



Antagen detaljplan för Regementet 1, 4, 5 och 6, Luftvernet 1, 2, 3 och 4, och Staben 1 och 3, del av LV5, Södermalm, Sundsvalls kommun

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900) att inte pröva stadsbyggnadsnämnden beslut den 2020-06-17 att anta detaljplan i ärende SBN-2013-01158.

Enligt 13 kap 4 § plan- och bygglagen får detta beslut inte överklagas.

Beskrivning av ärendet

Sundsvalls kommun har upprättat förslag till detaljplan med syfte att ändra markanvändningen för delar av planområdet för att kunna omvandla verksamhetslokaler till bostäder. Länsstyrelsen har fått planförslaget för yttrande enligt 5 kap. 18-22 §§ plan och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har fått ärendet för yttrande enligt 5 kap. 22 § PBL.

Det här beslutet har fattats av enhetschef Stina Pettersson efter föredragning av planhandläggare Hamlet Mirjamsdotter.

Anslagna protokoll : Stadsbyggnadsnämnden

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2020-06-17

Paragrafer

§§ 113-141

Justeringsdatum

2020-06-22

Datum då anslaget sätts upp

2020-06-23

Datum då anslaget tas ned

2020-07-15

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2020-06-23 till och med 2020-07-14

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Relaterade dokument

[Protokoll stadsbyggnadsnämnden 2020-06-17](#) 

§ 120 Detaljplan för Del av LV5, beslut om antagande

(SBN-2013-01158-32)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enl. 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Ärendet handlar om att möjliggöra omvandling av befintliga byggnader till bostadsanvändning. Stadsbyggnadskontoret fick 2015-06-17 uppdrag att påbörja planläggning för f.d. LV5-områdets norra del. Detta mot bakgrund av att det både fanns ett kommunalt intresse samt intresse från vissa tomträttshavare och verksamhetsutövare i området att omvandla delar gamla LV5-området. Planarbetet har pågått och i perioder vilat i väntan på utredningar. Planprocessen är nu genomgången och klar för antagande.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2020-06-03 - § 95
- Tjänsteskrivelse - SBN-2013-01158-32 Beslut om antagande, Detaljplan för Del av LV5,
- Bilaga Antagandehandling Del av LV5
- Bilaga Plankarta del av LV5

Uppföljning av beslut

SBN kommer att få kännedom om när planen har vunnit laga kraft.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

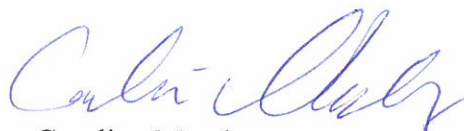
Protokollet omfattar §§ 113-141

Det noteras till protokollet att Adele Flodin (S) anmäler jäv i §138 och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Justeras



Anders Hedenius
Ordförande



Caroline Mossberg
Sekreterare



Lars Holmgren
Justerare

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

Del av LV5

Regementet 1, 4, 5, 6, Luftvärnet 1, 2, 3, 4, Staben 1, 3

Södermalm, Sundsvalls kommun

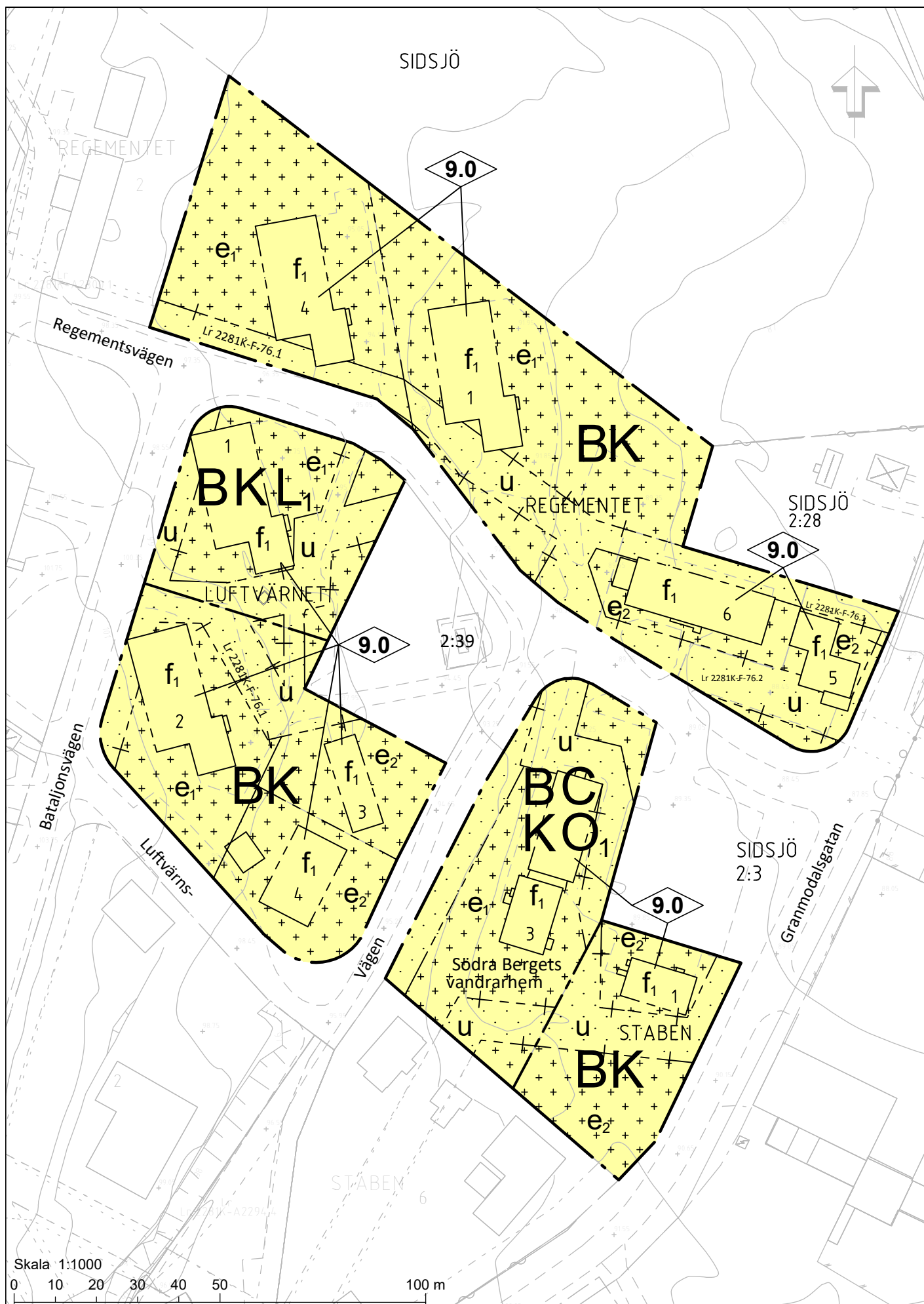
Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 20 maj 2020

Kontaktperson:

Hampus Berggren telefon 060-19 13 46

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

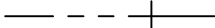
- ☒ Samråd t o m 15 augusti 2019
- ☒ Granskning t o m 18 maj 2020
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 17 juni 2020
- ☒ Laga kraft 15 juli 2020



PLANBESTÄMMELSER

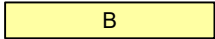
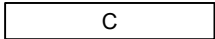
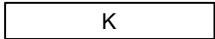
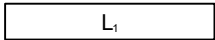
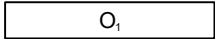
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ och egenskapsgräns

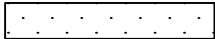
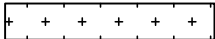
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder
	Centrum
	Kontor
	Djursjukhus
	Vandrarhem

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största byggnadsarea för bostadskomplement och tillbyggnader så som förrådsbyggnader, sophus, uteplatser och skärmtak är 200 kvm, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂	Största byggnadsarea för bostadskomplement och tillbyggnader så som förrådsbyggnader, sophus, uteplatser och skärmtak är 100 kvm, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får endast förses med bostadskomplement, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f ₁	Balkong, uteplats samt skärmtak får kraga ut max 2 meter i alla väderstreck, dock måste tillbyggnad förhålla sig minst 2 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
----------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från dagen detaljplanen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
---	--

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
PLANDATA	2
Områdets läge och areal	2
Markägoförhållanden	3
Området idag	3
PLANFÖRSLAG	4
Bebyggelseområden	6
Friytor	7
Landskap	7
RISKER/STÖRNINGAR	7
Radon	7
Dagvatten och höga flöden	7
Buller	7
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	8
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	8
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	8
MKN luft	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	9
Konsekvenser utom planområdet	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
Vatten och avlopp	10
El	10
Avfall	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
ORGANISATORISKA FRÅGOR	10
Tidplan	10
Genomförandetid	10
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	10
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	11
EKONOMISKA FRÅGOR	12
Planekonomi	12
ÖVRIGT	12
ÄNDRING EFTER SAMRÅD	12

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNINGSKARTA

BILAGOR

Sundsvall växer www.sundsvallvaxter.se/lv5

Detaljplan för Del av LV5

Regementet 1, 4, 5, 6, Luftvärnet 1, 2, 3, 4, Staben 1, 3
Södermalm, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar till att ändra gällande markanvändning för delar av planområdet inom detaljplan DP-S1375 och DP-304. Detta för att kunna tillåta bostäder och andra verksamheter inom den befintliga bebyggelsen.

BAKGRUND

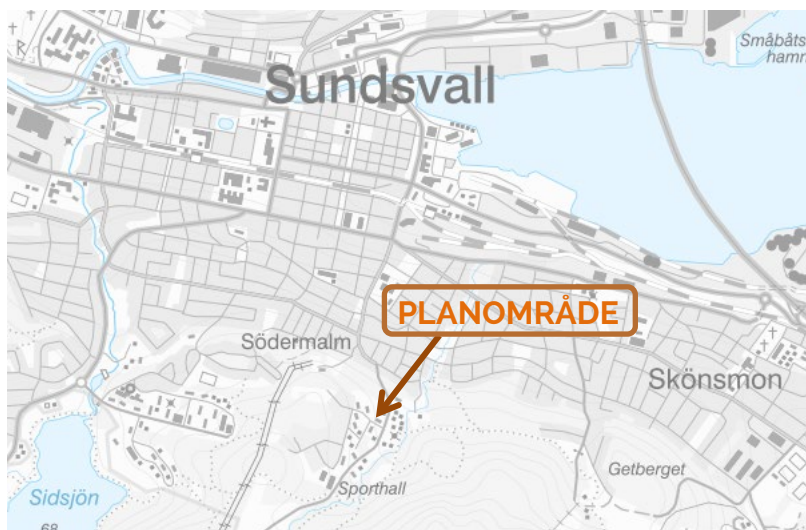
Stadsbyggnadskontoret har mottagit en ansökan om att utreda möjligheterna för planläggning gällande omvandling av verksamhetslokaler till bostadslägenheter.

Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att påbörja planläggning 2015-06-17.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet omfattar ca 0,8 hektar och är beläget längs Regementsvägen, Bataljonsvägen samt Luftvärnsvägen inom gamla LV5-området, ca 2 kilometer söder om Sundsvalls centrum.



Markägoförhållanden

Marken ägs till största delen av Sundsvalls kommun.

Området idag

LV5-området har goda förutsättningar att utvecklas till ett större bostadsområde med närhet till natur, friluftsliv och rekreation. Detta genom att successivt omvandla befintlig bebyggelse från verksamhet till bostadsändamål. Byggnaderna inom området är till största del friliggande med mycket utrymme mellan husen. Detta kan användas för att skapa mer gröna ytor samt parkeringsplatser till fastigheterna. Närhet till förskola är också positivt.



Foto över planområdet mot norr.

PLANFÖRSLAG

PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

Beskrivning

B	Bostäder	Bestämmelsen möjliggör för nya bostäder som också är en del av planen syfte.
C	Centrum	Exempel på möjlig användning är butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, apotek, hantverk och annan service. Bestämmelsen läggs till för att platsen anses utgöra ett lämpligt område för denna typ av ändamål i en framtida utveckling av denna stadsdel.
K	Kontor	I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Verksamheten ska inte medföra störning av betydelse för omgivningen. Bestämmelsen används för att säkerställa att aktuell verksamhet kan fortsätta inom fastigheten efter ändrad markanvändning.
L ₁	Djursjukhus	Bestämmelsen används för att säkerställa att aktuell verksamhet kan fortsätta inom fastigheten efter ändrad markanvändning.
O ₁	Vandrarhem	Bestämmelsen används för att säkerställa att aktuell verksamhet kan fortsätta inom fastigheten efter ändrad markanvändning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Bostadskomplement och tillbyggnad för verksamhet max 200 m ²	Reglerar största byggnadsarea för bostadskomplement och tillbyggnader som förrådsbyggnader, sophus, uteplatser och skärmtak.
----------------	---	--

e ₂	Bostadskomplement och tillbyggnad för verksamhet max 100 m ²	Reglerar största byggnadsarea för bostadskomplement och tillbyggnader som förrådsbyggnader, sophus, uteplatser och skärmtak.
prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Används för att hindra att marken bebyggs och skydda underjordiska ledningar.
korsmark	Marken får endast förses med bostadskomplement	Används för att reglera vilken typ av bebyggelse som får uppföras på en specifik plats.
	Högsta byggnadshöjd i meter är 9 meter	Reglerar avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan.
<i>Utformning</i>		
f ₁	Avstånd till fastighetsgräns är 2 meter	Balkong, uteplats samt skärmtak får kraga ut max 2 meter i alla väderstreck, dock måste tillbyggnad förhålla sig minst 2 meter från fastighetsgräns.
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER		
<i>Genomförandetid</i>		
5 år	Genomförande tiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft	Anger vilken tidsrymd detaljplan är tänkt att genomföras inom.
<i>Markreservat</i>		
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Används för att redovisa placering av allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag inga byggnader avsedda för permanent boende. Längre tillbaka användes några av byggnaderna till logement under perioden då försvarsmakten hade sitt luftfartsregemente där. På senare tid används byggnaderna som tillfälligt boende, företagshotell och för andra verksamheter.

Planförslaget medför att de befintliga byggnaderna kan omvandlas till permanent boende och i detta fall är syftet hyresrättslägenheter. Parkering kommer att kunna anordnas vid respektive fastighet. Både byggnader och parkering anordnas på befintliga hårdgjorda ytor inom respektive fastighet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom LV5-området finns olika typer av verksamheter och flertalet garage. I östra delen finns ett mindre bostadsområde med BoKlok-hus som består utav 32 stycken lägenheter och uppfördes under 2008. Cirka 200 meter från planområdet ligger Södra bergets förskola. Närmaste mataffär ligger cirka 1,5 kilometer norr om planområdet.

Tillgänglighet

Tillfart från intilliggande stadsdel sker via Granmodalsgatan och vidare in på Regementsvägen för att komma till aktuellt område. Ny anslutningsväg från Granmodalsgatan till området föreslås längre söder ut för att undvika genomfartstrafik i direkt anslutning till de tilltänkta hyresbostäderna. Förslaget med ytterligare infart längre söderut kan bli aktuellt längre fram i tiden och bedöms inte vara avgörande för genomförandet av denna planändring.

Den gång- och cykelväg som finns kopplad till området går längs med Granmodalsgatan från Södermalm och upphör i höjd med infarten till Regementsvägen. Vid tillskapande av nya hyresbostäder föreslås en gång- och cykelväg längs Regementsvägen in till området för att skilja gång- och cykeltrafikanter från den övriga trafiken. En förlängning av GC-vägen bedöms dock inte vara avgörande för genomförandet av denna planändring då Regementsvägen anses vara tillräckligt bred (cirka 7 meter) för att gångare, cyklister och övriga trafikslag kan inrymmas samt att dagens trafikmängd anses vara tillräckligt låg. Förslaget med en fortsättning av GC-väg längs Regementsvägen kan bli aktuellt längre fram i tiden i samband med en mer omfattande bostadsutveckling inom LV5-området.

Busshållplats Stuggränd (linje 3) ligger ca 700 meter från området. Hållplatsen trafikeras av en "plus-buss" som går upp till Södra berget. Från Granmodalsgatan i höjd med aktuellt område finns en bred GC-väg som kan användas för att ta sig ner mot Södermalm, förskola/skola, lekplats samt till busshållplats Stuggränd.

Friytor

Park och naturmiljö

Det finns ingen utpekad lekplats inom området för de tilltänkta bostäderna.

Närmaste lekpark finns vid Södra bergets förskola ca 200 meter från området.

Närhet till lek och rekreationsområden återfinns i de närliggande friluftsområdena kring Södra berget med stora skogspartier och parker/ängar.

Landskap

Inom planområdet sluttar landskapet från väst till öst.

Risker/Störningar**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.

Dagvatten och höga flöden

Dagvattnet hanteras inom respektive fastighet. Då inga nya hårdgjorda ytor planeras inom området förväntas dagvattenflödet inte förändras. Föroreningar från planområdet ska omhändertas enligt gällande lagstiftning.

Buller

Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Buller från Granmodalsgatan bedöms inte utgöra någon betydande påverkan för de tilltänkta hyresbostäderna i området. Den trafik som passerar inom området är förhållandevis liten och bör heller inte upplevas som störande.

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats för området. Enligt historiken tyder det på att området tidigare i huvudsak har använts av Sundsvalls luftvärnsskår som officersmäss, kansli och kasernhus. Idag används officersmässen som vandrarhem och restaurang. Mindre verksamheter och kontor är inhysta i övriga byggnader. Se *bilaga 1* för fullständig historisk beskrivning.

Förorenad mark

Efter att stadsbyggnadskontoret tagit del av nya uppgifter från försvarsmakten gällande förorenad mark inom aktuellt område har Sundsvalls kommuns Mark – och exploateringsavdelning tillsammans med Länsstyrelsen avskrivit risken för markföroreningar. Marken anses därav vara lämplig för planerad markanvändning enligt förslaget i denna detaljplan. De nyinkomna uppgifterna finns att ta del av i den reviderade versionen av den historiska beskrivningen *bilaga 1*.

**PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB**

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

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 med viss ökning av trafik bedöms måttlig och innebär inte någon nämnvärd påverkan på MKN för utomhusluft.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Planens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig och innebär inte någon nämnvärd påverkan gällande MKN buller.

MKN Vatten

Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till kommunalt VA. Dagvattenflödet bedöms inte förändras efter genomför planförslag. Planförslaget bedöms inte utgöra någon nämnvärd påverkan på MKN för vattenförekomster.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2021

I ÖP 2021 beskrivs planområdet som ett attraktivt område med närhet till naturreservat och friluftsområden. Den företagsverksamhet som idag äger rum inom området föreslås kompletteras med bostäder för att på så sätt stärka upp stadsdelen som idag kan upplevas som en ”baksida” av staden. Förslaget om planändringen bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft 1986-04-24. Markanvändningen för området utgörs till största del av JM som betyder att marken endast får användas för små-industriändamål och kontor. Högsta byggnadshöjd är 9 meter inom hela planområdet. Bebyggelsen inom området består till största del av förråds- och verkstadskaraktär med varierad ålder och skick.

Inga riksintressen eller kända fornlämningar finns inom planområdet.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-06-17 att uppdra till Stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planen är framtagen med avseende att följa de riktlinjer som finns att ta del av i gällande översiktsplan ÖP2021.

Då planändringen enbart medför ändrade bestämmelser om gällande markanvändning kommer ingen större förändring av områdets utformning att ske gällande ny bebyggelse. För att säkerställa att de befintliga verksamheterna kan finnas kvar inom området har även bestämmelser kopplat till deras verksamhetsområde lagts till i plankartan. Dessa verksamheter bedöms inte utgöra någon fara eller upplevas som störande för de boende. Likväl bedöms de tillkommande bostäderna inte utgöra något hinder för att de befintliga verksamheterna ska kunna fortsätta med att bedriva sina verksamheter.

Konsekvenser utom planområdet

En liten ökning av gående, cyklister samt biltrafik förväntas i samband med att det tillkommer permanenta bostäder inom området. Ökningen är så pass liten att det inte bedöms medför betydande konsekvenser för framkomligheten längs Granmodalsgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området försörjs med kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Fjärrvärme finns i området.

El

Allmänna elledningar finns inom området.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2020.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Det är enskilt huvudmannaskap för planområdet vilket innebär att ansvaret för anläggning, drift och underhåll inom planområdet hanteras av fastighetsägarna.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning bedöms inte behövas, fastigheterna är redan bildade.

Ledningsrätt

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.

Nya ledningsrätter kan bildas inom markreservat för U1-område. Befintliga ledningsrätter finns delvis redan inom U1-område.

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.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Ledningsrätt för vatten, avlopp, el och fiber kan inrättas inom u1-område på fastigheterna Regementet 1 och 6, Luftvärnet 1 samt Staben 1 och 3 för ledningsdragande verk.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras enligt avtal med beställare.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – Historisk beskrivning

Ändring efter samråd

Efter samrådet har planförslaget justerats enligt följande:

- Ny text har lagts till under rubriken Förorenad mark i planbeskrivningen till denna detaljplan. Efter nyinkomna uppgifter från försvarsmakten gällande tidigare markanvändning har Sundsvalls kommun i samråd med Länsstyrelsen kunnat avskriva riskerna för markföroreningar och därav kommer inga undersökningar att genomföras.
- Bilaga 1 – Historisk beskrivning har uppdaterats med ny information.
- Ny text har lagts till under rubriken Tillgänglighet i planbeskrivningen till denna detaljplan. Ett tydligare ställningstagande har framförts gällande tillgänglighet för gångare och cyklister samt för ny infart till området.
- Plankartan har delvis ritats om och tilldelats nya bestämmelser gällande möjlighet att tillskapa bostadskomplement som exempelvis sophus, lekplatser, skärmtak för cykelparkering osv.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Hampus Berggren
Planarkitekt

Detaljplan för Del av LV5

Regementet 1, 4, 5, 6, Luftvärnet 1, 2, 3, 4, Staben 1, 3

Södermalm, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 16 oktober – 6 november 2019.

Inkomna synpunkter med kommentarer

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

❖ *Kommentar*

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Länsstyrelsen anser att kommunen belyst problematiken med potentiellt förorenade markområden i planhandlingarna samt med den historiska beskrivningen av markens användning. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ytterligare provtagningar kommer att behöva göras för att utreda om marken är lämplig för planläggning av permanenta bostäder.

❖ *Kommentar* Ny text har lagts till under rubriken Förorenad mark i planbeskrivningen till denna detaljplan. Efter nyinkomna uppgifter från försvarsmakten gällande tidigare markanvändning har Sundsvalls kommun i samråd med Länsstyrelsen kunnat avskriva riskerna för markföroreningar och därav kommer inga undersökningar att genomföras.

Övriga synpunkter

Social hållbarhet

Planbeskrivningen bör kompletteras med resonemang och åtgärder kring tillgänglighet och trygghet. Närmsta busshållplats är lokaliserad 700 meter från planområdet vilket är relativt långt avstånd, framförallt för barn i skolåldern som ska ta sig till och från skolan.

Planhandlingarna gör gällande att vid tillskapade av nya bostäder ”*bör gång- och cykelvägen fortsätta Regementsvägen till området för att tillgodose fotgängare och cyklisters säkerhet*”.

Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring om detta kommer att ske i samband med detaljplanens genomförande eller om det är en åtgärd som ligger långt fram i tiden.

Planhandlingarna kan med fördel kompletteras med ett barnperspektiv som belyser barn och ungdomars möjlighet att på ett säkert sätt ta sig till lekplatser och hållplatser för kollektivtrafik.

Klimat och energi

Länsstyrelsen ser gärna att ett resonemang utifrån hur detaljplanen tar hänsyn till miljö- och klimataspekter läggs till. En aspekt kopplat till klimat är bland annat möjligheten för trygga cykelparkeringar och möjligheten att välja miljövänliga alternativ istället för bilen.

- ❖ **Kommentar** Ny text har lagts till under rubriken Tillgänglighet i planbeskrivningen till denna detaljplan. Ett tydligare ställningstagande har framförts gällande tillgänglighet för gångare och cyklister samt för ny infart till området.

Plankartan har delvis ritats om och tilldelats nya bestämmelser gällande möjlighet att till skapa bostadskomplement som exempelvis sophus, lekplatser, skärmtak för cykelparkering osv.

Trafikverket

Trafikverket har inte något att erinra.

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljökontoret

Förorenad mark

En historisk beskrivning har tagits fram i detaljplanearbetet som visar att de historiska uppgifterna är knapphändiga och kan ej utgöra underlag för bedömning om markens lämplighet för bostadsändamål. Inför att granskningshandlingen upprättas kommer därför en provtagningsplan tas fram och översiktliga miljötekniska undersökningar genomföras i syfte att utreda om marken är lämplig att planlägga för bostadsändamål. Resultaten inarbetas i granskningshandlingen.

Miljönämnden anser att försvarsmaktens historiska information behöver inhämtas inför arbetet att ta fram en provtagningsplan. Detta för att markundersökningens resultat ska ge ett tillräckligt bra underlag till att bedöma markens lämplighet för bostadsändamål. Exempelvis kan fler parametrar vara aktuella att analyseras.

Värt att notera är att geotekniska undersökningar i anslutning till det aktuella området har visat på 1-2 meter fyllnadsmassor. Undersökningar på angränsande fastigheter har också visat att det finns en PAH- problematik i mark.

En transformatorstation finns i området. Eventuella mark- och grundvattenföroreningar kopplat till denna bör undersökas.

Provtagningsplanen bör samrådats med Miljökontoret.

- ❖ **Kommentar** Ny text har lagts till under rubriken Förorenad mark i planbeskrivningen till denna detaljplan. Efter nyinkomna uppgifter från försvarsmakten gällande tidigare markanvändning har Sundsvalls kommun i samråd med Länsstyrelsen kunnat avskriva riskerna för markföroreningar och därav kommer inga undersökningar att genomföras.

Parkering

Miljökontoret bedömer att om en större parkering >50 platser är aktuell, behöver dagvattnet renas i oljeavskiljare innan det infiltreras lokalt.

- ❖ **Kommentar** Det kommer inte uppföras fler än 50 parkeringsplatser per fastighet.

Snöhantering

Det bör finnas plats för hantering av snö och smältvatten inom detaljplaneområdet.

- ❖ **Kommentar** Respektive fastighet ska sköta sin egen snöhantering.

Koncernstaben

Planförslaget överensstämmer mycket väl med gällande översiktsplan. Översiktsplanen har pekat ut området som lämpligt för omvandling och förtätning. Planförslaget möjliggör att området blir mer blandat, med liv och rörelse under större del av dygnet. Boende kommer att få mycket god tillgång till friluftsområden, men lite sämre tillgänglighet till service och kollektivtrafik. Därför är det bra om bostadsutbudet riktar sig mot t.ex. ungdomar och fysiskt aktiva människor som kan tänka sig att cykla till olika målpunkter.

Planförslaget är mycket positivt för bostadsförsörjningen, eftersom det kan möjliggöra stadsnära hyresbostäder i lite lägre prisklasser, vilket är efterfrågat.

Det är bra om det kan ställas krav på att anordna plast för småbarnslek inom fastigheterna, eftersom det saknas i närområdet och trafiken till olika verksamheter i området kan vara lite stökig.

Kommentarer saknas om kulturhistoriska värden. Eventuellt kan det finnas byggnadsantikvariska aspekter kopplat till de gamla regementsbyggnaderna som man kanske bör ta hänsyn till. Detta bör stämmas av med Sundsvalls museum.

- ❖ **Kommentar** Plankartan har delvis ritats om och tilldelats nya bestämmelser gällande möjlighet att tillskapa bostadskomplement så som exempelvis sophus, skärmtak för cykelparkering osv.

Se Kultur & fritids remissvar nedan gällande kulturhistoriska värden.

Kultur & fritid

Kulturhistoriskt värde

Berörd bebyggelse har en tydlig struktur och berättar om när luftvärnsregementet 5 (LV5) etablerades i Sundsvall. Området är också ett uttryck för en viktig del i Sveriges historia när landet ökade sin krigsberedskap under andra världskriget.

Bedömning

Föreslagen ny funktion av fastigheterna anses inte påverka områdets kulturhistoriska värde. Eventuella förändringar bör dock ske varsamt så att den historiska läsbarheten och bebyggelsestrukturen avseende volym och utformning bibehålls. I övrigt har Kultur-och fritidsförvaltningen inga synpunkter.

- ❖ **Kommentar** I denna detaljplan regleras byggnadernas utformning så att de förhåller sig till gällande detaljplans måttangivelser för placering och höjd. Bostadskomplement kommer att tillåtas men anses inte påverka områdets kulturhistoriska värde.

Bygglovavdelningen

Vi vill uppmärksamma att planändringen innebär att det i ett framtida bygglovsärende inte kommer att vara möjligt att hantera någon form av tillbyggnad av de befintliga byggnaderna. Tex. inglasat uterum, balkonger, skärmtak över entré eller ett tillbyggt förrådsutrymme.

- ❖ ***Kommentar** Plankartan har delvis ritats om och tilldelats nya bestämmelser gällande möjlighet att tillskapa bostadskomplement så som exempelvis sophus, lekplatser, skärmtak för cykelparkering osv.*

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildning har tidigare intresserat sig för att undersöka möjligheten med förskola i detta planområde. I samband med de planer som finns med att skapa fler bostäder i områden LV5-Sidsjön kommer det även att komma ett behov med ny lokalisering för en större förskola eller för mindre förskolor. Delar av de aktuella husen kan omvandlas till förskolelokaler och det skulle vara bra om möjligheten finns för förskola i detaljplansområdet. Våra tidigare planer ersattes (tillfälligt) med en moduluppställning (2 avdelningar) på Södra bergets förskola, de modulerna togs i drift i årsskiftet 2018/2019 och behöver ersättas permanent och även utökas om antal boende ökar i närområdet.

- ❖ ***Kommentar** Synpunkterna beaktas för vidare utveckling av LV5-området. I denna detaljplan kommer inga bestämmelser om förskola att läggas in.*

Mark- och Exploateringsavdelningen

Sidsjö 2:3 samt Regementet 5 är delvis urschaktat till ett djup av ca 0,5m. Arbetet utfördes i mitten av 80-talet (utdraget nedan från 1986 sannolikt utfört samma år eller året därpå). Kan vara värt att veta inför eventuella saneringsåtgärder. Bäckens är känslig för höga flöden (se bifogad rapport). Vid eventuellt ökad andel hårdgjorda ytor rekommenderas flödesbegränsade åtgärder som någon form av rening.

- ❖ ***Kommentar** Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.*

Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

Gatuavdelningen

*Det behöver säkerställas att det finns en säker passage över Granmodalsgatan så att oskyddade trafikanter kan ta sig mellan gång- och cykelvägen på Granmodalsgatan till Regementsvägen.

❖ **Kommentar** Vägen är inte inritad i denna detaljplan. Däremot kan med fördel en säker passage mellan Granmodalsgatan och Regementsvägen tillskapas.

*Det är långt från närmaste busshållplats i området och det vore positivt med en koppling från Sidsjön. I första hand för gång och cykel men i framtiden kan det även bli aktuellt med bil för att minska belastningen på Södermalm. Det kan också innebära att bussen kommer gå genom området på sikt. Det är inte lämpligt att göra större exploateringar i ett centralt område som har så långt till kollektivtrafik.

❖ **Kommentar** Synpunkterna beaktas för vidare utveckling av LV5-området.

*Finns det några tankar kring hur mycket trafik området kommer alstra?

*Finns det några tankar kring hur mycket parkeringar det behöver finnas och hur stora ytor dessa kommer ta?

*Finns det utrymme längs med Regementsvägen att bygga en gång- och cykelväg?

❖ **Kommentar** Om/när maximalt antal lägenheter är iordningställda kan man räkna med en mindre trafikökning. Bedömningen är att det krävs mellan 10-20 parkeringsplatser per fastighet beroende på hur många lägenheter det inryms i varje byggnad. Yta för parkering kan ordnas inom respektive fastighet. Regementsvägen är över 7 meter bred vilket anses vara tillräckligt för att även kunna inrymma en gång- och cykelväg längre fram i tiden.

MSVAB

- SVAB förutsätter att man hämtat in koordinater för ledningsnätet så att ledningarna hamnar i centrum av u - området.
- Ledningsrätt ska medges för ledningarna utan ekonomisk ersättning.
- Det får inte tillföras mer dagvatten till ledningsnätet efter ombyggnation. Om möjligt, så ska fastighetsägarna jobba för att minska flödet till dagvattenledningsnätet och ta omhand allt dagvatten inom fastigheterna.
- Befintliga förbindelsepunkter till den kommunala va - anläggningen ska användas. Ombyggnationer på fastigheterna eller ändrad användning av befintliga byggnader ska anmälas till SVAB, då detta kan medföra tillkommande anläggningsavgifter.

❖ **Kommentar** Synpunkterna beaktas i det fortsatta arbetet

Sundsvall Elnät

Inga nya synpunkter sen det senaste yttrande 2013. Elnätet är väl utbyggt i LV5 området och har byggts om en del under 2013. Det finns inga hinder för en ändring av detaljplan till att omvandla området med bostäder gällande el samt optonätet. Hänsyn måste tas till befintliga ledningar där man ska angöra parkeringsytor.

❖ *Kommentar Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.*

Skanova

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta. 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. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



❖ *Kommentar Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.*

NAVI

NAVI har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Privatpersoner/företag:

Tomas Wikner | Jaguarverken

Har tittat igenom informationen om LV5 och tycker att det verkar spännande. Jag bedriver idag verksamhet i Jaguarverken och äger även en del fastigheter i området därav är jag extra intresserad av vad som händer i området. Idag har jag verksamheten på Trossen 2 och äger och är delägare i Bataljonen 1-3 och regementet 3.

Min enda fråga så långt är att i min verksamhet har vi besöka av lastbilar och långtradare frekvent under arbetstid. Är det hänsyn taget i detta tidiga skede hur det kan fortsätta utan störningar. Detta står och faller min verksamhet om detta förändras.

Min erfarenhet är att dom flesta kommer att ha den frågan framåt då lastbilar i området är mycket frekvent.

- ❖ **Kommentar** Boende som redan flyttat in i området anser inte att omkringliggande verksamheter upplevs som störande vilket också är kommunens bedömning. En ny vägdragning in till området längre söderut kan komma att bli aktuell i framtiden vid en större exploatering av LV5-området, men anses idag inte vara nödvändig för att denna detaljplan ska kunna genomföras.

Fredrik Nordlander, Kåre Nordlander | Nordlander Bygg AB

Vi vill till att börja med starkt ifrågasätta meningen med att spränga in bostäder i ett etablerat område för småindustri!

Södra bergets företagsby fungerar idag med ett antal mindre företag varav en stor del är entreprenadfirmor med stort beroende av transporter till och från området. Dessutom utgår flertalet företag dagligen från området med fordon och maskiner för sina uppdrag inom staden och dess närområden. I stort sett samtliga passerar Regementsvägen och Bataljonsvägen morgon och kväll under vardagar.

Det framstår som helt naturligt att framtida lägenhetsboende i kvarteret Regimentet och Luftvärnet kommer att protestera mot bullret från genomfartstrafiken på tillfartsvägarna som kommer att stryka tätt intill husen. Topografin och vägsträckningen i området gör att det blir mycket växlingar för tunga fordon och extra bullerstörningar. Vissa transporter är långväga och kan därför anlända under dygnets alla timmar.

Därför anser vi det väsentliga att frågan om en alternativ tillfartsväg till området löses innan några bostäder etableras här.

- ❖ **Kommentar** Se svar i kommentaren ovan.

Anders Göransson | Castanum förvaltning AB

Jag har intressen i fastigheten på Regementsvägen 12 och vi blir direkta grannar med det nya förslaget, dessutom ser jag att etapp1 berör även våra lokaler i en fortsättning.

Hur är tanken där?

- ❖ **Kommentar** Om/när det bli aktuellt med en fortsatt exploatering av LV5-området (etapp 1) kommer ni bli kontaktade. I denna detaljplan är ni tillsammans med några andra grannfastigheter sakägare och har därmed rätt att lämna synpunkter på det förslag som presenteras. Boende som redan flyttat in i området anser inte att omkringliggande verksamheter upplevs som störande vilket också är kommunens bedömning.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Hampus Berggren
Planarkitekt

Detaljplan för Del av LV5

Regementet 1, 4, 5, 6, Luftvärnet 1, 2, 3, 4, Staben 1, 3

Södermalm, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE - Granskning

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:13 under tiden 30 april – 18 maj 2020.

Inkomna synpunkter med kommentarer

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

❖ *Kommentar*

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen ansåg i sitt samrådsyttrande att utredningen av eventuella markföroreningar behövde kompletteras i det fortsatta planarbetet. Kommunen har nu utökat sin historiska beskrivning av områdets historiska markanvändning och risken för markförorening. Kommunen har i samråd med länsstyrelsen kommit fram till att risken för markförorening är låg och att ytterligare undersökningar inte är nödvändiga. Länsstyrelsen har därför inte längre något att erinra angående fara för människors hälsa kopplat till markföroreningar.

Trafikverket

Har inget att erinra.

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljökontoret

Miljönämnden anser att planen inte kan godkännas i nuvarande Utformning

Risk för föroreningar i mark och byggnader

Miljökontoret anser att det kvarstår osäkerheter om föroreningssituationen inom planområdet och att det behöver utredas innan planen kan antas. För att kunna göra en bedömning om den planerade markanvändningen är lämplig enligt miljöbalkens bestämmelser, behöver en miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning genomföras. Miljökontoret baserar sin bedömning på följande:

Underlaget som planbeskrivningen hänvisar till avseende markföroreningar anses inte vara tillräckligt för att kunna utesluta att föroreningar förekommer inom planområdet. Miljökontoret lämnade i samrådsskedet synpunkter på att det kan förekomma förorenade fyllnadsmassor som behöver utredas innan granskningsskedet, samt att föroreningar i anslutning till transformatorstationen bör undersökas. Detta är inget som bemöts eller beskrivs i planhandlingarna och miljökontorets synpunkter avseende detta kvarstår därför. För att veta om, och i vilken omfattning, det finns ett saneringsbehov med koppling till den planerade markanvändningen bedömer miljökontoret att en miljöteknisk mark och grundvattenundersökning behöver genomföras.

- ❖ **Kommentar** *Då varken ny mark kommer att tas i anspråk för huvudbyggnader eller då området där transformatorstationen är uppför inte är med i planområdet kommer inga utredningar att genomföras.*

Det finns en risk att markföroreningar förekommer i fyllnadsmassor och utifrån områdets närhet till Kubal. Enligt geotekniska undersökningar har 1-2 meter fyllnadsmassor påträffats i anslutning till det aktuella området. Det är troligt att fyllnadsmassor även använts inom planområdet i samband med att byggnaderna uppfördes i början av 1940-talet.

Miljökontoret anser att den PAH-provtagning som utfördes 2013 och som redovisas i den historiska beskrivningen inte är representativ för det aktuella planområdet. Detta då den utförts i ett skogsområde som troligen inte är utfyllt med fyllnadsmassor och där inte samma föroreningsrisk föreligger. Miljökontoret anser att två stickprover utgör ett för litet resultat för att kunna dra några slutsatser om hela planområdet. Miljökontoret har tidigare uppmärksammat att det finns undersökningar på angränsande fastigheter som visat på PAH-problematik i mark.

- ❖ **Kommentar** *Då både Mark och Exploatering samt Länsstyrelsen är överens om att underlaget som delgivits är tillräckligt och då ingen ny mark tas i anspråk för huvudbyggnader/bostadsändamål anses inga utredningar vara nödvändig.*

Då byggnaderna uppfördes 1943 kan PCB ha använts i fogmassor och andra byggmaterial. Detta måste undersökas och vid behov åtgärdas.

Miljökontoret saknar en redovisning över hur uppvärmning har skett i fastigheterna. Finns det exempelvis risk för mark- och grundvattenförorening från cisterner? Den historiska beskrivningen bör kompletteras med detta. Eventuella risker ska utredas och vid behov åtgärdas.

- ❖ **Kommentar** *Då både Mark och Exploatering samt Länsstyrelsen är överens om att underlaget som delgivits är tillräckligt och då ingen ny mark tas i anspråk för huvudbyggnader/bostadsändamål anses inga utredningar vara nödvändig.*

Planförslaget innebär endast ändrad användning av befintliga byggnader. Planen ska dock möjliggöra bostadskomplement och tillbyggnader så som förråd, sophus, uteplatser och skärmtak. Om det kommer att innebära schaktarbeten behöver eventuella överskottsmassor klassificeras för att säkerställa att den vidare hanteringen görs på ett godtagbart sätt.

Innan eventuella startbesked lämnas ska föroreningar vara avhjälpta. En planbestämmelse bör läggas till och formuleras i enlighet med 4 kap 14§ PBL. Denna planbestämmelse kan dock endast användas när det är fråga om lovpliktiga åtgärder som innebär en väsentlig förändring av markens användning. Det innebär bland annat att det inte finns möjligheter att ha villkor om att åtgärder måste genomföras när det gäller allmän platsmark inom planområdet, varpå detta istället behöver framgå i planbeskrivningen.

- ❖ **Kommentar** *Då ingen ny mark tas i anspråk för bostäder kommer ingen sådan bestämmelse att införas. Inom planområdet finns heller ingen allmän platsmark inritad.*

Koncernstaben

Har inget att erinra.

Kultur & fritid

Viktigt att de bostadskomplement som tillförs i befintlig bebyggelse, och som nämns i samrådsredogörelsens kommentar, görs med försiktighet så att de inte påverkar områdets kulturhistoriska värden. Varsamhet är viktigt.

Vi ser positivt på att området utvecklas och ser gärna att historien bevaras och blir en del av bostadsområdets attraktivitet.

- ❖ **Kommentar** *Tanken med att möjliggöra bostadskomplement inom planområdet syftar till att kunna skapa en trygg och enkel möjlighet att hantera exempelvis sophantering och cykelparkering/cykelgarage. Kommunen ser också att det så lång det går kan uppföras med försiktighet och i ett utförande som kan kopplas till områdets karaktär. Detta är dock inget som förenas med någon särskild utformningsbestämmelse.*

Bygglovavdelningen

Om e1 och e2 även ska gälla för verksamheter bör formuleringen justeras så att det blir tydligare vilka verksamheter som avses och vad som gäller.

Gällande den plusmarkerade markytan. Förslaget är att bara bostäder ska få uppföra kompletterande byggnader på den ytan. Bygglovavdelningen anser att det även vore lämpligt att det görs möjlighet för verksamheter att uppföra kompletterade byggnader inom samma område. Detta eftersom det redan finns flertalet befintliga verksamheter inom planområdet.

- ❖ **Kommentar** Både e1 och e2 utgör bestämmelser för bostadskomplement och tillbyggnader. Där bostadskomplement avser bostäder och tillbyggnader avser verksamheter.

Gatuavdelningen

I granskningshandlingen står det att Regementsvägen är 7 meter och att det är tillräckligt brett för att rymma en gång- och cykelväg. 7 meter är inte tillräckligt brett för att rymma både en bilväg och en gång- och cykelväg eftersom cykelvägen ska vara 3 meter bred sen bör det också finnas plats för att lägga snö vid sidan av vägen.

- ❖ **Kommentar** Bredden på trottoaren bör väl kunna anpassas efter områdets förutsättningar. Självklart vore det optimalt med en 3 meter bred cykelväg men som i det här fallet skulle uppta för stor yta.

MSVAB

Sundsvall Vatten AB hänvisar till tidigare yttrande i frågan och har inget ytterligare att erinra.

Skanova

Skanova hänvisar till tidigare yttrande i frågan och har inget ytterligare att erinra.

Sundsvalls Energi

Har inget att erinra.

IAN

Har inget att erinra.

Lantmäteriet

Har inget att erinra.

Lantbrukarnas riksförbund

Har inget att erinra.

Postnord

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

❖ **Kommentar** Synpunkterna noteras och information gällande detta vidarebefordras till exploatör.

Medelpads räddningstjänst

Brandposter finns längs med den befintliga Regementsvägen, som täcker räddningstjänstens behov just för den här delen av detaljplanen. Däremot är det ont om brandposter i stora delar av det övriga området som benämns som etapp 2 samt i den delen som ligger på andra sidan Granmodalsgatan, men det blir isåfall i ett senare skede man får hantera den frågan när dom delarna ska utvecklas.

I övrigt har räddningstjänsten inga speciella synpunkter att lämna.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Hampus Berggren
Planarkitekt

**Detaljplan för Del av LV5
Regementet 1, 4, 5, 6, Luftvärnet 1, 2, 3, 4, Staben 1, 3
Södermalm, Sundsvalls kommun**

SÄNDLISTA

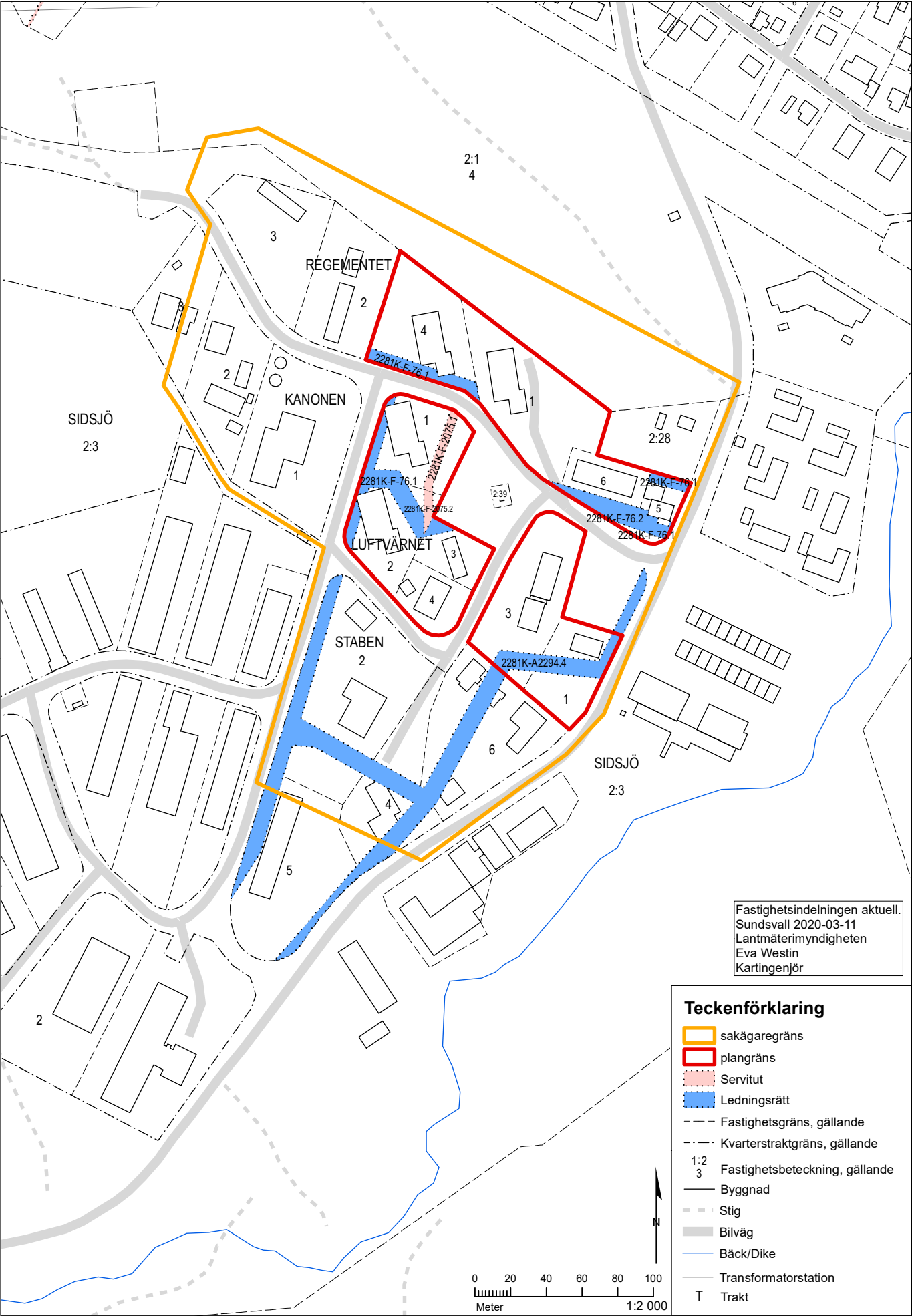
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON Energidistribution AB, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
Favi
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
Mittsverige Vatten&Avfall 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



Sven-Åke Westman

Denna historiska beskrivning och bedömning av markens lämplighet med avseende på markföroreningar har tagits fram som underlag för den samlade bedömningen av markens lämplighet enligt 2 kap 4 § PBL.

Fastighetsuppgifter

Följande fastigheter berörs av detaljplanen, fastigheter markerade med * ägs av privata aktörer, övriga fastigheter ägs av Sundsvall kommun;

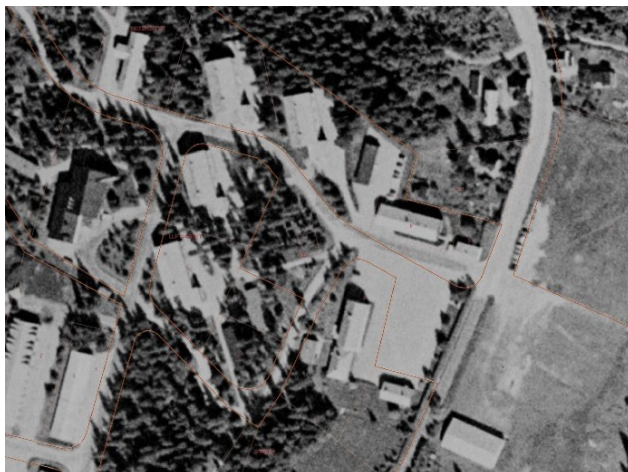
Regementet 1*	Luftvärnet 1
Regementet 4	Luftvärnet 2
Regementet 5	Luftvärnet 3
Regementet 6*	Luftvärnet 4*
Staben 3	Staben 1*

Markanvändning

Sundsvalls luftvärnskår (LV5) organiserades år 1942 och förlades provisoriskt till GA-skolan på Södra Järnvägsgränd. Från den 12 april 1943 förlades kåren till det nyuppförda kasernområdet vid Regementesvägen 8 där verksamheten bedrevs fram till 1980-talet. Den 1 januari 1983 kvarstod endast skolhuset och en kasern i försvarets ägo och den 30 april 2013 lämnade försvaret området helt.

Detaljplanen omfattar byggnader som uppfördes av försvaret. Byggnaderna hyste officersmäss, kansli och kasernhus. Idag används officersmässan som vandrarhem och restaurang. Mindre verksamheter och kontor är inhysta i övriga byggnader.

Ser man till hur området ser ut idag har det inte skett några större förändringar av markanvändningen i området sedan det togs i bruk som regemente.



Figur 3. Flygfoto 1960.

Sven-Åke Westman

Sundsvalls kommun har inhämtat uppgifter från försvarsmakten om vilka verksamheter som har bedrivits inom det aktuella planområdet. Enligt den förteckning som Stadsbyggnadskontoret fått finns det inga uppgifter på att det har bedrivits någon annan verksamhet inom det aktuella planområdet än det som beskrivits ovan (officersmäss, kansli, kaserner mm).

Risk för markföroreningar

LV5 finns upptaget i Länsstyrelsens inventering av förorenade områden (EBH-stödet) och har där tilldelats MIFO ID F2281-0330. Området är identifierat och placerat i branschklass 3, dvs ”måttlig risk”. Inga detaljerade uppgifter som ger vägledning om risk för markföroreningar finns noterade i EBH-stödet. De kompletterande uppgifter som Stadsbyggnadskontoret fått i frågan visar dock att det inte finns risk för att gamla verksamheter från regementstiden ska ha medfört några föroreningar i planområdet.

Uppgifter om miljöfarlig verksamhet inom de aktuella fastigheterna har även sökts i miljökontorets diarium men inga uppgifter om miljöfarlig verksamhet har påträffats.

Det aktuella området ligger ca 2 km från aluminiumsmältverket KUBAL.

Anläggningen har historiskt sett släppt ut stora mängder av PAH (polyaromatiska kolväten) till luft. Förhöjda halter av PAH påvisas därför i marken runt om i Sundsvall. Intill det aktuella området gjordes en undersökning 2013 med avseende på yttligt liggande PAH. Två prov från ruta 1 har analyserats. Proven representerade en yta om 40*40 m och skiktet 0-0,2 m och 0,2-0,5 m.



Figur 4. Provtagning Spånvägen 2013.

Sven-Åke Westman

Analysresultaten visade att halten av PAH H understeg Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning.

Tabell 1. Analysresultat från PAH-kartering.

Ruta	Djup (m)	PAH L (mg/kg TS)	PAH M (mg/kg TS)	PAH H (mg/kg TS)
1	0-0,2	<0,15	0,55	0,64
1	0,2-0,5	<0,15	<0,25	0,24

Det finns inga uppgifter som indikerar att marken består av fyllnadsmassor dock kan det ej heller uteslutas

Sammanfattande bedömning

Det har inte framkommit några uppgifter som indikerar risk för markföroreningar inom det aktuella planområdet. De kompletterande uppgifter som Stadsbyggnadskontoret fått av försvarsmakten bekräftar att det aktuella området använts för kasernbyggnader, officersmäss mm. Eftersom regementet sannolikt tog ny mark i anspråk och markanvändningen i stort sett varit den samma sedan 1960, bedöms risken för att det ska finnas föroreningar under byggnaderna som minimal.

Det har heller inte hittats indikationer på att det ska förekomma andra typer av föroreningar inom området. Resultaten från provtagningen av marken vid Spånvägen från 2013 bedöms vara tillämpliga även för detta område.

De frågetecken som fanns angående markens lämplighet inför samrådet har utretts och besvarats i denna reviderade handling. Utifrån de uppgifter som framkommit under ärendets gång bedöms marken vara lämplig för den aktuella markanvändningen och det finns därmed inget behov av någon miljöteknisk markundersökning inför planläggandet av området.

Källor

Länsstyrelsens databas över misstänkt förorenade områden (EBH-stödet)

Länsstyrelsens arkiv

Miljökontorets digitala diarium (ECOS)