisk markundersökning för detaljplan etapp II - Fältprovtagning och kemisk analys – SGI, Sundsvall, september 2002
- Human och ekotoxologisk bedömning – Studsvik EcoSafe, Nyköping, november 2002
- Miljöteknisk undersökning avseende Lidl livsmedelshall – WSP Samhällsbyggnad, april 2003
- Miljöteknisk markundersökning inför överlåtelse av fastighet – SGI, Sundsvall juni 2003
- Förslag till platsspecifika värden för PAH och olja – SGI, Sundsvall, juli 2003
- Sammanfattning av miljö- och geotekniska markundersökningar för detaljplan – SGI september 2003
- Miljöteknisk markundersökning avseende Lidl livsmedelshall - WSP Samhällsbyggnad, november 2003
- Kv Rosenberg, Miljöteknisk grundvattenundersökning – WSP Samhällsbyggnad, maj 2004

Den sammanställning som SGI gjorde hösten 2003 syftar till att översiktligt identifiera och kartlägga eventuell förekomst av förorenad mark som kan innebära miljörisker vid en omdaning av området. Dessutom avser den att ge en översiktlig bild av de geotekniska förhållandena så att de grundläggningstekniska konsekvenserna av planerad byggnation kan överblickas. Sammanställningen refereras nedan.

Riskbedömning

Förslag till platsspecifika riktvärden för PAH och olja

SGI har tagit fram ett förslag till platsspecifika riktvärden för PAH och olja i kvarteret Rosenberg.

I beräkningen av platsspecifika riktvärden för kvarteret Rosenberg utgick SGI från naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM. MKM är en typ där man utesluter daglig vistelse på plats samt skyddet av grundvatten. Kvarteret Rosenberg planeras för handel och industri.

De riktvärden som anges av MKM-värdet bygger på att den förorenade jorden ligger i dagen och exponeras mot inandningsluften. I Naturvårdsverkets rapport 4889 "Förslag till riktvärden för förorenade bensinstationer" har man presenterat en modell för bl.a. PAH där föroreningen är belägen under ytskikten. Där har man antagit att exponeringsvägen inandning av damm kan uteslutas om föroreningen ligger djupare än 0,7 meter. För exponeringsvägarna hudkontakt och direkt intag av jord gäller djupet 2 meter.

Polyaromatiska kolväten har mycket liten löslighet i vatten och dessutom låg flyktighet. Spridningen via urlakning och avgång till luft är därför liten, i synnerhet om ytan överbyggs med tätskikt av något slag. För cancerogena PAH är de humantoxikologiska riskerna avgörande för riktvärdet och det är i första hand exponering via intag av förorenad jord och i andra hand via kontakt med huden som avgör riktvärdet vid MKM.

I tabellen nedan presenteras MKM-värden och de platsspecifika riktvärden som beräknades genom att utesluta exponeringsvägen inandning av damm.

Tabell 6. Platsspecifika riktvärden för kv. Rosenberg

Förening/grupp	MKM	Riktvärde för förorenade massor i Rosenberg överlagrade med 0,7 m rena massor.
PAH cancerogena	8 mg/kg TS	57 mg/kg TS
PAH övriga	2100 mg/kg TS	2100 mg/kg TS
Alifater C16-C35	72000 mg/kg TS	72000 mg/kg TS
Alifater C12-C16	1400 mg/kg TS	1400 mg/kg TS

Sammanfattning över föroreningssituationen

Den miljötekniska undersökningarna är mycket översiktliga, förutom på Rosenberg 5, och ger egentligen endast svar på frågan om det förekommer förorenade markområden inom detaljplaneområdet. Resultaten visar förekomst av olja och PAH i jord.

Förorening av olja

Punktvisa oljespill har påträffats i alla undersökningar. Dessa kan föranleda ett visst saneringsbehov. Vid eventuell utgrävning av massor bör dessa provtas innan de placeras på annan plats.

Sanering av oljeförorenad jord på Rosenberg 5

SGI utförde i augusti 2003, på uppdrag av Sundsvalls Energi, en sanering av de oljeförorenade massorna på Rosenberg 5.

I den miljötekniska markundersökningen som utfördes av SGI på Rosenberg 5 i juni 2003 påträffades punktvisa oljespill och förhöjda halter av cancerogena PAH. För den nu gällande markanvändningen gjordes bedömningen att betydande saneringsbehov inte var nödvändigt med avseende på PAH:er. Däremot påpekades att punktvisa spill av olja kan föranleda ett visst saneringsbehov.

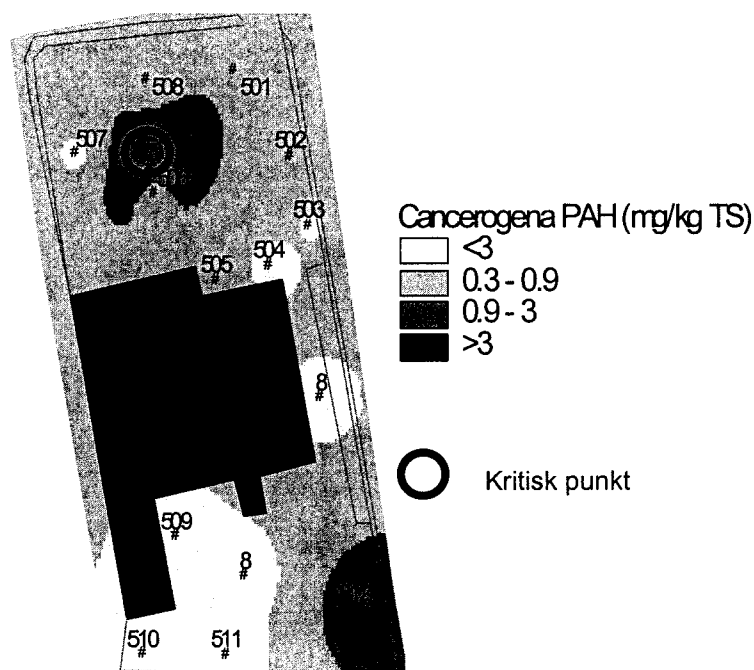
Syftet med marksaneringen var att gräva ur de oljeförorenade massor som återfanns i den miljötekniska markundersökningen (provpunkt 505 och 512) samt att återfylla dessa med rena massor. Totalt fraktades 62 ton oljeförorenad jord bort.

Föroreningen PAH

Utifrån de resultat som framkommit i dessa undersökningar kan det konstateras att 3 punkter innehöll halter som överskred MKM-nivå. De höga PAH-halterna påträffades i undersökningen "Miljöteknisk markundersökning för detaljplan, Etapp

II - Fältprovtagning och kemisk analys" i punkterna P7, P5 och P2. Av dessa tre punkter låg punkt 7 inom fastigheten Rosenberg 5.

På Rosenberg 5 utfördes senare en förtätad provtagning, på uppdrag av Sundsvalls Energi. Resultaten uppvisade inte några halter av PAH som överskred MKM-nivå. Därmed kan vi konstatera att de förorenade massorna med halter över MKM på Rosenberg 5 är begränsad till ett mindre område kring punkt 7, se karta nedan.



PAH-koncentration i punkterna 501 – 512, SGI 7 och 8 samt WSP 8. Koncentrationen mellan punkterna har uppskattats genom att göra en interpolering mellan dessa. Observera att två punkter är markerade som nummer 8. Den som ligger nära 509 är tagen av SGI 2002, den andra har WSP tagit 2003.

Det har inte utförts någon förtätad provtagning i närheten av punkterna 5 eller 2, vilket krävs för att bedöma föroreningens utbredning. Höga PAH-halter har även påträffats i grundvattnet i punkterna A1 och B1 "Miljöteknisk markundersökning för detaljplan, Etapp II - Fältprovtagning och kemisk analys"

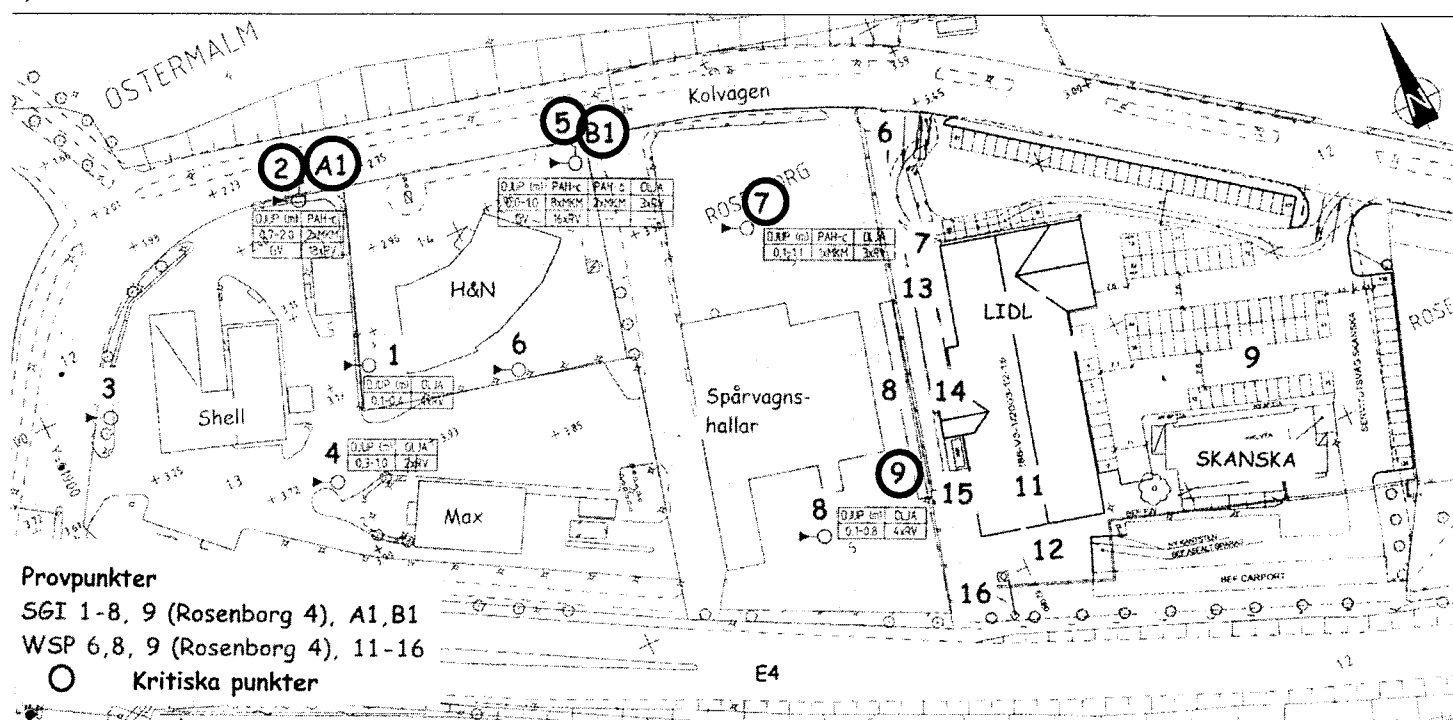
För den nu gällande markanvändningen bör riktvärden för mindre känslig markanvändning vara rådande vilket innebär att något saneringsbehov med avseende på PAH inte föreligger på Rosenberg 4 eller 5. Om de förorenade massorna övertäcks med 0,7 m rena massor kan det platsspecifika riktvärdet som beskrivs under "Förslag till platsspecifika riktvärden för PAH och olja" användas.

Halten av cancerogena PAH i provpunkt nr 2 på Östermalm 1:3 ligger över MKM men under det platsspecifika riktvärdet. En av provpunkterna, nr 5 på Östermalm 1:4, uppvisade en halt av cancerogena PAH (64 mg/kg TS) som är högre än det platsspecifika riktvärdet (57 mg/kg TS). Här krävs således en förtätad provtagning för att avgöra om en sanering är nödvändig.

Ytterligare markundersökningar

Efter att ovanstående sammanfattning gjordes har WSP Samhällsbyggnad gjort ytterligare en markundersökning för Rosenberg 4 och del av Rosenberg 5. Även här har naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM, varit rådande för generella riskbedömningar då marken är avsedd för handel med tillhörande markanläggningar för transport- och parkeringsytor.

I undersökningen har olja (alifatiska kolväten) påträffats i punkt 9 (Rosenborg 5) med halter klassade som måttligt allvarligt till allvarligt över riktvärdet för MKM. De punkter som undersökts inom Rosenberg 4 har alla lägre halter av alifater än punkt 9 varför man kan misstänka en punktkälla nära punkt 9, troligtvis oljespill i anslutning till parkering/körtyr framför spårvagnshallarna.

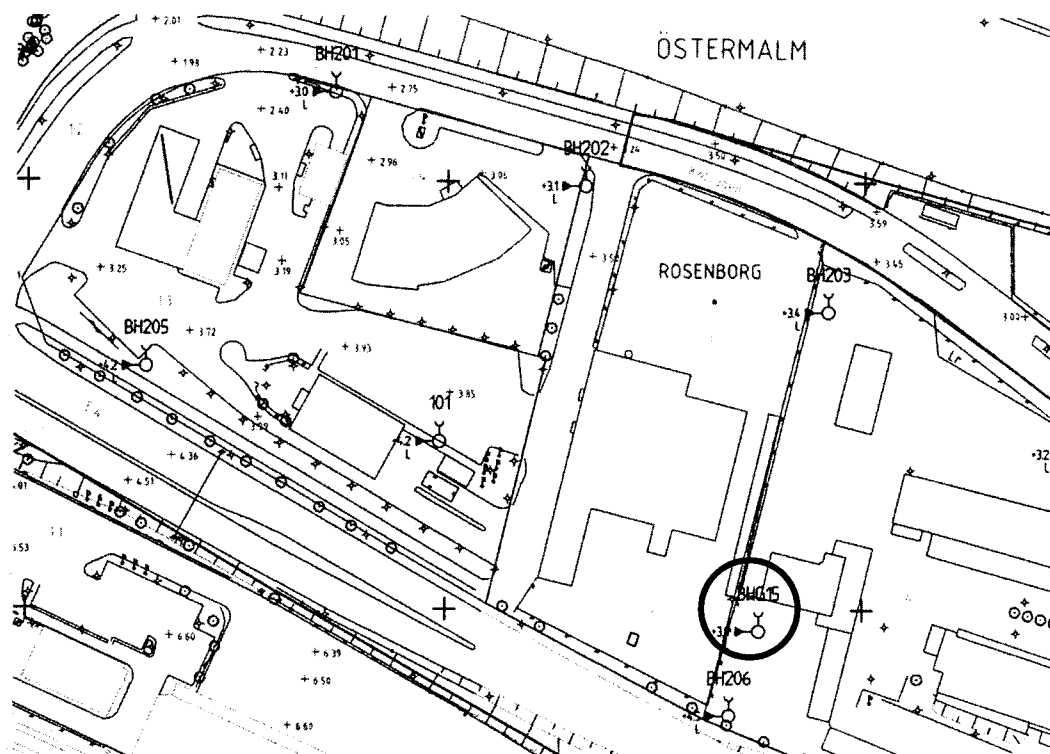


Karta över provtagningspunkter för mark- och grundvattenprover

Efter utställningen har ytterligare en undersökning av grundvattnet beställts. Man har borrar 6 grundvattenrör, 2 inom Östermalm 1:3 (Shelltomten) och fyra inom Rosenberg 4 (Skanskas fastighet) för att klargöra om föroreningarna finns uppströms planområdet eller om de finns i marken.

Undersökningen visar att inget av de sex rören hade några föroreningar i grundvattnet. Däremot hittade man en kraftig petrolumförorening i ett gammalt rör (G15) som tidigare inte visat några svårare föroreningar. Röret ligger intill gränsen mot Rosenberg 5 (Eurokalkel) där man tidigare sanerat oljerester.

För att ringa in utbredningen av föroreningarna kring rör G15 har ytterligare prover tagits. Dessa prover visar att ett ca 122 m² stort område behöver saneras. Arean ger, med ett genomsnittligt schaktdjup på två meter, upphov till en uppskattad schaktvolymer på ca 244 m³.



Buller och avgaser

Följande utredningar har gjorts:

- Beräkning av ljudnivåer vid E4, Rosenborgsområdet – Scandiaconsult Sverige AB, mars 2003
- Beräkning av avgashalter vid E4, Rosenborgsområdet – Scandiaconsult Sverige AB, mars 2003
- Trafikteknisk utredning för kvarteret Rosenborg - Scandiaconsult Sverige AB, mars 2003

Områdets läge intill E4 innebär att det är utsatt för buller och avgaser. Den bullerutredning som gjordes av Scandiaconsult våren 2003 visar att den beräknade ljudnivån inom området ligger under gällande riktvärden för arbetslokaler därför bör bullernivåerna inte innebära några begränsningar av möjligheterna att ordna goda ljudmiljöer. Man bör möjligen undvika att lägga större sammanträdesrum med stora fönster mot E4. De framtida bullernivåerna skiljer sig obetydligt från dagens, eftersom trafikmängderna förändras mycket litet.

Luftberäkningarna visar att öster om Kolvägen blir tillskottet av kväveoxider längs E4, räknat som 98-percentil för timmedelvärde, 10 mikrogram per kubikmeter upp till c:a 20 m från vägmitt. Tillskottet från Kolvägen är försumbart. Cirka hälften av kväveoxiderna kan bedömas förekomma som kvävedioxid.

Bakgrundshalten för kvävedioxid uppgår enligt Sundsvalls kommuns mätningar till 53 mikrogram per kubikmeter (98-percentil för timmedelvärde). Summan av bakgrundshalt och lokalt tillskott blir då 58 mikrogram per kubikmeter. För avgashalterna i det aktuella området är således den generella utvecklingen av luftföroreningssituationen i Sundsvall av större betydelse än det lokala tillskottet från de närliggande gatorna.

Vid en jämförelse med riktvärden ligger de beräknade avgashalterna inom området under gällande miljö kvalitetsnormer för timmedelvärde (90 mikrogram per kubikmeter, 98-percentil för timmedelvärde). Miljö kvalitetsnormerna för årsmedelvärde och dygnsmedelvärde bedöms också underskridas.

Framtida avgashalter kan förväntas vara lägre än dagens, eftersom trafikmängderna förväntas växa långsammare än vad avgasreningen förbättras. En eventuell framtida bro för E4-trafiken medför också att avgashalterna i det aktuella området minskar något.

Eftersom de beräknade halterna ligger över den undre utvärderingströskeln, men under den övre, torde det vara tillräckligt med de här redovisade beräkningarna i kombination med kommunens mätningar av bakgrundshalterna.

Risker

E4 genom Sundsvall utgör en av Sveriges mest trafikerade Farligt Gods leder enligt Statens Räddningsverks inventering. Enligt förslaget till detaljplan kommer Lidl's butik att placeras med gavlen ca 20 meter från E4 medan entrén ligger ca 70 meter ifrån. Läget intill E4 kommer att ställa särskilda krav på byggnads-konstruktionen.

Rapporten "*Risikanalys avseende – TRANSPORTER AV FARLIGT GODS – Inom Sundsvalls och Timrå kommuner*" är nu klar. Den syftar till att skapa riktlinjer för lämpliga avstånd från transportleder för farligt gods till olika bebyggelse typer.

Ett sätt att minska riskerna relaterade till transporter av farligt gods är att införa "observationsområden". Observationsområdet är en korridor med bredden 100 meter på vardera sidan om vägen. I händelse av nybyggnation och förändring av verksamhet inom observationsområdet ska särskild hänsyn tas till säkerheten. Även vid förändring av transporterna av farligt gods ska säkerheten inom observationsområdet beaktas.

För väg förslås att följande skyddsavstånd (från yttre vägkant) skall gälla:

0 - 25 m Bebyggelsefritt område

0 - 40 m Tätt kontorsbebyggelse bör undvikas

0 - 75 m Sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiv verksamhet bör undvikas.

För aktuellt detaljplaneförslag kan riktlinjerna tillämpas på följande sätt:
För byggnader närmare än 40 meter från yttre vägkant E4 krävs särskilda åtgärder vid förändrad verksamhet och nybyggnad. Vilka krav som ställs beror av verksamhet och utformning av byggnad. Samråd ska ske med räddningstjänsten.

För Lidl's butik innebära det att:

- Byggnaden bör placeras så långt norrut som möjligt.
- Entrén bör placeras på minst 50 meter från E4.
- Inga glasytor i fasaden mot E4
- Planlösningen bör göras så att särskild hänsyn tas till behovet av utrymning mot norr.
- Byggnaden ska förses med anordning för nödavsängning av ventilation.

Vid framtida förändringar skall samråd ske med Räddningstjänsten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

REVIDERING

Efter utställningen har nedanstående ändringar gjorts.

Plankarta:

Planområdets gräns i öster har justerats så att den inte längre omfattar del av Rosenberg 3.

Plankarta och planbestämmelser:

Byggnadsteknik - bestämmelserna har ändrats avseende byggnads konstruktion och omfattar nu hela planområdet.

Dagvatten - bestämmelsen har ändrats från "Marken skall möjliggöra infiltration av dagvatten" till "Dagvatten från kör- och parkeringsytor skall ledas via lamelloljeavskiljare före avledning till dagvattennätet. Utformning bestäms i samband med bygglov".

Grundvatten - Ny bestämmelse "Grundvattenuttag till såväl dricksvatten som energibrunnar får ej ske inom området".

Utnyttjandegrad - Byggrätten för den del av Rosenberg 4 där Lidl avser bygga sin livsmedelsbutik har ändrats från en **fjärdedel** av tomten får bebyggas till en **tredjedel** av tomten får bebyggas.

Planbeskrivning:

Texten under rubriken *Ytterligare markundersökningar* har ändrats efter att ytterligare markundersökningar gjorts.

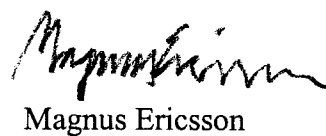
Texten under rubriken *Risker* har ändrats utifrån räddningstjänstens önskemål.

Genomförandebeskrivning:

Genomförandebeskrivningen har kompletterats enligt följande: Kommunen ansvarar för att sanering utförs inom egna fastigheter alt tecknar avtal med exploatören.

För Rosenborg 4 har avtal träffats mellan säljaren, Skanska och köparen, Lidl i vilket man reglerar ansvarsfrågan avseende markföroreningar.

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl
Ewa Westling
Magnus Ericsson

Detaljplan för
del av kv Rosenberg
ett område mellan Landsvägsallén och Kolvägen
Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft i juli 2004.
Byggstart tidigast sommaren 2004.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ägare för respektive fastighet står för alla kostnader och ansvarar för alla åtgärder som berör fastigheten.

Avtal

Stadsbyggnadskontorets plankostnader samt kostnader för markundersökningar regleras i avtal mellan berörda fastighetsägare och stadsbyggnadskontorets planavdelning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Genom avstyckning från Rosenberg 4 nybildas en fastighet för handelsändamål (livsmedelshall).

Återstoden av Rosenberg 4 utgör fastighet för kontor/handel/småindustriändamål.

Genom avstyckning från Östermalm 1:3 kan ny fastighet bildas för Max hamburgerrestaurang. Vidare nybildas fastighet för befintlig transformatorstation genom avstyckning från Östermalm 1:4.

Vid behov inrättas gemensamhetsanläggning/ar (alt servitutsupplåtelser) avseende dels befintlig tillfart i väster mot Kolvägen för bensinstations- och hamburger

restaurangfastigheterna och dels befintlig utfart mot Kolvägen på fastigheten Rosenborg 5 för bensinstation-, hamburgerrestaurang- och handelsfastigheterna.

Gällande fastighetsplan saknas för kvarteret. Om parterna träffar erforderliga överenskommelser kan ny fastighetsplan undvaras.

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut enligt ledningshavarens önskemål. Avloppsledning på Rosenborg 4 har skyddats genom ledningsrätt 1982-04-08, akt 2281K-2036.

Kostnader

Kostnader avseende fastighetsrättsliga åtgärder beräknas utgöra:

Nybyggnadskarta, avst från Rosenborg 4	ca 16.000:-
Avstyckning, per fastighet	ca 15-20.000:-
Fastighetsreglering, tidersättning	ca 15-18.000:-
Ev gemensamhetsanläggning	tidersättning
Ev ledningsrätt	tidersättning

Möjlighet finns att träffa överenskommelse med lantmäterimyndigheten om fast pris för lantmåteriförrättning. Vid gemensam handläggning kan ovanstående priser reduceras.

TEKNISKA FRÅGOR

Markföroreningar

Utförda markundersökningar, se planbeskrivningen under rubriken Miljökonsekvenser, Markföroreningar, visar att marken inom planområdet är förorenad.

Exploatören utför eventuella ytterligare markundersökningar samt sanering av de markföroreningar som finns inom respektive fastighet enligt tillsynsmyndighetens (miljökontoret) krav.

Innan mark- och byggnadsarbeten påbörjas skall de av tillsynsmyndigheten (miljökontoret) beslutade åtgärderna vara genomförda.

Kommunen ansvarar för att sanering utförs inom egna fastigheter alt tecknar avtal med exploatören.

För Rosenborg 4 har avtal träffats mellan säljaren, Skanska och köparen, Lidl i vilket man reglerar ansvarsfrågan avseende markföroreningar.

Övriga tekniska utredningar

När nya byggnader uppförs inom området behövs eventuellt kompletterande grundundersökning för att avgöra behovet av grundförstärkning.

Grundläggning

Byggnaderna för Max hamburgerrestaurang och Shell bensinstation tillhör de senast uppförda byggnaderna i området. De är grundlagda med plattor på mark.

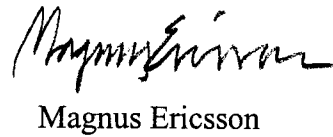
Vi bedömer att lätta byggnader i ett till två plan kan grundläggas med plattor i ytliga lager efter packning av befintlig fyllning. Visst utbyte av otjänlig fyllning (med inslag av byggnadsavfall eller organiskt material) mot packad fyllning av krossmaterial kan erfordras. Tyngre byggnader eller stora, koncentrerade laster kan behöva grundläggas på pålar. Eventuellt uppträdande markföroreningar kan föranleda behov av särskilda åtgärder.

Sedvanliga geotekniska och miljögeotekniska undersökningar erfordras för varje enskild byggnad innan slutlig ställning till grundläggningssätt kan tas.

Radon

Markradonfrågan skall beaktas i samband med bygglov.

STADSBYGGNADSKONTORET


Jan Dahl
Ewa Westling
Magnus Ericsson