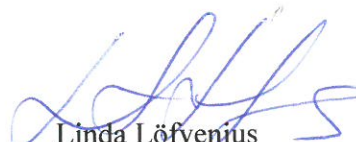


Tid	Kl 13.00 – 18.00
Ajournering	Kl 13.20 – 13.25, 14.25 – 14.45, 17.25 – 17.35
Plats	Kommunfullmäktigesalen i kommunhuset
Beslutande	Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Votering	Voteringsresultat enligt bilaga 2
Sekreterare	Linda Löfvenius
Justeras	2018-12-21

Underskrifter


Arianne Sundman
Ordförande


Linda Löfvenius
Sekreterare


Sanna Jonsson
Justerare


Alex Nilsson
Justerare

Protokollet omfattar §§ 231-252

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Kommunfullmäktige		
Sammanträdesdatum 2018-12-17	Justeringsdatum 2018-12-21	Anslagsdatum 2018-12-21
Anslaget tas ned tidigast 2018-01-12	Överklagandetid 2018-12-21 – 2018-01-11	
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Koncernstabens kansli		



§ 246 Antagande av detaljplan för Norra Kajen 1A

(KS-2018-00835-3)

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Norra Kajen 1A (del av Norrmalm 3:18) i enlighet med PBL 5 kap 27§.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt aktuellt planförslag och föreslår kommunfullmäktige att anta en ny detaljplan för Norra Kajen 1A (del av Norrmalm 3:18). Kommunstyrelsekontorets handläggare har fått uppgift om att det är angeläget att planen antas före årsskiftet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra blandade stadskvarter med en stor andel bostäder. Planen utgör etapp två i exploateringen av Norra kajen och Heffners industriområde. I området planeras för bostäder, verksamheter, gator, torg, park och vattenändamål. Cirka 750 bostadslägenheter bedöms vara möjliga att bygga inom planområdet.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Kommunstyrelsen - 2018-12-03 - § 264
- Kommunstyrelsekontorets skrivelse - KS-2018-00835-3
- Stadsbyggnadsnämndens protokoll - 2018-11-21 § 192
- Stadsbyggnadskontorets skrivelse - 2018-10-26
- Bilaga Plankarta DPNK1A181025
- Bilaga Antagandehandling DP1A 18-10-15

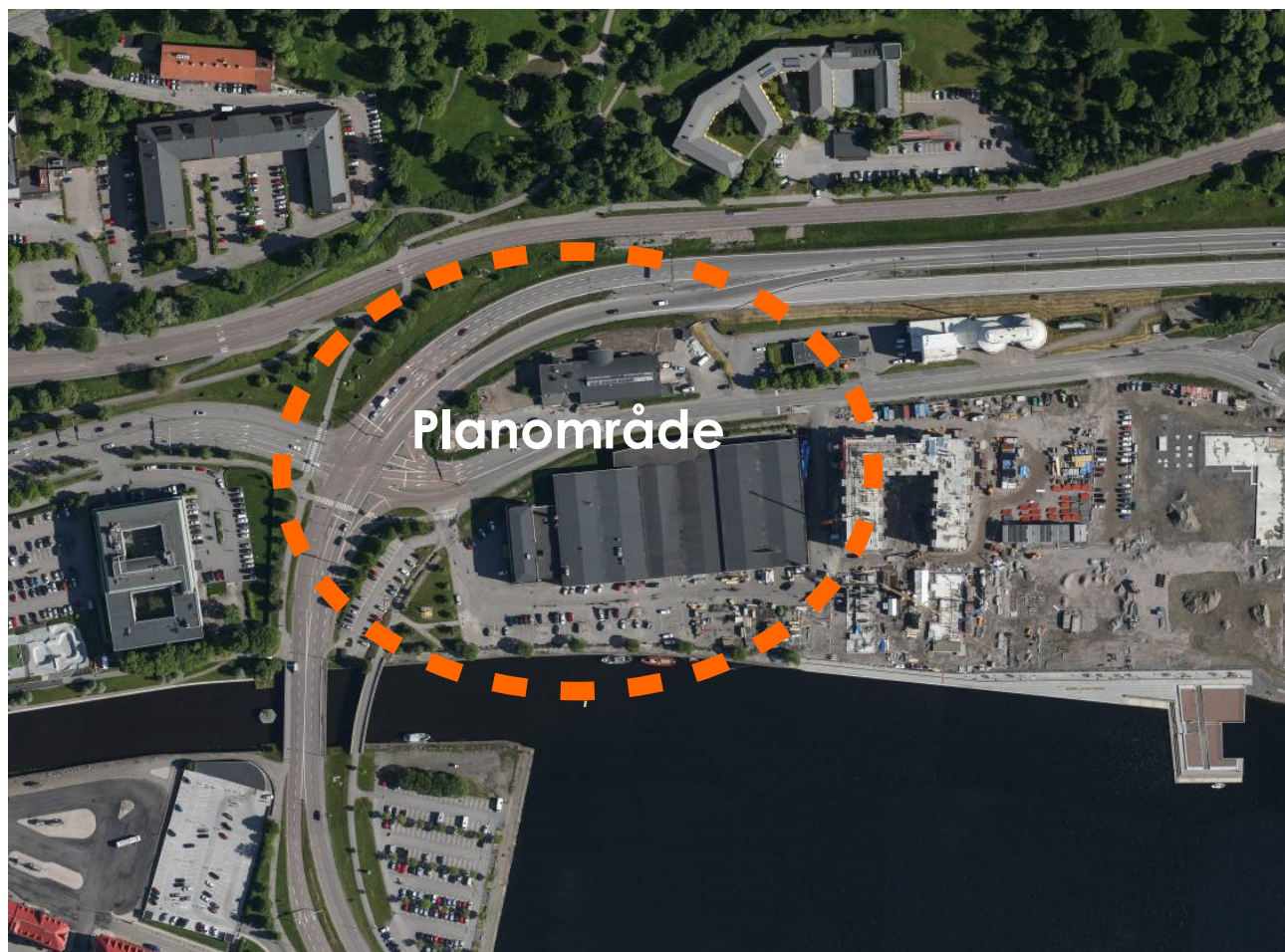
Justerandes signatur

DS

AN

SO

Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

Norra kajen 1A

Del av fastigheterna Norrmalm 1:1, 3:18, 4:2 samt Rorgängaren 5
Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2018-10-15

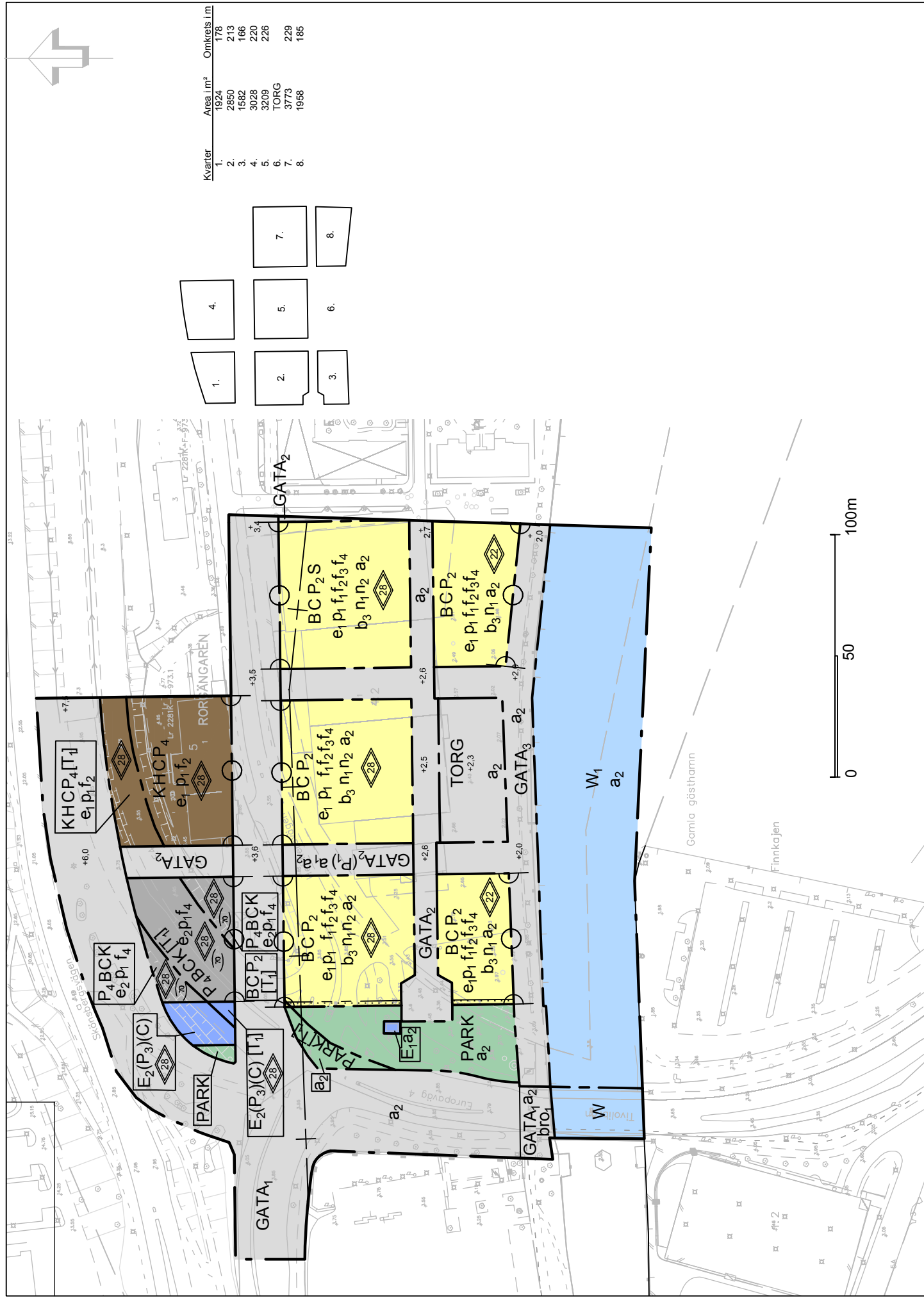
Kontaktpersoner:

Georg Börlin 0732707359

Helene Swang 060 191588

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 18 maj 2018
- ☒ Granskning t o m 19 september 2018
- ☒ Godkänd av Stadsbyggnadsnämnden 21 november 2018
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 17 december 2018
- ☒ Laga kraft 15 januari 2019



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

	Torg
	Huvudgata
	Lokalgata
	Gågata
	Park

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

	Bostäder
	Centrum
	Centrum
	Transformatorstation
	Ventilikammare
	Detaljhandel
	Kontor
	Parkering under mark
	Parkering under mark
	Parkeringshus
	Parkeringshus
	Skola
	Trafik fram tills dess att Trafikverket trafikerar den nya sträckningen av väg 562

Vattenområden. 4 kap 5 § 3

	Vattenområde som får byggas över med bro för huvudgata, segelfri höjd 4,5 meter
	Öppet vatten, får byggas över med bro med segelfri höjd 4,5 meter. Restaurangbåt, även inkluderande tillfällig vistelse (ex vandrarhem), får ligga varaktigt förtöjd vid kaj

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Mark och vegetation

+0.00 Markens höjd över nollplanet. 4 kap 5 § 2

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

bro₁ Bro över gång- och cykelpassage får finnas. 4 kap 5 § 2

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Högsta respektive lägsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per kvartersarea är 65% respektive 50%, gäller ej parkering under mark. Lägsta utnyttjandegrad i bruttoarea per kvartersarea är 200%, parkering under mark räknas ej in i bruttoarean. 4 kap 11 § 1
e ₂	Högsta respektive lägsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per kvartersarea är 100% respektive 50%. 25% av kvarterets area får upptas av en högre byggnadskropp med totalhöjd 70 meter över allmän plats. 4 kap 11 § 1
	Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
	Högsta totalhöjd över allmän plats. 4 kap 11 § 1

Placering

p₁ Bottenvåning ska placeras i kvartersgräns mot allmän plats och i förekommande fall i gräns mot förgårdsmark (prickad mark). Sammanlagd längd av öppningar mellan huskroppar i kvartersgräns och gräns mot förgårdsmark får vara högst 20% av kvarterets totala omkrets. 4 kap 16 § 1

Utformning

f₁ Entréparti till trapphus placeras mot allmän plats gata och utformas indraget. Djupet på indraget ska vara minst 0,5m och högst 1,3m, höjden motsvara bottenvåningens höjd och bredden minst fyra gånger indragets djup. Se planbeskrivningen under Planförslag, egenskaper för kvartersmark. 4 kap 16 § 1

f₂ Bottenvåning ska vara minst 3,5 meter hög utvändigt, markeras i fasad och utföras med tegel eller stenmaterial som huvudsakligt fasadmaterial. 4 kap 16 § 1

f₃ Balkonger får kraga ut 2 meter från fasad över allmän plats och med en fri höjd av 3,5 meter över allmän plats. Burspråk, utstickande fasaddetaljer och skärmtak får kraga ut med en fri höjd av 3,5 meter över allmän plats. Undantaget fasader mot norr mot lokalgata med väst-östlig sträckning där inga utkragande byggnadsdelar får finnas. 4 kap 16 § 1

f₄ I lägenheter med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. 4 kap 16 § 1

Utförande

b₃ Marken får byggas under med planteringsbart bjälklag. 4 kap 16 § 1

Lägsta nivå för färdigt golv i bostäder i bottenvåning är 0,7 meter över allmän plats, gäller ej bokaler. 4 kap 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

n₁ Markparkering för bil får endast anordnas i den utsträckning som krävs för rörelsehindrades behov. 4 kap 13 § 3

n₂ Bilparkering för varje enskilt kvarter ska huvudsakligen anordnas inom det kvarterets kvartersmark. 4 kap 13 § 1

Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. 4 kap 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges förrän markföreningarna åtgärdat i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen. 4 kap 14 § 1

Rättighetsområden

a₁ Servitut avseende rätt till parkering under mark till förmån för omgivande kvartersmark som belastar allmän platsmark gata. 4 kap 18 § 2

Strandskydd

a₂ Strandskyddet är upphävt. 4 kap 17 §

ILLUSTRATION

Illustrerad fastighetsgräns

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
<i>Områdets läge och areal</i>	3
<i>Markägförhållanden</i>	3
PLANFÖRSLAG	4
VATTENOMRÅDEN	10
<i>Grundvattenförhållanden</i>	10
RADON	10
RISKER/STÖRNINGAR	10
GEOTEKNIK	11
DAGVATTEN OCH HÖGA FLÖDEN	12
<i>Markavvattning</i>	12
BRANDSÄKERHET	12
<i>Uppställningsplatser</i>	12
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	13
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 3, 4 KAP MB	13
MILJÖKVALITETSNORMER 5 KAP MB	13
<i>Historisk beskrivning</i>	13
<i>Förorenad mark</i>	13
<i>MKN Buller</i>	14
<i>MKN Vatten</i>	14
<i>MKN Luft</i>	15
<i>Strandskydd 7kap MB</i>	16
<i>Behovsbedömning av miljöbedömning</i>	16
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	17
FÖRUTSÄTTNINGAR, AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
<i>Vatten och avlopp</i>	19
<i>Brandpost</i>	19
<i>Värme</i>	19
<i>El</i>	19
<i>Avfall</i>	19
<i>Tekniska utredningar</i>	19
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	19
ORGANISATORISKA FRÅGOR	19
<i>Tidplan</i>	19
<i>Genomförandetid</i>	19
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	19
<i>Avtal</i>	20
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	20
<i>Fastighetsbildning</i>	20
EKONOMISKA FRÅGOR	22
<i>Planekonomi</i>	22

ÖVRIGT	22
ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	24

Detaljplan för

Norra Kajen 1A

Del av fastigheterna Norrmalm 1:1, 3:18, 4:2 samt Rorgångaren 5
Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa blandade stads kvarter. Planen är etapp två i exploateringen av Norra kajen och Heffners industriområde.

I området planeras för bostäder, verksamheter, förskola, skola, gator, torg, park och vattenändamål. Cirka 750 lägenheter bedöms vara möjligt att bygga inom planområdet.

Hela Norra Kajen/Heffners exploateringsområde mellan Skepparplatsen och Sundsvallsbron kan fullt utbyggt innehålla cirka 2500 lägenheter och kommersiella lokaler.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Sundsvall strax nordost om Stenstaden där Selångersån mynnar i Sundsvallsfjärden. Planområdet omfattar cirka 4.7 ha landareal och cirka 1.6 ha vattenareal.

Markägförhållanden

Fastigheterna Norrmalm 1:1 och Norrmalm 4:2 ägs av Sundsvalls kommun, Norrmalm 3:18 ägs av Norra Kajen exploatering AB och Rorgångaren 5 ägs av SKIFU AB (Sundsvalls kommuns industrifastighets utveckling AB).

PLANFÖRSLAG

	PLANBESTÄMMELSER och deras syfte
	Allmänna platser
Gata 1 (allmänna platser)	Huvudgata – Trafik mellan områden
Gata 2 (allmänna platser)	Lokalgata
Gata 2 (P ₁) (allmänna platser)	Lokalgata, parkering under mark.
Gata 3 (allmänna platser)	Gågata. Motorfordon framförs i gångfart, endast särskilt anordnade parkeringsplatser får användas, väjningsplikt mot gående. Motorfordon får nyttja gatan för: varuleveranser till eller från butiker eller motsvarande vid gågatan, transporter av gods eller boende till eller från adress vid gågatan, transporter av gäster till eller från hotell eller motsvarande vid gågatan eller transporter av sjuka eller rörelsehindrade personer till eller från adress vid gågatan

Park [T ₁] (allmänna platser)	En del av parkytan har en tillfällig användning [T ₁], vilket innebär att innan Trafikverket trafikerar den nya sträckningen av väg 562 kan den ytan användas för trafik/vägområde. 4kap 26§ PBL
Park (allmänna platser)	I den västra delen av området anläggs en park. Parken syftar dels till att ta hand om dagvatten från omgivande gator, dels till att skapa ljuddämpning mellan trafik och bostäder. Ljuddämpningen kan bestå av en förhöjd gång- och cykelväg alternativt mur eller plank närmast bullerkällan. Parken inrymmer även en yta (E) för transformatorstation. Parkmiljön kan utgöra en del i en önskvärd stadsdelskoppling mellan Norra kajen, Stenstaden och Haga.
Torg (allmänna platser)	Centralt i området möjliggör detaljplanen för anordnandet av ett stadsdelstorg. En större yta för cykelparkering med tak får anordnas i torgets norra del.
	Egenskapsbestämmelse för allmän plats
bro ₁	Bro över gång- och cykelpassage får finnas.

	Kvartersmark
BCP ₂ [T ₁] (kvartersmark)	Bostäder, Centrumändamål, Parkering under mark. En del av kvartersmarken har en tillfällig användning [T ₁], vilket innebär att innan Trafikverket trafikerar den nya sträckningen av väg 562 kan den ytan användas för trafik/vägområde. 4kap 26§ PBL. Med en variation av olika ändamål på kvartersmarken ska syftet med detaljplanen kunna uppnås. (blandade stadskvarter).
BCP ₂ (kvartersmark)	Bostäder, Centrumändamål, Parkering under mark. Med en variation av olika ändamål på kvartersmarken ska syftet med detaljplanen kunna uppnås. (blandade stadskvarter).
BCP ₂ S (kvartersmark)	Bostäder, Centrumändamål, Parkering under mark, Skola. Med en variation av olika ändamål på kvartersmarken ska syftet med detaljplanen kunna uppnås. (blandade stadskvarter).
E ₁ (kvartersmark)	Transformatorstation
E ₂ (P ₃)(C)[T ₁] (kvartersmark)	Ventilkammare i markplan, Parkeringshus och Centrum över markplan. En del av kvartersmarken har en tillfällig användning [T ₁], vilket innebär att innan Trafikverket trafikerar den nya sträckningen av väg 562 kan den ytan användas för trafik/som vägområde. 4kap 26§ PBL. Med en variation av olika ändamål på kvartersmarken ska syftet med detaljplanen kunna uppnås. (blandade stadskvarter).
E ₂ (P ₃)(C) (kvartersmark)	Ventilkammare i markplan, Parkeringshus och Centrum över markplan. Tillträde till ventilkammare kan inrymmas i bygggrätt för övriga ändamål. I våningsplan ovan ventilkammare får parkeringshus och centrumändamål finnas.

P4 BCK[T ₁] (kvartersmark)	Parkeringshus, Bostäder, Centrum, Kontor En del av kvartersmarken har en tillfällig användning [T ₁], vilket innebär att innan Trafikverket trafikerar den nya sträckningen av väg 562 kan den ytan användas för trafik/som vägområde. 4kap 26§ PBL. Med en variation av olika ändamål på kvartersmarken ska syftet med detaljplanen kunna uppnås. (blandade stadskvarter).
P4BCK (kvartersmark)	Parkeringshus, Bostäder, Centrum, Kontor Med en variation av olika ändamål på kvartersmarken ska syftet med detaljplanen kunna uppnås. (blandade stadskvarter).
KHCP4[T ₁] (kvartersmark)	Kontor, Handel, Centrum, Parkeringshus. En del av kvartersmarken har en tillfällig användning [T ₁], vilket innebär att innan Trafikverket trafikerar den nya sträckningen av väg 562 kan den ytan användas för trafik/som vägområde. 4kap 26§ PBL. Med en variation av olika ändamål på kvartersmarken ska syftet med detaljplanen kunna uppnås. (blandade stadskvarter)
KHCP4 (kvartersmark)	Kontor, Handel, Centrum, ändamål, Parkeringshus. Med en variation av olika ändamål på kvartersmarken ska syftet med detaljplanen kunna uppnås. (blandade stadskvarter)

	Vattenområde
W (vattenområde)	Vattenområde som får byggas över med bro för huvudgata, segelfrihöjd 4,5 meter.
W ₁ (vattenområde)	Öppet vatten. Öppet vatten som får överbyggas med bro med segelfri höjd 4,5 meter. Det är även möjligt för en restaurangbåt med tillfällig vistelse (ex. vandrarhem) att varaktigt förtöja vid kajen. Möjligheten att förtöja båtar vid kajen gäller endast för båtar i en mindre skala som stämmer överens med det befintliga nyttjandet av kajen, och inte i området närmast selångersåns mynning.
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
e ₁ (bebyggandets omfattning)	Högsta respektive lägsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per kvartersarea är 65% respektive 50%, gäller ej parkering under mark. Lägsta utnyttjandegrad i bruttoarea per kvartersarea är 200%, parkering under mark räknas ej in i bruttoarean. För att skapa täta innerstadskvarter som nyttjar markresursen väl är utnyttjandegraden reglerad både som högsta och lägsta nivå i byggnadsarea. Utnyttjandegraden i bruttoarea tillsammans med totalhöjden ska säkerställa att markresursen nyttjas effektivt och bidra till att uppnå syftet med detaljplanen.
e ₂ (bebyggandets omfattning)	Högsta respektive lägsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per kvartersarea är 100% respektive 50%. 25% av kvarterets area får upptas av en högre byggnadskropp med totalhöjd 70 meter över allmän plats. Det föreslagna kvarteret för en högre byggnad har valts med hänsyn till rapporten Förhållningssätt till Skyskrapor – Riksintersset Sundsvall (Y8) upprättat av WSP Samhällsbyggnad, Kulturmiljögruppen 2017-03-01.
Prickmark  (bebyggandets omfattning)	Marken får inte bebyggas.
Totalhöjd (bebyggandets omfattning)	Totalhöjd. Högsta totalhöjd är 28 meter förutom i kvarteren närmast vattenområdet där totalhöjden är 22 meter. Högsta totalhöjd regleras tillsammans med utnyttjandegraden i bruttoarea för att säkerställa att markresursen nyttjas effektivt och bidra till att uppnå syftet med detaljplanen.

p ₁ (placering)	Bottenvåning ska placeras i kvartersgräns mot allmän plats och i förkommande fall i gräns mot förgårdsmark (prickad mark). Sammanlagd längd av öppningar mellan huskroppar i kvartersgräns och gräns mot förgårdsmark får vara högst 20% av kvarterets totala omkrets. Bestämmelsen syftar till att skapa tydliga stadskvarter och gaturum.
f ₁ (utformning)	Entreparti till trapphus placeras mot allmän plats gata och utformas indraget. Djupet på indraget ska vara minst 0,5m och högst 1,3m, höjden motsvara bottenvåningens höjd och bredden minst fyra gånger indragets djup. Bestämmelsen syftar till att skapa en markerad plats vid varje entré men indraget begränsas för att undvika känslan av otrygga platser längs efter trottoarerna. Bestämmelsen ger också en stadsmässig utformning där sockelvåningens höjd sammanfaller med de indragna entréerna till trapphusen.
f ₂ (utformning)	Bottenvåning ska vara minst 3,5 meter hög utvändigt, markeras i fasad och utföras med tegel eller stenmaterial som huvudsakligt fasadmaterial.
f ₃ (utformning)	Balkonger får kraga ut 2 meter från fasad över allmän plats och med en fri höjd av 3,5 meter över allmän plats. Burspråk, utstickande fasaddetaljer och skärmtak får kraga ut med en fri höjd av 3,5 meter över allmän plats. Undantaget fasader mot norr mot lokalgata med väst-östlig sträckning där inga utkragande byggnadsdelar får finnas. Detta för att hålla marken framför bottenvåningen så fri som möjligt ur skötselsynpunkt och för att inte hindra uttryckningsfordon.
f ₄	Lägenheter med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids ska ha minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida. Med bostadsrum avses alla rum i permanent-bostäder och fritidshus där en låg bullernivå eftersträvas. Här ingår rum för sömn och vila och rum för daglig samvaro. Kök och kök med matplats räknas inte som bostadsrum. – Se vidare under rubriken Risker/Störningar
b ₃ (utförande)	Marken får byggas under med planteringsbart bjälklag för att möjliggöra för parkering under mark.
(utförande) gäller hela planområdet	Lägsta nivå för färdigt golv i bostäder i bottenvåning är 0,7 meter över allmän plats, gäller ej bokaler) Byggnadsteknik - färdig golvhöjd enligt strategin för Klimatanpassa Sundsvall.

n ₁ (markens anordnande)	Markparkering för bil får endast anordnas i den utsträckning som krävs för rörelsehindrades behov.
n ₂ (markens anordnande)	Bilparkering för varje enskilt kvarter ska huvudsakligen anordnas inom det kvarterets kvartersmark.
 (stängsel och utfart)	Körbar förbindelse får inte anordnas. In- och utfarter direkt mot huvudgata och kajstråk undviks genom bestämmelsen.
+höjd lokalgator och huvudgata	Höjder är införda i plankartan utifrån omgivande ytors befintliga höjder, och färdig projektering för kommande ytor.
	Administrativa bestämmelser
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark
Genomförandetid	Genomförandetid – läs vidare under rubriken Genomförandefrågor
Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges förrän markföreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen. Den historiska beskrivningen visar på att området under lång tid nyttjats av verksamheter som förorenat marken. För att garantera markens lämplighet införs bestämmelsen i plankartan.
a ₁ (Rättighetsområden)	Servitut avseende rätt till garage under mark för omgivande kvartersmark som belastar ovan liggande allmän platsmark – gata. Då det är möjligt att bygga ett gemensamt garage under mark i två av kvarteren i området införs bestämmelse i plankartan att det är möjligt att nyttja marken under gatan genom servitut.
a ₂ Strandskydd	Strandskyddet upphävs inom den del av området som omfattas av strandskydd, se vidare under rubriken Strandskydd 7 kap MB. På plankartan redovisas upphävande av strandskyddet genom administrativ bestämmelse a ₂ på kvartersmarken samt genom administrativ linje.

Vattenområden**Grundvattenförhållanden**

Grundvattenytan bedöms utifrån undersökningar ligga på mellan nivåerna +1,3 och +0. Det motsvarar ca 3 m under markytan bakom kajen och ca 1,7 m under markytan i den norra delen. Grundvattenytan i områdets sydliga delar korresponderar med havsnivån och mot norr finns en gradient som följer topografin. Inga utströmningsområden för grundvatten finns i eller i anslutning till planområdets landområden. Området mellan Heffnersvägen och kajen har flack grundvattengradient vilket medför att hastigheten på grundvattenrörelserna är långsamma i de naturliga jordarna. Längs ledningsstråk som anläggs genom schaktning kan snabbare transporthastigheter förekomma då kringfyllnad och ledningsbäddar ofta utgörs av material som har högre vattengenomsläpplighet än omgivande mark.

Grundvattnet i planområdet utgör inte en grundvattenförekomst enligt vattenförvaltningen och är inte heller beskriven i SGUs arbete med att identifiera skyddsvärda grundvattenförekomster.

Radon

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

Risker/Störningar

Området är påverkat av buller från omgivande trafik. Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

5.1 Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå "Nollalternativ"

I figur 2 redovisas beräknad ekvivalent ljudnivå på höjden 2 m ovan mark på detaljplaneområdet.

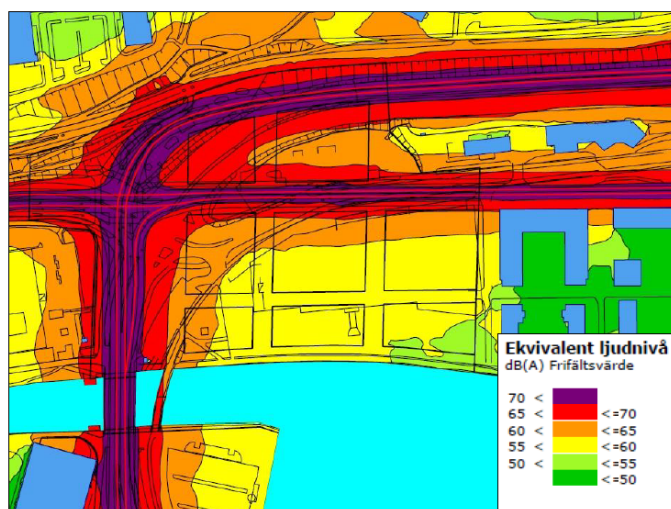


Fig 2. Dygnsekvivalent ljudnivå "Nollalternativ".

5.3 Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå "Exempelbyggnader"

I figur 4 redovisas beräknad ekvivalent ljudnivå på höjden 2 m ovan mark med exempelbyggnader inritade på detaljplaneområdet. I figur 5-6 redovisas beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad för respektive byggnad.

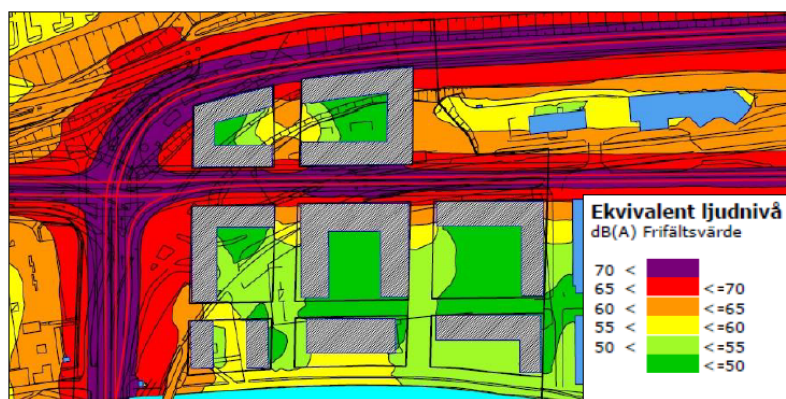


Fig 4. Dygnsekvivalent ljudnivå "Exempelbyggnader"

Detaljplanen reglerar begränsning av bullerpåverkan på bostäderna genom planbestämmelse med krav på bostadsrum mot ljuddämpad sida. Detaljplanen reglerar även ändamålen i kvarteren utifrån bullerpåverkan. I parken kan bullerdämpande åtgärder anläggas så nära bullerkällan som möjligt genom tex en förhöjd gång- och cykelväg eller mur eller plank.

Geoteknik

En rad marktekniska undersökningar har gjorts i området. Kortfattat är slutsatserna i dessa att byggnader behöver grundläggas på pålar. Vilket innebär att inga laster från byggnader kommer att tillföras till de lösa jordlagren.

Vidare regleras kraven på att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bland annat bärförmåga, stadga och beständighet i EKS. EKS är Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2011:10 – EKS 8) om

tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder). De utgör tillsammans med eurokoderna ett system som är de svenska reglerna för verifiering av bärförmåga, stadga och beständighet.

Dagvatten och höga flöden

Markavvattning

Området är idag hårdgjort i sin helhet. Vid genomförandet av planen kommer dagvatten att tas om hand lokalt på innergårdar varför påverkan på recipienten minskar.

För regn med 2 och 10 års återkomsttider bedöms planförslaget kunna hantera vattenmängderna genom parkmarken och skelettjordarna i området samt den dagvattenränna som löper längs med kajstråket som fördelar vattnet till trädgroparna där. För regn med 100 års återkomsttider med 10 minuters varaktighet kommer den del av nederbörden som inte kan avvattnas via skelettjordar och dagvattenränna att rinna av på markytan. Därför höjsätts lokalgatorna så att ytavrinning kan ske på ett kontrollerat sätt ned mot kajen och bräddas över kajkanten.

Dagvattenhanteringen i parken innefattar anmälnings- och/eller tillståndspliktiga åtgärder som kommer att hanteras enligt miljöbalken.

Enligt "Klimatanpassa Sundsvall" kommer vattennivåerna på grund av klimatförändringarna, inklusive landhöjningen, att fram till år 2100 att vara i stort sett oförändrade till att vattennivån höjs en halv meter i Sundsvall. Enligt klimatstrategin Klimatanpassa Sundsvall ska byggnader och fastigheter utformas utgående från högsta högvattennivå +1,9 m. Infrastruktur utformas för en högsta högvattennivå på +2,4 m (enligt Rikets Höjdsystem 2000).

För att klimatanpassa Norra kajen utformas planbestämmelse som anger att för bostäder i kvarterens bottenvåning gäller att lägsta nivå för färdigt golv ska ligga 0,7 meter ovan allmän plats d.v.s. gata, (gäller ej bokaler, verksamheter eller parkering under mark).

Brandsäkerhet

Uppställningsplatser

Lokalgator ska utformas så att räddningsfordon utan hinder kan komma åt byggnader från flera håll. Uppställningsplatser där höjdfordon får plats ska vara förlagda utanför ytterkant av balkonger eller fönster som ska kunna nås. De lokalgator som planförslaget visar i väst-östlig ritkning innebär relativt trånga sektioner, vilket ställer krav på att huskroppar som placeras i linje med kvartersmark utformas med hänsyn till räddningstjänstens behov av framkomlighet. Placering av balkonger utmed lokalgatan i väst-östlig riktning samt utkragande av byggnadsdelar regleras genom egenskapsbestämmelsen f3.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 och 7 KAP.

Miljöbalken

Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det de lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Planområdet gränsar till riksintresse kulturmiljövård Y8, Sundsvalls stenstad mm. Detaljplanens byggnadshöjd, kvartersstorlek, huvudsakliga placering av byggnader i kvartersgräns och krav på robusta material i sockelvåningen överensstämmer väl med Stenstadens klassiska stadsbild.

I ett kvarter (nr 1.) är en byggnad med höjd 70m över allmän plats möjlig. Att placera en högre byggnadskropp i det här kvarteret bedöms lämpligt utifrån rapporten "Förhållningssätt till Skyskrapor – Riksintresset Sundsvall (Y8)" upprättad av WSP Samhällsbyggnad, Kulturmiljögruppen 2017-03-01. I denna slås fast planområdet är beläget i ett mindre känsligt landskap där det är möjligt att uppföra högre byggnader utan negativ påverkan på riksintresset.

En sammantagen bedömning är att genomförandet av detaljplan 1A inte har någon negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 kap MB.

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

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

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats för området och är bilagd planförslaget. Platsen har använts för olika industri- och verksamhetsändamål sedan 1850-talet.

Förorenad mark

Fastigheterna Norrmalm 3:18 och del av Rorgångaren 5 har undersökts vid ett flertal tillfällen mellan 2007 och 2012. Undersökningarna visar att det finns tungmetaller (bly och nickel) och organiska föroreningar (PAH) med halter över naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM).

Fastigheterna Norrmalm 4:2 och Norrmalm 1:1 har inte undersökts tidigare. Norrmalm 4:2 är i sin helhet bebyggd med Beijers byggvaruhus och tillhörande kontorsdel och delen av Norrmalm 1:1 utgör vägområde.

Utifrån resultaten av undersökningarna, bedöms marken inte i nuläget vara lämplig för föreslagen markanvändning. All mark inom planområdet kommer att saneras innan byggstart i en sammanhållen entreprenad som omfattar rivning, sanering, alla ledningsarbeten samt byggande av gator, vägar och övrig allmän platsmark.

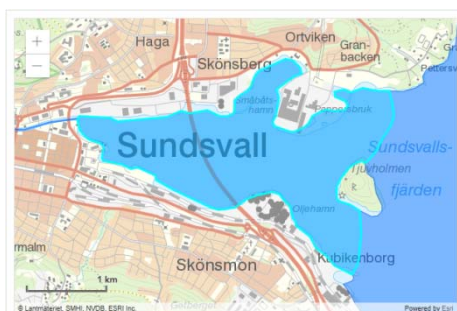
All förorenad mark kommer att saneras så att ingen risk för människors hälsa finns kvar och det ska vara möjligt att odla. Startbesked får inte ges för föreslagen markanvändning enligt detaljplanen förrän markens lämplighet säkerställts genom sanering.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Detaljplanen syftar till att skapa goda boendemiljöer och detaljplanen reglerar därför bostadsrum mot ljuddämpad sida.

MKN Vatten

Vattenförekomst Sundsvallsfjärden –Utdrag ur VISS



Visa i stora kartan		Läs mer om statusklassningen
Statusklassning		
- Ekologisk status	Måttlig	
- Kemisk status	Uppnår ej god	
- Kemisk status utan överallt överskridande ämnen	Uppnår ej god	
Miljöproblem		
Miljögifter	Ja	
Läs mer om miljöproblemen		

Kajen inom planområdet, som är nybyggd och ersätter den gamla kajen, färdigställdes under 2017. I den vattendom som meddelades 2011-10-27 av Mark- och miljödomstolen i Östersund gällande vattenverksamhet vid byggandet av kajen slås fast åtgärderna inte medverkar till att någon miljökvalitetsnorm överträds.

I nuläget saknas till stor del behandling av dagvatten från de hårt trafikerade ytorna längs väg 562, Heffnersvägen och Norrmalmsgatan. Efter genomförandet av planen kommer rening av allt dagvatten som uppstår inom de hårt trafikerade ytorna att ske genom kombinationer av olika lösningar i parken. Dagvattnet från trafikerade ytor leds till en oljeavskiljare med by-passfunktion. Det nya utloppet mynnar i ungefärligt läge för gamla järnvägsbron vilket i stort sett är i gränsen mellan vattenförekomsterna Sundsvallsfjärden och Selångersån. I övrigt kommer marken att saneras innan den tas i anspråk vilket kommer att minska risken för spridning av tidigare markföroreningar till grund- eller ytvatten.

Avrinning från trafikytorna (Heffners Allé och lokalgatorna) till Sundsvallsfjärden kan innebära föroreningar som påverkar vattenförekomsten. Vid höga flöden kan den första mängden vatten tas om hand i skelettjordar och dagvattenrännan i kajen som fördelar vattnet till trädgröparna utmed kajen. Utöver detta kommer ytterligare mängder vatten, som inte bedöms som förorenade, ledas med hjälp av gatornas höjdsättning till Sundsvallsfjärden.

Föroreningsbelastningen från området beräknas generellt att minska. Den minskade föroreningsbelastningen beror framförallt på att området får en minskad avrinning jämfört med tidigare vilket får till följd att en större andel av nederbörden infiltreras.

Det bedöms inte medföra någon väsentligt ökad risk för att miljö kvalitetsnormerna i recipienterna ska överskridas. Antagandet grundas på att koncentrationerna i dagvattnet är förhållandevis låga samt att flödet från området är litet i jämförelse med storleken på recipienterna.

MKN Luft

I samband med upprättandet av den fördjupade översiktsplanen för Norra kajen och detaljplan för Norra kajen 1B gjordes två miljökonsekvensbeskrivningar. Utifrån att trafikallstringen inom området (detaljplan 1A) bedöms bli liten är det väsentligare att se på området som helhet och vilken trafikallstring som finns vid huvudgatan. Siffror som finns redovisade i miljökonsekvensbeskrivningarna beskriver framtida halter av luftföroreningar vid huvudgatan.

Kvävedioxid

Medel- värdestid	MKN	Regionalt miljömål	Beräknade värden	Beräknade värden	Beräknade värden
			Heffnersvägen (blivande huvudgatan) nuläge 2004	Huvudgatan detaljplan 1B 2020	Huvudgatan fullt utbyggt 2030
1 timme	90 µg/m ³ (98-percentil)	60 µg/m ³ (98-percentil)	54,8 (66,2)	25 (29,7)	33,9
1 dygn	60 µg/m ³ (98-percentil)		41 (49,5)	19,1 (22,7)	25,0
1 år	40 µg/m ³ (98-percentil)	20 µg/m ³ (98-percentil)	22,2 (26,8)	9,6 (11,4)	12,8

Partiklar (PM 10)

Medel- värdestid	MKN	Regionalt miljömål	Beräknade värden	Beräknade värden	Beräknade värden
			Heffnersvägen (blivande huvudgatan) nuläge 2004	Huvudgatan detaljplan 1B 2020	Huvudgatan fullt utbyggt 2030
1 dygn	50 µg/m ³ (98-percentil)	35 µg/m ³ (98-percentil)	34,8 (37,6)	24,4 (27,4)	41,5
1 år	40 µg/m ³ (98-percentil)	20 µg/m ³ (98-percentil)	19,8 (21,4)	13,8 (15,5)	20,9

I siffrorna inom parentes har man även lagt till ett bidrag från E4 som går 65 m därifrån. Detta får ses som en max-beräkning som sannolikt är för hög och som förutsätter plan och öppen mark mellan mottagare och E4. Tabellen visar gröna siffror som är under miljömål och MKN. Orange siffror är över miljömål men under MKN. Vid ett fullt utbyggt Norra kajen område bedöms inte värdena överskrida MKN vid huvudgata. Därför görs samma bedömning för detaljplan 1A.

Strandskydd 7kap MB

Då strandskyddet återinträder inom ett område när en detaljplan ersätts med en ny kan kommunen enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen genom en planbestämmelse upphäva strandskyddet om särskilda skäl föreligger enligt MB 7 kap. 18 c §. I denna detaljplan föreligger det särskilda skäl att upphäva strandskyddet enligt punkt 1 i MB 7 kap. 18 c § enligt följande:

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

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

Området har inga kända naturvärden och Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att exploateringen inte påverkar allmänhetens tillgång till vattnet negativt. Stråket närmast vattnet är en del i ett sammanhängande promenadstråk som planeras sträcka sig runt hela Sundsvallsfjärden via Sundsvallsbron. Den del av kajpromenaden som regleras i denna detaljplan är färdigbyggd och planförslaget föranleder därför ingen ytterligare förändring i vattenmiljön. Utöver kajpromenaden skapas ett större allmänt tillgängligt torg där servering eller annan torgverksamhet kan erbjuda vattenkontakt. Upphävande av strandskyddet i vattenområdet gäller möjligheten för båtar att förtöja vid kaj samt den gång- och cykelbro som planeras mellan Finnkajen och Norra kajen. Vad gäller båtaras möjlighet att förtöja vid kaj så är detta något som förkommit under lång tid vid denna kaj och alltså ingen förändring i användandet av vattenområdet vid kajen. Läget för den tänkta gång- och cykelbron är i skrivande stund inte är fastställt varför strandskyddet upphävs för hela vattenområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att särskilda skäl att upphäva strandskyddet föreligger enligt ovan och en bestämmelse införs i plankartan där strandskyddet upphävs.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34.

Planförslaget bedöms förenligt med 5 kap MB och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB är inte nödvändig.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan, ÖP2021, antagen 2014-05-26 och i stort med den fördjupade översiktsplanen för Norra Kajen som vann laga kraft 2010-02-23.

Beslut som påverkar den fördjupade översiktsplanens aktualitet inom planområdet.

- 2012 - Beslut om att gamla E4 ska ligga kvar genom planområdet med de två nordligaste körfälten för att bli nuvarande väg 562.
- 2014 - Beslut om att kommunens servicecenter ska etablera sig i befintlig byggnad på fastigheten Rorgångaren 5 som var tänkt att rivas, byggnaden renoveras och byggs om.
- 2014 - En överenskommelse träffas mellan Norra Kajen exploatering AB, ett helägt kommunalt bolag, och Magnolia Bostad om en etablering i detta läge på minimum 40 000 m² BTA.
- 2017 - Beslut fattas om att Mittsverige vattens ventilkammare skall placeras i området under mark. Vid projektering framkommer att en placering under mark innebär risk för dödsfall för personal vid arbete i ventilkammaren, därför fattas beslut om att ventilkammaren skall placeras ovan mark.

Stadsvisionen

Planförslaget följer riktlinjerna i det strategiska dokumentet "Stadsvision Sundsvall 2007-2037".

- Bygg en starkare stadskärna
- Utveckla människornas rörelsestråk
- Låt vattnet möta staden
- Bred ett nät av grönska över staden
- Utveckla staden hållbart

RIKARE

Detaljplanen bidrar till att uppnå delmål i strategin RIKARE Hållbar tillväxtstrategi för Sundsvalls kommun 2021- Sundsvall har fler än 100 000 invånare, genom att möjliggöra för fler bostäder i ett centralt läge.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-03-18 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

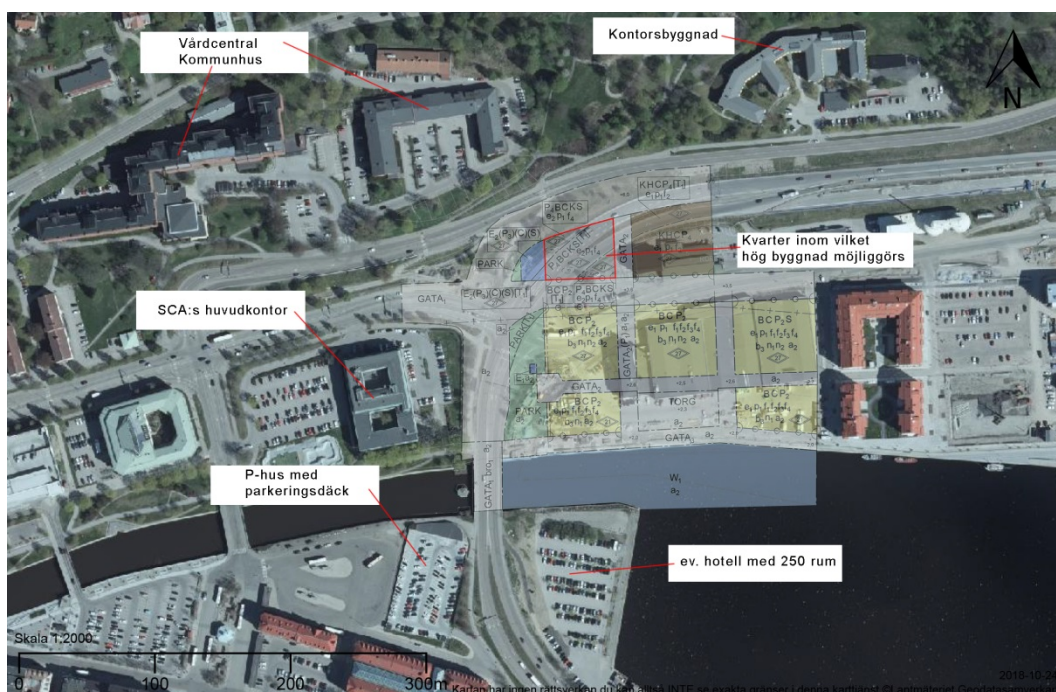
FÖRUTSÄTTNINGAR, AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Området har historiskt utgjorts av industriell verksamhet som förorenat marken under många år. Marken har dominerats av stora inhägnade asfalterade ytor runt klassiska industrilådor i korrugerad plåt. Med planförslagets utformning förändras området till en stadsdel där människor ska kunna bo, arbeta och barnen ska kunna gå i förskola och skola i området. Marken blir tillgänglig för allmänheten då det också skapas en strandpromenad och ett stadsdelstorg som öppnar upp området och gör att kontakten med havet blir lättare på ett helt nytt sätt.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger intill riksintresse kulturmiljövård Y8, Sundsvalls stenstad mm. Riksintresset karaktäriseras bland annat av den klassiska rutnätsstaden baserad på en stadsplan från 1600-talet och den arkitektoniskt högklassiga bebyggelsen ritad av namnkunniga arkitekter från 1890 till tidigt 1900-tal.

Det nordöstra hörnet av riksintresseområdet som ligger närmast planområdet är bebyggt med ett parkeringshus med öppet parkeringsdäck på taket. Gränsande till riksintresset norr om selångersån ligger SCA:s huvudkontor. På kajen söder om planområdet har ett detaljplanearbete startat för ett möjligt nytt hotell med 250 rum. Norr om planområdet är bebyggelsen genomgående storskalig och ligger på en högre nivå i stigningen mot Norra stadsberget.



I planförslaget har bestämmelser införts vad gäller byggnadshöjd, kvartersstorlek, huvudsaklig placering av byggnader i kvartersgräns och krav på robusta material i sockelvåningen. Dessa bestämmelser syftar till att säkerställa att den nya stadsdelen bygger vidare på stenstadens klassiska rutnätsstad med robusta, hållbara och vackra byggnader som bidrar till ett levande och tryggt gaturum.

Planförslaget möjliggör en högre byggnad ovanpå ett kontors/parkeringshus i kvarter 1, denna byggnad kommer att ha Norra stadsberget och bostadshusen norr om planområdet på höjden i Norrliden som fond. Denna byggnad kommer också att bli ett fondmotiv österut för Norrmalmsgatan som tidigare slutat på ett odefinierat sätt i Skepparplatsen. De befintliga omgivande byggnaderna är storskaliga, icke stadsmässiga i sitt uttryck och förhållandevis höga, respektive högt placerade i jämförelse med planområdet. Det tillkommande hotellet i söder kan med tanke på det önskade antalet rum förutsättas bli storskaligt och relativt högt.

Stadsmässigheten i den tillkommande bebyggelsen inom detaljplanen samt att den höga byggnadsdelen är placerad ovanpå ett kontors/parkeringshus i 4-5 våningar gör att den tillkommande bebyggelsen inte bedöms påtagligt påverka riksintresset utöver den påverkan som redan idag finns i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Brandpost

Området ska förses med brandposter i tillräcklig omfattning samt med erforderligt flöde, brandposter utformas som en väggbrandpost eller en eluppvärmd markbrandpost. Brandposter placeras med fördel utmed Heffners allé där räddningstjänsten ges bättre möjligheter att komma åt släckvatten jämfört med de mindre lokalgatorna. Samråd skall ske med Räddningstjänsten.

Värme

Möjlighet finns att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

El

Ansluts till kommunalt elnät.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Tekniska utredningar

Kommunen har inför planläggning genomfört en rad utredningar bland annat markmiljöprover, stabilitetsutredningar, riskutredningar och bullerutredningar.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft fjärde kvartalet 2018.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och markägaren, Norra Kajen exploatering AB, vad gäller utbyggnad av all allmän platsmark utom huvudgata.

Avtal kommer att tecknas mellan markägaren, Norra Kajen exploatering AB, och köpare av kvartersmark gällande bland annat fördelningen mellan hårdgjorda respektive planterade ytor på innergårdar, våningsantal, lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark och takavvattnings mot allmän plats.

Norra Kajen exploatering AB och kommunen kommer att i en gemensam entreprenad riva, sanera och bygga ut allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

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

Ett tredimensionellt utrymme(3D-utrymmen) kallas ett utrymme av en fastighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett 3D-utrymme kan exempelvis vara ett underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

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

Allmän Plats

(Exploateringsfastigheten Norrmalm 3:18s, ägare Norra Kajen Exploatering AB, kan genom fastighetsreglering komma att äga all mark inom detaljplanen och senare fastighetsbilda enligt antagen detaljplan.)

Allmän platsmark (torg, gata och park)utgörs av del av fastigheterna Norrmalm 1:1, 3:18 och 4:2 samt Rorgängaren 5. Den allmänna platsmarken inom Norrmalm 3:18, 4:2 och Rorgängaren 5 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Norrmalm 1:1.

Servitut för parkering under mark kan bildas under den allmänna platsmarken för gata2.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget.

Kvartersmark

(Exploateringsfastigheten Norrmalm 3:18s, ägare Norra Kajen Exploatering AB, kan genom fastighetsreglering komma att äga all mark inom detaljplanen och senare fastighetsbilda enligt antagen detaljplan.)

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas, för bostads-, centrum-, detaljhandels-, kontors-, parkerings-, skol-, transformatorstations-, ventilkammar-ändamål, genom avstyckning och fastighetsreglering samt bildande av

tredimensionella fastigheter/utrymmen i olika plan från fastigheterna Norrmalm 1:1, 3:18, 4:2 och Rorgångaren 5.

Vattenområde

Vattenområde utgörs av del av fastigheterna Norrmalm 1:1, 3:18 och Stenstaden 1:4. Norrmalm 3:18s vattenområde ska överföras till Norrmalm 1:1.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Inom planområdet kan en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut). Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Inverkan på befintliga rättigheter

Följande ledningsrätt bör upphävas:

Ledningsrätt för fjärrvärme till förmån för Sundsvall Energi AB belastande Rorgångaren 5, akt 2281K-F-973.1.

Nya rättigheter

Servitut för parkering under mark kan bildas under den allmänna platsmarken för gata2.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostads-, centrum-, detaljhandels-, kontors-, parkerings-, skol-, transformatorstations-, ventilkammarändamål(kvartersmark), inom Norrmalm 1:1,

3:18, 4:2 och Rorgångaren 5, kan avstyckas till egna fastigheter samt bildande av tredimensionella fastigheter/utrymmen.

2. Mark för allmänna ändamål(gata, torg och park), inom Norrmalm 3:18, 4:2 och Rorgångaren 5, ska överföras till den kommunala fastigheten Norrmalm 1:1.

3. Mark för vattenändamål inom Norrmalm 3:18 ska överföras till Norrmalm 1:1.

4. Servitut för rätt till parkering under allmän platsmark (a1) kan bildas till förmån för omgivande fastigheter och belastar Norrmalm 1:1.

5. Ledningsrätt (2281K-F-973.1) för fjärrvärme som belastar Rorgångaren 5 ska upphävas inom kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen.

ÖVRIGT

Bilaga Buller

Bullerutredning - ÅF Infrastructure AB/Ljud & Vibrationer, 2015-10-02

Bilagor Geoteknik:

Projekteringsunderlag geoteknik

Norra kajen, Detaljplan 1A Sundsvalls kommun, Tyréns PM Geoteknik, 2015-10-19

Bilagor Markmiljö:

- Historisk beskrivning Sundsvalls kommun SBK, 2015-06-03

- PM Föroreningar i mark och grundvatten, Norra kajen detaljplan 1A Tyréns, 2015-09-25

TILLAGD EFTER GRANSKNING:

- Tyrens - beskrivning av föroreningssituationen inom 1A 2018-03-14

Bilaga Höga byggnader

Förhållningssätt till Skyskrapor – Riksintresset Sundsvall (Y8) WSP, 2017-03-01

Bilaga Dagvatten

Dagvattenutredning till stöd för detaljplanering Na kajen etapp 1A, 1B och delar av etapp C SWEKO, 2016-01-29

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

- S och (s) borttaget från plankarta och ur planbeskrivning.

- Planområdet minskat i sydöstra delen av vattenområdet

- Tillagt under rubrik Förorenad mark: All förorenad mark kommer att saneras så att ingen risk för människors hälsa finns kvar och det ska vara möjligt att odla.

- Tillagt under rubrik Tidigare ställningstaganden: Beslut som påverkar den fördjupade översiktsplanens aktualitet inom planområdet.

2012 - Beslut om att gamla E4 ska ligga kvar genom planområdet med de två nordligaste körfälten för att bli nuvarande väg 562.

2014 - Beslut om att kommunens servicecenter ska etablera sig i befintlig byggnad på fastigheten Rorgångaren 5 som var tänkt att rivas, byggnaden renoveras och byggs om.

2014 - En överenskommelse träffas mellan Norra Kajen exploatering AB, ett helägt kommunalt bolag, och Magnolia Bostad om en etablering i detta läge på minimum 40 000 m² BTA.

2017 - Beslut fattas om att Mittsverige vattens ventilkammare skall placeras i området under mark. Vid projektering framkommer att en placering under mark innebär risk för dödsfall för personal vid arbete i ventilkammaren, därför fattas beslut om att ventilkammaren skall placeras ovan mark.

- Tillagt under rubrik MKN vatten: Kajen inom planområdet, som är nybyggd och ersätter den gamla kajen, färdigställdes under 2017. I den vattendom som meddelades 2011-10-27 av Mark- och miljödomstolen i Östersund gällande vattenverksamhet vid byggandet av kajen slås fast åtgärderna inte medverkar till att någon miljö kvalitetsnorm överträds.

- Illustration tillagd under rubrik Byggnadskultur och gestaltning.

- Tillagt under rubrik Byggnadskultur och gestaltning: Planområdet ligger intill riksintresse kulturmiljövård Y8, Sundsvalls stenstad mm. Riksintresset karaktäriseras bland annat av den klassiska rutnätsstaden baserad på en stadsplan från 1600-talet och den arkitektoniskt högklassiga bebyggelsen ritad av namnkunniga arkitekter från 1890 till tidigt 1900-tal. Det nordöstra hörnet av riksintresseområdet som ligger närmast planområdet är bebyggd med ett parkeringshus med öppet parkeringsdäck på taket. Gränsande till riksintresset norr om selångersån ligger SCA:s huvudkontor. På kajen söder om planområdet har ett detaljplanearbete startat för ett möjligt nytt hotell med 250 rum. Norr om planområdet är bebyggelsen genomgående storskalig och ligger på en högre nivå i stigningen mot Norra stadsberget. I planförslaget har bestämmelser införts vad gäller byggnadshöjd, kvartersstorlek, huvudsaklig placering av byggnader i kvartersgräns och krav på robusta material i sockelvåningen. Dessa bestämmelser syftar till att säkerställa att den nya stadsdelen bygger vidare på stenstadens klassiska rutnätsstad med robusta, hållbara och vackra byggnader som bidrar till ett levande och tryggt gaturum. Planförslaget möjliggör en högre byggnad ovanpå ett kontors/parkeringshus i kvarter 1, denna byggnad kommer att ha Norra stadsberget och bostadshusen norr om planområdet på höjden i Norrliden som fond. Denna byggnad kommer också att bli ett fondmotiv österut för Norrmalmsgatan som tidigare slutat på ett odefinierat sätt i Skepparplatsen. De befintliga omgivande byggnaderna är storskaliga, icke stadsmässiga i sitt uttryck och förhållandevis höga, respektive högt placerade i jämförelse med planområdet. Det tillkommande hotellet i söder kan med tanke på det önskade antalet rum förutsättas bli storskaligt och relativt högt. Stadsmässigheten i den tillkommande

bebyggelsen inom detaljplanen samt att den höga byggnadsdelen är placerad ovanpå ett kontors/parkeringshus i 4-5 våningar gör att den tillkommande bebyggelsen inte bedöms påtagligt påverka riksintresset utöver den påverkan som redan idag finns i området.

- Bilaga tillagd: Tyrens - beskrivning av föroreningsituationen inom 1A 2018-03-14

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättas av planarkitekt Georg Börlin Planavd, planarkitekt Helene Swang Planavd, planarkitekt Malin Ramnemo Markingenjör Eva Risberg, Mark- och exploateringsavd, lantmätare Christer Nordin, Lantmäterikontoret.

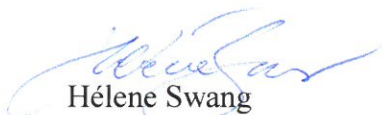
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Georg Börlin
Planarkitekt



Hélène Swang
Planarkitekt

Detaljplan för

Norra kajen 1A

Del av fastigheterna Normalm 1:1, 3:18, 4:2 samt Rorgångaren 5
Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 20 april – 18 maj 2018.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Planavdelningens kommentarer och ställningstaganden redovisas i kursiv stil och inleds med:

❖ *Kommentar:*

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av

- huruvida det kommer att leda till ett överskridande av

miljökvalitetsnormerna för vatten

- huruvida strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i enlighet med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen har därför inte möjlighet att bedöma om det kan komma att bli nödvändigt att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

❖ *Inledande kommentar:* Länsstyrelsen saknar enligt egen utsago några av de bilagor som återfinns via länk som mailats till Länsstyrelsen samt övriga på samrådets sändlista. De punkter där Länsstyrelsen hänvisar till detta är utelämnade från denna samrådsredogörelse.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet gränsar till riksintresse kulturmiljövård. Länsstyrelsen anser att kommunen ska göra en bedömning avseende detaljplanens relation till och påverkan på riksintressets värden.

❖ *Kommentar:* Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av påverkan på riksintresset kulturmiljövård.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Berörda vattenområden

De vattenområden som berörs och kan komma att påverkas av planområdet behöver beskrivas med avseende på aktuellt miljötillstånd/aktuell vattenstatus och i förekommande fall gällande miljökvalitetsnorm. Aktuellt planområde berör ytvattenförekomsterna Selångersån och Sundsvallsfjärden och tangerar grundvattenförekomsten Sundsvalls tätort.

Samrådsunderlaget ger enbart knapphändig information om vattenförekomsten Sundsvallsfjärden (VISS EU_CD: SE622339-172190).

Förväntad påverkan

Samrådsunderlagets beskrivning av inverkan på vattenmiljöer/vattenförekomster är kortfattad och gäller främst dagvatten och risken för spridning av befintliga markföroreningar. En kommande framställan behöver vara tydlig även vad gäller hydromorfologiska kvalitetsfaktorer/parametrar enligt föreskrift HVMFS 2013:19 för ytvatten. Det behöver också visas tydligare huruvida planen påverkar den intilliggande grundvattenförekomsten eller ej.

Försiktighetsmått, skyddsåtgärder och compensation

Framställan över planens miljökonsekvenser behöver innehålla beskrivningar av de försiktighetsmått, skyddsåtgärder och eventuella kompensationsåtgärder som kan behövas för att minimera negativa effekter på vattenområden (Selångersån, Sundsvallsfjärden och ev. Sundsvalls tätort). Beskrivningen behöver utgå ifrån vad som är nödvändigt för möjligheten att följa eller uppnå aktuella miljökvalitetsnormer liksom att uppnåendet av berörda miljökvalitetsmål inte ska äventyras eller försvåras.

- ❖ **Kommentar:** *Två olika dagvattenutredningar har tagits fram inför exploatering av Norra Kajen. Utredningarna är gjorda av Sweco (2016-01-29) och WSP (2012-10-19) och täcker tillsammans planområde 1A och 1B samt delar av framtida planområde 1C. Bedömningen görs att utredningarna utgör ett fullgott underlag till planförslagets ställningstaganden samt bemöter de punkter som yttrandet ovan berör.*

Hela planområdet är idag ianspråktaget och består till största del av hårdgjord yta och byggnader. Planförslaget genererar positiva effekter för berörda vattenområden och kommer att användas för bostäder, skola och centrum istället för småindustriverksamhet.

Jämfört med nuläget kommer de åtgärder som planeras avseende dagvattenhantering att leda till förbättringar för vattenmiljön i berörda ytvattenförekomster (Selångersån och Sundsvallsfjärden). En stor del av befintliga hårdgjorda ytor kommer att omvandlas till grönytor för lokalt omhändertagande av dagvatten, vilket leder till en minskad belastning på recipienten. Krav om grönytefaktor samt lokalt omhändertagande av dagvatten på bostadsgårdar regleras i avtal med exploatören. Den dagvattenhantering som planeras i parken och på övrig allmän platsmark uppfyller gällande miljökrav.

När det gäller närliggande grundvattenförekomster anger dagvattenutredningen från Sweco att den närbelägna Sundsvallsåsen inte har

hydraulisk kontakt med det grundvatten som förekommer inom planområdet. Grundvattnet i området anses inte heller vara skyddsvärt på annat sätt.

Planförslaget genererar ingen hydromorfologisk påverkan eftersom kajen redan är fullt utbyggd.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder när en detaljplan ersätts med ny detaljplan. Kommunen kan enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen genom en planbestämmelse upphäva strandskyddet om särskilda skäl föreligger enligt MB 7 kap. 18 c §.

Kommunen anger som särskilt skäl att upphäva strandskyddet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, det vill säga enligt punkt 1 i miljöbalkens 7 kapitel 18 c §.

Länsstyrelsen anser att det föreligger skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet markområde, dock anser länsstyrelsen att vattenområdet ska undantas från ovan upphävande. Fortsatt strandskydd ska således gälla för detaljplanens vattenområde.

- ❖ **Kommentar:** *Efter dialog med Länsstyrelsen och klarläggande av faktiska förhållanden på platsen kompletteras planbeskrivningen avseende befintliga båtar vid kaj och kommande bro över vattenområdet. Strandskyddet kan därmed upphävas enligt plankartan.*

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Kommunen redovisar en historisk beskrivning för området (bilagd PF). Vid två av fastigheterna har undersökningar genomförts – vid två har det inte genomförts några undersökningar. Utifrån resultaten drar kommunen slutsatsen att marken i nuläget inte är lämplig för föreslagen markanvändning och att all mark inom planområdet kommer att saneras före byggstart.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att historiken för området tas i beaktade inför kommande detaljerade undersökningar på de icke undersökta fastigheterna.

Det är viktigt att det sker en kartläggning av förorenade massor och att en masshanteringsplan tas fram. Det är även viktigt att mätbara åtgärds mål tas fram för hela området och att de tillämpas i samband med att avhjälpandeåtgärderna genomförs.

Länsstyrelsen ser positivt på att startbesked inte får ges för föreslagen markanvändning förrän markens lämplighet säkerställts genom sanering.

- ❖ **Kommentar:** *Kommunen tillsammans med Norra Kajen exploatering AB har erfarenhet av likvärdigt saneringsarbete från detaljplan 1B och kommer att genomföra saneringen som en gemensam entreprenad som följer gällande lagar och regler.*

Trafikverket

Trafikverket har granskat förslaget till detaljplan och bedömer att den inte påverkar Trafikverkets fastställda vägplan. Sundsvalls kommun har medverkat under projekteringen av ombyggnaden av väg 562 för att vägplan och detaljplan ska stämma överens. Trafikverket har inga ytterligare synpunkter i detta skede.

Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Sundsvall-Timrå airport

Sundsvall-Timrå airport har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommunala myndigheter och bolag:

MiljönämndenFörvaltningens överväganden

Stora avsteg har tagits från översiktsplanens riktlinjer för hur området bör detaljplaneras. En stor del av parken avses bebyggas och dagvattenlösningar överensstämmer inte med översiktsplanen. Ytan för lokalt omhändertagande av dagvatten har minskat. En nyhet är också att skola och förskola ska finnas i området men det är oklart hur dessa ska placeras och utformas.

Grönområden och dagvattenhantering

Miljönämnden vidhåller att det är viktigt att fortsätta utveckla områdets grönsstruktur och biologiska mångfald, där översiktsplanens förslag till stadspark som binder ihop Tivoliparken och Selångersån är en bra utgångspunkt att arbeta vidare på. Miljönämnden vill betona betydelsen av att Norra bergets kärnområde för natur och friluftsliv hålls ihop med Selångersåns kärnområde genom ett bredare grönstråk i planområdet. Det är olyckligt att tillfället inte tas tillvara att utveckla en förlängd stadspark som kan ge mervärden till boende vid bl.a. Norra kajen.

Det framgår i handlingarna att vatten från trafikerade vägar ska ledas till Selångersån via oljeavskiljare i Lysparken. Miljökontoret har vid möten gällande ombyggnation av väg 562 fått information att så inte är fallet utan att andra lösningar är på gång att byggas i sommar. Informationen behöver uppdateras och förtydligas.

I planeringen av området och möjlighet till dagvattenlösningar i parken bör robusta blågröna alternativ väljas som kan ge mervärden för närmiljön vid bostäderna och för djur och växtliv. Dagvattenlösningen i parken bör bygga på en flerstegsprincip, där giftiga oönskade ämnen såsom metaller och oljor, avskiljs innan ex en öppen damm kommer i kontakt med naturen och dess invånare. Översilning kan hjälpa till att binda lösta salter, vilket annars kan bli ett problem.

I plankartan saknas markerade ytor för att säkerställa att bästa möjliga

dagvattenhantering kan ske på platsen.

- ❖ **Kommentar:** De avvikelser från översiktsplanen som miljökontoret påpekar är alla följden av tidigare fattade beslut som påverkar möjligheten att följa översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Norra Kajen. I ett sent skede i arbetet med Sundsvallsbron fattade kommunen och Trafikverket beslut om att, i strid med både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen, behålla gamla E4, nuvarande väg 562 i sin gamla sträckning. Detta påverkar i högsta grad möjligheten till koppling/grönstråk mellan Norra berget/Haga och Norra kajen/vattnet. Väg 562 är en barriär som omöjligen kan överbryggas i detta planförslag. Projekt Norra Kajen arbetar för att med andra medel utanför detta planområde överbrygga denna barriär med grönstråk och passage för gående. Utöver detta påverkas hela området på ett mycket påtagligt sätt vad gäller möjlig exploatering. Det minskade utrymmet har gjort att man senare fattat ytterligare beslut om att öka byggbar yta på bekostnad av bland annat vägmark.
- Dagvattenhanteringen i parkområdet följer de krav som ställs i miljöbalken. Dagvattnet från väg 562 kommer att renas innan det kan släppas vidare till recipienten. Erforderliga ytor för dagvattenhantering finns inom det område som planlagts som PARK varför en särskild bestämmelse för dagvattenhantering inte är nödvändig.

Värna om Selångseråns mynning

I vattenområdet med beteckningen W1 får en restaurangbåt, enligt planbestämmelserna, ligga varaktigt förtöjd vid kaj.

Selångersån är utpekad som riksintresse för naturvård med avseende på bland annat hur viktig ån är för vandrande fisk. Det är därför viktigt att åns mynning inte belastas med bryggor, kajplatser och andra aktiviteter som kan påverka detta. Det behöver därför förtydligas i plankartan att platsen för en varaktigt förtöjd restaurangbåt är tillåten längre österut längs kajen där påverkan på Selångersåns mynning är mindre.

- ❖ **Kommentar:** Vid den redan byggda kajen finns en förberedd plats för restaurangbåt där VA och el är framdraget, denna plats är belägen nedanför den östra delen av torget.

Skola och förskola

I plankartan är kvarter 1, 2 och 4 utmarkerat som lämpliga för skolverksamhet. Miljönämnden saknar underlag som visar att platserna är lämpliga ur hälsosynpunkt för barnen.

I planhandlingens beskrivning av syfte och huvuddrag framgår att även förskoleverksamhet planeras inom detaljplanens område. Det framgår inte i handlingarna var förskolan kan placeras och hur den kan utformas för att säkerställa en hälsosam miljö för barnen.

Placering och utformning av förskola eller skola

Det saknas information som visar att markerade platser för skola är

lämpliga ur bullersynpunkt. Hur kan skolgårdar utformas med tillräcklig yta och uppfylla gällande riktvärden för buller på skolgårdar? En yta på 30 m² per barn bör efterstävas vid planering av en skolgård.

Boverket rekommenderar att förskolegårdar har 40 m² friyta/barn. Med friyta menas de ytor där barnen kan leka och röra sig. Gården bör också vara kuperad för att bjuda in till fysisk aktivitet.

Vid planering och nybyggnation av förskolor och skolor bör hänsyn tas till barnens behov av fri lekyta.

Det framgår inte i plankartan hur byggnader ska utformas i kvarteren. I bullerutredningen har dock exempelbyggnader ritats in som visar att på grund av det bullerutsatta läget från trafiken behöver stor hänsyn tas till bullret när husen utformas. Om bostäder och förskola eller skola placeras i samma byggnad är det olämpligt att ha skolgård eller förskolegård på innergården pga de störningar som kan bli för de boende.

De barn som kommer att gå på skola och förskola i området kommer sannolikt även att bo i området Norra kajen som är utsatt för buller och föroreningar från trafiken. Det är viktigt att verksamheter för förskola och skola placeras i ett läge där barnen får en hälsosam miljö att vistas i.

- ❖ **Kommentar:** Användningsbestämmelsen S-Skola är en generell bestämmelse som innefattar bland annat förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Utifrån tidigt samråd med Barn- och utbildningsförvaltningen är det möjligt att ett behov av förskola kan komma att finnas inom planområdet. En detaljplan ska enligt Boverket inte reglera mer än vad som är nödvändigt, byggnadskroppars utformning och placering inom kvarteren är därför inte låst. Oavsett detta så måste varje nybyggnation klara krav på bullernivåer och storlek på friytor vid bygglovprövningen för den markanvändning som blir aktuell. I detaljplanen möjliggörs förskola på kvarter 1 och kvarter 7. På kvarter 7 finns möjlighet att uppnå riktvärden för buller på innergården genom lämplig utformning av byggnadskropparna. På kvarter 1 kan riktvärden för buller uppnås i och med placeringen på tak, och utformningen av avgränsningen av ytan. Denna förskola har som förebild två nya förskolor på tak i Malmö som är placerade i miljöer med större trafikbelastning och längre avstånd till alternativa vistelsezoner varför de krav som ställs enligt PBL och miljöbalken bör vara möjliga att uppfylla även på denna plats.

Luft

Barn är särskilt känsliga för luftföroreningar. Deras luftvägar och lungor utvecklas fortfarande och de har omogna immun- och försvarssystem. De tillbringar mer tid utomhus och andas dessutom mer per kilo kroppsvikt än vuxna, inte minst när de leker och idrottar. Därför är det viktigt att ta hänsyn till barns särskilda förutsättningar i all planering som rör barns miljöer som skolor, förskolor, lekplatser m.m.

Utevistelse och tillgång till en stimulerande utemiljö är oerhört viktigt för

barns fysiska, psykiska och kognitiva utveckling och därmed deras förutsättningar för ett friskt liv. Eftersom barn rör sig mycket och andas mycket behöver de områden med god luftkvalitet och tillräckligt med vegetation och skugga.

Flera vetenskapliga studier pekar mot att de föroreningspartiklar barn exponeras för lättare fastnar i deras lungor än de gör hos vuxna. Det handlar om en skillnad på runt 10-20 procent av alla partiklar per andetag. Det finns även studier som visar på påverkan från luftföroreningar på barns kognitiva utveckling.

Gränsvärden i våra miljökvalitetsnormer är resultat av politiska förhandlingar på europeisk nivå, vilket gör att de inte nödvändighetvis speglar nivåer som motsvarar en god luftkvalitet för människors hälsa. Det är därför viktigt att i stället sträva efter att nå miljökvalitetsmålen, i detta fall främst målet Frisk luft. Regeringen har fastställt tio preciseringar av miljökvalitetsmålet Frisk luft om högsta halt av:

- Partiklar (PM_{2,5})

Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper och innebär att halten av partiklar (PM_{2,5}) inte överstiger 10 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett årsmedelvärde eller 25 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett dygnsmedelvärde.

Dygnsvärdet får överskridas 3 dagar.

- Partiklar (PM₁₀)

Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper och innebär att halten av partiklar (PM₁₀) inte överstiger 15 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett årsmedelvärde eller 30 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett dygnsmedelvärde.

Dygnsvärdet får överskridas 35 dagar.

- Kvävedioxid

Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper och innebär att halten av kvävedioxid inte överstiger 20 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett årsmedelvärde eller 60 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett timmedelvärde (98-percentil).

De beräkningar för luftpåverkan från trafiken som redovisas i handlingarna är gjorda 2006 och visar att luftkvaliteten från den planerade bebyggelsen hamnar över de regionala miljömålen för PM₁₀ när huvudgatan är fullt utbyggd. Gamla E4:an, nuvarande väg 562 hade en beräknad belastning under 2016 av 22000 ÅTD (årsdygnstrafik), luftföroreningar från trafiken är därför ganska höga. Placeringen av en skola i anslutning till den vägen är därför olämplig.

I handlingarna finns ingen fördjupad analys med beräknade timmedelvärden som visar att placeringen av skolan eller förskolan är lämplig i och har frisk luft.

Det är också oklart hur väg 562 påverkar den närmaste bebyggelsen inom detaljplanen. Beräkningen har gjorts för tillskottet från väg 562 till huvudgatan (Heffnersvägen) men inte för den påverkan väg 562 gör för den närmaste bebyggelsen.

Om parkeringshus, skola eller förskola placeras i samma byggnad, hur påverkas luften där barnen vistas av avgaserna från bilarna?

Vi behöver i samhällsplaneringen prioritera barnens hälsa och lägga skolor,

förskolor och lekplatser i områden där luftkvaliteten är bra.

- ❖ **Kommentar:** I såväl "MKB Norra Kajen fördjupad översiktsplan Sundsvall Antagandehandling 30 november 2009 Laga kraft 23 februari 2010" som "MKB Norra Kajen Detaljplan 1B, Sundsvall Antagandehandling 2011-03-16 rev. 2011-04-26" slås fast att halterna av såväl kvävedioxid som partiklar inte kommer att överstiga miljökvalitetsnormerna med prognosår 2020. Detta även med scenariot att Sundsvallsbron inte byggts och att E4 legat i nuvarande sträckning.

Barn och utbildningsförvaltningen önskar möjlighet att bygga förskolor och skolor inom området. Miljökontoret framhåller att det är olämpligt att bygga förskolor och skolor i områden där man visserligen uppfyller lagkraven vad gäller buller, luftkvalitet och möjlighet till utevistelse, men inte de utökade krav miljökontoret önskar ställa. Vid en avvägning mellan dessa två intressen blir bedömningen att det är möjligt att bygga förskolor och skolor förutsatt att man uppfyller gällande lagkrav vad gäller buller, luftkvalitet och möjlighet till utevistelse. Vidare ska detta inte detaljregleras med planbestämmelser gällande byggnaders utformning, placering etc. Detaljplanen ska peka ut en plats där det är möjligt att uppfylla lagkraven med adekvat byggnadsutformning osv. men detaljerna hanteras i senare skeden.

Luft vid bostäder

Uppdaterade beräkningar av halter av luftföroreningar behöver tas fram där det tydligt framgår vilken påverkan väg 562 har på luften vid bostadshusen längs vägen, trafiken på Heffnersvägens påverkan och deras samlade påverkan vid bostadshus. Timmedelvärden och årsmedelvärden behöver beräknas. Det är viktigt att information tas fram om hur luften påverkas vid bostäderna av trafikköer som uppstår på väg 562 olika tider under dygnet. Ett resonemang bör även föras kring den förväntade utvecklingen av trafiken längs väg 562 i och med att den byggs om. Det framgår inte i plankartan hur byggnaderna kommer att utformas förutom godkänd höjd. Kommer byggnaderna på grund av bullerproblemen att byggas som en avskärmning som därmed ger mer slutna gaturum som i sin tur ger försämrad luftkvalitet?

- ❖ **Kommentar:** I såväl "MKB Norra Kajen fördjupad översiktsplan Sundsvall Antagandehandling 30 november 2009 Laga kraft 23 februari 2010" som "MKB Norra Kajen Detaljplan 1B, Sundsvall Antagandehandling 2011-03-16 rev. 2011-04-26" slås fast att halterna av såväl kvävedioxid som partiklar inte kommer att överstiga miljökvalitetsnormerna med prognosår 2020. Detta även med scenariot att Sundsvallsbron inte byggts och att E4 legat i nuvarande sträckning.

Markanvändning

Det framgår i planbestämmelserna att startbesked inte får ges förrän markföreningarna åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen. Det behöver ytterligare beskrivning av markens användning inom området och åtgärds målen. I den fördjupade översiktsplanen framgår att ambitionen är att de boende själva ska kunna odla sina grönsaker och blommor på bostadsgårdarna. Det bör också vara åtgärds målet för marksanering.

- ❖ **Kommentar:** Bostadsgårdarna är belägna på kvartersmark vilket innebär att det är den enskilde fastighetsägaren som har rådighet över i vilken grad de boende får möjlighet att odla på innergårdarna. Det är inte möjligt att med planbestämmelser reglera saneringsgraden till annan än den adekvata för den markanvändning planen anger.

Närhet till transformatorstation

Det saknas uppgifter om styrkan på det magnetfält som kan bli aktuellt vid transformatorstationen. Enligt översiktsplanen ska magnetfält från kraftledningar understiga 0,4 mikrotelsa vid bostäder.

- ❖ **Kommentar:** Magnetfältet från transformatorstationen minskar kraftigt med avståndet och antas ligga under 0,4 mikrotelsa vid två meters avstånd, närmaste bostad ligger drygt 9 m från transformatorstationen.

Kommunstyrelsen

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör ca 750 nya bostäder i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik, service och arbetsplatser. Planen blir ett mycket gott tillskott till bostadsförsörjningen och det är bra att den möjliggör hyresrätter. Ur bostadsförsörjningssynpunkt är det vardefullt om planen kan färdigställas relativt snart trots att den innehåller många komplexa frågeställningar. Detta centrala bostadsläge med relativt plan mark, kan även möjliggöra bostäder med god tillgänglighet för de som har nedsatt rörlighet.

- ❖ **Kommentar:** Det är inte möjligt att reglera upplåtelseform med detaljplanebestämmelser, detta måste göras via avtal med exploitören.

Kommunens översiktsplan

Detaljplanen är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan (inkl. fördjupningar och tillägg).

Kommentar/förslag till förbättringar:

Planförslaget stämmer relativt väl mot översiktsplanens intentioner. Planförslaget ger stor frihet i användning och gestaltning av framtida bebyggelse, med syfte att skapa blandade stadskvarter. Man bör överväga om det går att ställa lite mer specifika krav på gestaltningen med hänsyn till hur iögonfallande en eventuell 70 m hög tornbyggnad kommer att bli i detta centrala läge, för att ge stöd åt efterföljande bygglovprövning.

Översiktsplanen anger tre möjliga grönstråk för att sammanbinda Norra Stadsberget med havsviken och Selångersåns kärnområde för natur/ friluftsliv. Det östra grönstråket har redan "prutats bort" genom att det byggts för av ett bostadshus med en passage under (som inte är grön och som troligen endast fungerar för människor, knappast för djur och natur i övrigt). I och med denna utformning av Norra Kajen 1A försvinner även möjligheten att i stället stärka upp det andra grönstråket mot vattnet. Detta skapar en brist i den övergripande grönstrukturen som inte går att kompensera i efterhand. Den enda möjliga kvarvarande kopplingen från Norra berget mot vattnet blir då vid Åkroken Norrmalm vilket är viktigt att beakta vid samtidig planläggning av bland annat Alliero.

Ovanstående avvikelse från översiktsplanen framgår inte av nuvarande planbeskrivning, men bör hanteras och kommenteras inför granskningsskedet. Koncernstaben yttrade sig inte om detta vid planbeskedet eftersom det då inte framgick att grönstråket skulle utgå till följd av planen.

- ❖ **Kommentar:** De avvikelser från översiktsplanen som koncernstaben påpekar är alla följden av tidigare fattade beslut som påverkar möjligheten att följa översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Norra Kajen. I ett sent skede i arbetet med Sundsvallsbron fattade kommunen och Trafikverket beslut om att, i strid med både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen, behålla gamla E4, nuvarande väg 562 i sin gamla sträckning. Detta påverkar i högsta grad möjligheten till koppling/grönstråk mellan Norra berget/Haga och Norra kajen/vattnet. Väg 562 är en barriär som omöjliggör kan överbryggas i detta planförslag. Projekt Norra Kajen arbetar för att med andra medel utanför detta planområde överbrygga denna barriär med grönstråk och passage för gående. Utöver detta påverkas hela området på ett mycket påtagligt sätt vad gäller möjlig exploatering. Det minskade utrymmet har gjort att man senare fattat ytterligare beslut om att öka byggbar yta på bekostnad av bland annat vägmarg. Andra tidigare fattade beslut som påverkar utformningen av detaljplaneförslaget är bland annat placeringen av Mittsverige vattens ventilkammare i planens nordvästra del, beslutet att behålla den befintliga byggnaden i kvarter 4, beslutet om att ta hand om Trafikverkets dagvatten inom planområdet och beslutet att placera en transformatorstation i området.

Folkhälsa

Detaljplanen bidrar till positiv utveckling av folkhälsa.

Kommentar/förslag till förbättringar:

Planen kan bidra till bostadsförsörjningen och stadsutvecklingen, och möjliggöra för fler att bo i ett läge som möjliggör hållbart resande (gång, cykel och kollektivtrafik). Detta medför sekundärt en viss positiv påverkan på folkhälsan. Detta motverkas tyvärr av att planen omöjliggör utveckling av en grön koppling mellan Norra Stadsberget och havet, vilket annars skulle kunna bli en länk mot Sundsvalls stora sammanhängande nät av gröna motions- och

skidspår. Detta skulle i viss mån kunna kompenseras genom en god tillgänglighet till Selångersåns kärnområde men detta säkerställs inte i planen. Havet i sig kan inte ses som en kompensation för gröna miljöer då det i allmänhet inte går att röra sig på eller leka i.

Trots den begränsade tillgängligheten till grönområden planeras för en skola/ förskola i ett höghus med enda utegård i form av ett tak på femte våningen i en mycket bullerutsatt miljö. När man bedömer om detta är en rimlig miljö för barn att vistas i hela dagarna bör man även väga in att målgruppen för denna skola/ förskola sannolikt i hög utsträckning även kommer att bo i närområdet och därför ha brist på gröna miljöer även på fritiden.

Varken barnperspektiv, tillgänglighet eller jämställdhetsaspekter har belysts i planhandlingarna, vilket är en stor brist då det planeras för så mycket som 750 bostäder (vilket motsvarar ca 1500 personer i olika åldrar). Tillgång till trygga lektyor och gröna miljöer med begränsade bullerstörningar inom rimligt gångavstånd bör säkerställas.

❖ **Kommentar:** Detta detaljplaneförslag i sig omöjliggör inte "utveckling av en grön koppling mellan Norra Stadsberget och havet", det tidigare fattade beslutet att behålla gamla E4/väg 562 däremot skapar en barriär som i princip är omöjlig att överbrygga i plan.

Barnperspektiv: Tillsammans med andra offentliga miljöer i närområdet samt i övriga delar av staden spelar bostadsgårdarna på Norra kajen en viktig roll för barns möjlighet till utevistelse. Hur bostadsgårdarna utformas regleras inte i planen, men utgör i sig en viktig del i barnens boendemiljö. I detaljplanen finns också två områden för allmän platsmark, park och torg vilka rätt utformade skapar möjligheter till goda vistelseställen i den offentliga miljön. Den förskola som är tänkt att placeras på tak har som förebild två nya förskolor på tak i Malmö som är placerade i miljöer med större trafikbelastning och längre avstånd till alternativa vistelseställen varför de krav som ställs enligt PBL och miljöbalken bör vara möjliga att uppfylla även på denna plats.

Jämställdhet: Generellt vet vi att det är kvinnor som upplever en högre grad av otrygghet i offentliga miljöer då kvinnor i högre grad än män beaktar att utsättas för våld. Detta resulterar bland annat i att kvinnor i högre grad väljer att inte gå ut eller att inte vistas på vissa platser vissa tider på dygnet. Exempel på miljöer som undviks kan vara hårt trafikerade miljöer, miljöer med tät växtlighet, områden med brist på belysning samt återvändsgränder. I detaljplanearbetet är det svårt att med hjälp av planbestämmelser reglera i detalj hur en miljö ska utformas. En detaljplan kan exempelvis inte styra hur en park ska utformas, bara att området är lämpligt som park. Däremot har detaljplanen möjlighet att reglera kvartersstrukturen. Norra kajen har utformats med ett gatunät utifrån en klassisk rutnätsstad vilket bidrar till att återvändsgator kan undvikas. Kajpromenad eller park tar vid där bilar inte längre kan färdas, vilket skapar förutsättningar för tryggare trafikmiljöer. Vidare styr detaljplanen hur blivande

byggnaders entrépartier ska utformas. Planbestämmelsen (f1) syftar till att skapa en plats vid varje entré, men indraget begränsas för att undvika känslan av otrygga platser utmed trottoarerna. Detaljplanen reglerar också att bottenvåningen ska vara fri från utkragande balkonger eller övriga element som sticker ut. På så sätt hålls sikten fri och platsen blir lättöverskådlig. Slutligen reglerar detaljplanen att bottenvåningen ska placeras i kvartersgräns mot allmän plats gata. Härigenom undviks förgårdsmark där det är vanligt att buskar planteras vilket ofta bidrar till att överblickbarheten försvinner.

*Planförslaget utgår från de övergripande mål som är formulerade för Norra kajen: (norrakajen.se/perspektiv/trygghet)
Inga återvändsgator eller större parkeringar
Korsningar och torg på de gåendes villkor
Gator, stråk och gårdar med god sikt
Tydliga gång- och cykelstråk
Ljusa och öppna entréplan
Huvudentréer mot gatan, gårdsentréer mot gården
Genomskinliga och belysta entrédörrar
Inga nischer eller gömslen
Låga planteringar som inte skymmer
Träd med lövkronor minst två meter ovanför mark
Genomtänkt belysning*

Tillgänglighet: Detaljplanen reglerar klassisk kvartersstruktur och bilfria innergårdar (förutom behovet för rörelsehindrade) samt krav på parkering under mark i respektive kvarter vilket tillsammans ger kortare angöringsavstånd. De flesta krav som ställs gällande tillgänglighet regleras i Boverkets byggregler (BBR) och ska därför inte dubbelregleras i detaljplanen.

Hållbar tillväxtstrategi

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

Kommentar/förslag till förbättringar:

Planen kan bidra till att öka Sundsvalls attraktionskraft, om man bearbetar aspekter såsom tillgänglighet till omgivningen och övriga synpunkter enligt ovan.

Planen har en god resurshushållning genom hög täthet och nyttjande av befintlig service och infrastruktur.

För att uppfylla en sammantaget hållbar tillväxt måste även det ekologiska perspektivet och barnperspektivet hanteras på ett medvetet sätt.

Övriga synpunkter

I bifogad dagvattenutredning beskrivs en framtida situation där dagvatten främst infiltreras i det västliga gröonstråket. Av planförslaget framgår ett betydligt mindre grönområde (betecknat Park) än det illustrerade i

dagvattenutredningen. Hur detta påverkar möjligheten till infiltration och rening av dagvattnet har inte kommenterats.

Området "Park" beskrivs ha två huvudfunktioner; dels att ta hand om dagvatten, dels att skapa ljuddämpning. Dessutom upptas en del av ytan av en transformatorstation. Hur de två huvudfunktionerna ska gå att kombinera är svårt att förstå, då infiltration av dagvatten kräver en nedsänkt yta samtidigt som bullerdämpning kräver en upphöjd yta (eftersom träd och buskar inte har så stor effekt på bullerdämpning utan det krävs en vall). Om ett tätt och högt plank anläggs för att lösa denna konflikt bör man utreda hur detta påverkar kopplingen mellan Norra kajen och Stenstaden samt Selångersåns grönstråk, inte minst utifrån de boendes upplevelse av utemiljö, trygghet och tillgänglighet.

Eftersom överskottsvatten vid häftiga regn är tänkt att rinna längs gatorna ner över kajen är det viktigt med detaljutformningen, så att inte ogenomtänkt placerade kantstenar eller andra hinder leder vattnet rakt in i t.ex. entreer till lokaler i bottenvåning. Endast angivande av markens plushöjd är kanske inte tillräckligt för att reglera detta.

❖ **Kommentar:** *Dagvattenhanteringen i parkområdet följer de krav som ställs i miljöbalken. Den bullerdämpande funktionen är inte nödvändig för planens genomförande, men är i det fall den genomförs tänkt som en upphöjd gång och cykelväg i västra delen av parken. Hanteringen av höga flöden via gator hanteras som brukligt i projekteringen av allmän platsmark och inte via planbestämmelser.*

Socialnämnden

Socialnämnden beskriver ett stort behov av mindre hyreslägenheter för att täcka sitt behov av boende för socialt utsatta personer, personer med olika typer av funktionsnedsättningar och ensamkommande barn. Nämnden beskriver även hur dessa bör vara lokaliserade och utformade.

❖ **Kommentar:** *Det är inte möjligt att i en detaljplan reglera upplåtelseformen för bostäder. Användningsbestämmelsen B-Bostäder är generell och omfattar alla typer av bostäder, även bostäder som innefattar visst inslag av omsorg, detta kan emellertid inte detaljstyras med planbestämmelser.*

Barn- och utbildningsförvaltningen

I de centrala delarna av Sundsvall är antalet förskole- och grundskoleplatser för närvarande begränsade. Då planen planeras för att innehålla förskola/skola är det bra.

Då det troligt blir begränsade möjligheter till friyta i samband med förskolorna är det viktigt att hålla fast vid sammanhållna grönstråk kring bebyggelsen så att den framtida verksamheten kan tillgodogöra sig mer närliggande utemiljö till sin verksamhet.

Vidare är det viktigt att i kommande detaljplan för Norra kajen 1C tar hänsyn till den fortsatta utvecklingen för skol- och förskolor så att det till slut blir en

bra kapacitet för förskolor och skolor jämfört med åldersstrukturen och antalet boende i området.

Då det i samrådshandlingen anges att marken är förorenad och ska saneras är det också bra och viktigt.

❖ **Kommentar:** Barn och utbildningsförvaltningen önskar möjlighet att bygga förskolor och skolor inom området. Miljökontoret framhåller att det är olämpligt att bygga förskolor och skolor i områden där man visserligen uppfyller lagkraven vad gäller buller, luftkvalitet och möjlighet till utevistelse, men inte de utökade krav miljökontoret önskar ställa. Vid en avvägning mellan dessa två intressen blir bedömningen att det är möjligt att bygga förskolor och skolor förutsatt att man uppfyller gällande lagkrav vad gäller buller, luftkvalitet och möjlighet till utevistelse. Vidare ska detta inte detaljregleras med planbestämmelser gällande byggnaders utformning, placering etc. detaljplanen ska peka ut en plats där det är möjligt att uppfylla lagkraven med adekvat byggnadsutformning osv. men detaljerna hanteras i senare skeden.

Kultur&Fritid

Synpunkter friluftsliv

Ett mycket viktigt grönstråk sträcker sig idag från Norra Stadsberget genom Tivoliparken ner till Skönsbergsvägen. Därifrån till Selångersån är det 200 meter. I dagsläget finns ett smalt grönstråk strax väster om gamla E4, som binder samman Tivoliparken med Selångersån. Här finns mycket goda möjlighet att bredda detta välfrekventerade grönstråk, så att det blir en förlängning av Tivoliparken, med planskild passage över infartsvägen från norra brofästet.

Det skulle öka tillgängligheten för hela Hagaområdet till såväl Norra kajen som Inre hamnen och så småningom Södra kajen. Det skulle även ge alla boende på Norra kajen möjlighet att röra sig genom grönska rakt upp mot naturreservatet på Norra berget och motionsspåret vid Ryggis.

I översiktsplanen redovisas två grönstråk från Norra berget ner mot Norra kajen. Det östra är redan igenbyggt med bostadshus. Därför är det desto viktigare att förstärka det andra stråket.

Förslag till förändring - Gör park av de västra kvarteren och se till att stadsdelen knyts samman med ett riktigt grönstråk, som gynnar folkhälsa och Sundsvalls bild som en friluftskommun i världsklass, samt förbättrar möjligheterna för lokal rening av luft och vatten. Även om det kostar mycket i dag att avsätta områden för rekreation och avkoppling, så kommer det vara lönsamt i längden att satsa på stadens grönska, och framförallt de gröna korridorerna som leder vidare ut till större strövområden. I parken bör det finnas möjligheter för spontanidrott eller fysiska aktiviteter särskilt för barn och ungdom.

Konst och kulturmiljö

Platsens historia berättar om den industrihistoriska epokens avgörande för Sundsvalls stads framväxt. Konstnärliga gestaltningens ger ökad upplevelse av stadsrummet samt möjlighet att belysa vår samtid utifrån nya perspektiv. Konst och arkitektur är därför viktiga byggstenar för att skapa god bebyggd miljö. Området bör erbjuda möjligheter att uppleva detta i kommande arkitektur, informationsinsatser och konst. Inför bygglov bör frågan om konstnärlig gestaltning aktualiseras hos byggherren.

❖ **Kommentar:** *Det grönstråk som Kultur & Fritid framhåller omöjliggörs inte av denna detaljplan, utan av tidigare fattade beslut som påverkar möjligheten att följa översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Norra Kajen. I ett sent skede i arbetet med Sundsvallsbron fattade kommunen och Trafikverket beslut om att, i strid med både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen, behålla gamla E4, nuvarande väg 562 i sin gamla sträckning. Detta påverkar i högsta grad möjligheten till koppling/grönstråk mellan Norra berget/Haga och Norra kajen/vattnet. I detaljplanearbetet har diskuterats en möjlig planskild övergång över väg 562 inom planområdet, men i och med att denna inte är beslutad eller lokaliserad så finns ingen möjlighet att införa en bindande planbestämmelse för denna. Planen möjliggör dock denna lösning eftersom det inte finns någon planbestämmelse som hindrar att man bygger över HUVUDGATA med en gång- och cykelförbindelse. Projekt Norra Kajen arbetar också för att med andra medel utanför detta planområde överbrygga den barriär väg 562 utgör med grönstråk och passage för gående.*

MittSverige Vatten och avfall AB

Befintliga ledningar

Inom område finns befintliga VA - ledningar som skyddas med Avtal . Detta måste beaktas vid framtida utformning av området t.ex. förändrad marknivå, byggnader etc. För befintliga ledningar önskas ledningsrätt Vid en ev. ledningsflytt bekostas detta av exploatören.

Vattenförsörjning

Fastigheter inom planen kan anslutas till det kommunala vattennätet.

Spillvattenledning

Fastigheter inom planen kan anslutas till det kommunala spillvattennätet.

Dränering och takvatten får ej anslutas till spillvattenledningen. Dämningshöjd 200mm ovan markhöjd vid anvisad förbindelsepunkt.

Dagvatten avledning

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 ska fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till kommunala

dagvattenledningen. Dämningshöjd 200mm ovan markhöjd vid anvisad förbindelsepunkt

- ❖ **Kommentar:** *Ledningssamordningsmöten kommer att hållas regelbundet under projekteringen av allmän plats inom planområdet.*

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall Elnät:

Inom området för detaljplanen finns befintliga ledningar som blir påverkade av den nya kvartersstrukturen och de kommer behöva byggas om. Frågan hanteras vid ledningssamordningsmöten.

Servanet:

Inom området för detaljplanen finns befintliga fiberoptiska ledningar som blir påverkade av den nya kvartersstrukturen och de kommer behöva byggas om. Frågan hanteras vid ledningssamordningsmöten.

- ❖ **Kommentar:** *Ledningssamordningsmöten kommer att hållas regelbundet under projekteringen av allmän plats inom planområdet.*

Medelpads Räddningstjänstförbund

Frågan om brandposter i området bör belysas i ett tidigt skeende i processen. Nya brandposter kan med fördel placeras längs den större huvudvägen som idag heter Heffnersvägen.

Det är också viktigt att i ett tidigt skeende planera för ytor till uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon. Detta då det varit problem vid tidigare bostadsbyggen på Norra kajen med att uppställningsplatserna för höjdfordon har blivit planterade med träd och annan växtlighet.

- ❖ **Kommentar:** *Detaljplanekartan kan inte kompletteras med bestämmelser gällande tekniska lösningar men planbeskrivningen kompletteras med text gällande brandposter. Planförslaget kompletteras med bestämmelse gällande utskjutande fasaddetaljer längs öst-västlig lokalgata för att säkerställa tillgängligheten för Räddningstjänstens höjdfordon.*

NAVI

Inga synpunkter.

Företag:

E.O.N

Inga synpunkter.

Privatpersoner:

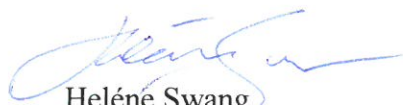
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



Georg Börlin
Planarkitekt



Heléne Swang
Planeringsarkitekt

Malin Ramnemo
Planarkitekt

Detaljplan för

Norra kajen 1A

Del av fastigheterna Norrmalm 1:1, 3:18, 4:2 samt Rorgängaren 5
Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 29 augusti till 19 september 2018.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Planavdelningens kommentarer och ställningstaganden redovisas i kursiv stil och inleds med:

Kommentar:

Inledande kommentar avseende den fördjupade översiktsplanens aktualitet:

Med anledning av att några inkomna yttranden fokuserar på avvikelser från den fördjupade översiktsplanen (FÖPen) som vann laga kraft i februari 2010, redovisas här ett antal senare fattade beslut som påverkat möjligheten att följa FÖPen.

2012 - Beslut om att gamla E4 ska ligga kvar genom planområdet med de två nordligaste körfälten för att bli nuvarande väg 562.

2014 - Beslut om att kommunens servicecenter ska etablera sig i befintlig byggnad på fastigheten Rorgängaren 5 som var tänkt att rivas, byggnaden renoveras och byggs om.

2014 - En överenskommelse träffas mellan Norra Kajen exploatering AB, ett helägt kommunalt bolag, och Magnolia Bostad om en etablering i detta läge på minimum 40 000 m² BTA.

2017 - Beslut fattas om att Mittsverige vattens ventilkammare skall placeras i området under mark. Vid projektering framkommer att en placering under mark innebär risk för dödsfall för personal vid arbete i ventilkammaren, därför fattas beslut om att ventilkammaren skall placeras ovan mark.

Detaljplanläggningen av området utgår ifrån en sammanläsning av FÖPen och ovanstående beslut.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget kan komma att innebära att

strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser enligt 7 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen kan därför komma att överpröva detaljplanen enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Planområdet gränsar till riksintresse kulturmiljövård. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med en tydligare beskrivning av riksintressets värden. Utifrån dessa värden bör en platsspecifik bedömning av hela detaljplanens påverkan av riksintresset göras, inklusive höga byggnader.

Enligt planbeskrivningen av detaljplanen sidan 12 slår rapporten Förhållningssätt till Skyskrapor – Riksintresset Sundsvall (Y) fast att ”planområdet är beläget i ett mindre känsligt landskap där det är möjligt att uppföra högre byggnader utan negativ påverkan på riksintresset.”

Detaljplanen gör vidare gällande att ”en sammantagen bedömning är att genomförandet av detaljplan 1A inte har någon negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.” Enligt sida 45-46 betecknar den gula klassningen (där aktuellt planområde ingår) ett ”landskap som är möjligt att utreda för höga hus”.

Rapporten anger att ”vid kommande planering bör kompletterande känslighet/tålighetsanalyser genomföras”. Vidare tydliggörs att rapporten är en översiktlig tålighetsbedömning av riksintresset Sundsvall i relation till höga. I rapporten står det även att kartan inte redovisar samtliga viktiga vyer och siktlinjer. Detta gör att kulturmiljövärden som skyddas enligt plan- och bygglagen inte redovisas på denna karta.

Kommentar: Ett stycke är tillagt i planbeskrivningen under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning* där riksintresset i planområdets närhet beskrivs och en platsspecifik bedömning av eventuell påverkan på riksintresset görs.

Miljökvalitetsnormer

Utifrån vattendomen från mark- och miljödomstolen i Östersunds tingsrätt 27 oktober 2011, framkommer det att miljökvalitetsnormen för vatten vid Norra kajen inte kommer att påverkas.

Med anledning av det bedömer länsstyrelsen att det inte kommer bli aktuellt att pröva detaljplanen mot miljökvalitetsnormen för vatten. Länsstyrelsen anser att beslutet i vattendomen bör framgå av planbeskrivningen.

Kommentar: Ett stycke är tillagt i planbeskrivningen under rubriken *MKN vatten* där beslutet i vattendomen redovisas.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder när en detaljplan ersätts med ny detaljplan. Kommunen kan enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen genom en

planbestämmelse upphäva strandskyddet om särskilda skäl föreligger enligt MB 7 kap. 18 c §.

Kommunen anger som särskilt skäl att upphäva strandskyddet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, det vill säga enligt punkt 1 i miljöbalkens 7 kapitel 18 c§. Länsstyrelsen anser att det föreligger skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdets markområde samt inom de delar som idag används som kaj och avses användas för båtar och bro. Dock anser länsstyrelsen att vattenområdet utanför den yta som krävs för ovanstående inte kan anses vara ianspråktaget och därmed inte möjligt att upphäva med särskilt skäl punkt 1. Länsstyrelsen emotser en motivering till att hela vattenområdet bedöms vara ianspråktaget samt redovisning av behovet av att upphäva strandskyddet i vattenområdet längst söderut.

***Kommentar:** Plangränsen i den södra delen av vattenområdet har flyttats norrut och det vattenområde i vilket strandskyddet upphävs minskas i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.*

Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Sundsvall-Timrå airport

Sundsvall-Timrå airport har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljönämnden

Markföreningar

I vårt tidigare yttrande lyfte vi behovet av att förtydliga de övergripande åtgärds målen för detaljplanen. Vi förstår att det inte är möjligt, och heller inte nödvändigt, att i planbestämmelsen detaljreglera saneringsgraden. Det finns behov av att man i de övriga dokumenten, tex i planbeskrivningen, är tydlig med ambitioner om hur marken ska användas. I planbeskrivningen för Norra Kajen DP 1B har man beskrivit till vilken övergripande nivå man avser sanera. Där skriver man att "All förorenad mark kommer att saneras så ingen risk för människors hälsa finns kvar och det ska vara möjligt att odla." Vi anser att en liknande ram för DP 1A bör framgå av planbeskrivningen. I dagsläget finns ramar avseende saneringsnivåer för DP 1A beskrivna ibland annat bilagda dokument tex "MKB Norra Kajen DP 1B" och i "PM Föreningar i mark och grundvatten Norra Kajen DP 1A". För att det inte ska uppstå osäkerheter om planens ambition bör de presenterade åtgärds målen överensstämja i planens olika dokument. Sedan undrar vi om de mätbara åtgärds mål som presenteras i det bilagda dokumentet "PM Föreningar i mark och grundvatten Norra Kajen DP 1A" är de som avses användas inom detaljplanen? De överensstämmer inte med de senast framtagna åtgärds målen för Norra Kajen DP 1B och vi undrar om det blivit ett misstag eller om det är avsedda åtgärds mål som är presenterade i bilagan.

Kommentar: Ett stycke har lagts till i planbeskrivningen under rubriken förorenad mark gällande en övergripande nivå av sanering. I samband med arbetet att lägga ned en utloppsledning från Tivoliverkets reningsanläggning inom detaljplaneområdet har Tyréns, som en bilaga till §28 anmälan, tagit fram en rapport som beskriver föroreningssituationen inom planområdet. I denna rapport finns uppdaterade mätbara åtgärdsåtgärder som är avsedda att följas vid den senare saneringen av marken inom detaljplaneområdet. Rapporten finns bilagd denna plan.

Luft

Miljökontoret förutsätter att en målsättning i planeringen av nya bostadsområden i Sundsvall är att skapa förutsättningar som är bra för barns och vuxnas hälsa. Enligt Naturvårdsverket är de gränsvärden som miljö kvalitetsnormer syftar till ett absolut tak för att undvika en oacceptabel nivå av luftföroreningar, men miljö kvalitetsnormerna ger inte det skydd som behövs för en god livsmiljö. Det är därför önskvärt att vid planering av miljöer där barn kommer att vistas stadigvarande, i första hand utgå från de nivåer som anges inom miljö kvalitetsmålet Frisk luft. I samrådshandlingarna besvaras miljökontorets synpunkter gällande luftkvalitet med att lagkrav uppfylls men inte de ytterligare krav som miljökontoret önskar ställa. De preciserade miljö kvalitetsmålen för luft är beslutade av Regeringen i syfte att bl.a. styra mot en utveckling i städerna där halter av föroreningar inte överskrider lågrisknivåer för cancer och andra sjukdomar. Miljökontoret vill påminna om det övergripande styrdokumentet Hållbar tillväxtstrategi där ett av målen är Livsmiljö i toppklass. Det målet innebär bland annat ”I Sundsvall ges alla möjlighet till en trygg, lustfylld och innehållsrik uppväxt” samt att kommunen har ansvar att ”skapa förutsättningar för en god hälsa på lika villkor för hela befolkningen”. När planering sker av nya bostadsområden, och särskilt vid planering av nya förskolor och skolor, bör det därför finnas en ambition att placera dessa där halter av föroreningar inte överskrider miljö kvalitetsmålet frisk luft.

Uppdaterade beräkningar

Planhandlingarna behöver uppdateras med beräkningar av halter av NO₂ och partiklar (PM₁₀) vid bostadshus och förskole/skolgårdar. Det påpekas i samrådshandlingarna att förutsättningarna för det aktuella planområdet har förändrats i och med beslutet om att väg 562 ska vara kvar. Beräkningar av påverkan på luftkvalitet som framgår av den fördjupade översiktsplanen är därför inaktuella, då förutsättningarna i alternativ 1 är att trafiken skulle fördelas mellan huvudgatan och Skönsbergsvägen samt Bjälkvägen. Enligt alternativ 2 skulle all trafik ledas via huvudgatan. I MKB för detaljplan 1B finns beräkningar för halter av NO₂ och partiklar (PM₁₀) för år 2006 (samma nuläge som för 2010), med prognoser för 2020 och 2030. Det är inte tillräckligt tydligt beskrivet i handlingarna vilka halter av NO₂ och PM₁₀ som beräknas finnas i luften inom plan 1A vid bostäder och förskola/skola. Beräkningar bör utföras med de förutsättningar som blir inom den aktuella planen där bostäder och förskola placeras inklädd mellan väg 562 och huvudgatan i området. Antalet dieselfordon har ökat mellan åren 2006 och 2018 vilket påverkar utsläpp av kvävedioxid. Uppdaterade beräkningar som tar hänsyn till detta samt med prognos för 2030

eller längre fram bör ingå i besluts materialet till planen. Miljökontoret står kvar vid de synpunkter som beskrevs i samrådsyttrandet under rubriken Luft vid bostäder.

Kommentar: Mätningar av trafikmängd på väg 562, Heffnersvägen, Skönsbergsvägen och Lagergatan från 2016, 2017, 2015 resp. 2013, uppräknade med trafikverkets basprognos till 2030 visar att siffrorna för den totala trafikmängden motsvarar de trafikmängder som använts för beräkningarna i FÖPen. Detta bekräftar antagandet i planbeskrivningen att MKN luft inte kommer att överskridas inom detaljplaneområdet oavsett de förändringar som gjorts vad gäller väg 562.

Förskolor/skolor

Om detaljplanen ska anvisa var det är lämpligt att placera en förskola bör ett underlag tas fram som baseras på uppdaterade uppgifter om de förutsättningar som finns och planeras på platsen, trafikmängder och förväntad köbildning under dygnet. Beräkningar behöver utföras för vilka halter NO₂ och PM₁₀ som kan förväntas på förskolegården på taket och för skola eller förskola i kvarter nr 7.

Om luftkvaliteten och bullernivåer är tillräckligt låga på taket där en förskola planeras, om bjälklaget anpassas till växtlighet och en tillräckligt stor förskolegård och där snöhantering- och säkerhetsfrågan är löst, finns möjlighet till en sådan placering. Att de förutsättningarna uppfylls framgår inte av handlingarna.

Om barnen på förskolan ska komma ner från taket och gå till den närmaste parken, gör miljökontoret bedömningen att det inte framgår i handlingarna att den parken kan erbjuda en hälsosam miljö för barnen i och med närheten till de trafikerade vägarna.

Att starta en förskola och skola är en anmälningspliktig verksamhet enligt Miljöbalken. Lagstiftarens intentioner med detta är att tillsynsmyndigheten ska granska om platsen och utformningen av verksamheten är lämplig för barnens hälsa innan en förskola eller skola startar. Den som startar verksamheten har då att visa att platsen är lämplig och hur lokaler m.m. kan utformas för att säkerställa en god miljö för barnen. Miljökontoret kan sedan besluta om försiktighetsåtgärder men även om förbud. Miljökontoret gör bedömningen att det är lämpligare att det utreds i detaljplanearbetet hur luftkvaliteten kommer att vara vid förskola/skola, än att utredningar tas fram inför start av verksamheten.

I samrådshandlingen hänvisas till att det finns förskolor på tak i Malmö. I Malmö har man mätt halter av föroreningar i luft och även beräknat vilka halter som kan förväntas på förskolegårdarna utifrån de förutsättningar som råder på de platserna. Motsvarande undersökning av luftkvalitet behövs för förskolor/skolor inom detaljplan 1 A.

I övrigt har miljökontoret i Malmö även informerat om att deras erfarenhet är att det kan vara problematiskt med förskolor placerade på hustak. Bland annat upplevs svårigheter för förskolor att i praktiken få till utflykter med barnen till grönområden som är en bit bort från förskolan.

Om en förskola/skola planeras i kvarter 7 med skolgården på en innergård där även boende ska ha sin tysta sida, är placeringen av skolan/förskolan

olämplig. Hänsyn bör tas till detta.

Kommentar: *Möjligheten att bygga förskola/skola på taket till P-huset i kvarter 1 har tagits bort. I den fortsatta planeringen av Norra kajen ser kommunen möjligheter att på annan plats tillgodose behovet av förskola/skola.*

Park

Väg 562 finns kvar vilket ger en barriär mellan Norra berget/Haga och Norra kajen. I planeringen bör dock finnas möjlighet att behålla en större bredd på parken som ger mervärden i form av bl. a. bullerdämpning, grönsstruktur som kan fånga upp partiklar i luft från trafiken, skapa en inbjudande miljö för aktiviteter för närboende och även skapa plats för gröna värden som biologisk mångfald.

Kommentar: *Se inledande kommentar avseende den fördjupade översiktsplanens aktualitet.*

Kommunstyrelsen

Bostadsförsörjning

Koncernstaben har yttrat sig om ärendet för kommunstyrelsens räkning i samrådsskedet. Våra synpunkter från samrådsskedet kvarstår. Kommunstyrelsekontoret förstår att inte alla viktiga frågor kan hanteras genom en justerad planbestämmelse. Det är inte heller syftet med våra synpunkter. Däremot är det viktigt att strategiska frågor som inte kan lösas inom ramen för detaljplanen, men som ändå påverkas av hur Stadsbyggnadsnämndens fortsatta arbete bedrivs, hanteras på lämpligt sätt. Det kan handla om att säkerställa att rätt krav ställs i exploateringsavtal eller att lyfta vissa frågor till en annan pågående planläggning som berörs. I många fall kan frågor lösas på ett bättre sätt om en bredare dialog förs i rätt skede om behov och anpassningsmöjligheter. Samrådsredogörelsen bör svara för hur konsekvenserna av planen hanteras även om det handlar om åtgärder utanför planbestämmelserna. Den fråga vi bedömer som särskilt angelägen att hantera innan planen fastställs är hur behovet av förskoleverksamhet kan inrymmas inom planen på ett sådant sätt att både Barn- och utbildnings behov av att kunna bedriva verksamhet på ett rimligt sätt uppfylls, liksom barnens behov av rimlig vistelsemiljö som åtminstone i någon mån lever upp till Sundsvalls profil som friluftskommun i världsklass. Där räcker det inte att hänvisa till ett odefinierat exempel i Malmö. Vi ser gärna att vi blir inbjudna till dialog i tidigare skeden i kommande planer av liknande komplex typ, som påverkar den strategiska utvecklingen av staden.

Kommentar: *Möjligheten att bygga förskola/skola på taket till P-huset i kvarter 1 har tagits bort. I den fortsatta planeringen av Norra kajen ser kommunen möjligheter att på annan plats bättre tillgodose behovet av förskola/skola.*

Kultur&Fritid

Kultur och fritid vidhåller sina synpunkter från samrådsskedet vad gäller grönområde/grönt stråk och har i ett omfattande granskningsyttrande redogjort för de fakta som finns vad gäller vikten av att skapa grönområden/gröna stråk i stadsmiljön och också redovisat idéer för möjliga lösningar med ekodukter.

Kommentar: *Se inledande kommentar avseende den fördjupade översiktsplanens aktualitet. Projekt Norra kajen arbetar med att i den fortsatta utbyggnaden av området österut skapa grönområden/gröna stråk i större omfattning än det som visas i FÖPen. Detta för att skapa en som helhet välbalanserad och attraktiv stadsdel ur alla synpunkter, både för boende på kajen och övriga som besöker platsen.*

MittSverige Vatten och avfall AB

Vid eventuell byggnation av skyskrapa/höghus kan intern tryckstegring krävas. I övrigt hänvisas till tidigare remissvar.

Kommentar: *Vid projekteringen av byggnader inom området kommer exploatörens projektörer att delta i ledningssamordningsmöten för att säkerställa att tekniska lösningar för exempelvis tryckstegring blir projekterade på ett tillfredställande sätt.*

Sundsvall Energi AB

Den synpunkt Sundsvall energi har är att underjordisk parkering i gata 2 (P1)a1a2 får ej förhindra framdragning av fjärrvärmeledningar som är den blivande huvudmatning till hela norra kajen. Sträckningen är överenskommen vid tidigare planeringsmöten.

Kommentar: *Ledningssamordningen inom projektet säkerställer att huvudmatningen kan dras fram där det tidigare överenskommits.*

Sundsvall Elnät:

Har inget ytterligare att tillägga till tidigare yttrande.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Inga synpunkter.

NAVI

Inga synpunkter.

Lantmäterikontoret

Inga synpunkter.

Företag:

E.O.N

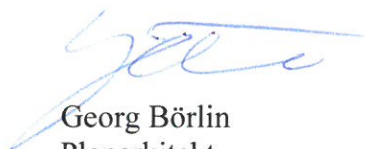
Inga synpunkter.

Privatpersoner:

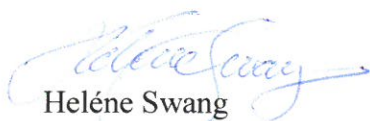
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



Georg Börlin
Planarkitekt



Heléne Swang
Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Norra Kajen 1A

Del av fastigheterna Normalm 1:1, 3:18, 4:2 samt Rörgångaren 5
GA, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Sundsvall-Timrå flygplats; ingvar.sandquist@sdlairport.se

Luftfartsverket; lfv@lfv.se

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,

871 86 HÄRNÖSAND

LRF; vasternorrlands.lf@lrf.se

Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS

TeliaSonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA

Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL

Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND

Sundsvalls Hamn AB, Box 805, 851 23 SUNDSVALL

E.ON Energidistribution AB, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL

Sundsvalls Nyheter, Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL

SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL

Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen

Drakfastigheter

Kommunstyrelsekontoret

Kultur&Fritid

Favi

Näringslivsbolaget

Lantmäterikontoret

Medelpads Räddningstjänstförbund

Miljöförvaltningen

Socialförvaltningen

Stadsbyggnadskontoret

- byggavdelningen

- gatuavdelningen

- kollektivtrafik och tillgänglighet

- mark- och exploateringsavdelningen

Mittsverige Vatten&Avfall AB

REKO Sundsvall

Sundsvall Energi AB

- fjärrvärme

Sundsvall Elnät AB

- elnät

- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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