

§ 64 Detaljplan för Stuvaren 2, P-hus och ny gata (SBN-2011-01548-40)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enl PBL 5:27.

Ärendet

I samband med utbyggnaden av Resecentrum vid nuvarande järnvägsstation och den nya stadsdelen Södra kajen har uppmärksamats ett relativt stort behov av nya parkeringsplatser, dels genom de parkeringsplatser som försvinner i samband med exploateringarna och dels genom den ökning av behovet av parkeringsplatser som utvecklingen i området förväntas innebära. SKIFU gör bedömningen att det parkeringshus som planerats på Stuvaren 2 inte blir tillräckligt stort för att klara behoven enligt ovan. För att kunna bygga ett större parkeringshus så behöver detaljplanen ändras.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2017-04-05 - § 43
- Tjänsteskrivelse - SBN-2011-01548-40 - Detaljplan för Stuvaren 2, P-hus och ny gata
- Bilaga Antagandehandling

Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att få kännedom om när planen vunnit laga kraft.

Justerandes signatur

 | 

Utdragsbestyrkande

Protokollet omfattar §§ 57-86

Det noteras till protokollet att;

Sammanträdet ajourneras kl 15:15-15:25 i anslutning till § 72 och
kl 16:10-16:25 i anslutning till § 84

Rose-Marie Antonic (S) och Magnus Svensson (S) anmäler jäv § 72

Gunilla Molin (M), Per-Magnus Forsberg (M) och Lars Holmgren
(L) reserverar sig mot besluten i §§ 68 och 84

Justeras



Anders Hedenius
Ordförande



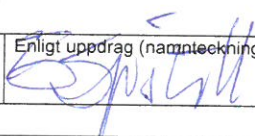
Eva Sjöstedt
Sekreterare



Börje Mattsson
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2017-04-26	Justeringsdatum 2017-04-28	Anslagsdatum 2017-04-28
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) och hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2017-05-15	Enligt uppdrag (namnteckning) 	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

Parkeringshus vid Landsvägsallén

Stuvaren 2

Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 22 mars 2017

Kontaktpersoner:

Claes Rogander, telefon 060-19 12 60

Siv Nordin, telefon 060-19 19 47

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 18 november 2016
- ☒ Granskning t o m 3 mars 2017
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 26 april 2017
- ☒ Laga kraft 15 maj 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

planbeskrivning med genomförandefrågor

samrådsredogörelse

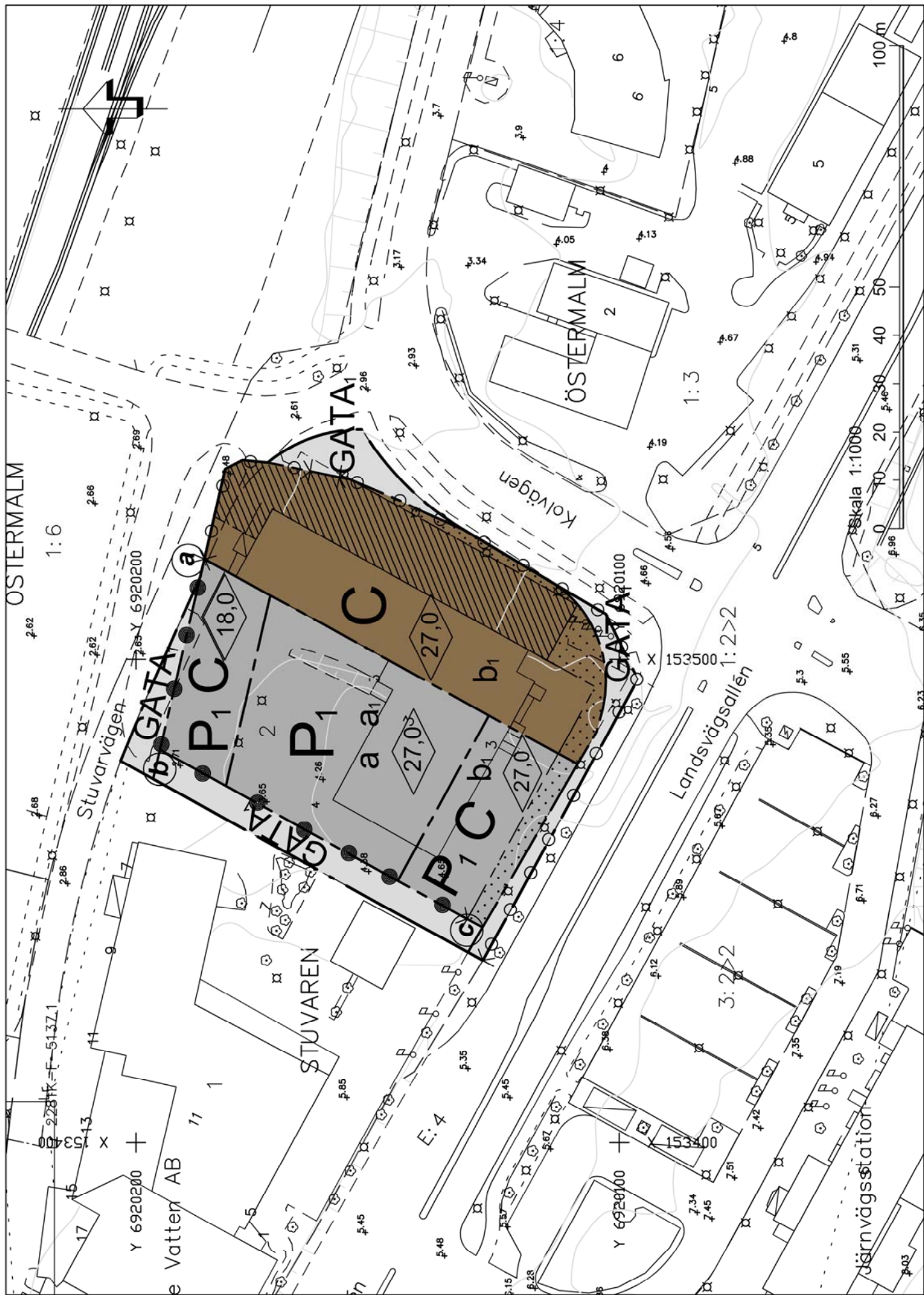
granskningsutlåtande

sändlista

fastighetsförteckning

Bilaga

- PM Potentiell grundvattenpåverkan - WSP 16-12-06



PLANBESTÄMMELSER

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

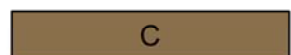
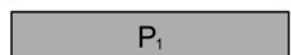
Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

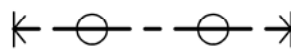
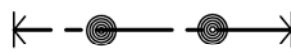
Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

	Lokaltrafik
---	-------------

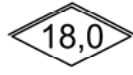
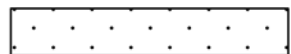
Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	Centrum
	Parkeringshus
	Parkeringshus och centrumfunktion

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

	Utfartsförbud
	Körbar ut/infart ska anordnas. Mellan sträcka (a) - (b) får endast en ut/infart anordnas om max 6 meters bredd. Mellan sträcka (b) - (c) får endast två ut/infarter anordnas om max 6 meters bredd.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Byggnadshöjd i meter
	Högsta takfotshöjd i meter
	Ventilationsöppningar vänds bort från Landsvägsallén
	Prickmark - marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast bebyggas med huvudbyggnad

Administrativa bestämmelser

a	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
a ₁	Startbesked enl PBL (2010:900) 10 kap 3§ får ej ges förrän saneringsåtgärder är utförda

Detaljplan för
Parkeringshus vid Landsvägsallén
Stuvaren 2
Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

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

PROCESSEN



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

Granskning – sakägare ges tillfälle att granska förslaget innan antagande. Vid begränsat planförfarande utgår detta skede. Vid begränsat planförfarande ges dock möjligheten att för Länsstyrelsen och kända sakägare godkänna förslaget eller att inom två veckor granska och lämna synpunkter. Någon kungörelse behövs inte vid begränsat planförfarande.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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

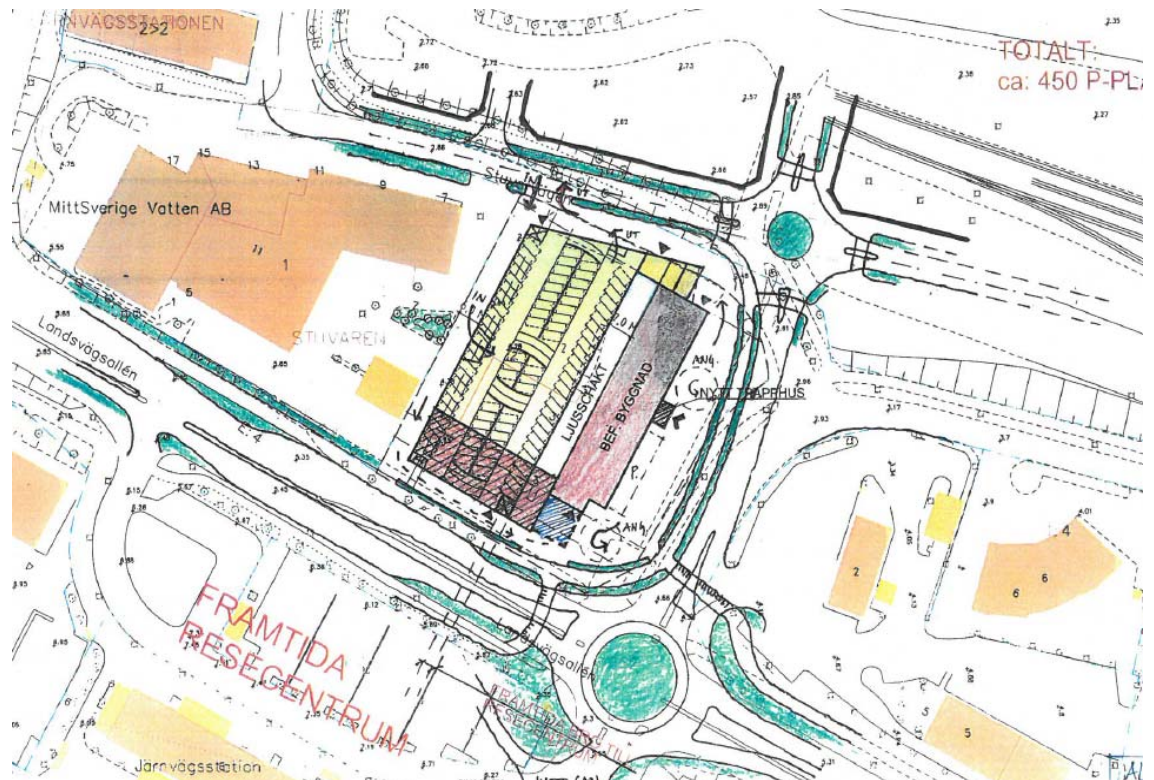
PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandefrågor

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar primärt till att uppföra ett parkeringshus i sex plan med ca 450 P-platser för att möta behovet av ett ökat antal parkeringsplatser i samband med utbyggnaden av Resecentrum och den nya stadsdelen Södra kajen samt att möjliggöra en delvis ändring av trafikföringen i området. Parkeringshuset placeras väster om befintlig tegelbyggnad på fastigheten Stuvaren 2. Planen möjliggör

också en tillbyggnad med ytterligare en våning på kontorshuset. Dessutom möjliggörs fler användningar av fastigheten och även en ny huvudbyggnad mot gatan i östra delen av planområdet.



Illustration, alternativ med rondell av Tyréns 2016-05-19

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Planförslaget innebär bebyggelse på en redan hårdgjord yta och syftar till att nyttja de markresurser som finns centralt där service, kollektivtrafik, handel, etc. redan finns. Planförslaget väntas inte påverka luftkvaliteten eller trafiken inom området negativt.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon som helst påverkan på Miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft eller omgivningsbuller. Planområdet berör inte Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster och fisk- och musselvatten

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger intill Landsvägsallén – E4 – vid Sundsvalls södra infart, strax öster om Sundsvalls centrum. Planområdet består av tomten Stuvaren 2 och begränsas av Landsvägsallén i söder, Stuvärvägen i norr och Kolvägen i öster.



Areal

Planområdets markareal är ca 0,7 ha.

Markägförhållanden

Marken ägs av Sundsvalls kommuns industrifastighetsutveckling AB, SKIFU.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget överensstämmer med Sundsvalls Översiktsplan 2021.

Planområdet pekas ut i översiktsplanen som mark för ”utveckling verksamhet, ny/kompletterande”.

Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden och skydd

För området gäller detaljplan DP 359 antagen 2010-12-20. Enligt planen är marken avsedd för parkeringshus i fyra våningar och kontor i fem våningar. Byggrätten är dock för liten för det bedömda parkeringsbehovet och detaljplanen medger inte heller en ny gata vilken bedöms behövas väster om parkeringshuset. Därför upprättas en ny detaljplan trots att genomförandetiden inte gått ut ännu.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

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

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-12-14, 315 §, att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Bostäder

Inga bostäder kommer att uppföras på fastigheten.

Parkeringshus och centrumändamål

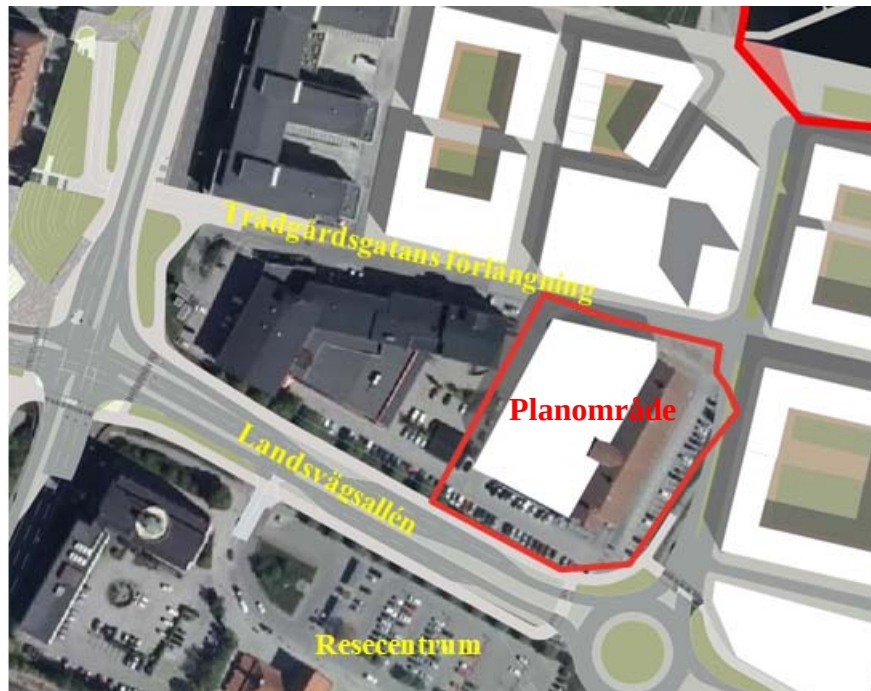
Det förslag som SKIFU presenterat är ett parkeringshus i sex våningar. Byggnaden kommer att ligga dikt intill befintligt kontorshus. Planen medger också en påbyggnad på kontorsbyggnaden.

Det är angeläget att byggnaden får en tilltalande utformning och volym då den är ett viktigt inslag i hamnens omdaning och ligger vid en av infarterna till Sundsvall. Riktlinjer för hamnens exploatering har i översiktsplanen – ÖP 2021 -, beskrivits så här: ”Närheten till riksintresse Stenstaden. Planera utifrån Stenstadens kvartersstruktur och ta hänsyn till stadsbilden”.

Fastigheten har ett utmärkt läge för ett parkeringshus med sin närhet till det nya resecentrat och den bebyggelse som pågår i de nya kvarteren på södra kajen . Dessutom finns stor efterfrågan på p-platser i hamnområdet.

Andra användningar än kontor kan på sikt bli aktuella. Redan nu är det bra om till exempel viss handel kan etableras i bottenvåning. Därför får delar av fastigheten också beteckningen C – centrum.

Fastighetens och byggnadens utformning anpassas också efter dels planerna för resecentrum, området Södra kajen och dels efter Trafikverkets arbete med vägplan för ombyggnad av väg 562, se karta omstående sida.



Planområdet i förhållande till nuvarande planer för väg 562 och södra kajen

Trygghet

P-huset bör utformas på ett ur trygghetssynpunkt bra sätt med ljus färgsättning, bra belysning och inga ”skymda hörn”.

Offentlig och kommersiell service

Då planområdet ligger centralt i staden finns all tänkbar service i områdets omedelbara närhet.

Tillgänglighet

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

Byggnadskultur och gestaltning

Det är angeläget att byggnaden får en tilltalande utformning och volym då den är ett viktigt inslag i infarten till Sundsvall och i Södra kajens omdaningsområde.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Angöring till och från parkeringshuset kommer att ske från Stuvarvägen dvs norrifrån.

En separat gång- och cykelväg finns längs fastighetens östra gräns. Den ansluter i norr till Strandledden och i söder till den GC-väg som passerar järnvägsstationen

och vidare norrut in mot Stenstaden och söderut mot Södermalm/Östermalm/Skönsmon.

Plats för en gångfartsgata finns längs planområdets västra gräns. Den gatan är en av de gator som för gående och cyklister sammanbinder det nya resecentrat (järnvägsstationen) med Södra kajen och centrum. Gatan är inte en genomfartsgata.

Utfartsförbud råder mot Landsvägsallén och längs Kolvägen.

Kollektivtrafik

En rad busslinjer med förortstrafik, regionala busslinjer och långfärdsbussar trafikerar Landsvägsallén längs hela den aktuella sträckan med stopp både på Navet och utanför järnvägsstationen.

Sundsvalls järnvägsstation ligger längs Landsvägsallén. Stationen trafikerar av både regional- och fjärrtrafik. Det pågår planering för att bygga om järnvägsstationen till ett resecentrum med ny bussterminal för enklare byten mellan trafikslagen.

Utredning pågår för att utröna om någon av stadsbussarna kan angöra resecentrum vid Landsvägsallén.

Natur

Mark, vegetation

Marken är plan och till största delen hårdgjord. Ett fåtal lönnar finns längs Landsvägsallén och området bedöms därför inte ha något lokalt naturvärde.



Flygfoto över planområdet

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning för fastigheten finns ej i kommunens arkiv. Geotekniska utredningar har gjorts på intilliggande fastigheter. Befintliga förhållanden med befintlig bebyggelse gör att marken ändå kan bedömas vara lämplig för den föreslagna bebyggelsen. Intilliggande byggnader är grundlagda på pålad undergrund. I samband med bygglovprövning ska kompletterande geotekniska undersökningar utföras.

Miljöförhållanden

Historisk beskrivning

I anslutning till södra hamnområdet söder om Kolvägen, har olika verksamheter funnits under stora delar av 1900- talet. På Stuvaren 2 bedrevs varvsverksamhet från 1866 fram till början av 1870- talet. Därefter förlades här östra bangården som användes fram till 1947 då ett bageri uppfördes av Coronabageriet. Bageriet upphörde i mitten på 1990-talet och därefter har byggnaden övergått till att användas till kontor, trädgårdsmaskinförsäljning och verkstad för vindrute-reparationer.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av WSP, daterad 2009-08-25. Den påvisar förhöjda halter av PAH och ger rekommendationer för kompletterande undersökningar.

Även en kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts inom fastigheten (rapport utförd av WSP, dnr 2009-2421, daterad 2010-05-05). De utförda markundersökningarna påvisar förhöjda halter föroreningar. Exempel på föroreningar som påvisats är förhöjda halter PAH samt metaller vid fastighetens sydöstra del och förhöjda halter av PAH, alifater och aromater i områdets nordvästra del. Även i grundvattnet har förhöjda halter påvisats. Den historiska undersökningen påvisar att den historiska markanvändningen vid Stuvaren 2 och närliggande fastigheter kan ha gett upphov till föroreningar i mark och grundvatten. Genom kompletterande miljötekniska markundersökningar påvisas att förhöjda halter föroreningar sammantaget är lägre än tidigare undersökning. Förhöjda halter föroreningar är heterogena och sannolikt kopplade till fyllnadsmassor som har använts i området.

Baserat på resultaten av genomförda miljötekniska undersökningar rekommenderar WSP Samhällsbyggnad att hänsyn tas till fyllnadsmassor i områden med förhöjda halter PAH. Vid eventuell schaktning bör ytliga och eventuellt avvikande fyllningsmassor klassificeras med samlingsprov för rätt omhändertagande.

Ansvar och kostnader för avhjälpande av markföroreningar knyts till byggherren genom tillägg i genomförandebeskrivningen, och genom en planbestämmelse, a₁, villkoras startbesked enl PBL 10 kap 3§ mot att åtgärder vidtagits.

Luftkvalitet

Ur Samrådshandling för Väg 562, TRV: *Vägen dimensioneras för en lägre trafikmängd än dagens, detta i samband med att kommunen genomför andra åtgärder för minskat resande med bil, gör att miljökvalitetsnormerna inte bedöms motverkas till följd av projektet.* Kommunens bedömning är att detta även gäller för ett parkeringshus här. Andra användningar av fastigheten bedöms ge mindre trafik till och från fastigheten än ett p-hus.

Framtida avgashalter kan också förväntas vara lägre än dagens, eftersom trafikmängderna förväntas växa långsammare än vad avgasreningen förbättras. Den nya Sundsvallsbron över fjärden medför också att avgashalterna i det aktuella området minskat något.

I området kring Inre hamnen och södra kajen har redan ett flertal parkeringar försvunnit. Allt eftersom Södra kajen bebyggs kommer fler markparkeringar att försvinna. Det nya parkeringshuset tillskapar därför inte 480 nya parkeringar. 200 parkeringsplatser har redan försvunnit i området, där byggs bostadsrätter just nu. Ytterligare 175 platser ligger på mark där vi planerar för fler bostäder och verksamheter. Totalt kommer 375 platser att försvinna i närområdet. I norra delen av området kan ytterligare minst 150 platser komma att bebyggas.

De ca 100 platserna som parkeringshus Stuvaren ger utrymmer för, förutom de som behöver ersättas i området, är således för tillkommande exploateringar i området. Det är känt att om vi bygger centralt i staden minskar bilresandet. Men de som bor i staden behöver ändå ha tillgång till en boendeparkering. I kommunens förslag till ny parkeringsnorm kommer fastighetsägare att ha möjlighet att jobba med sk gröna parkeringslösningar istället för att bygga parkering.

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Störningar

Trafikbuller

På fastigheten och inom planområdet kommer inga bostäder eller motsvarande att byggas eller inredas. De bullerutredningar som gjorts bland andra i samband med arbetet med väg 562 – delen genom centrala Sundsvall – visar inga bullerproblem vare sig nu eller på sikt.

Ur TRVs samrådshandling för väg 562:

Då trafiken beräknas minska med 30 % för utredningsalternativet jämfört med nuläget, samtidigt som hastigheten sänks, kommer den ekvivalenta ljudnivån från väg 562 att minska med ca 3 dBA på de sträckor som inte påverkas nämnvärt av annan infrastruktur, t.ex. förbi centrum.

Ombyggnaden av vägen kommer på sikt innebära mindre trafik på vägen (tillsammans med övriga satsningar från kommunen). Vidare kommer hastigheten genom den centrala delen av staden att minskas från nuvarande 50 km/h till 40 km/h. Lägre fordonshastigheter kommer att innebära mindre utsläpp till luft och lägre bullernivåer.

Ur gällande detaljplans beskrivning:

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

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt. Föroreningar från verksamheten ska omhändertas enligt gällande lagstiftning.

Risk och säkerhet

Enligt Räddningstjänsten så är parkeringshuset mer av ett ställe man vistas tillfälligt på, och på grund av att det minskat med farligt gods trafiken längs Landsvägsallén så är det följande saker man kan och bör tänka på:

- Entrén bör placeras bort från vägen om möjligt.
- Planlösningen bör göras så att utrymning sker åt annat håll än mot Landsvägsallén.

I övrigt ser Räddningstjänsten inga speciella risker med det i dagsläget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området försörjs med kommunalt vatten och avlopp.

I parkeringshuset kommer att finnas oljeavskiljare men även markparkeringarna skall avvattnas på ett ur miljösynpunkt tillfredställande sätt.

Dagvatten från kör- och parkeringsytor skall ledas via lamelloljeavskiljare före avledning till dagvatten nätet. Grundvattenuttag till såväl dricksvatten som energibrunnar får ej ske inom området.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns längs Landsvägsalléns norra sida. Fastigheten är ansluten till denna.

Energi

Sundsvall Energi, Elnät har framfört önskemål om att ny transformatorstation byggs in i parkeringshuset. Viktigt är att den ligger i markplan och är lättåtkomlig med bil. Alternativt kan den byggas fristående inom området.

Transformatorstationen ges en kapacitet så att även tillkommande bebyggelse på Södra kajen kan anslutas.

Brandposter

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

Avfall

Avfalls ska tas omhand enligt kommunens avfallsplan.

Sopbilar ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Vändplanerna ska vara dimensionerade för renhållningsfordon.

Administrativa frågor

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft 2017.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

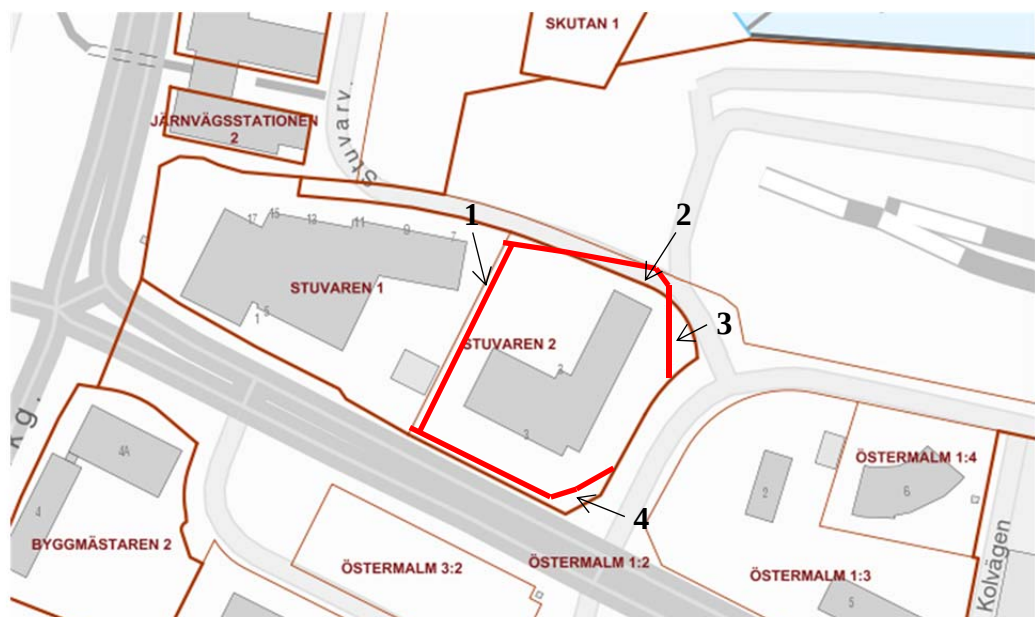
Genom fastighetsreglering avstår fastigheten Stuvaren 2 (Sundsvalls kommuns Industrifastighetsutveckling AB SKIFU) del av fastigheten till Östermalm 1:2 (Sundsvalls kommun).

Genom fastighetsreglering avstår fastigheten Östermalm 1:2 (Sundsvalls kommun) del av fastigheten till Stuvaren 2 (Sundsvalls kommuns Industrifastighetsutveckling AB SKIFU).

Fastighetskonsekvenser

Delar av den bebyggda industrifastigheten Stuvaren 2s mark utgörande av allmän platsmark (GATA) ska överföras genom fastighetsreglering till Sundsvalls kommun fastighet Östermalm 1:2.

Del av den obebyggda gatu- och parkmarksfastigheten Östermalm 1:2s mark utgörande av kvartersmark (centrum) ska överföras genom fastighetsreglering till Sundsvalls kommuns Industrifastighetsutveckling AB SKIFUs fastighet Stuvaren 2.



Fastighetsreglerande åtgärder för Stuvaren 2. Brun heldragen linje visar befintlig fastighetsgräns.

1. Mark för GÅNGFARTSOMRÅDE (GATA) överförs till Östermalm 1:2 från Stuvaren 2
2. Mark för centrum och parkering (kvartersmark) överförs till Stuvaren 2 från Östermalm 1:2
3. Mark för LOKALTRAFIK (GATA) överförs till Östermalm 1:2 från Stuvaren 2
4. Mark för LOKALTRAFIK (GATA) överförs till Östermalm 1:2 från Stuvaren 2

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

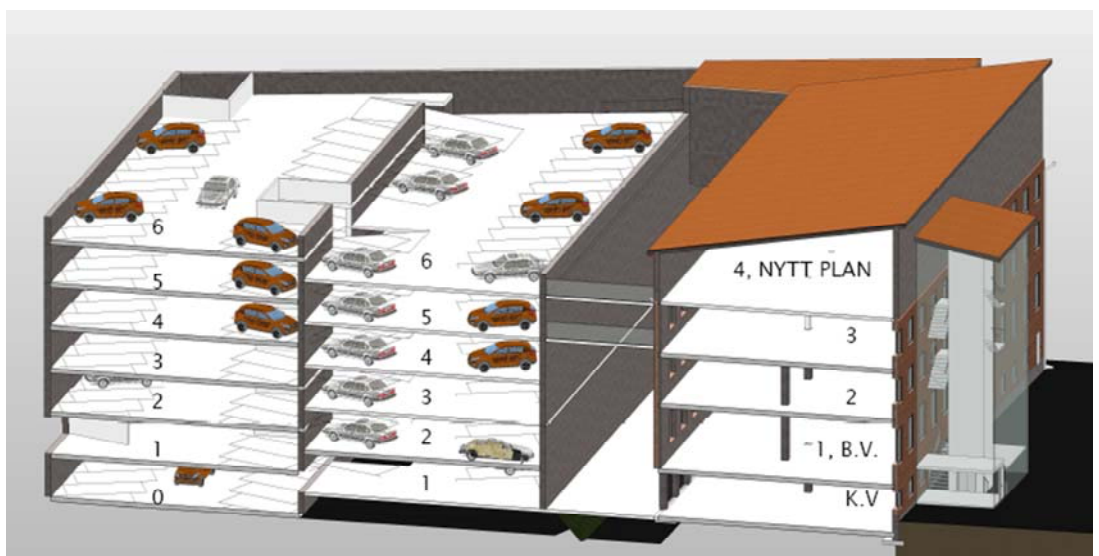
Kommunala tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet

Claes Rogander, planarkitekt och Siv Nordin, planingenjör, Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret, Sundsvall.

Illustrationsbilder



Volymskiss parkeringshus 2016-10-20



Sektion parkeringshus 2016-10-20

ÄNDRING EFTER SAMRÅD

Avseende planbeskrivningen

- Komplettering under rubriken "Kollektivtrafik", sid 6
- Komplettering under rubriken "Luftkvalitet", sid 8
- Karta, sid 5

Avseende plankartan

- Ny planbestämmelse – **b₁** – ventilationsöppningar vänds bort från Landsvägsallén
- Planbestämmelse – a-b-c – mellan sträcka a – b får endast en in/utfart anordnas om max 6 meters bredd. Mellan sträcka b – c får endast två in/utfarter anordnas om max 6 meters bredd.

ÄNDRING EFTER GRANSKNING

Avseende planbeskrivningen

- Komplettering av text under rubriken "Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden och skydd", sid 3

Avseende plankartan

- Ändring av administrativ bestämmelse **a₁** – Startbesked enl PBL (2010:900) 10 kap 3§ får ej ges förrän saneringsåtgärder är utförda.
- Ändring av "Högsta takfotshöjd i meter" från 27 till 18 meter (som var rätt i samrådshandlingen)

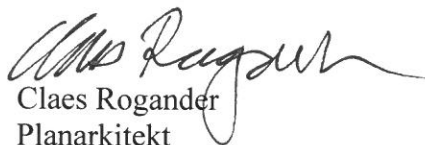
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Detaljplan för
Parkeringshus vid Landsvägsallén
Stuvaren 2
Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 31 oktober – 18 november 2016.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydliggöra hur den exploatering som planen möjliggör inte leder till påverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för luft och vattenförekomster.

Länsstyrelsen förstår inte riktigt kommunens resonemang kring planens påverkan på luftkvaliteten. I den plan som finns för väg 562 görs bedömningen att miljökvalitetsnormerna inte motverkas till följd av åtgärder för minskad biltrafik. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning i att resonemanget kan tillämpas även här. Ett parkeringshus med 450 platser torde snarare innebära en ökad trafik till området, varför en bedömning om påverkan på luftkvaliteten behöver utgå från det

Länsstyrelsen finner det osäkert om att planområdet berör miljökvalitetsnormer för vatten. Kommunen konstaterar i planförslaget att de flesta omkringliggande byggnader är grundlagda på pålad undergrund. Om pålning blir aktuellt som grundläggning för tillkommande bebyggelse kan det komma att innebära ett intrång i den grundvattenförekomst som finns under planområdet, (Sundsvallsåsen). Länsstyrelsen anser att frågan om byggnadens grundläggning och den eventuella påverkan det kan få på grundvattenförekomsten behöver klarläggas och redovisas redan i planskedet.

Trafik

Planförslaget är beläget inom en del av Sundsvalls tätort som kommer att genomgå större förändringar i ett nära tidsperspektiv. Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning (yttrande 2016-11-16) om att det tydligare bör visas hur utformningen av planförslaget tar hänsyn och kopplar till planerad utformning av Landsvägsallén. Enligt länsstyrelsens uppfattning gäller detta också de planer som finns runt omkring planområdet i allmänhet. Hur kopplar planförslaget till de planer som finns för t.ex. Södra Kajen och

resecentrum? Vilka konsekvenser får planerna sammanlagt gällande t.ex. trafikföringen i området och antalet parkeringsplatser utifrån behov? Det är frågor som kan kopplas till såväl hälsa och säkerhet som till möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer, varför planen bör tydliggöras i denna del.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om miljökvalitetsnormer för luft och vattenförekomster.

Luftkvalitet:

Ur Samrådshandling för Väg 562, TRV: *Vägen dimensioneras för en lägre trafikmängd än dagens, detta i samband med att kommunen genomför andra åtgärder för minskat resande med bil, gör att miljökvalitetsnormerna inte bedöms motverkas till följd av projektet.* Kommunens bedömning är att detta även gäller för ett parkeringshus här. Andra användningar av fastigheten bedöms ge mindre trafik till och från fastigheten än ett p-hus.

Framtida avgashalter kan också förväntas vara lägre än dagens, eftersom trafikmängderna förväntas växa långsammare än vad avgasreningen förbättras. Den nya Sundsvallsbron över fjärden medför också att avgashalterna i det aktuella området minskat något.

I området kring Inre hamnen och södra kajen har redan ett flertal parkeringar försvunnit. Allt eftersom Södra kajen bebyggs kommer fler markparkeringar att försvinna. Det nya parkeringshuset tillskapar därför inte 480 nya parkeringar. 200 parkeringsplatser har redan försvunnit i området, där byggs bostadsrätter just nu. Ytterligare 175 platser ligger på mark där vi planerar för fler bostäder och verksamheter. Totalt kommer 375 platser att försvinna i närområdet. I norra delen av området kan ytterligare minst 150 platser komma att bebyggas.

De ca 100 platserna som parkeringshus Stuvaren ger utrymmer för, förutom de som behöver ersättas i området, är således för tillkommande exploateringar i området. Det är känt att om vi bygger centralt i staden minskar bilresandet. Men de som bor i staden behöver ändå ha tillgång till en boendeparkering. I kommunens förslag till ny parkeringsnorm kommer fastighetsägare att ha möjlighet att jobba med sk gröna parkeringslösningar istället för att bygga parkering. (Karta, se planbeskrivning, sid 9).

Vattenkvalitet:

Ur WSP:s PM - 2016-12-06

Stora delar av centrala Sundsvall är belägen på Sundsvallsåsen. Både där isälvmaterialet går i dagen och där den täcks av finkorniga sediment. De finkorniga sedimentens mäktighet varierar stort och är på många ställen genombrutet av schakter, exempelvis källare, ledningsgator och pålar. Antalet konstaterade och potentiellt förorenade områden är stort. Inget känt grundvattenuttag för dricksvattenändamål finns i centrala Sundsvall. En preliminär statusklassning från 2015 visar på god kvantitativ status men att vattenförekomsten är bedömd att ha otillfredsställande kemisk status bland annat grundat på analysresultat från området Södra kajen där Kvarteret

Stuvaren 2 ligger (se bilaga där läge för Kvarteret Stuvaren 2 är markerad med röd cirkel). I Kvarteret Stuvaren 2 har olika typer av verksamhet bedrivits och genom åren och fyllnadsmassor har använts som har lämnat föroreningar i marken (markmiljöundersökningar inom området från 2009 och 2010). Det största problemet har i markundersökningarna bedömts vara schakter i fyllnadsmassor framför allt med avseende på förhöjda halter av PAHer.

Potentiella problem som skulle kunna uppstå vid pådrivning är läckage av förorenat grundvatten från övre magasin till undre magasin. För att grundvattnet ska kunna strömma från övre till undre magasin krävs en nedåtriktad tryckgradient. Den bestäms utifrån grundvattennivån i övre magasin, relativt trycknivån i undre magasin. I utförda undersökningar redovisas ej en trycknivå i undre magasin, vilket gör att gradienten inte kan beräknas.

För att ett grundvattenläckage ska kunna ske krävs också att leran/silten ej sluter tätt mot pålen. Det skulle potentiellt kunna uppkomma i en torrskorpelera, men anses inte lika troligt i området kring Kvarteret Stuvaren 2, då den miljötekniska undersökningen påvisar ett övre grundvattenmagasin och därmed ett potentiellt mättat ler/siltlager.

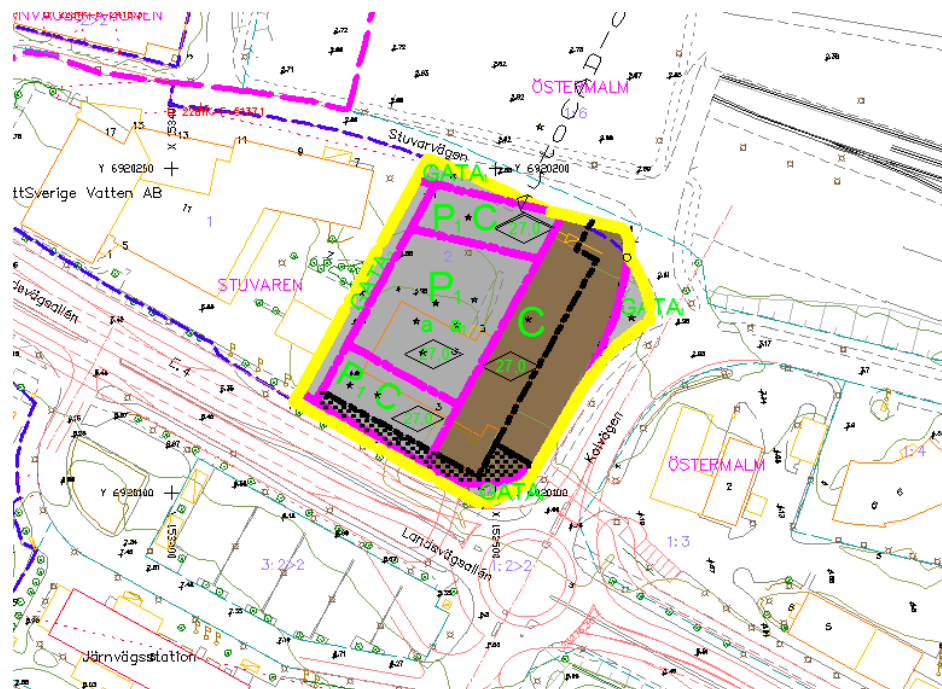
Ett vanligt problem vid pådrivning är grundvattenströmning från ett undre magasin, till ett övre. Detta uppkommer vid en kraftigt uppåtriktad gradient. På samma vis bör en kraftigt nedåtriktad gradient orsaka ett grundvattenflöde från övre magasin, till undre. En noterbar skillnad är dock att materialet som flödar längs pålen vid en uppåtriktad gradient ansamlas vid markytan. Vid grundvattenströmning längs pålen mot undre magasin kan istället materialet ha en tätande effekt.

I området Kvarteret Stuvaren 2 finns inga uppgifter angående trycknivå i undre magasin vilket gör det komplicerat att utvärdera om det föreligger en nedåtriktad gradient eller inte.

Dock är Kvarteret Stuvaren 2 beläget 100-150 meter från havet, vilket den underliggande Sundsvallsåsen har trolig kontakt med. Havsnivån representerar därför potentiellt trycknivån i undre magasin. Grundvattennivån i övre magasin varierar över området, men ligger vanligtvis 1-2 meter under markytan. Detta skulle potentiellt innebära en liten gradient, och därmed ett minimalt nedåtriktat flöde längs pålen.

Trafik:

Planområdet har anpassats efter den nya dragningen av väg 562, se karta på omstående sida, som visar kopplingen mellan bl a Södra kajen och resecentrum. Beträffande antalet parkeringsplatser i området, se text och karta i planbeskrivningen, sid 7 – 8 under rubriken "Luftkvalitet" och karta sid 5.



Översikt som visar planområdets koppling mot den nya dragningen av väg 562

Trafikverket

Landsvägsallén

Vid utformning av förslaget till detaljplan bör hänsyn tas till planerad två till ett, samt att två dubbelhållplatser för bussar ska förläggas på vardera sidan om Landsvägsallén. På plankartan är detta svårt att utläsa om detta är samordnat. I planbeskrivningen finns det med en illustrationsbild, men det saknas en beskrivande text till bilden.

Kommentar: Se karta ovan och på sid 5 i planbeskrivningen.

Kollektivtrafik

I dagsläget finns inga busshållplatser på Landsvägsallén och många busslinjer trafikerar inte järnvägsstationen. Det vore bra om de planerade möjligheterna att åka kollektivt beskrivs lite utförligare i planbeskrivningen.

Kommentar: Utredning pågår för att undersöka om någon av stadsbussarna kan komma att angöra resecentrum vid Landsvägsallén.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Inga synpunkter.

Koncernstaben, Drakfastigheter

Inga synpunkter.

Koncernstaben, strategisk samhällsutvecklingBostadsförsörjning

Planen har ingen direkt inverkan på bostadsförsörjningen. Marken angränsar till bostadsutvecklingsområden, men bedöms vara bättre lämpad för andra ändamål.

Kommunens översiktsplan

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

Kommentar/förslag till förbättringar:

Sundsvall behöver flera olika åtgärder för att minska trafik- och luftproblemen i staden. Att planlägga för ett parkeringshus i den sydöstra delen av centrum där det idag sker utveckling av bostäder och resecentrum i närområdet är helt i linje med översiktsplaneringen.

I detaljplanens samrådshandling står att ÖP2021 anger "småindustri och service". Den korrekta angivningen för platsen är "utveckling verksamhet, ny/kompletterande". På sidan 45 i ÖP2021 beskrivs utvecklingsplanerna för Södra kajen och inre hamnen i korthet. Där finns också en ruta (Tänk på att!) med information om viktiga hänsyn. Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till planområdet för fördjupad översiktsplan "Resecentrum och järnvägen genom centrala Sundsvall". Det är mycket, viktigt med en helhetssyn över dessa angränsande områden.

Kommentar: Texten i planbeskrivningen har ändrat angivningen för platsen till "utveckling verksamhet, ny/kompletterande". Beträffande helhetssyn över angränsande områden till planområdet, se karta sid 5 i planbeskrivningen.

Folkhälsa

Detaljplanen bidrar till positiv utveckling av folkhälsa.

Kommentar/förslag till förbättringar:

Planen bidrar positivt genom att öka tillgängligheten till resecentrum med anknytning till hållbara resalternativ samt genom att minska behovet av bilresor genom centrum för att nå p-hus på Norrmalm. Detta bidrar till att minska bilarnas negativa hälsopåverkan i stadskärnan.

För att ovanstående ska få tillräcklig effekt är det dock mycket viktigt att planera för goda GC-förbindelser i alla riktningar, särskilt kopplingen mot resecentrum är av stor betydelse. Det är svårt att uttyda ur planen hur gångfartsgatan i den västra delen ska anknyta mot resecentrum på ett attraktivt och tillgängligt sätt.

Det framgår också att området saknar naturvärden och till största delen består av hårdgjorda ytor. Eftersom även omgivande kvarter domineras av asfalt och betong kan det vara lämpligt att planlägga för någon form av tillskott av grönska (t.ex. genom en trädrad i lämpligt läge). Det skulle mjuka upp en i

övrigt hård miljö något.

Det är viktigt att fundera över om markanvändningen i kvarterets ytterkant i markplan på något sätt kan styras för att skapa en tryggare och mer levande stadsmiljö för förbipasserande på fastighetens södra, norra och västra sida. En sluten parkeringshusfasad utan inslag av andra verksamheter kan utgöra vissa problem ur det hänseendet. Upplevelsen av trygghet, både från insidan och från utsidan skulle öka med en fasad som går att se igenom. Att planera för verksamhet i byggnaden, exempelvis i markplan, ökar tryggheten och trivseln.

Kommentar: Beträffande önskan om att skapa en tryggare och mer levande stadsmiljö så har detta möjliggjorts genom markanvändning C – centrumfunktion, vilket medger butiker eller dylikt i bottenvåningen. I övrigt planeras att plantera träd på tre av byggnadens sidor, dvs på den östra, västra och norra sidan. På den södra sidan finns redan idag ett antal träd planterade.

Hållbar tillväxtstrategi

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

Kommentar/förslag till förbättringar:

Satsningar på biltrafiklösningar tenderar att leda till ökad biltrafik, men i detta fall bedöms p-huset bidra till ett minskat biltransportbehov i själva stadskärnan, där luftmiljön och attraktiviteten är viktiga hållbarhetsfrågor.

Övriga synpunkter (Tex avfallshantering, ev konflikt med pågående planering inklusive infrastrukturplanering mm).

Planen bör möjliggöra framtida direktanslutning mellan parkeringshus och resecentrum för gående (exempelvis i form av planskild förbindelse eller på annat sätt med mycket god tillgänglighet).

Kommentar: Frågan om direktanslutning kommer att hanteras i detaljplanen för Resecentrum.

Det är mycket viktigt med en helhetssyn över detta område och de angränsande områdena på södra kajen och resecentrum vad gäller tillgänglighetsfrågor ur ett funktionshinderperspektiv. Framkomlighet, ledstråk och markbeläggning.

Kommentar: Planområdet är plant och utgör inga problem med hänsyn till tillgängligheten, i övrigt är detta en projekterings- och bygglovfråga. Frågan hanteras också vidare i planeringen av resecentrum samt för Södra kajen.

Kultur&Fritid/Sundsvalls museum

Tomten ligger i direkt anslutning till riksintresset Stenstan samt invid huvudgatan som leder in till staden. Tomten ligger också mycket nära och mycket central i förhållande till den nya stadsdelen Södra Kajen. Här bör därför höga krav läggas på utformning av ny bebyggelse.

Det finns risk att ett nytt parkeringshus blir dominerande på platsen som är en viktig del av stadens entré och del av den nya stadsdelens kärna.

Kommentar: Arbetet med Resecentrum har återupptagits med Jernhusen och ambitionen med Resecentrum med dess omgivning är att det ska utgöra en viktig del av stadens entré.

Miljöförvaltningen

Markförening

Då markföreningens fråga är översiktligt utredd i ett tidigare skede är miljökontoret positivt till det förslag på administrativ bestämmelse som föreslås i samrådshandlingen. Dock behöver villkoret korrigeras i en punkt. I förslaget står att "Bygglov för P-hus får ej ges..." Det är olyckligt att snäva in till bygglov av P-hus när även andra byggnader kan komma i fråga. Det bör istället stå "Bygglov får ej ges..."

Miljökontoret förslår även att meningen som står i planbestämmelsen som berör upplysningsskyldigheten "Om en markförening upptäcks på fastigheten skall detta meddelas till miljökontoret enligt 10 kap miljöbalken" tas bort. Detta för att göra bestämmelsen tydligare. Upplysningsskyldigheten är redan lagstadgad.

Kommentar: Rättelser i plankartans bestämmelser utifrån Miljökontorets önskemål har genomförts.

Rening av avlopps-/dagvatten

Avloppsvattnet från parkeringshuset bör förses med ett behandlingssteg designat för rening av oljor och metaller innan utsläpp sker till spillvattennätet. Reningen ska dimensioneras för att klara MSVABs gränsvärden

Anläggningen för rening av avlopps-/dagvatten från parkeringshuset kan vara anmälningspliktig enligt 13 § andra stycket förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan görs till miljönämnden.

Kommentar: Rening av avloppsvatten mm regleras av Miljöbalken och för att få ansluta sig till recipienten, i det här fallet MSVABs nät så gäller de regler och föreskrifter som MSVAB har, dvs inget som vi kan reglera i detaljplanen.

MittSverige Vatten AB

Sundsvall vatten har inget att invända mot detaljplanen för Stuvaren 2.

NAVI

Inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, elnät

Intresset av att kunna bygga in en ny nätstation i parkeringshuset kvarstår.

Det finns befintliga lågspänningsledningar som förser Landsvägallén 3 med el som kommer att behöva flyttas vid en exploatering.

Vid södra sidans fastighetsgräns finns det en högspänningsledning men som troligen inte kommer att utgöra några hinder.

Det finns även optoledningar till Landsvägsallén 3 som man måste ta hänsyn till. Kontakt med Skanova bör tas angående optoledningar som finns på fastighetens södra sida.

Kommentar: Detta blir en diskussion mellan fastighetsägaren SKIFU och Sundsvall Energi i samband med bygganmälan.

Medelpads Räddningstjänstförbund

För parkeringshuset ser räddningstjänsten inga ytterligare risker än de som redan nämnts. Men när det gäller det extra våningsplanet för kontorsbyggnaden, så är det en plats där folk vistas stadigvarande, och man bör därför tänka på att om möjligt placera ventilationsöppningar från detta hus bort från Landsvägsallén.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med bestämmelse, **b₁** – ventilationsöppningar vänds bort från Landsvägsallén.

Företag:

E.ON

Inga synpunkter.

TS Skanova Access AB

Skanova har markförlagd teleanläggning inom detaljplaneområdet. Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen.

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

Kommentar: Detta blir en diskussion mellan fastighetsägaren SKIFU och Sundsvall Energi i samband med bygganmälan.

Kollektivtrafiken i Västernorrland, Din Tur

Utgångspunkten för transporter bör vara att de sker på ett sätt där de belastar miljön så lite som möjligt. Huvudalternativen för förflyttningar i Sundsvalls tätort bör vara gåendes, cyklandes och/eller med kollektivtrafiken. Vid bedömning av parkeringsbehov bör tillgång till kollektivtrafik vägas in. De områden som erbjuder god kollektivtrafik behöver i vissa fall inte samma tillgång till parkeringsplatser för bil. Då tillfällen ges att skapa en mindre bilberoende stadsdel i Sundsvalls tätort så är Kollektivtrafikmyndigheten uppmuntran att beakta detta. Det bör vara närmare och enklare för människor i området att ta bussen istället för bilen.

Kommentar: Behovet av parkeringsplatser har bedömts i samband med arbetet med Resecentrum. Syftet med Resecentrum är bl a att förbättra för kollektivtrafiken och i första hand för resenärerna. Kopplingen mellan till exempel buss och tåg för resenären planeras bli kortare än kopplingen mellan tåg/buss och bil.

Sundsvall – Timrå Airport

Inga synpunkter.

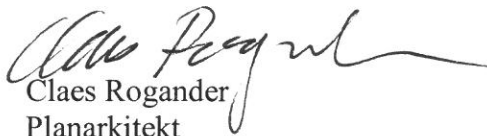
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Detaljplan för
Parkeringshus vid Landsvägsallén
Stuvaren 2
Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 17 februari – 3 mars 2017.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

MKN för vatten och MKN för luft

Länsstyrelsen saknar kommunens samlade bedömning av detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten och för luft, vilket tydligt bör framgå av kommunens planbeskrivning sidan 2.

Under rubriken Luftkvalitet i planbeskrivningen, sidan 8 framgår kommunens resonemang, avseende luftpåverkan. Länsstyrelsen finner att det är oklart vilken som är kommunens slutliga bedömning.

När det gäller detaljplanens eventuella påverkan på vattenförekomst, så är det inte tillfyllest att i Samrådsredogörelsen enbart redovisa en konsults utredning. Det åligger kommunen att utifrån den utredning, som utarbetats av WSP och som framgår av PM WSP daterat den 6 dec 2016, göra en kommunal bedömning.

Kommentar:

Luftkvalitet

Det nya parkeringshuset är planerat för 480 parkeringsplatser. Samtidigt så försvinner 400 – 500 parkeringsplatser i området på grund av utbyggnaden av Södra kajen. Det är också känt att om vi bygger centralt i staden så minskar bilresandet. Detta sammantaget gör att kommunens bedömning är att luftmiljön i området inte försämras av parkeringshuset. (Se vidare samrådsredogörelsen).

Vattenkvalitet

Ur WSPs PM – 20161206:

”Havsytan representerar potentiellt tryckknivån i ett undre magasin.

Grundvattenytan i övre magasin varierar över området, men ligger vanligtvis 1 – 2 meter under markytan. Detta skulle potentiellt innebära en liten gradient, och därmed ett minimalt nedåtriktat flöde längs pålen (vid pålning)”. ”Vid

grundvattenströmning längs pålen mot undre magasin kan istället materialet ha en tätande effekt”.

Kommunens bedömning mot ovanstående bakgrund är att detaljplanen inte medverkar till en försämring av vattenkvaliteten i Sundsvallsfjärden. (Se vidare samrådsredogörelsen).

Landsvägsallén - Utformning

Vid utformning av detaljplanen bör hänsyn tas till planerad utformning av Landsvägsallén. Den planen innebär att antalet körfält ska minskas från två körfält till ett körfält samt att två dubbelhållplatser för bussar ska förläggas på båda sidor om Landsvägsallén. På detaljplanen är detta svårt att utläsa om samordning skett med planerna för framtida utformning av Landsvägsallén. I planbeskrivningen finns det med en illustrationsbild. Det saknas dock en beskrivande text till illustrationen.

I samrådsredogörelsen anger kommunen att planområdet har anpassats efter ny dragning av väg 562. Det finns också med en översiktsbild (som det saknas teckenförklaring till) som ska visa på kopplingen till övriga områden som ska planläggas. Länsstyrelsen anser i likhet med Trafikverket att detta fortfarande är otydligt beskrivet i planbeskrivningen.

Kommentar:

Detaljplanen har anpassats så långt det är möjligt efter planerna för södra kajen, resecentrat och väg 562. Eftersom dessa planer inte är klara i alla delar så kan inte detaljplanen heller helt anpassas efter dessa planer.

Formalia

Länsstyrelsen anser att kommunen ska, i planbeskrivningen, redovisa genomförandetid för gällande detaljplan.

Det är lämpligt, formellt sett, att Lantmäterimyndigheten ges möjlighet till yttrande i granskningsskedet.

Kommentar:

Planbeskrivningen är kompletterad med uppgift om genomförandetid.

Beträffande Lantmäterimyndigheten så upprättar vi alla våra planförslag tillsammans med en utsedd lantmätare som dessutom skriver all text under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” samt att lantmäteriet alltid får våra planförslag för yttrande i varje planskede.

Citat ur en beskrivning av KLM:s rutinemässiga deltagande i detaljplaneprocessen from 1 jan 2017: *Lantmäterimyndigheten är enligt lag alltid samrådspart, KLM lämnar dock sällan yttrande pga ”församråden”*. Vi har alltså löpande avstämningar ”församråd” med LMK innan formellt samråd, granskning och antagande.

Trafikverket**Landsvägsallén**

Vid utformning av förslaget till detaljplan bör hänsyn tas till planerad utformning av Landsvägsallén. Planen är att antalet körfält ska minskas från två till ett, samt att två dubbelhållplatser för bussar ska förläggas på vardera sida om Landsvägsallén. På plankartan är detta svårt att utläsa om detta är samordnat. I planbeskrivningen finns det med en illustrationsbild, men det saknas en beskrivande text till bilden.

I samrådsredogörelsen anger man att planområdet har anpassats efter ny dragning av väg 562. Det finns också med en översiktsbild (som det saknas teckenförklaring till) som ska visa på kopplingen till övriga områden som ska planläggas. Trafikverket anser dock att detta fortfarande ottydligt beskrivet i planbeskrivningen.

Kommentar: Se kommentar till Länsstyrelsen och koncernstabens yttrande nedan.

Kommunala myndigheter och bolag:

Koncernstaben

Koncernstaben har yttrat sig om ärendet i samrådsskedet och har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

Det är viktigt att samordning sker mellan p-huset och resecentrum när de båda projektens detaljutformning preciseras. Mycket god tillgänglighet och orienterbarhet mellan de två målpunkterna bör eftersträvas.

Kommentar: Synpunkten noterad.

Miljöförvaltningen

Inga synpunkter.

MittSverige Vatten AB

Inga synpunkter.

NAVI

Inga synpunkter.

Sundsvall Energi AB, elnät

Intresset av att kunna bygga in en ny nätstation i parkeringshuset kvarstår. Se våra tidigare synpunkter i ärendet.

Kommentar: Synpunkten är noterad.

Sundsvall Energi AB, Servanet

Opto:

Fastigheten Stuvaren 2 har idag en optoservisledning. Som försörjer fastigheten med fiber. Denna ledning kan behöva flyttas på grund av förändringarna på fastigheten.

Efter väg 562 (gamla E4:an) har ServaNet en optokabel samt optoslang (lila streck på ledningskarta) tillsammans med Skanova AB. Avtalspart för denna ledning är Skanova AB som ombesörjer ev. ledningsflytt.

Ledningar i Stuvärvägen bör beaktas i planeringsarbetet för att undvika ledningsflytt i största möjliga mån. Dessa ledningar har flyttats när saneringen av inre hamnen utfördes.

Kommentar: Byggnadens placering är anpassad efter den pågående översiktliga planeringen av södra kajen, samma planering som legat till grund för läget på den flyttade ledningen i Stuvärvägen.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Inga synpunkter.

Sundsvall - Timrå Airport

Inga synpunkter.

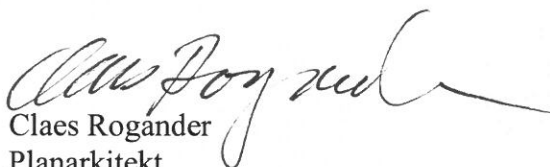
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planingenjör



Claes Rogander
Planarkitekt

Detaljplan för
Parkeringshus vid Landsvägsallén
Stuvaren 2
Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Sundsvall-Timrå flygplats; ingvar.sandquist@sdlairport.se
Länsstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad,
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Anläggning, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

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

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

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

Fastighetsförteckning

~~2016-10-25~~ Uppdaterad 2017-02-10

Ärendenummer

Y166246 (FF 16/7)

Handläggare

Monica Morenius

Ärende Fastighetsförteckning till detaljplan för **Parkeringshus vid Landsvägsallén,**
Stuvaren 2, Sundsvalls kommun

Kommun: Sundsvall

Län: Västernorrland

Fastigheter inom området (fastigheter, sämjelotter, fiskelotter, byggnad å, allmänt vattenområde)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Stuvaren 2	Sundsvalls Kommuns Industrifastighet Box 343 851 05 SUNDSVALL	
Östermalm 1:2	Sundsvalls Kommun Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	
Rättigheter inom området (servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, vägrätt, viltvårdsområde, fiskevårdsområde, rättigheter mineral/torv)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Serv 1 22-IM1-71/257.1		Servitut, Avloppsledning
Till förmån för:		
Norrmalm 1:27	Sundsvall Vatten AB Box 189 851 85 SUNDSVALL	
Belastar:		
Stuvaren 1	Castellum Norr 2 AB Box 225 851 04 SUNDSVALL	
Östermalm 1:2	Sundsvalls Kommun Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	

Fastigheter utanför området

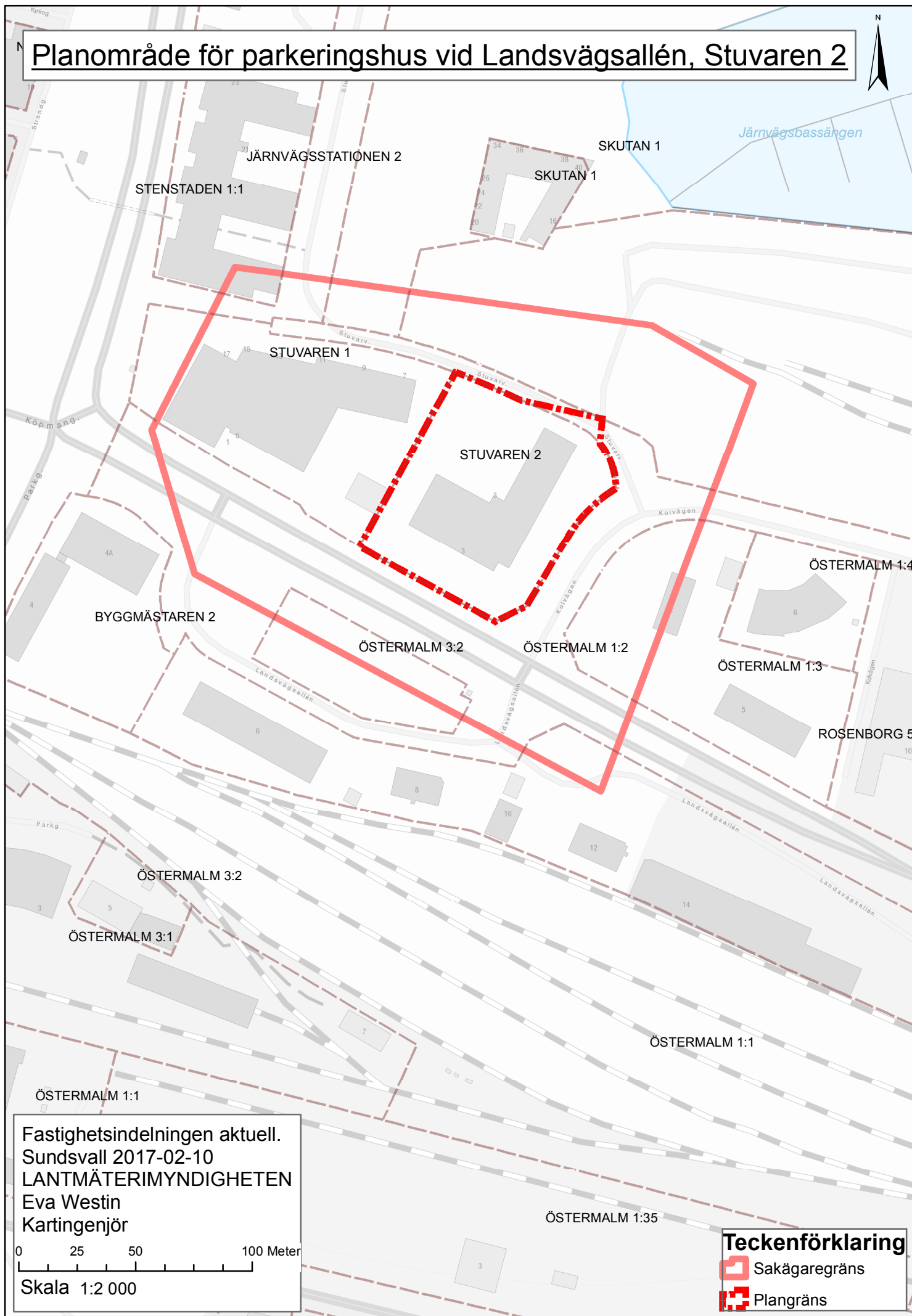
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

Järnvägsstationen 2	Castellum Norr 2 AB Box 225 851 04 SUNDSVALL	
Stenstaden 1:1	Sundsvalls Kommun Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	
Stenstaden 1:4	Sundsvalls Kommun Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	
Stuvaren 1	Castellum Norr 2 AB Box 225 851 04 SUNDSVALL	
Östermalm 1:3	Sundsvalls Kommun Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	
Östermalm 1:6	Sundsvalls Kommun Mark- och exploateringsavd 851 85 SUNDSVALL	
Östermalm 3:2	Jernhusen Stationer AB Box 520/Jernhusen Ab/ 101 30 STOCKHOLM	
Rättigheter utanför området		
Serv 2 22-IM1-85/3007.1		Servitut, Värmekulvert mm
Till förmån för:		
Skönsberg 3:31	Sundsvall Elnät AB 851 85 SUNDSVALL	
Belastar:		
Stuvaren 1	Castellum Norr 2 AB Box 225 851 04 SUNDSVALL	

Fastighetsförteckningen upprättad av

Monica Morenius
Kartingenjör

Planområde för parkeringshus vid Landsvägsallén, Stuvaren 2



PM – POTENTIELL GRUNDVATTENPÅVERKAN KVARTERET STUVAREN 2

I Länsstyrelsens yttrande, diarie nr: 402-7786-16, daterat 2016-11-23 beskrivs eventuellt påverkan på grundvattenförekomsten Sundsvallsåsen som ett potentiellt problem.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande:

"Länsstyrelsen finner det osäkert om att planområdet berör miljökvalitetsnormer för vatten. Kommunen konstaterar i planförslaget att de flesta omkringliggande byggnader är grundlagda på pålad undergrund. Om pålning blir aktuellt som grundläggning för tillkommande bebyggelse kan det komma att innebära ett intrång i den grundvattenförekomst som finns under planområdet, (Sundsvallsåsen). Länsstyrelsen anser att frågan om byggnadens grundläggning och den eventuella påverkan det kan få på grundvattenförekomsten behöver klargöras och redovisas redan i planskedet."

WSP har tagit fram en miljöteknisk markundersökning, daterad 2009-08-25, där geologin beskrivs. I området återfinns fyllnadsmassor som överlagrar mer finkornigt material så som silt och lera. Under lerlagret ligger ett mäktigt sandlager (20-40m) samt en isälvsavlagring, Sundsvallsåsen. Åsen består av skiktat grovkornigt, rikligt vattenförande, material. Enligt SGU är uttagsmöjligheterna i åsen i storleksordningen 25-125 l/s.

Stora delar av centrala Sundsvall är belägen på Sundsvallsåsen. Både där isälvs materialet går i dagen och där den täcks av finkorniga sediment. De finkorniga sedimentens mäktighet varierar stort och är på många ställen genombrutet av schakter, exempelvis källare, ledningsgator och pålar. Antalet konstaterade och potentiellt förorenade områden är stort. Inget känt grundvattenuttag för dricksvattenändamål finns i centrala Sundsvall. En preliminär statusklassning från 2015 visar på god kvantitativ status men att vattenförekomsten är bedömd att ha otillfredsställande kemisk status bland annat grundat på analysresultat från området Södra kajen där Kvarteret Stuvaren 2 ligger (se bilaga där läge för Kvarteret Stuvaren 2 är markerad med röd cirkel). I Kvarteret Stuvaren 2 har olika typer av verksamhet bedrivits och genom åren och fyllnadsmassor har använts som har lämnat föroreningar i marken (markmiljöundersökningar inom området från 2009 och 2010). Det största problemet har i markundersökningarna bedömts vara schakter i fyllnadsmassor framför allt med avseende på förhöjda halter av PAH'er.

Potentiella problem som skulle kunna uppstå vid pådrivning är läckage av förorenat grundvatten från övre magasin till undre magasin. För att grundvattnet ska kunna strömma från övre till undre magasin krävs en nedåtriktad tryckgradient. Den bestäms utifrån grundvattennivån i övre magasin, relativt trycknivån i undre magasin. I utförda undersökningar redovisas ej en trycknivå i undre magasin, vilket gör att gradienten inte kan beräknas.

WSP Environmental Sverige

Box 13033
402 51 Göteborg
Besök: Ullevigatan 19
Tel: +46 10 7225000
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm
<http://www.wspgroup.se>

För att ett grundvattenläckage ska kunna ske krävs också att leran/silten ej sluter tätt mot pålen. Det skulle potentiellt kunna uppkomma i en torrskorpelera, men anses inte lika troligt i området kring Kvarteret Stuvaren 2, då den miljötekniska undersökningen påvisar ett övre grundvattenmagasin och därmed ett potentiellt mättat ler/siltlager.

Ett vanligt problem vid påldrivning är grundvattenströmning från ett undre magasin, till ett övre. Detta uppkommer vid en kraftigt uppåtriktad gradient. På samma vis bör en kraftigt nedåtriktad gradient orsaka ett grundvattenflöde från övre magasin, till undre. En noterbar skillnad är dock att materialet som flödar längs pålen vid en uppåtriktad gradient ansamlas vid markytan. Vid grundvattenströmning längs pålen mot undre magasin kan istället materialet ha en tätande effekt.

I området Kvarteret Stuvaren 2 finns inga uppgifter angående trycknivå i undre magasin vilket gör det komplicerat att utvärdera om det föreligger en nedåtriktad gradient eller inte.

Dock är Kvarteret Stuvaren 2 beläget 100-150 meter från havet, vilket den underliggande Sundsvallsåsen har trolig kontakt med. Havsnivån representerar därför potentiellt trycknivån i undre magasin. Grundvattennivån i övre magasin varierar över området, men ligger vanligtvis 1-2 meter under markytan. Detta skulle potentiellt innebära en liten gradient, och därmed ett minimalt nedåtriktat flöde längs pålen.

WSP Sverige AB

Göteborg 2016-12-06

Andreas Berg

Niklas Dahlström

Granskad av: David Klemetz

