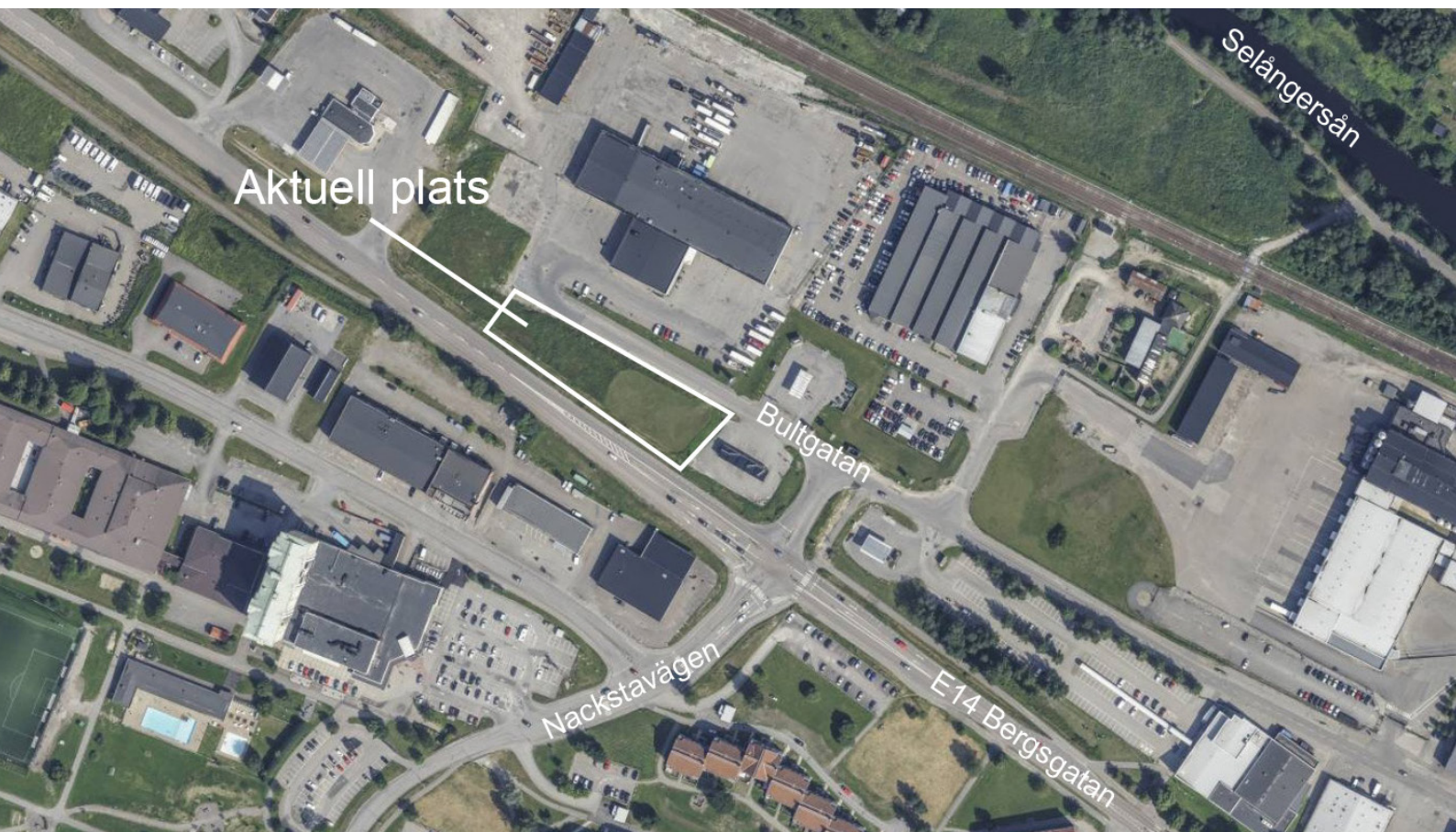




Detaljplan för

Del av Nacksta 5:26

Handelsetablering vid korsningen Bultgatan-Bergsgatan i Nacksta
Nacksta, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 9 maj 2025

Kontaktpersoner:

Hanna Blomqvist, telefon 060-19 13 27

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 2024-10-17
- ☒ Granskning t o m 2025-03-05
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2025-06-11
- ☒ Laga kraft 2025-07-11

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE	3
BAKGRUND OCH PLANDATA	3
OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL	3
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	3
OMRÅDET IDAG	4
PLANFÖRSLAG	4
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	5
PLANBESTÄMMELSER	5
PLANFÖRFARANDE	6
GENOMFÖRANDETID	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	6
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	7
<i>Grundvattenförhållanden</i>	<i>7</i>
NATUR	7
TRAFIK	7
RISKER/STÖRNINGAR	7
<i>Radon</i>	<i>7</i>
<i>Dagvatten</i>	<i>7</i>
<i>Buller</i>	<i>8</i>
<i>Historisk beskrivning</i>	<i>8</i>
<i>Förorenad mark</i>	<i>9</i>
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 7 KAP. MILJÖBALKEN	10
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 3, 4 KAP. MB	10
<i>Miljö kvalitetsnormer 5 kap. MB</i>	<i>10</i>
<i>MKN Luft</i>	<i>10</i>
<i>MKN Buller</i>	<i>10</i>
<i>MKN Vatten</i>	<i>10</i>
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
<i>Vatten och avlopp</i>	<i>11</i>
<i>El</i>	<i>11</i>
<i>Avfall</i>	<i>11</i>
PLANERINGSUNDERLAG	11
DETALJPLAN	11
ÖVERSIKTSPLAN	12
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	13
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	13
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
<i>Tidplan</i>	<i>14</i>
<i>Ansvarsfördelning</i>	<i>14</i>
<i>Avtal</i>	<i>14</i>
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	14
<i>Allmänt</i>	<i>14</i>

<i>Fastighetsbildning</i>	<i>14</i>
<i>Allmän Platsmark (kommunalt huvudmannaskap).....</i>	<i>15</i>
<i>Kvartersmark.....</i>	<i>15</i>
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	<i>15</i>
<i>Servitut och ledningsrätt</i>	<i>15</i>
<i>Inverkan på befintliga rättigheter</i>	<i>16</i>
<i>Nyttillkomna rättigheter</i>	<i>16</i>
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning.....</i>	<i>16</i>
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning</i>	<i>17</i>
EKONOMISKA FRÅGOR.....	17
<i>Planekonomi</i>	<i>17</i>
ÖVRIGT	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**GRANSKNINGSUTLÅTANDE****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING – Endast karta****BILAGOR**

- Bilaga 1 – Historisk beskrivning, stadsbyggnadskontoret 2023-11-21
- Bilaga 2 – Miljöbedömning och delegationsbeslut, stadsbyggnadskontoret
2024-08-07 med beslut daterat 2025-02-04
- Bilaga 3 – Dagvattenutredning, AFRY 2024-11-29 med revidering 2025-05-06
- Bilaga 4 – Geoteknik och MUR inkl. stabilitetsberäkningar, AFRY 2024-11-29
- Bilaga 5 – Trafikutredning, AFRY 2024-11-29
- Bilaga 6 – Översiktlig miljöteknisk undersökning, AFRY 2024-04-11 med tillägg
2025-01-10

Bilagorna finns att ta del av på detaljplanens webbsida
www.sundsvallvaxer.se/dpnacksta526

Efter att detaljplanen antagits och arkiverats finns detaljplanen inklusive bilagor att ta del av i sin helhet vid förfrågan hos stadsbyggnadskontoret.

Detaljplan för

Del av Nacksta 5:26

Handelsetablering vid korsningen Bultgatan-Bergsgatan i Nacksta Sundsvall, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE

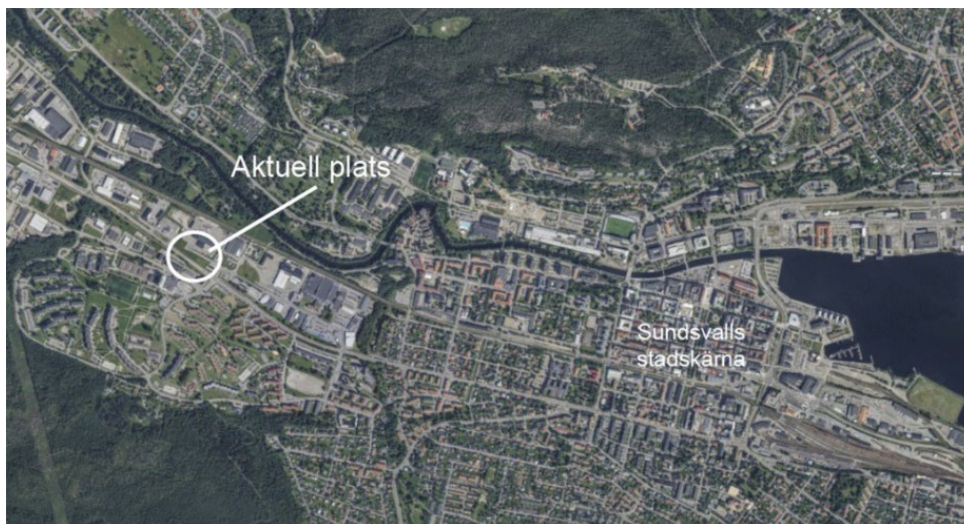
Detaljplanen syftar till att ändra markanvändningen inom del av fastigheten Nacksta 5:26 som är belägen i Nacksta industriområde för att skapa förutsättningar för nyetablering av verksamhet inom centrum- och detaljhandelsändamål. Reglering av byggbarheten för området har avgränsats utifrån anpassning till närliggande verksamheter för att bibehålla områdets struktur samt med hänsyn till det närliggande riksintresseområdet för Bergsgatan.

BAKGRUND OCH PLANDATA

Stadsbyggnadsnämnden gav Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete för att möjliggöra för en ny snabbmatsrestaurang inom fastigheten Nacksta 5:26 vid sitt sammanträde den 14 juni 2023 § 105 (diarienummer SBN-2023-00321).

OMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget cirka två kilometer väster om Sundsvalls stadskärna och har en areal på cirka 3120 kvadratmeter. Området är beläget inom Nacksta industriområde mellan Bergsgatan och Bultgatan, se figur 1 och 2 nedan.



Figur 1: Karta över Sundsvall med markering över aktuell plats.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Aktuell fastighet är i privat ägo.

Antagande

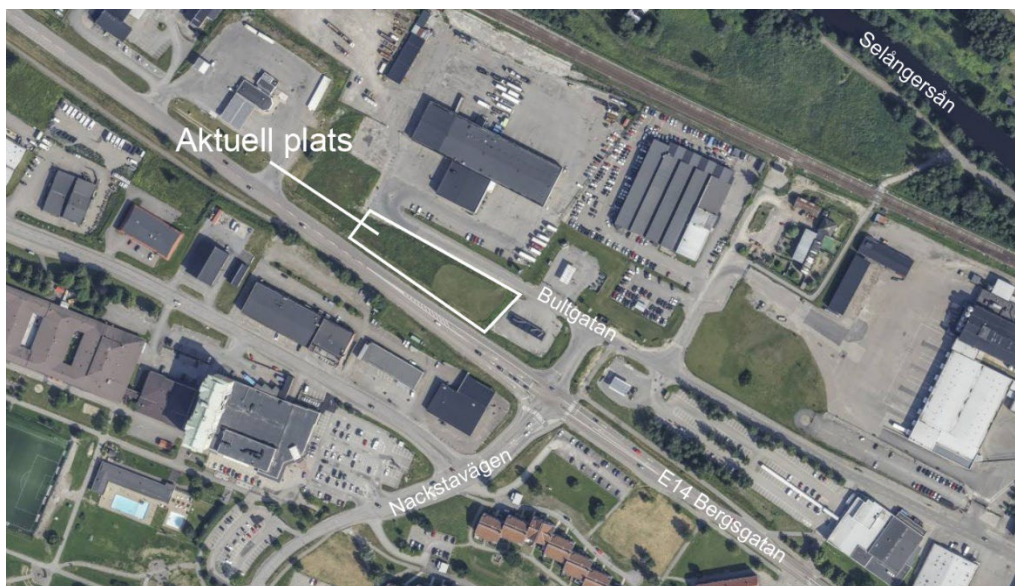
Del av Nacksta 5:26

Handelsetablering vid korsningen Bultgatan-Bergsgatan i Nacksta Sundsvall, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

OMRÅDET IDAG

Platsen består idag av planlagd men obebyggd, gräsbevuxen mark. I området finns det idag en bred variation av industri- och handelsverksamheter. På andra sidan Bergsgatan finns även Nacksta bostadsområde inom promenadavstånd.



Figur 2: Karta över närområdet med markering av aktuell plats.

Planområdet är beläget inom gång- och cykelavstånd till Sundsvalls stadskärna med goda kommunikationsmöjligheter. Längs med E14 Bergsgatan finns busshållplatser för förbindelser vidare med stads- och landsbygdstrafik samt gång- och cykelbana mot Nacksta bostadsområde och in till stadskärnan.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget syftar till att skapa möjligheter för etablering av verksamheter inom användningsområdena Centrum [C] och Detaljhandel [H]. Val av användning bedöms lämpligt sett till områdets befintliga struktur med blandade verksamheter inom handel, drivmedel och industri. Som en del i bedömningen av lämplig markanvändning har planområdet undersökts och bedömts lämplig för MKM (mindre känslig markanvändning).

Detaljplanen möjliggör för en byggrätt där största tillåtna byggnadsarea (BYA) är 35 procent av fastighetsarean inom användningsområdet/planområdet med en tillåten nockhöjd på mellan 1-2 våningar. Vid fullt utnyttjande av byggrätt innebär det en byggbar yta med ett markavtryck på cirka 1092 kvadratmeter (BYA).

Valet av reglering av byggrätt har avgränsats dels utifrån anpassning till närliggande verksamheter för att bibehålla områdets etablerade struktur, med hänsyn till behovet av yta för parkeringar och fördröjningsåtgärder för

dagvatten och skyfall inom planområdet samt med hänsyn till det närliggande riksintresseområdet för Bergsgatan.

Angöring till planområdet ska ske via Bultgatan som är en kommunal väg belägen längs planområdets nordöstra gräns.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

	Planbestämmelser
Planbestämmelse i detaljplanen	Syftet med planbestämmelsen
C (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att reglera vilken typ av markanvändning som tillåts inom planområdet där verksamheter inom centrum, exempelvis restaurang, bedöms utgöra ett lämpligt komplement till befintliga verksamheter i området.
H (kvartersmark)	Bestämmelsen syftar till att reglera typ av markanvändning där verksamheter inom detaljhandel bedöms utgöra ett lämpligt tillskott i området.
e ₁	Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden inom planområdet där byggrätten valts till att största byggnadsarea (BYA) som tillåts är max 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Procentsatsen har valt med hänsyn till behovet av yta för parkeringar och fördröjningsåtgärder för dagvatten inom den egna fastigheten.
p ₁	Bestämmelsen reglerar byggnaders placering inom planområdet för att säkerställa att yta finns för att underhålla och sköta om byggnader utan att vara beroende av angränsande fastigheter.
b ₁	Bestämmelsen införts utifrån syftet att reglera att dagvattenhanteringen hanteras inom det aktuella planområdet i linje med dagvattenutredningen varav minst 22 % av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig.

Prickad mark	Längs med planområdesgränsen som vetter mot sydväst planläggs ett område med prickad mark för att begränsa att nya byggnader uppförs för nära riksintresseområdet Bergsgatan.
h ₁	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjden för byggnader inom planområdet.

PLANFÖRFARANDE

Ärendet hanteras utifrån standardförfarande.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen får 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.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

För aktuellt område har en geoteknisk utredning tagits fram, se bilaga 4 daterad 2024-04-26 med revidering 2024-11-29. Planområdet bedöms utgöras av en relativt plan yta (+15,0 till +15,4) bestående av vegeterad yta (gräs). Under detta lager har lera och siltrik mark identifierats.

Enligt SGU:s karta utgör den nordvästra delen av planområdet del av ett uppmärksammat aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordarter. Med anledning av detta har stabilitetsberäkningar genomförts i samband med revideringen 2024-11-29. Beräkningarna för planområdet visar att det uppnås erforderlig säkerhetsfaktor och en tillfredsställande stabilitet för de åtgärder som planförslaget medger. Utredningen visar dock att det finns risker vid genomförande av åtgärder utanför planområdet, inom sju meter från E14 Bergsgatan, men att det inte är något som bedöms negativt påverka det aktuella planområdet. Utifrån detta bedöms planområdet lämpligt för planerad exploatering. Grundläggning av byggnader är möjlig med exempelvis bottenplatta med pålar ner till fast djup utan risk för sättningsproblem.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvattenförhållanden

Som en del i dagvattenutredningen (se bilaga 3) har grundvattennivån i området mätts. Mätningen skedde under våren, mars-april 2024 och visade att grundvattenytan påträffades cirka 1 meter under markytan inom området. Beroende på tid på året beräknas nivån kunna variera något med resultatet att det på våren efter snösmältningen beräknas ha en högre nivå. Utredningen har visat att området består av silt och lera som är material med låg genomsläpplighet. Detta innebär tillsammans med beräkningar om att grundvattennivån kan höjas under vissa perioder av året till slutsatsen att området inte ämnar sig bra för infiltration av dagvatten och att LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) avrådes. Se vidare information i bifogad dagvattenutredning, bilaga 3 daterad 2024-04-25 med revidering 2024-11-29.

NATUR

Planområdet utgör idag obebyggd gräsbevuxen mark och är del av en större verksamhetsfastighet. Planområdet och dess närmaste omgivning berörs inte av naturreservat, biotopskydd, kulturresevat, landskapsskydd, skyddsområde för vattentäkt med mera enligt 7 kap. Miljöbalken, MB. Inga hotade eller rödlistade arter har uppmärksammats.

TRAFIK

En trafikutredning har genomförts, se bilaga 5 daterad 2024-05-17, som visar att det är möjligt att skapa förutsättningar för föreslagen exploatering utifrån befintligt vägnät. Den trafikökning som exploateringen kan medföra bedöms inte ha någon negativ påverkan på trafiksituationen i området och på riksintresseområdet Bergsgatan.

Angöring till planområdet ska ske via Bultgatan som är en kommunal väg. Tillstånd krävs för att anordna nya infarter.

Parkering kan lösas inom planområdet för både bil och cykel enligt mobilitetsnormen för Sundsvalls kommun. Framtida exploatör förväntas redovisa lösningar i enlighet med kommunens gällande mobilitetsnorm i samband med bygglovsprövning.

RISKER/STÖRNINGAR

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader enligt Boverkets byggregler.

Dagvatten

För aktuellt planområde har en dagvattenutredning tagits fram och finns att ta del av i sin helhet som bilaga till detaljplanen, se bilaga 3 daterad 2024-04-25 med revidering 2025-05-06.

För planområdet föreslås en dagvattenlösning som efterliknar naturlig rening av dagvatten i så stor utsträckning som bedöms möjligt utifrån platsens förutsättningar. Ytor inom planområdet föreslås inrättas med naturligt efterliknande funktioner för att fördröja, översila och rena dagvattnet i form av anläggning av växtbäddar och ängsliknande gräsytor. Framtida gångvägar samt parkeringsplatser föreslås inte hårdgöras för att skelettjordar eller liknande material ska kunna användas för att fördröja dagvattenflödet.

Allt dagvatten leds som sista steg via brunnar inom planområdet till ett makadammagasin som föreslås anläggas i planområdets nordvästra del. Magasinet placeras under parkeringsytan och har en volym på 70 m³ och ett strypt utlopp med ett utflöde på 5 l/s för att uppnå flödesneutralitet. Föreslaget har utformats för att kunna omhänderta ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,25 där den lokala nederbördshävningen inkluderats för att redovisa en möjlig lösning i linje med Sundsvalls kommuns dagvattenplan.

Makadammagasinet bedöms kräva ett ytanspråk på cirka 20 x 7 meter med ett djup på 0,5 meter. På grund av att det aktuella området inte lämpar sig för infiltration behöver botten på magasinet och växtbäddar vara tät och förses med dräneringsledningar.

Som en del i att säkerställa att dagvattenhanteringen hanteras inom det aktuella planområdet har plankartan avgränsats med planbestämmelser för att säkerställa att åtgärderna kan genomföras och inte kolliderar med övriga bestämmelser som möjliggör för byggnation.

Anslutning till det allmänna dagvattennätet föreslås i utredningen ske mot befintlig anslutningspunkt i väster. Detta bör utredas vidare i samband med detaljprojektering utifrån att planområdet troligen avstyckas och en ny fastighet bildas.

För att hantera framtida skyfall och motverka påverkan för angränsande bebyggelse föreslås den parkeringsyta som anläggs i planområdets nordvästra del utformas för att nyttjas som tillfällig översvämningssyta. Ytan har möjlighet att fördröja största delen av ett 100-årsregn och dräneras via makadammagasinet för att minimera att vatten rinner vidare mot befintlig bebyggelse i norr.

Buller

Sett till närområdets befintliga karaktär och vad planförslaget tillåter bedöms detaljplaneförslaget inte ha någon märkbar påverkan gällande ökat buller för omgivningen.

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats för området daterad 2023-11-21, se bilaga 1. Den historiska beskrivningen är genomförd utifrån det material som erhållits genom en genomgång av historiska kartor, flygfotografier och annat arkivmaterial.

Historiken visar att fastigheten Nacksta 5:26 tidigare utgjorts av åkermark vilket bekräftats av flygfoto från 1960 likt stora delar av området innan Nacksta som samhälle och industrimark byggdes upp på 1950-1960-talet. 1969 uppförde Lastbilsbolaget sin verksamhet på fastigheten som finns kvar än idag. Geoteknisk undersökning från 1967 finns för den aktuella fastigheten utförd på uppdrag av Bilbolaget (aktnr:1460). Inga miljöundersökningar finns dokumenterade på fastigheten.

Enligt Länsstyrelsens MIFO-databas (Metodik för inventering av förorenade områden) så finns ett s.k. MIFO-objekt registrerat på fastigheten Nacksta 5:26. Det är nuvarande ägaren till fastigheten, Lastbilsbolaget AB, som har pågående verksamhet på platsen vilken är registrerad som bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri.

Det finns även ett flertal drivmedelsstationer i närområdet, historiska och pågående, varav en på fastigheten direkt intill Nacksta 5:26. (Jet automatstation, Nacksta 5:28)

Ett ytterligare identifierat, men ej utrett MIFO-objekt, ligger i närheten av Nacksta 5:26, på fastigheten Slagan 4. Uppgifter ur EBH-stödet återger att "elektroteknisk industri" har bedrivits på fastigheten med en notering om "Enligt arkivhandlingar från Uddeholmbolaget hade företaget en TRI-avfettningssmaskin 1975". TRI, Trikloretalen, är ett klorerat organiskt ämne som bryts ned långsamt om det kommer ut i miljön. Det kan nå grundvattnet från kontaminerat ytvatten eller mark och stannar då där under en längre tid då det är persistent (Källa: Naturvårdsverket). Kontakt har tagits med företaget Uddeholm för att få en bild av vilken typ av verksamhet de bedrivit och om TRI använts i deras verksamhet. Att företaget i sin tillverkningsprocess har använt TRI historiskt är bekräftat men den fråga som är mer relevant att svara på är om företaget bedrivit någon typ av tillverkning i Sundvall som dessutom nyttjat TRI eller om det mer troligt att de fanns på platsen som en grossist/återförsäljare. Av den anledning har en översiktlig miljöteknisk undersökning genomförts för planområdet.

Förorenad mark

Utifrån den historiska beskrivningen bedömdes det nödvändigt att genomföra en översiktlig miljöteknisk utredning för planområdet. Se bilaga 6 daterad 2024-04-11 med tillägg 2025-01-10.

Den framtida markanvändningen som utreds bedöms motsvara mark som är likställt Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM). Utifrån resultatet av den miljötekniska utredningens jordprover och den framtida markanvändningen redovisas värden under de riktvärdena som gäller för MKM. Inga halter i jord uppmärksammades överskrida MKM samt endast låga halter av föroreningsämnen uppmärksammades i grundvattnet. Utifrån detta bedöms planområdet lämpligt för vald markanvändning.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5, 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.

Riksintresseområdet för transport längs Bergsgatan angränsar direkt till planområdet. Den trafikökning som exploateringen kan medföra bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresseområdet Bergsgatan.

Planområdet är beläget nära riksintressekorridoren för framtida järnväg. Riksintressekorridoren avskiljs det aktuella planområdet vid den del av Bultgatan som ingår i fastigheten Nacksta 5:26. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresseområdet.

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget 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 (MKN) 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.

MKN Luft

Planens genomförande innebär en viss ökning av trafik men bedöms måttlig och utgör inte någon betydande påverkan på utomhusluften.

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 prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

Planens genomförande innebär en viss ökning av trafik men bedöms måttlig och utan någon nämnvärd påverkan gällande buller.

MKN Vatten

Framtagen dagvattenutredning (reviderad 2025-05-06) redogör för exploateringens beräknade påverkan på recipienten Selångersåns möjligheter

att nå gällande miljö kvalitetsnormer (MKN). Utifrån att området idag utgörs av en öppen gräsyta mitt i ett industri- och handelsområde bedöms omvandlingen till bebyggd kvartersmark innebära att samtliga simulerade halter ökar. För att hantera detta föreslås reningsåtgärder anordnas inom planområdet vilket kommer att bidra till en förbättring för området där föroreningshalterna minskar i jämförelse med nuvarande situation. Sammanfattningsvis resulterar detta i att exploateringen inte bedöms försämra recipienten Selångersåns möjligheter att uppnå recipientens miljö kvalitetsnormer.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten Nacksta 5:26 är ansluten till det kommunala verksamhetsområdet för VA (vatten, spill och dagvatten). Föreslaget nytt planområde ska anslutas till befintligt VA-ledningsnät.

El

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

Avfall

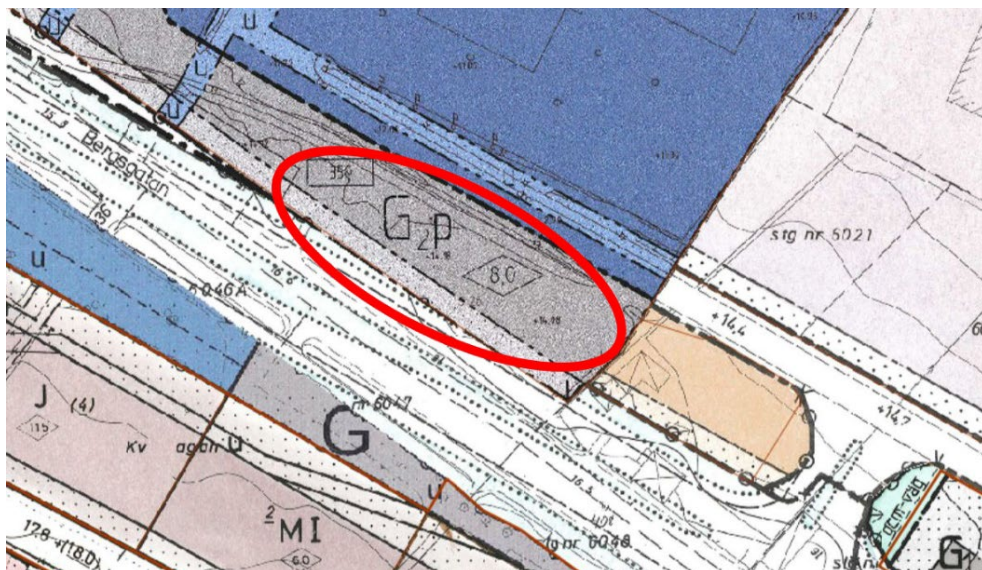
Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Aktuellt område är detaljplanelagt sedan tidigare enligt detaljplan DP-309 som fick laga kraft 2004. Detaljplan, DP-309 som gäller för planområdet anger att aktuell plats ska nyttjas för G₂ – lastbilstvätt.

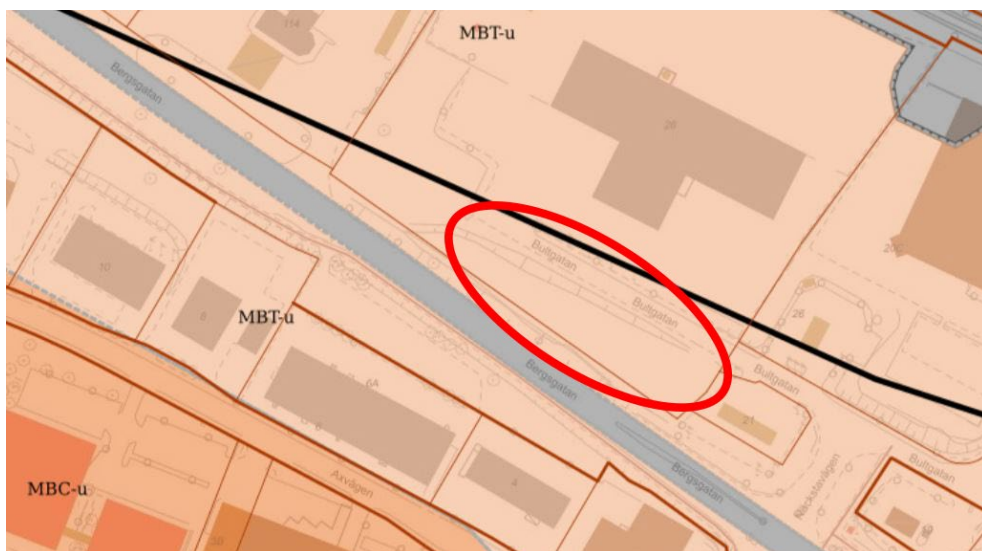
Planområde angränsar i söder till detaljplanerna DP-506 och S1375 samt i öst av DP-335 som möjliggör för diverse industri- och handelsetableringar.



Figur 3: Utklipp ur planmosaiken över närområdet med röd ring över aktuellt planområde.

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan (ÖP 2040) anger att platsen är del av ett utpekad MBT-u området för utveckling av mångfunktionell bebyggelse i stad/tätort. Här tillåts utveckling av exempelvis kontor, service och handelsetableringar som kompletterar och förstärker befintlig bebyggelse.



Figur 4: Utklipp ur översiktsplanen med röd ring över aktuellt planområde.

Antagande

Del av Nacksta 5:26

Handelsetablering vid korsningen Bultgatan-Bergsgatan i Nacksta Sundsvall, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte ska en undersökning göras. 5§ i miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

Kommunen gör bedömningen att det som identifierats om planområdet inte visar på att en strategisk miljöbedömning behöver upprättas. Bedömningen görs utifrån de utmaningar och konsekvenser som uppmärksammas som del i detaljplanens genomförande. Utifrån detta är det kommunens samlade bedömning att utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap. PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. Miljöbalken, MB bedöms därmed inte upprättas.

Undersökningen som är gjord finns att ta del av som bilaga till detaljplanen och ett samråd av detta har genomförts i samband med plansamrådet, se bilaga 2 *Miljöbedömning och delegationsbeslut* uppdaterat 2025-02-04.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Då området som planläggs idag utgörs av obebyggd mark kommer en exploatering av området innebära en viss förändring för närområdet. Som en del i detta innebär planförslaget att mark som tillhör en befintlig verksamhetsfastighet tas i anspråk för ett annat ändamål och till fördel för att en ny verksamhet ska kunna etablera sig.

Som beskrivs i dagvattenutredningen så innebär en exploatering av området en förändring då en idag öppen gräsyta omvandlas till bebyggd kvartersmark där förutsättningarna på platsen innebär behov av både rening och fördröjning av dagvatten samt hantering av skyfall för att inte negativt påverka nedströms fastigheter. Med stöd av framtagna dagvattenutredning och de avgränsningar som föreslås i planförslaget i form av planbestämmelser och reglerad byggrätt bedömer stadsbyggnadskontoret att förutsättningar finns för att genomföra åtgärderna som föreslås enligt utredningen. Detta innebär även att den planerade exploateringen inte bedöms riskerar att påverka nedströms bebyggelse vid skyfall samt kommer inte försämra möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för MKN vatten för recipienten Selångersån.

Det är kommunens bedömning att planförslaget möjliggör för ett lämpligt komplement till de verksamheter med flera som finns etablerade i området idag. Inga närliggande verksamheter och tillhörande tillstånd bedöms påverkas negativt av planförslaget. Det är kommunens bedömning att planförslaget möjliggör för ett lämpligt komplement till de verksamheter med flera som finns etablerade i området idag. Inga närliggande verksamheter och tillhörande tillstånd bedöms påverkas negativt av planförslaget.

Då planförslaget möjliggör för etablering av ny verksamhet på platsen kan en viss trafikökning upplevas ske i området som en potentiell konsekvens av

detaljplanens genomförande. För att utreda detta inklusive eventuell påverkan på riksintresseområdet Bergsgatan genomfördes en trafikutredning, se bilaga 5, som visade på att det är möjligt att skapa förutsättningar för den föreslagna exploateringen utifrån befintligt vägnät. Trafikökningen som exploateringen kan medföra bedöms inte ha någon negativ påverkan på varken trafiksituationen i området eller på riksintresseområdet Bergsgatan. Utöver detta har en avgränsning gällande var nya byggnader får placeras i förhållande till riksintresseområdet Bergsgatan införts för att säkerställa att godtagbart avstånd följs.

Det är kommunens sammantagna bedömning att den förändring som planförslaget innebär bedöms vara godtagbar sett till hur närområdet bebyggs och exploaterats.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas andra kvartalet 2025.

Ansvarsfördelning

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Fastighetsägare ansvarar för kvartersmark.

Avtal

Planavtal finns tecknat mellan Sundsvalls kommun (Stadsbyggnadskontoret) och exploitören. Exploateringsavtal bedöms inte krävas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark till exempel för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

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 till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

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

Allmän Platsmark (kommunalt huvudmannaskap)

Inom området finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för centrum (C) och detaljhandel (H), genom avstyckning från Nacksta 5:26.

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 det nya planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas.

I anslutning till nya planområdet, inom 2281K-DP-309, kan gemensamhetsanläggning bildas för den befintliga vägen inom Nacksta 5:26.

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

Inom de större sammanhängande områdena för kvartersmark i planen kan gator komma att behövas inrättas som gemensamhetsanläggning för att möjliggöra fastighetsbildning i lämpliga fastigheter för olika verksamheter. Det är i dagsläget inte utrett var gemensamhetsanläggningar behöver inrättas då kommande fastighetsbildning inte är känd, men ansvar att ansöka om dessa och stå för kostnaden åvilar respektive fastighetsägare.

Servitut och ledningsrätt

Antagande

Del av Nacksta 5:26

Handelsetablering vid korsningen Bultgatan-Bergsgatan i Nacksta Sundsvall, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

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

Inom det nya planområdet finns inga befintliga rättigheter.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Nyttillkomna rättigheter

Inom det nya planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas.

I anslutning till nya planområdet, inom 2281K-DP-309, kan servitut för väg bildas för den befintliga vägen inom Nacksta 5:26 till förmån för nybildade fastigheter (styckningslott).

Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

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 centrum (C) och detaljhandel (H), inom Nacksta 5:26, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för befintlig väg inom Nacksta 5:26, inom 2281K-DP-309
3. Servitut för väg kan bildas för den befintliga vägen inom Nacksta 5:26, inom 2281K-DP-309.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen med tillhörande utredningar regleras i avtal och bekostas av beställaren.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – Historisk beskrivning, stadsbyggnadskontoret 2023-11-21

Bilaga 2 – Miljöbedömning och delegationsbeslut, stadsbyggnadskontoret
2024-08-07 med uppdatering med beslut 2025-02-04

Bilaga 3 – Dagvattenutredning, AFRY 2024-11-29 med revidering 2025-05-06

Bilaga 4 – Geoteknik och MUR inkl. stabilitetsberäkningar, AFRY 2024-11-29

Bilaga 5 – Trafikutredning, AFRY 2024-11-29

Bilaga 6 – Översiktlig miljöteknisk undersökning, AFRY 2024-04-11 med
tillägg 2025-01-10

REVIDERING

Efter **samrådet** har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankarta:

- **Prickad mark – mark som inte får förses med byggnad:** Längs fastighetsgränsen som vetter mot sydväst (mot Bergsgatan) har ett område med prickad mark lagts till för att förtydliga var det inte är lämpligt att uppföra nya byggnader med hänsyn till närheten till vägområdet och den utökade säkerhetszonen.
- **p1:** Tillåtet avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns har uppdaterats från minst 4 meter till 2,5 meter.

- **b1:** Bestämmelsen har tillkommit utifrån syftet att reglera att dagvattenhanteringen hanteras inom det aktuella planområdet i linje med dagvattenutredningen varav minst 5 % av fastighetens yta ska vara genomsläpplig.

Planbeskrivning:

- *Innehållsförteckning* med listade bilagor har uppdaterats med information om de reviderade utredningarna.
- Tabellen i avsnittet *Planförslaget* har reviderats med uppdaterad information om planbestämmelserna **p1** och de tillkommande planbestämmelserna **b1** och **prickad mark**.
- Avsnittet *Geotekniska förhållanden* har uppdaterats med information från den reviderade utredningen för att styrka platsens byggbarhet.
- Hänvisningar till de reviderade utredningarna; geoteknik, dagvatten och trafik, har uppdaterats genomgående i planhandlingen.
- Avsnittet *Dagvatten* har uppdaterats med information från den reviderade dagvattenutredningen för att styrka platsens byggbarhet i frågor kopplade till vattenhantering.
- Avsnittet *MKN Vatten* har uppdaterats med information från den reviderade dagvattenutredningen.
- Avsnittet *Avvägningar och konsekvenser* har uppdaterats med information för att styrka platsens byggbarhet med stöd av den reviderade dagvattenutredningen.

Efter **granskning** har följande ändringar gjorts i planförslaget:

Plankarta:

- **h1:** Tillåten nockhöjd har begränsats till 8 meter vilket motsvarar 2 våningar med stöd av framtagna stabilitetsberäkningar.
- **b1:** Utifrån syftet att reglera att dagvatten och skyfall hanteras inom det aktuella planområdet i linje med reviderad dagvattenutredning ändras bestämmelsen till att 22 % av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig.
- **e1:** Tillåten byggrätt ändras till 35% av fastighetsarean inom användningsområdet med stöd av reviderad dagvattenutrednings behov av ytor för dagvatten- och skyfallshantering.

Planbeskrivning:

- *Innehållsförteckning* med listade bilagor har uppdaterats med information om reviderad dagvattenutredning.
- Avsnittet *Planförslaget* har reviderats med uppdaterad information kopplat till dagvattenhantering i enlighet med planbestämmelserna som ändrats på plankartan.
- Avsnittet *Dagvatten* har uppdaterats med information från den reviderade dagvattenutredningen för att styrka platsens byggbarhet i frågor kopplade till vattenhantering.
- Avsnittet *MKN Vatten* har uppdaterats med information från den reviderade dagvattenutredningen.
- Avsnittet *Avvägningar och konsekvenser* har uppdaterats med information för att styrka platsens byggbarhet med stöd av den reviderade dagvattenutredningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Hanna Blomqvist, planavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Hanna Blomqvist
Planarkitekt

Detaljplan för

Del av Nacksta 5:26

Handelsetablering vid korsningen Bultgatan-Bergsgatan i Nacksta
Nacksta, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 26 september – 17 oktober 2024.

Svar har inkommit från:

Svar har inkommit från totalt 16 avsändare, varav 9 avsändare har inkommit med synpunkter kopplat till planförslaget. De svar som har inkommit med synpunkter redogörs och kommenteras i den här samrådsredogörelsen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Lantmäterimyndigheten
- Sundsvall Elnät AB – Planera/Ansluta El

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen inkom med bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter utifrån prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL:

Hälsa och säkerhet – geotekniska säkerhetsfrågor

"I den geotekniska utredningen anges att marken i och runt det undersökta området kan få stabilitetsproblem om man schaktar i närheten av E14. Den nordvästra delen av planområdet är även markerat som ett aktsamhetsområde i SGU:s kartlager "Förutsättningar för skred i finkorniga jordarter".

Länsstyrelsen anser att stabiliteten för planområdet och omkringsliggande områden som kan påverka planen behöver klarläggas i planskedet för att visa under vilka förhållanden marken är lämplig att bebygga. Det finns inga stabilitetsberäkningar bifogade det geotekniska PM:et som visar att marken har tillfredsställande stabilitet.

Om det krävs åtgärder eller restriktioner för att marken ska bli lämplig för planerad markanvändning ska de säkerställas i planen."

Kommentar: Inför granskning har ytterligare information kompletterats ärendet för att bedöma markens lämplighet och stabiliteten i området. Se bilaga

4 daterad 2024-04-26 med revidering 2024-11-29. Stabilitetsberäkningarna visar att erforderliga säkerhetsfaktorer uppnås och att stabiliteten bedöms vara tillfredsställande för önskad etablering inom det avgränsade planområdet. Utredningen visar att risker finns vid genomförandet av åtgärder utanför planområdet, inom sju meter från Bergsgatan, men att det inte är något som bedöms negativt påverka det aktuella planområdet. Med stöd av den reviderade utredningen bedöms inga ytterligare restriktioner krävas för att styrka markens lämplighet.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

”Av samrådshandlingarna framgår att en historisk utredning har genomförts vilken visar att verksamheter har bedrivits i området som kan ha bidragit till föroreningar i mark och grundvatten. En översiktlig miljöteknisk undersökning har genomförts som visar att föroreningar förekommer i nivåer under generella riktvärden för MKM i jord, endast låga halter i grundvatten och att området kan användas för det ändamål som detaljplanen avser. Länsstyrelsen bedömer att historiken och föroreningsproblematiken är belyst i underlaget till planen.

Dock ingår samtliga närmast liggande MIFO-objekt i branscher som har PFAS som ”andra relaterade föroreningar i mark” – Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri, Drivmedelshantering, och Elektroteknisk industri. Därför saknar länsstyrelsen en motivering varför PFAS inte har provtagits.”

Kommentar: Konsulterna har genomfört en undersökning över området som utfördes utifrån de förkunskaper som fanns tillgängliga om området. I närområdet uppmärksammades sju potentiellt förorenade objekt utifrån Sundsvalls kommuns historiska granskning och länsstyrelsens EBH-karta, konsulten återkom därför med den här informationen och listan:

”Dessa objekt inkl. potentiella föroreningar är följande:

- *3 st objekt – drivmedelshantering (metaller, BTEX, alifater, aromater och PAH).*
- *1 st Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri (metaller, BTEX, alifater, aromater och PAH)*
- *1 st Elektroteknisk industri (klorerade lösningsmedel)*
- *1 st Bilvårdsanläggning/gör det själv biltvätt (metaller, BTEX, alifater, aromater och PAH)*
- *1 st Europaväg, E14/Bergsgatan (metaller, BTEX, alifater, aromater och PAH). ”*

Då ingen av objekten kunde direkt förknippas med PFAS har det av den anledningen inte genomförts någon provtagning för PFAS.

Riksintresse kommunikation

Planområdet ligger i närheten av riksintresse för kommunikationer, E14. Länsstyrelsen har inhämtat Trafikverkets synpunkter på planförslaget. Länsstyrelsen bedömer inte att planförslaget utgör någon påtaglig skada på riksintresset kommunikation. Dock anser länsstyrelsen att kommunen i planarbetet ska ha en fortsatt dialog med Trafikverket.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har haft en fortsatt dialog med Trafikverket efter samrådsskedet. Dialogen har lett fram till den utformning som planförslaget nu har vid granskningsutskicket som inkluderar en tydligare avgränsning över var nya byggnader får uppföras inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanens genomförande i sig inte påtagligt försvårar möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnormer för den berörda ytvattenförekomsten Selångersån. Detaljplanen bidrar dock till kumulativa effekter av exploatering inom vattenförekomstens tillrinningsområde. Länsstyrelsen emotser därför en analys över hur detaljplanen skulle passa in i en övergripande planering med syfte att nå MKN för vattenförekomsten.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret delar bedömningen att det är viktigt att inga förorenade ämnen förs vidare som kan negativt påverka MKN för vattenförekomsten. Som beskrivs i den reviderade dagvattenutredningen (daterad 2024-11-29) innebär en förändring i form av att en obebyggd gräsyta görs om till en hårdgjord yta oundvikligt att både föroreningshalterna och föroreningsmängderna ökar för området. Efter att vattnet behandlats och renats i diken kommer föroreningskoncentrationen för föroreningsämnena att understiga samtliga riktvärden. Det innebär att föroreningarna inte kommer att föras vidare och slutligen riskera att påverka MKN för vattenförekomsten.

Övriga synpunkter:

Vattenförvaltning

För att inte försämra kemisk eller ekologisk status i vattenområden som berörs vid en exploatering behöver konsekvenser utredas och redovisas varvid även skydds- och försiktighetsåtgärder för att minimera negativ påverkan redovisas. Negativ påverkan som ändå inte kan undvikas kan behöva kompenseras genom ytterligare åtgärder. Målet ska vara att ingen otillåten försämring i vattenmiljöer ska ske och att möjligheten att nå kvalitetskrav och miljökvalitetsnormer inte äventyras eller försvåras vid genomförande av detaljplanen.

Kommentar: Med stöd av den reviderade dagvattenutredningen som biläggs granskningshandlingen har stadsbyggnadskontoret uppdaterat avsnitten som berör vattenförvaltning (*Dagvatten* och *MKN Vatten*). Planförslaget bedöms inte innebära en negativ påverkan för vattenmiljöer.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Trafikverket

Trafikverket har inkommit med följande synpunkter:

- Trafikverket har lämnat synpunkter i tidig dialog och tolkar samrådshandlingen som att kommunen inte har hörsammat synpunkterna om avstånd mellan plangräns och vägbanekant för E14. Trafikverket hävdade ett avstånd på 20 meter för att bl. a. inrymma en planerad GC-väg längs norra sidan av Bergsgatan. Trafikverket efterfrågar en fortsatt dialog i gränsdragningsfrågan mellan E14 och planområdet innan granskningsskedet i syfte att samordna detaljplanen med GC-projektet.
- Trafikverket har också tidigare påtalat behovet av trafikutredning som visar på trafikalstringen till och från området och om planändringen har någon påverkan på korsningen Nackstavägen/Bergsgatan. Trafikverket anser att bedömd alstring för den nya verksamheten är rimlig och att trafikutredningens känslighetsanalys visar att korsningen klarar bedömt trafiktillskott. Dock anser Trafikverket att trafikutredningen är otydlig i vad trafiksiffrorna för nuläget grundar sig på, har trafiken minskat på Bergsgatan eller har trafiksiffror från 2022 (pandemiår) använts för att ange nuläget 2024?

Trafikverket anser också att utredningen har två tveksamma antagande som vi behöver få utvecklade:

1. Antagande om att 20 % av alstrade trafiken kommer under eftermiddagens maxtimme. Eventuellt högt och rimligtvis borde en del av dessa vara befintlig trafik, vilket även skrivs, men inte tas hänsyn till.
2. Slentrianmässig användning av trafikutvecklingstal. Utredningen anger talet men skriver att exploateringar inte är tillagda för att undvika dubbelräkning. Frågan är hur mycket som ska exploateras i området, om det överstiger trafikutvecklingstalet eller ej.

Kommentar: Med stöd av den reviderade trafikutredningen och den fortsatta dialog som förts med Trafikverket bedömer stadsbyggnadskontoret att de tidigare frågeställningarna nu är utredda. Sammanfattningsvis har planförslaget justerats med en tydligare avgränsning över var nya byggnader får uppföras i förhållande till gränsen mot Bergsgatan. Den trafik som beräknas tillkomma i samband med ett genomförande av detaljplanen kan hanteras av det befintliga vägnätet utan att negativt påverka riksintresseområdet Bergsgatan.

Kommunala myndigheter och bolag:**Kommunstyrelsekontoret**

Kommunstyrelsekontoret har sammanfattningsvis inkommit med synpunkter gällande följande punkter.

Översiktsplanering:

- Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Kollektivtrafik:

- Det finns mycket goda förutsättningar för hållbart resande med kollektivtrafik.

Ekologisk hållbarhet:

- Dagvatten behöver renas i enlighet med vad som framgår i kommunens Dagvattenplan.
- Tydligare och mer ingående beskrivning av avsnittet om miljö kvalitetsnormen för luft efterfrågas.
- Ökad fordonstrafik i området kan försvåra för att klara gränsvärdena för grova partiklar (PM10) och kväveoxid (NO₂) längs Bergsgatan vilket delvis har fått Naturvårdsverket att förelägga kommunen att genomföra åtgärder enligt åtgärdsprogrammet för luftkvalitet längs gatan.
- Avledningen av 100-årsregn beskrivs oklart i dagvattenutredningen. Utredningen tar inte i beaktning den lokala nederbördshävningen. Det bedöms utifrån beräkningarna som osannolikt att det ska vara möjligt eller tekniskt/ekonomiskt rimligt att magasinera ett 100-årsflöde enligt förslaget. Inom området finns det redan idag risk för översvämning mot den befintliga byggnaden. Det saknas även en redovisning av hur skyfallet ska ta sig ner och passera järnvägen och vidare ut till Selångersån vid ett 100-års regn.

Kommentar: Avsnittet om dagvatten har uppdaterats utifrån den reviderade dagvattenutredningen som biläggs granskningshandlingen. Den reviderade utredningen redovisar ett resultat som tar i beaktning den lokala nederbördshävningen i Sundsvalls tätort samt föreslår en ny lösning som fångar upp de frågetecken som KSK lyft i sitt yttrande kopplat till dagvatten. Avsnittet om miljö kvalitetsnormen för luft kommer inte att uppdateras ytterligare.

Bergsgatan:

Yttrandet uppmärksammar den pågående förhandlingen mellan Sundsvalls kommun och Trafikverket gällande väghållarbyte för E14 Bergsgatan. Då det ännu inte är klart vad utfallet blir bedöms det som svårt att avgöra om och i så fall hur den aktuella detaljplanen kan påverkas.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret är medveten om den pågående förhandlingen och har fört dialog med både Trafikverket och den kommunala gatuavdelningen som lett fram till bedömningen att planförslaget kan fortsätta hanteras.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra över och ger vidare uppgifter om att: *”Brandposter finns i närheten som täcker behovet av släckvatten samt att de säkerhetsavstånden som brukar gälla vid bensinstationen i närheten hålls, oavsett vart på tomten man väljer att bygga den här etableringen.”*

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret vill tacka för det inkomna yttrandet och informationen om att det finns brandposter i närheten samt att ni delar stadsbyggnadskontorets bedömning om att nödvändigt säkerhetsavstånd utifrån närhet till bensinstation hålls.

Sundsvall Vatten AB

Sundsvall Vatten AB har sammanfattningsvis inkommit med synpunkter gällande följande punkter:

Anslutning till den kommunala VA-anläggningen

Sundsvalls Vatten upplyser om att vid en avstyckning till en ny egen fastighet ska fastighetsägaren beställa en ny förbindelsepunkt till den kommunala va-anläggningen. Det bedöms oklart hur en dagvattenanslutning kan lösas för den nya fastigheten. Eventuellt kan förutsättningarna på platsen innebära att fastigheten måste pumpa sitt dagvatten för att nå den kommunala dagvattenanläggningen.

Dagvattenhantering

Föreslagen lösning med underjordiska magasin bedöms inte lämplig. Det bör utredas vidare om det finns möjligheter att lösa dagvattenhanteringen i enlighet med Sundsvalls kommuns dagvattenplan som säger att vi ska eftersträva att efterlikna naturliga lösningar. Det bör undersökas om det är möjligt att implementera diken eller annan fördröjning i parkeringsytan alternativt nyttja ytan som ska översvämmas vid höga flöden för dagvatten hantering.

Övriga upplysningar:

- Behov av oljeavskiljare för verksamhetens utgående vatten.
- Behov av fettavskiljare kan krävas.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för det inkomna yttrandet och den tydliga informationen om vad Sundsvall Vatten bedömer bör förtydligas och utredas vidare. Den reviderade dagvattenutredningen som biläggs granskningshandlingen redovisar ett omarbetat förslag till dagvattenhantering som bättre fångar upp de frågetecken som lyfts i yttrandet för att redovisa att möjligheter finns för att lösa dagvattenhanteringen inför framtida exploatering.

Miljökontoret

Miljökontoret har inkommit med följande yttrande:

Förorenade områden

Den utförda provtagningen av jord är översiktlig, och miljökontoret delar AFRYs bedömning om att kontrollprovtagning och klassning av överskottsmassor behöver göras inför eller i samband med schaktarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Miljökontoret ställer sig frågande till bedömningen om påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten för Selångersån. Av dagvattenutredningen

framgår följande: *"Möjligheten att uppnå recipientens miljökvalitetsnormer förväntas ej försvåras med denna detaljplan. Dels på grund av att dagvatten från villaområden generellt innehåller låga halter av föroreningar och dels på grund av att området är en försumbar del av den totala bebyggelsen i avrinningsområdet."* Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en snabbmatsrestaurang och inte ett villaområde. Följaktligen kommer flera bilar att finnas inom området än inom ett villaområde vilket innebär en belastning av föroreningar till dagvattnet och i förlängningen Selångersån. Hela Nacksta industriområde har problem med dagvattenhanteringen redan idag och ytterligare tillskott av förorenat dagvatten kan innebära en risk att påverka miljökvalitetsnormerna för vatten för Selångersån. Planhandlingen måste kompletteras med en utredning kring detta. Selångersån är en känslig recipient som vi måste värna om. Det behöver således göras en reviderad bedömning av påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

I dagvattenutredningen saknas en beräkning av föroreningshalter före och efter exploatering samt vad olika dagvattenlösningar ger för reningsgrad. Detta även relaterat till den fluktuerande grundvattennivån i området.

Plankartan saknar utpekad yta för hantering av dagvatten. Som dagvattenutredningen visar måste fördröjning av dagvattnet ske inom planområdet genom till exempel rörmagasin eller damm och översilning av gräsyta. Yta för detta är inte säkerställt i plankartan. Enligt planbeskrivningen reglerar planbestämmelsen *e1* exploateringsgraden och att procentsatsen har valts med hänsyn till behovet av yta för parkeringar och fördröjningsåtgärder för dagvatten inom den egna fastigheten. Det behöver tydliggöras att tillräcklig plats finns för dagvattenhantering utifrån vad dagvattenutredningen visar.

Kommentar: Inför granskning har en reviderad dagvattenutredning inkommit som biläggs granskningshandlingen. Avsnittet om dagvatten samt MKN Vatten har därför uppdaterats utifrån den reviderade utredningen för att styrka att möjligheterna finns för att hantera vattenfrågorna på ett acceptabelt vis utan att negativt påverka recipientens MKN.

Planförslaget har inför granskning kompletterats med planbestämmelse *b1* som har som syfte att reglera att mark inom planområdet (framtida ny fastighet) avsätts för hantering av dagvatten och inte får hårdgöras vilket är i linje med resultatet från den reviderade dagvattenutredningen.

Företag och organisationer

Skanova

Skanova har inkommit med följande yttrande:

"Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning."

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för det inkomna yttrandet och kommer att fortsättningsvis involvera Skanova under den fortsatta detaljplaneprocessen.

Sakägare

Inga inkomna synpunkter.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Hanna Blomqvist
Planarkitekt

Detaljplan för

Del av Nacksta 5:26

Handelsetablering vid korsningen Bultgatan-Bergsgatan i Nacksta Sundsvall, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2025-05-09

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 13 § plan- och bygglagen, PBL under tiden 26 september – 17 oktober 2024 följt av granskning under perioden 10 februari – 5 mars 2025. Personer i närområdet har tillsammans med berörda myndigheter, företag och organisationer samt förvaltningar getts möjlighet att inkomma med synpunkter under planprocessen.

Svar har inkommit från:

Svar har inkommit från totalt 8 avsändare, varav 4 har inkommit med synpunkter kopplat till planförslaget. De svar som har inkommit med synpunkter redogörs och kommenteras i den här samrådsredogörelsen.

Svar utan synpunkter har inkommit från följande avsändare:

- Lantmäterimyndigheten
- Sundsvall Elnät
- Miljökontoret
- Räddningstjänsten

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen inkom med bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter utifrån prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL:

Geotekniska säkerhetsfrågor

”Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut, SGI. Vad länsstyrelsen erfar så har stabilitetsberäkningar mot Bultgatan utförts för laster som motsvarar byggnad med två våningar. Men enligt planhandlingen så tillåts byggnad uppföras i tre våningar. Länsstyrelsen anser att stabiliteten mot Bultgatan behöver kontrolleras för de laster som detaljplanen tillåter.

Resulterar beräkningarna i att särskilda åtgärder eller restriktioner krävs för att erhålla tillfredsställande stabilitet behöver dessa på ett plantekniskt korrekt sätt inarbetas i plankartan.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har kontrollerat detta och gör utifrån det en justering av tillåten byggnadshöjd som motsvarar byggnad med två våningar istället för tidigare förslag om att tillåta tre våningar.

Trafikverket

Trafikverket har inkommit med yttrande där de konstaterar följande: ”Trafikverket har tagit del av handlingar i ärende ”Granskning gällande ny detaljplan för del av Nacksta 5:26 i Sundsvall kommun, Västernorrlands län” och kan konstatera att den dialog som har skett mellan Trafikverket och Sundsvalls kommun mellan samråd och granskning ger att vi inte har några kvarstående synpunkter på planförslaget.

Motiv till Trafikverkets ställningstagande kring föreslagen byggrätt är att det finns en gällande avsiktsförklaring mellan Trafikverket och Sundsvalls kommun om att ändra väghållarskapet för E14/Bergsgatan, att den planerade GC-vägen inte kommer att genomföras som en statlig anläggning och att byggrätten i stort harmonierar med befintlig bebyggelse längs E14/Bergsgatan. Efter samråd har prickmark lagts till i plankartan, TRV förutsätter att ingen byggnad placeras inom det området då det även finns en placeringsbestämmelse om 2,5 m från fastighetsgräns, dock gällande inom en annan egenskapsyta i detaljplanen.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för yttrandet och kan intyga att vi fortsätter planprocessen med ett förslag som överensstämmer med era synpunkter om byggbart avstånd mot Bergsgatan.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsekontoret har inkommit med yttrande kopplat till dagvattenhantering och klimatanpassning: ”Kommunstyrelsekontoret känner till att det finns frågetecken kring dagvattenhantering och klimatanpassning för att säkerställa att planen ska vara möjlig att genomföra. Angående klimatanpassning behöver ytor för skyfallshantering säkerställas. Dagvattenhantering behöver säkerställa avledning av dagvatten. Utöver det har kommunstyrelsekontoret inga ytterligare synpunkter”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har under den fortsatta hanteringen av ärendet fått in en reviderad dagvattenutredning som biläggs ärendet. Med stöd

av framtagen dagvattenutredning och de avgränsningar som nu föreslås i planförslaget bedömer stadsbyggnadskontoret att dagvattenhanteringen går att lösa på ett acceptabelt vis. Samt att den planerade exploateringen inte riskerar att påverka nedströms bebyggelse vid skyfall. Den planerade exploateringen bedöms heller inte innebära en risk för att recipienten Selångersån inte uppfyller MKN.

Sundsvall Vatten AB

Sundsvall Vatten AB har inkommit med yttrande där de, kort summerat, dels bedömer att:

1. Förutsättningarna för att lösa anslutning till allmänna vatten- och avloppsnätet beror på om det ska ske en ny fastighetsbildning eller inte. Då detta påverkar frågan om ny förbindelsepunkt. Detta i kombination med val av anslutningspunkt påverkar även ett genomförande samt avtals- och ansvarsmässiga frågor.
2. Regleringen av planbestämmelser för dagvatten bedöms inte tillräckligt för att säkerställa att det kan hanteras inom området, inklusive förslag på formulering.
3. Felaktigheter i dagvattenutredningen kopplat till föroreningsberäkningar, påverkan på recipient och MKN samt utifrån föreslagen dagvattenlösning.

Kommentar: *Stadsbyggnadskontoret tackar för ert yttrande och för er hjälp under den fortsatta processen med ärendet och den dialogen som förts kopplat till behovet av att få in en ny reviderad dagvattenutredning för detaljplanen.*

1. *Vi har förståelse för att frågan om ny förbindelsepunkt till det allmänna VA-nätet påverkas av om planområdet kommer att styckas av till en egen fastighet. Samt att det i sin tur påverkar avtals- och ansvarsmässiga frågor. Detaljplanen ställer inget krav på avstyckning för att en ny fastighet ska bildas innan platsen får exploateras. Den reviderad dagvattenutredningen har utrett frågan och föreslår två möjliga lösningar utifrån vad som idag är känt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att frågan bör hanteras vidare i samband med en detaljprojektering.*
2. *Detaljplaneförslaget har justerats utifrån den senaste reviderade versionen av dagvattenutredningen (daterad 2025-05-06) som biläggs ärendet. Utifrån det ändras planbestämmelse b¹ till att 22% av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig för hantering av dagvatten samt skyfall. Det harmonierar med att största tillåtna exploatering av området har justerats från 40% till 35% m² byggnadsarea.*
3. *De felaktigheter som uppmärksammades i den tidigare versionen av dagvattenutredningen ska nu vara utredda. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att den reviderade utredningen visar på att fördröjning och rening av dagvatten inklusive hantering av skyfall kan lösas på ett acceptabelt vis inom området utan att negativt påverka*

nedströms liggande fastigheter. Samt att exploateringen inte bedöms försämra möjligheterna att uppfylla MKN Vatten för recipienten Selångersån.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Hanna Blomqvist
Planarkitekt

Detaljplan för

Del av Nacksta 5:26

Handelsetablering vid korsningen Bultgatan-Bergsgatan i Nacksta Sundsvall, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND

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

Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL

Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND

Polisen i Sundsvall

Kommunstyrelsekontoret

Lantmäterikontoret

Medelpads Räddningstjänstförbund

Miljöförvaltningen

Stadsbyggnadskontoret

- bygglovavdelningen

- gatuavdelningen

- mark- och exploateringsavdelningen

- parkavdelningen

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 med flera.

Lantmäterimyndigheten

Sundsvalls kommun

A4L

