



Detaljplan för

Norra kajen 1C-2

Norrmalm 1:1, 4:6 m. fl.

Norra kajen, Sundsvalls kommun

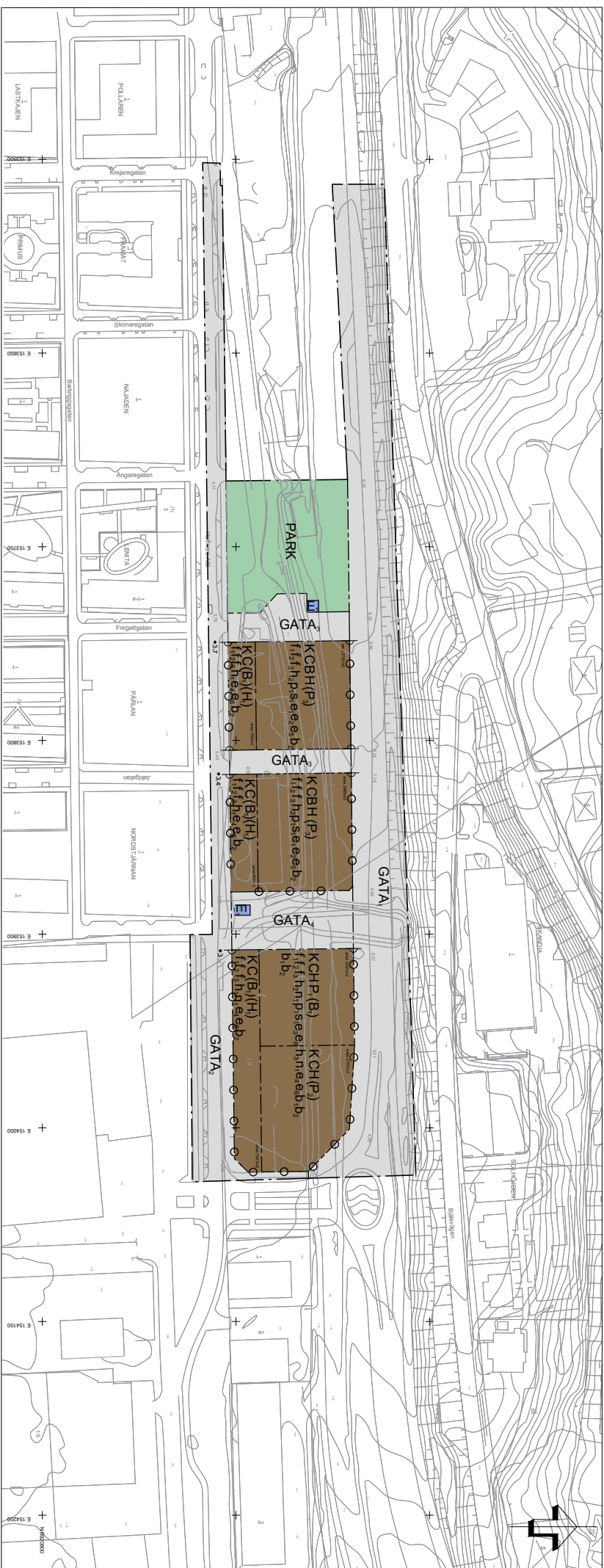
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2 juli 2024

Kontaktperson:

Filip Wikman 060-19 13 14

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 20 mars 2024
- ☒ Granskning t o m 20 juni 2024
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 30 sep 2024
- ☒ Laga kraft 29 okt 2024



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	Huvudgata
	Huvudgata
	Lokalgata
	Lokalgata
	Park

Kvartersmark

	Bostad
	Bostäder ovan entréväning.
	Centrum
	Transformatorstation
	Detaljhandel
	Kontor
	Parkeringshus
	Parkeringshus ovan entréväning
	Parkering i suterräng samt under mark

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

±0.0 Markens höjd över angivet nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnaders användning

s₁ I bostäder där riktvärden för buller vid fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta byggnadshöjd är 18,5 meter ovan allmän plats i söder (Heffners allé).
h₂ Högsta byggnadshöjd är 18,5 meter ovan allmän plats.
h₃ Högsta totalhöjd är 20 meter ovan allmän plats.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Lastning och lossning för alla verksamheter inom kvarteret ska ske på kvartersmark.

Placering

p₁ Byggnad ska placeras i kvartersgräns mot allmän platsmark gata.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Utformning

Entréparti till trapphus placeras mot allmän plats gata och utformas indraget.
Entré till trapphus ska finnas mot huvudgata.
Djupet på indraget för entrépartiet ska vara minst 0,5m och höjden ska motsvara entréväningens höjd och bredd med minst fyra gånger indragets djup.
Öppningar mellan huskroppar får endast finnas mot lokalgata och utgöra högst 10% av kvarterets totala omkrets.

f₁ Entréväningen ska vara minst 3,5 meter hög utvändigt.
f₂ Entréväning ska markeras i fasad och utföras med tegel, puts eller stenmaterial som huvudsakligt fasadmaterial.
f₃ Balkonger får kraga ut 2 meter från fasad över allmän plats och med en fri höjd av 3,5 meter över allmän plats.

Utförande

b₁ 50 procent av takytan ska vara vegetationstäckt (sedum eller dylikt).
b₂ Grundläggning ska ske genom pålning till fast botten.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 75% av fastighetsarean inom användningsområdet, gäller ej parkering under mark eller i suterräng.
e₂ Minsta byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet, gäller ej parkering under mark eller i suterräng.
e₃ Minsta byggnadsarea är 90% av fastighetsarean inom användningsområdet, gäller ej parkering under mark eller i suterräng.
e₄ Minsta byggnadsarea är 100% av fastighetsarean inom användningsområdet, gäller ej parkering under mark eller i suterräng.
e₅ Minsta bruttoarea är 200% av fastighetsarean inom användningsområdet, gäller ej parkering under mark eller i suterräng.
e₆ Minsta bruttoarea är 300% av fastighetsarean inom användningsområdet, gäller ej parkering under mark eller i suterräng.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges förrän markföreningar avhjälpits i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	5
Områdets läge och areal	5
Markägoförhållanden	5
Området idag	5
PLANFÖRSLAG	6
PLANBESTÄMMELSER	7
Bebyggelseområden	13
Friytor	16
Gator och Trafik.....	17
Tillgänglighet.....	20
Social hållbarhet.....	20
Vattenområden	24
RISKER/STÖRNINGAR	24
Buller	24
Dagvatten och höga flöden	27
Historisk beskrivning.....	29
Förorenad mark.....	30
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	30
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	30
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	30
Strandskydd 7kap MB.....	34
Behovsbedömning av miljöbedömning	34
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	35
DETALJPLANER.....	35
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	35
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	36
FÖRUTSÄTTNINGAR, AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	36
Konsekvenser inom planområdet	36
Konsekvenser utom planområdet.....	36
TEKNISK FÖRSÖRJNING	36
Vatten och avlopp.....	36
Värme	37
El/Elektronisk kommunikation.....	37
Avfall.....	37
Tekniska utredningar	37
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	38
ORGANISATORISKA FRÅGOR	38
Tidplan	38
Genomförandetid	38
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	38

<i>Avtal</i>	38
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	38
EKONOMISKA FRÅGOR	41
<i>Planekonomi</i>	41
<i>Inlösen, ersättning</i>	42
ÖVRIGT	42
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	44

BILAGOR SE: <https://www.sundsvallvaxer.se/dpnk1c2>

Detaljplan för
Norra kajen 1C 2
Norrmalm 1:1, 4:6 m. fl.
Norra kajen, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att fortsätta planlägga för en ny stadsdel på Norra kajen, med blandade stadskvarter som innehåller ytor för park, handel, kontor och bostäder samt huvudgator och lokalgator. Stadsdelen ska utvecklas med möjlighet till bostäder och kontor i huvudsak ovan entré våning och med kommersiella lokaler, i huvudsak, i entré våning. Parkering ordnas under mark och, i vissa delar, i suterrängvåning. Entré våningarna utformas med hänsyn till den mänskliga skalan och med detaljer som bidrar till innerstadskaraktär så att området känns tryggt och kan befolkas över dygnets alla timmar.

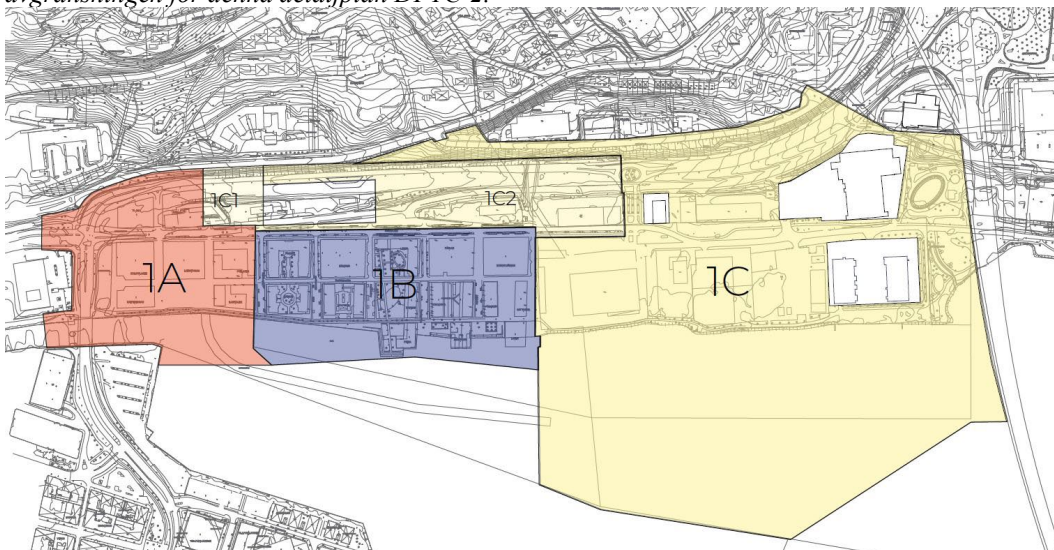
BAKGRUND

I tidigare Översiktsplaner för Sundsvalls kommun har området kring Heffners och Norra kajen pekats ut som omvandlingsområde. Från industri- och verksamhetsområde till en ny stadsdel med en blandning av olika funktioner. En Fördjupad Översiktsplan (FÖP) för området togs fram 2009, med utgångspunkt ur Stadsvisionen från 2007, som beskriver att: "Norra kajen ska omvandlas från ett centralt beläget industriområde till en modern och attraktiv stadsdel, granne med havet och med promenadavstånd till centrum". Nu gällande Översiktsplan för Sundsvalls kommun "ÖP 2040" har inarbetat huvuddragen från FÖP Norra kajen och beskriver den utvecklade markanvändningen: "Stadskärnan ska fortsätta att utvecklas som en tät och attraktiv innerstad med en blandning av bostäder, service, handel, näringsliv, bostadsnära grönska, parker, torg och kulturutbud".

Hittills har detaljplaner för två etapper (DP1A och DP1B) och en separat detaljplan för P-hus (DP1C-1) fått laga kraft och exploateringen är pågående i dessa tre områden. Nu aktuell detaljplan utgör fortsättningen av exploateringen av Norra kajen vilken kommer att fortgå med ytterligare etapper åt öster fram till Sundsvallsbron.



Bildtext: Etapp 1 utgör DP1B, Etapp 2 utgör DP1A, P-hus utgör DP1C-1 och etapp 3 utgör avgränsningen för denna detaljplan DP1C-2.



Bildtext: Etappindelning Norra kajen

Process

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning 2015-12-16 §185 SBN-2015-01123-10. Beslutet innebär upprättande av detaljplaner för området mellan Skepparplatsen och fram till ny cirkulation nedanför Solhöjden. Ett kompletterande beslut om områdets avgränsning fattades 2016-08-31 § 130 SBN-2015-01123-13 som utvidgade områdets omfattning till att även omfatta planläggning av resterande markområde österut fram till Sundsvallsbron. Detaljplaneförslaget tas fram inom ramen för standardförfarande.

Förnyat samråd

Då lång tid har passerat sedan detaljplaneförslaget var tillgängligt för samråd (2022-10-28-2022-11-20) sker nu ett förnyat samråd. Förslaget har sedan dess kompletterats med ytterligare utredningar och illustrationer för att tydliggöra vad planförslaget syftar till.

PLANDATA**Områdets läge och areal**

Planområdet är beläget i centrala Sundsvall strax nordost om Stenstaden och omfattar en yta av ca 4,3ha norr om Heffners allé mellan Tivoliverket och cirkulationsplatsen som ansluter väg 562 till Heffners allé.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs delvis av Sundsvalls kommun (Norrmalm 1:1, Haga 2:1) och Norra kajen exploatering AB (Norrmalm 3:18, Skönsberg 1:4, Skönsberg 1:3) samt en fastighet som ägs av Sundsvalls kommun men som nyttjas genom tomträttsavtal (Norrmalm 4:6).

Området idag

Idag utgörs området av rester av gamla E4, upplagsytor, parkering samt två byggnader. Den ena byggnaden är privatägd med pågående kontorsverksamhet och är belägen på fastigheten Norrmalm 4:6. Den andra byggnaden, tidigare på fastigheten Skönsberg 1:3, är utrymd och riven.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget föreslår stadskvarter som stämmer överens med de riktlinjer som finns framtagna i ÖP 2040 samt reglerar markanvändningen utifrån strategiska ställningstaganden. Exempelvis pekar ÖP på att verksamheter som vänder sig mot allmänheten prioriteras i strategiska lägen. Det mest centrala läget i stadsdelen bedöms också som det mest strategiska läget utifrån stadsdelskopplingar både för gång- och cykel samt för tillresande med bil. Kvarteret som utgör det största kvarter i planförslaget föreslår därför dagligvaruhandel på en central plats i området. Kvarteret närmast väster om rondellen sammankopplar Heffners Allé och väg 562. Detta kvarter kan i entré våningen inrymma dagligvaruhandel, annan handel, parkeringshus samt centrumverksamheter. Ovan detta inryms bostäder, parkeringshus och blandade verksamheter. All lastning och lossning till handel och verksamheter ska ske inom kvartersmark. Planförslaget medger en blandning av olika ändamål och funktioner som ger en variation, flexibilitet och hållbarhet genom möjlighet till omvandling över tid.

De två kvarteren västerut kan inrymma kontor, centrumverksamhet, detaljhandel, samt bostäder. Planförslaget möjliggör inte för bostäder i entré våning närmast Heffners allé då ÖP2040 innehåller riktlinje om att entré våningar i största möjliga mån ska aktiveras och öppnas upp mot gatan. Väster om dessa kvarter anläggs en park som fortsättning på det parkstråk som börjar längst söderut i området vid Sundsvallsfjärden och på sikt kan koppla till Norra berget genom Tivoliparken.



Bildtext: Axonometri över möjlig utformning för planområdet. Källa: Sundsvalls kommun.

	Planbestämmelser
	ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER
GATA ₁ (allmän platsmark)	Huvudgata <i>En huvudgata ingår i lokalnätet och binder ihop lokalgator inom en tätort. Huvudgatan är avsedd för alla trafikslag. Den tidigare E4, idag väg 562, ligger i norr inom planförslaget och reglerar markanvändningen som huvudgata och utformas med gångväg i söder.</i>
GATA ₂ (allmän platsmark)	Huvudgata <i>En huvudgata ingår i lokalnätet och binder ihop lokalgator inom en tätort. Huvudgatan är avsedd för alla trafikslag. Huvudgatan, Heffners allé, binder ihop hela stadsdelen och utformas med gångbana i norr, gång- och cykel utmed den södra sidan och med längsgående parkering och trädplantering. Busslinje 85, som trafikerar sträckan Bosvedjan – Hållplats Stenstans, hållplats (Norra Kajen) finns nära äldreboendet till viss del inom planområdet. Där är det idag 55 - 75 till min turtäthet på vardagarna.</i>
GATA ₃ (allmän platsmark)	Lokalgata <i>En lokalgata ingår i lokalnätet inom en tätort. Lokalgatan är främst avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som har sitt mål vid gatan. Lokalgatan utformas med gångbana och trädplantering och ligger i planförslaget i nord-sydlig riktning. Där så är möjligt ansluts lokalgatorna till Huvudgata 1, väg 562.</i>
GATA ₄ (allmän platsmark)	Lokalgata <i>En lokalgata ingår i lokalnätet inom en tätort. Lokalgatan är främst avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som har sitt mål vid gatan. Lokalgata 4 utformas med hänsyn till flera intressen inom vägområdet med koppling till angränsande kvarter, gång- och cykelväg under väg 562. Projekteringen kommer att visa på detaljerad lösning - se även illustration under rubriken "Gator – Gator och Trafik".</i>
PARK (allmän platsmark)	Park <i>Park är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för grönområde som helt eller delvis är anlagt och som kräver skötsel. Parken i planförslaget utgör en viktig stadsdelskoppling och grönstråk genom stadsdelen och angränsande grönområden. Planbestämmelsen syftar till att bidra till Sundsvalls grönytestrategi (ÖP2040). Se mer under rubriken "Friytor".</i>

B (kvartersmark)	Bostäder <i>Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Ändamålet specificerar inte typ av bostad eller upplåtelseform.</i>
(B ₁) (kvartersmark)	Bostäder ovan entréväning <i>Bestämmelse innebär en begränsning i höjdded av ändamålet Bostäder och syftar till att möjliggöra för en mer öppen och publik entréväning med användningar så som (kontor, centrum eller detaljhandel, vilket syftar till att bidra till mer stadsmässiga kvarter.</i>
C (kvartersmark)	Centrum <i>Användningen centrum ska tillämpas för områden med kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra för olika verksamheter inom planområdet, flexibilitet och möjlighet till omvandling över tid. Även vissa funktioner som kan räknas in inom ändamålet Vård kan tänkas inom centrumändamålet (lättare former av vård), så som: barnavård, ungdomsmottagning, sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalthälsovård,</i>
E ₁ (kvartersmark)	Transformatorstation <i>Den östliga ytan av ändamålet transformatorstation finns på platsen idag varför planen endast reglerar en befintlighet medan den andra, i den västra delen av planförslaget, är ett nytt tillskott. Den nya stationen syftar till att tillgodose kvarteren närmast parken.</i>
H (kvartersmark)	Detaljhandel <i>Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Dagligvaruhandel innebär handel med varor som används dagligen, till exempel mat och hygienartiklar.</i> <i>Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra för olika verksamheter inom planområdet, flexibilitet och möjlighet till omvandling över tid.</i>

K (kvartersmark)	Kontor Användningen Kontor används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra för olika verksamheter inom planområdet, flexibilitet och möjlighet till omvandling över tid.
P ₁ (kvartersmark)	Parkeringshus Användningen parkeringshus används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra för handel samt bidra till att tillgodose parkeringsbehovet inom Norra kajen.
(P ₂) (kvartersmark)	Parkeringshus ovan entréväning Användningen parkeringshus används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Begränsas i höjdded då entréväning ska möjliggöra för verksamheter. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra för handel samt bidra till att tillgodose parkeringsbehovet inom Norra kajen.
(P ₃) (kvartersmark)	Parkering i suterräng samt under mark Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Planbestämmelsen syftar till att bidra till att tillgodose parkeringsbehoven för kvarteren.
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS
+ höjd	Markens höjd över angivet nollplan
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
S ₁	I bostäder där riktvärden för buller vid fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Med bostadsrum avses alla rum i permanent-bostäder där en låg bullernivå eftersträvas. Här ingår rum för sömn och vila och rum för

	<i>daglig samvaro. Kök och kök med matplats räknas inte som bostadsrum. – Se vidare under rubriken Risker/Störningar.</i>
h_1	Högsta byggnadshöjd är 18,5 meter ovan allmän plats i söder (Heffners allé). <i>Bestämmelsen avser att säkerställa byggnadens höjd mot gata i relation till omgivande byggnader samt huvudgatan i söder inom egenskapsgränsen. Se vidare under rubriken Höjder.</i>
h_2	Högsta byggnadshöjd är 18,5 meter ovan allmän plats. <i>Bestämmelsen avser till att säkerställa höjden till takfoten. Se vidare under rubriken Höjder.</i>
h_3	Högsta totalhöjd är 20 meter ovan allmän plats. <i>Bestämmelsen avser att säkerställa totalhöjden i relation till omgivande byggnader. Bestämmelsen avser all yta inom användningsgräns. Se vidare under rubriken Höjder.</i>
n_1	Lastning och lossning för alla verksamheter inom kvarteret ska ske på kvartersmark. <i>Syftar till att säkerställa ytan i allmän platsmark gata.</i>
p_1	Byggnad ska placeras i kvartersgräns mot allmän platsmark gata. <i>Bestämmelsen syftar till tydliga stadskvarter och gaturum. Det huvudsakliga är att entrévåning ska placeras i kvartersgräns. De övre våningarna får vara indragna eller kruga ut enligt bestämmelse f_3. Se vidare under rubriken Arkitektur och gestaltad livsmiljö</i>
  	Utfartsförbud Avser att säkerställa säker angöring till kvarteren.
<i>Generell utformningsbestämmelse</i>	Entréparti till trapphus placeras mot allmän plats gata och utformas indraget. <i>Bestämmelsen syftar till att skapa en markerad plats vid varje entré men indraget begränsas för att undvika känslan av otrygga platser längs trottoarerna. Glasade entréer kan lysa upp närområdet under kvällstid. Bestämmelsen ger också en stadsmässig utformning där sockelvåningens höjd sammanfaller med de indragna entréerna till trapphusen.</i>
<i>Generell utformningsbestämmelse</i>	Entré till trapphus ska finnas mot huvudgata. <i>Planbestämmelsen syftar till att tillgodose lämplig entré till bostäder och verksamheter samt skapa liv och rörelse till målpunkter utmed huvudgata.</i>

Generell utformningsbestämmelse	Djupet på indraget för entrépartiet ska vara minst 0,5m och höjden ska motsvara entrévåningens höjd och bredd med minst fyra gånger indragets djup. <i>Bestämmelsen syftar till att skapa en markerad plats vid varje entré men indraget begränsas för att undvika känslan av otrygga platser längs trottoarerna. Glasade entréer kan lysa upp närområdet under kvällstid. Bestämmelsen ger också en stadsmässig utformning där sockelvåningens höjd sammanfaller med de indragna entréerna till trapphusen.</i>
Generell utformningsbestämmelse	Öppningar mellan huskroppar får endast finnas mot lokalgata och utgöra högst 10% av kvarterets totala omkrets. <i>Bestämmelse syftar till att tillgängliggöra yta för pumpstation för spillvatten inom kvarteret. Öppningen behöver ha en tillräcklig fri höjd för att möjliggöra för MSVAs pumpstation. Se mer under Teknisk försörjning vatten och avlopp.</i>
Generell utformningsbestämmelse	Utstickande fasaddetaljer och skärmtak får kraga ut 2m med en fri höjd av 3,5 meter över allmän plats. <i>Syftet med bestämmelsen är att bidra till en stadsmässig utformning. Se vidare under rubriken Arkitektur och gestaltad livsmiljö.</i>
f ₁	Entrévåningen ska vara minst 3,5 meter hög utvändigt. <i>Syftet med bestämmelsen är att bidra till en stadsmässig utformning. Se vidare under rubriken Arkitektur och gestaltad livsmiljö.</i>
f ₂	Entrévåning ska markeras i fasad och utföras med tegel, puts eller stenmaterial som huvudsakligt fasadmaterial. <i>Syftet med bestämmelsen är att bidra till en stadsmässig utformning. Se vidare under rubriken Arkitektur och gestaltad livsmiljö.</i>
f ₃	Balkonger får kraga ut 2 meter från fasad över allmän plats och med en fri höjd av 3,5 meter över allmän plats. <i>Detta för att hålla marken framför entrévåningen så fri som möjligt ur skötselsynpunkt och för att inte hindra utryckningsfordon.</i>
b ₁	50 procent av takytan ska vara vegetationstäckt (sedum eller dylikt). <i>Bestämmelsen syftar till att bidra till att hantera dagvattnet inom kvarteret och en liten åtgärd för att minska andelen hårdgjord yta.</i>
b ₂	Grundläggning ska ske genom pålning till fast botten.

	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga laster från byggnader tillförs de lösa jordlagren. Se vidare under rubriken Geotekniska förhållanden
e ₁	Största byggnadsarea är 75% av fastighetsarean inom användningsområdet, gäller ej parkering under mark eller i suterräng. <i>För att skapa täta innerstadskvarter som nyttjar mark-resursen väl är utnyttjandegraden reglerad både som högsta och lägsta nivå i byggnadsarea. Utnyttjandegraden i bruttoarea tillsammans med totalhöjden ska säkerställa att markresursen nyttjas effektivt och bidra till att uppnå syftet med detaljplanen</i>
e ₂	Minsta byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet, gäller ej parkering under mark eller i suterräng. <i>För att skapa täta innerstadskvarter som nyttjar mark-resursen väl är utnyttjandegraden regleras lägsta nivå i byggnadsarea. Utnyttjandegraden i bruttoarea tillsammans med totalhöjden ska säkerställa att markresursen nyttjas effektivt och bidra till att uppnå syftet med detaljplanen</i>
e ₃	Minsta byggnadsarea är 90% av fastighetsarean inom användningsområdet, gäller ej parkering under mark eller i suterräng. <i>För att skapa täta innerstadskvarter som nyttjar mark-resursen väl är utnyttjandegraden regleras lägsta nivå i byggnadsarea. Utnyttjandegraden i bruttoarea tillsammans med totalhöjden ska säkerställa att markresursen nyttjas effektivt och bidra till att uppnå syftet med detaljplanen</i>
e ₄	Minsta byggnadsarea är 100% av fastighetsarean inom användningsområdet, gäller ej parkering under mark eller i suterräng. <i>För att skapa täta innerstadskvarter som nyttjar mark-resursen väl är utnyttjandegraden regleras lägsta nivå i byggnadsarea. Utnyttjandegraden i bruttoarea tillsammans med totalhöjden ska säkerställa att markresursen nyttjas effektivt och bidra till att uppnå syftet med detaljplanen</i>
e ₅	Minsta bruttoarea är 200% av fastighetsarean inom användningsområdet, gäller ej parkering under mark eller i suterräng. <i>För att skapa täta innerstadskvarter som nyttjar mark-resursen väl är utnyttjandegraden regleras lägsta nivå i byggnadsarea. Utnyttjandegraden i bruttoarea tillsammans med totalhöjden ska säkerställa att markresursen nyttjas effektivt och bidra till att uppnå syftet med detaljplanen</i>

e6	Minsta bruttoarea är 300% av fastighetsarean inom användningsområdet, gäller ej parkering under mark eller i suterräng. <i>För att skapa täta innerstadskvarter som nyttjar mark-resursen väl är utnyttjandegraden regleras lägsta nivå i byggnadsarea. Utnyttjandegraden i bruttoarea tillsammans med totalhöjden ska säkerställa att markresursen nyttjas effektivt och bidra till att uppnå syftet med detaljplanen</i>
Startbesked	Startbesked får inte ges förrän markföreningar avhjälpes i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen. <i>Den historiska beskrivningen visar att det är sannolikt att marken inom planområdet är påverkad av markföreningar. För att garantera markens lämplighet införs bestämmelse i plankartan om att startbesked ej får lämnas innan marken är sanerad.</i>

Bebyggelseområden

Stadskvalitéer och gestaltning

Planområdet ligger med gång- och cykelavstånd till stadskärnan i Sundsvall. Norra kajen har historiskt utgjorts av industriell verksamhet och marken har dominerats av stora inhägnade asfalterade ytor runt klassiska industribyggnader i korrugerad plåt. Planförslaget utgör ytterligare en etapp för att transformera Norra kajen till en modern attraktiv stadsdel med blandade stadskvarter som innehåller ytor för park, handel, kontor och bostäder samt huvudgator och lokalgator.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Enligt Stadsvisionen, den fördjupade översiktsplanen och nu gällande ÖP2040 ska gestaltungsprinciper för området vara en fortsättning på Stenstadens rutnätsstad. Rutnätsstaden kan anses hållbar över tid då det leder till en långsiktigt god bebyggd miljö. Den är flexibel till innehållet och utbyggbar. Det överskådliga gatunätet binder samman samt skapar närhet och lättillgänglighet, kontakt och mötesplatser medan den slutna gatan ger överblickbarhet och trygghet. Rutnätsstaden förespråkar även blandade verksamheter där olika trafikslag samsas. De korta avstånden ger en rationell hantering, samordningseffekter samt minskar transportbehoven.

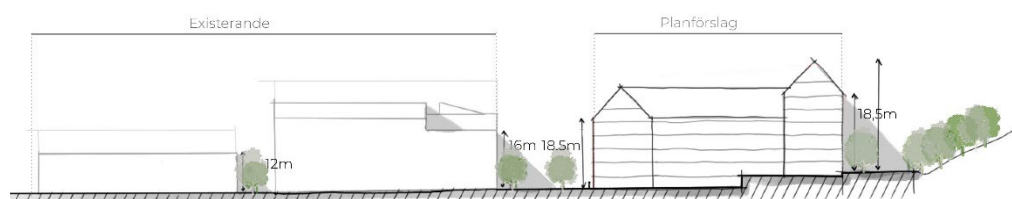
Planförslaget har utformats för att säkerställa att den nya stadsdelen bygger vidare på stenstadens klassiska rutnätsstad. Ett antal bestämmelser har införts i planförslaget för att säkerställa att byggnaderna utformas med en särskild arkitektonisk omsorg där detaljrikedom och kvalitativa material bidrar till en varierad stadsmiljö. Sockelvåning regleras i planen genom höjd och materialval för att ge ett gediget stadsmässigt uttryck och omsorgsfull utformning som är

hållbart över tid både vad gäller material och gestaltning. Sockelvåningens höjd möjliggör även en varierad användning för olika verksamheter över tid (f_1). Mot huvudgatan Heffners allé är endast kontor och verksamheter tillåtna i entrévåningarna för att säkerställa publika verksamheter som bidrar till stadsdelens liv och rörelse. Även placeringen är reglerad då byggnader ska placeras i kvartersgräns för att säkerställa den tydliga avgränsningen mellan allmänplatsmark och kvartersmark (p_1).

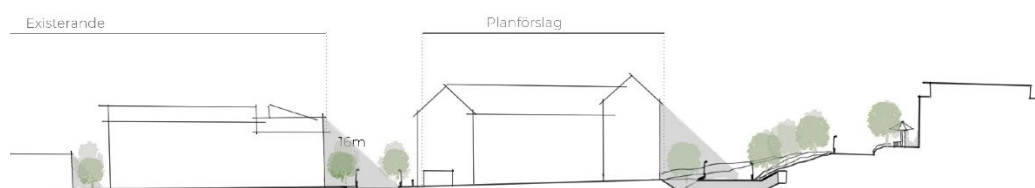
Höjder

Planförslaget utgår från platsens förutsättningar. Nya byggnader ska integreras samt anpassas till omgivande bebyggelse och terräng.

Figur 1, sektioner



Sektion: kajpromenad, Barkrigsgatan, Heffners allé, väg 562. Källa: Sundsvalls kommun



Sektion: Heffners allé, väg 562 samt Bjälkvägen. Källa: Sundsvalls kommun

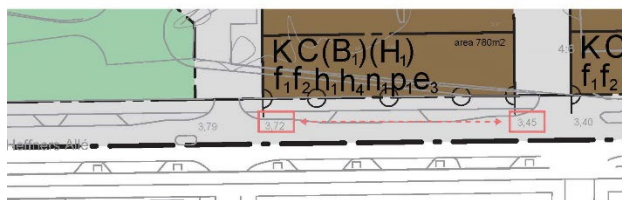
Då planområdet föreslår en framtida stadsmiljö så regleras höjden på byggnadsverken efter höjden till byggnadens takfot (byggnadshöjd) samt dess nockhöjd. Även totalhöjd regleras inom en yta. Några av dessa bestämmelser (h_1 och h_4) har införts i relation till existerande gator (Heffners allé) för att skapa en hierarki i byggnadsverken i relation till höjdskillnaden i syd respektive norr.

De enskilda byggnadernas höjd är viktig utifrån hur helheten, stadsdelen, upplevs ur den mänskliga skalan och tätheten i området – samtidigt som det ska vara möjligt att nyttja marken resurseffektivt.



Figur 2. Volymskiss över möjlig utformning Källa: Sundsvalls kommun

Medelmarknivån för dessa ytor tas reda på genom att räkna på höjdsättningen mot allmän plats gata i den riktning som anges i bestämmelsen. För att förenkla processen har höjder mätts in och synliggjorts i plankartan. Se exempel nedan:



$$\frac{3,72 + 3,45}{2} = 3,585\text{m}$$

För h_1 kan byggnaden vara 18,5 m över 3,585 m

Figur 3. Förklaring av hur man beräknar medelmarknivå för h_1 och h_4

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Arbetsplatser möjliggörs genom planen inom dagligvaruhandel, detaljhandel, kontorsverksamhet och centrumverksamhet. Ett parkeringshus planeras inom planområdet för att täcka områdets tillkommande behov av parkeringsplatser men även för att tillgodose behovet hos redan byggda bostäder inom etapp 1 av Norra kajen.

Kommersiell service

Detaljplanen möjliggör dagligvaruhandel och detaljhandel samt centrumverksamhet, vilket kan innefatta exempelvis restauranger, kaféer, mötesplatser av olika slag mm.

Bostäder

I kvarteret längst i öster är endast verksamheter tillåtna i entrévåningen varför bostäder endast är möjliga ovan entrévåning.

I de två övriga kvarteren är endast verksamheter och kontor tillåtna i entrévåningen mot Heffners Allé varför bostäder endast är möjliga ovan entrévåning, mot lokalgata och mot väg 562 är bostäder möjliga även i entrévåning.

Skyddsrum

I DP1A längst västerut på Norra kajen har ett skyddsrum byggts. I denna etapp planeras inte för något tillkommande skyddsrum.

Friytor

Park och naturmiljö

I ÖP 2040 finns det en riktlinje om en grönytestrategi som förordar flera typer av grönytor i anslutning till boendemiljöer.

Planförslaget möjliggör för bostadsnära grönska inom 50 m. Dels genom den park som förslås i den västra delen av planområdet, mellan Heffners allé och väg 562, dels genom eventuella planteringar på bostadsgårdarna. Parkens placering innebär att den kommer att påverkas av buller. Det är därför fördelaktigt att utforma parken på ett sätt som minskar bullernivåerna.

För att tillgodose behovet av bostadsnära grönska planeras det för en kvarterspark inom 250m i kommande etapper av utbyggnaden av Norra Kajen, detta genom en större parkyta på ca. 1,5 ha, nära Sundsvallsfjärden. Längst i öster av stadsdelen finns även Broparken med lekpark.

Närmaste stadsdelspark är Ortviksparken som ligger 1,4km österut, kommunens intentioner är att i framtiden knyta ihop ett vattennära grönstråk längs hela norra delen av Sundsvallsfjärden från Stenstaden till Ortviken. Norra berget är ett rekreatjonsområde som ligger inom 1km.

Längs kajen går ett blågrönt rekreationsstråk som i framtiden kan kopplas ihop med stadsdelen Haga via ett nord-sydligt stråk genom parkytan i denna detaljplan. Alléerna och parkerna inom Norra Kajen har ett högt värde för biologisk mångfald.

Gator och Trafik

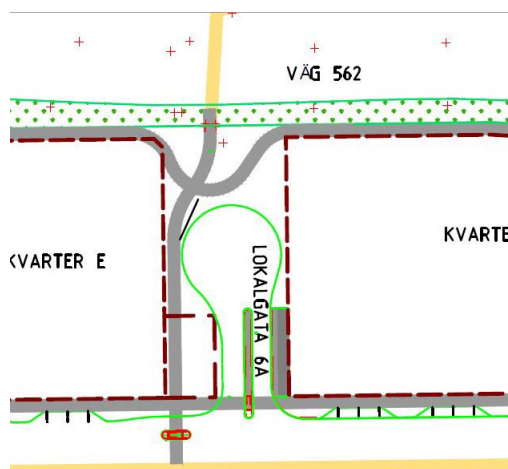
Gatuutformning

För att säkerställa detaljplanens genomförbarhet har en förprojektering av gata tagits fram av Sweco (2023). Förprojektering av gata ligger till grund för ytallokeringen av den gatumark som regleras inom plankartan. Den återfinns i sin helhet som bilaga till detaljplanen (bilaga 8).

Planförslaget delar in området i olika typer av gator. Hefners allé i söder samt väg 562 i norr definieras som huvudgator. Heffners allé fortsätter, likt tidigare, med att möjliggöra för en något bredare sektion av gaturummet till fördel för gående och cyklister. Längs med vattnet finns även kajpromenaden. Dessa vägar bidrar till att binda ihop existerande gång och cykelvägar från centrum till Skönsberg samt över Sundsvallsbron.

Mellan kvarteren återfinns lokalgator som har en smalare utformning än huvudgatorna. Möjligheten till parkeringshus, gångtunneln från Haga samt livsmedelsbutikens krav på varutransporter i det östra kvarteret bidrar till den större gatuytan mellan kvarteren. In- och utfart för varutransporter ska placeras i den norra delen av lokalgatan och där eventuell in- och utfart för personbilar ska förläggas i söder (se figur 4).

Utfarter från kvarteren ska angöra mot lokalgatorna. En av dessa möjliggör en genomgående koppling till väg 562 i norr. På de resterande lokalgatorna är ytor för vändplaner dimensionerade efter sophanteringens krav på att kunna vända.



Figur 4. Del av förprojektering för planområdet Källa: Sweco

Parkering och in- och utfarter

Enligt Sundsvalls mobilitetsnorms zonindelning utgör Planområdet zon A. För flerbostadshus med lägenheter större än 35 kvadratmeter ska 2,5 parkeringar för cykel finnas. För bilparkering gäller parkeringstal 0,5–0,65 per lägenhet beroende på lägenhetens storlek. För att nyttja marken effektivt kan parkeringsytor placeras i suterrängvåning.

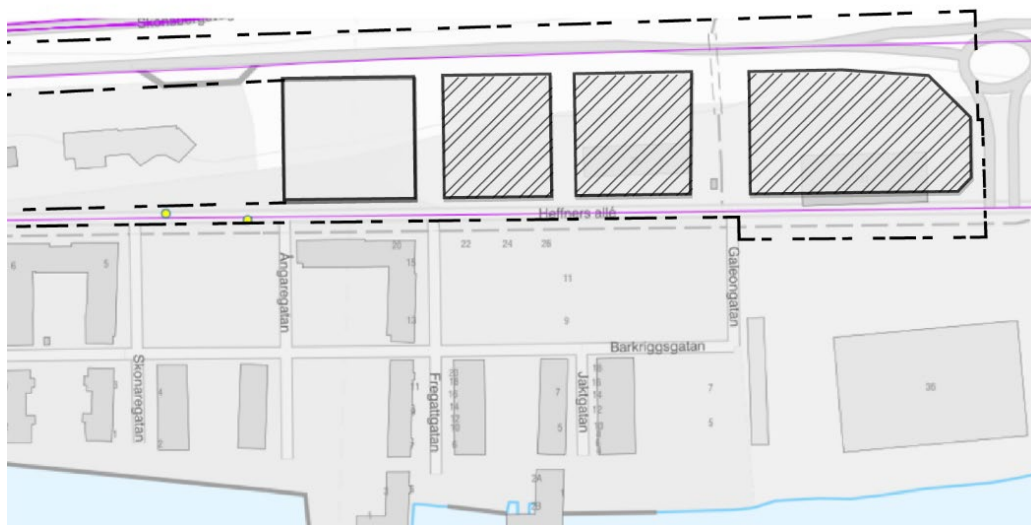
Trafik

Det finns en trafikalstringsanalys i luftutredningen baserat på trafikdata utifrån mätningar från 2022, 2023 samt från 2018 uppräknade enligt Trafikverkets dokument "Trafikuppräkningsstal för EVA och manuella beräkningar 2017-2040-2065" samt data från Trafikverkets Trafikalstringsverktyg. Den återfinns som bilaga 3.

I trafikberäkningen görs bedömningen att planområdet kommer generera ungefär 5 740 resor per dygn exklusive nyttotrafik. Cirka 24 procent av resorna sker med bil. Tillsammans med faktorer som samåkning samt leveranser genereras en total årsdygnstrafik (nyttotrafik) på 1 138 fordon per dygn från och till planområdet.

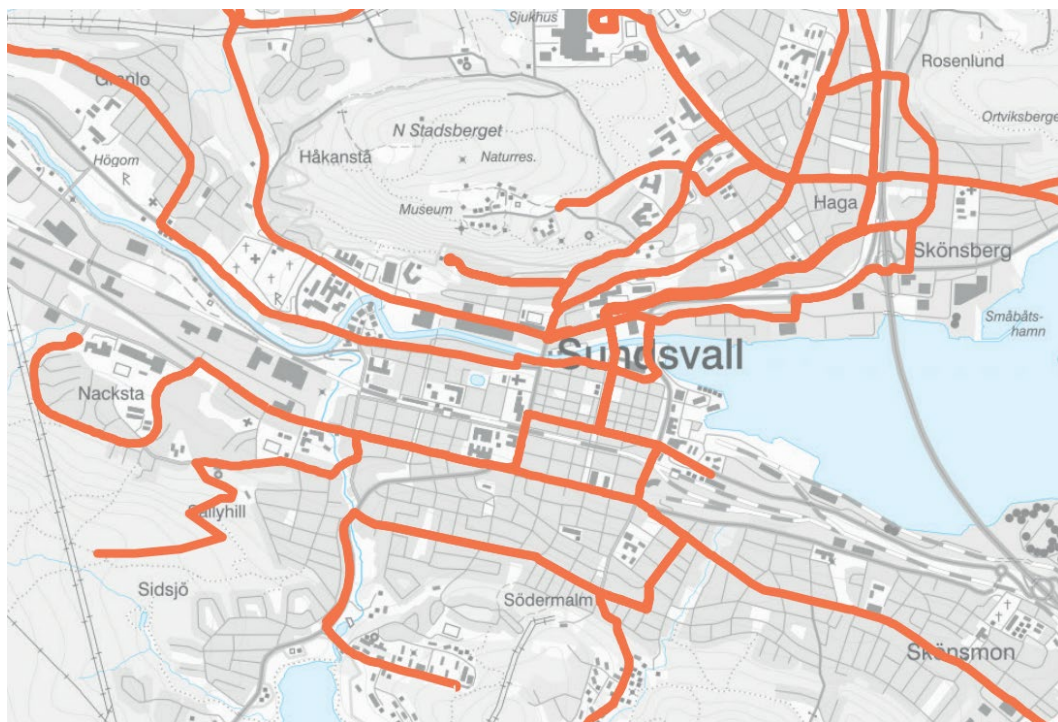
Kollektivtrafik

I närheten av planområdet, intill äldreboendet, finns idag en hållplats som trafikeras av busslinje 85 som går sträckan Bosvedjan – Hållplats Stenstan.



Figur 5. Planområdet ligger i anslutning till kollektivtrafik. Kartan visar ruten för busslinje 85 utmed Heffners allé (lila linjesträckning) som trafikerar sträckan Bosvedjan – Hållplats Stenstan, gul markering är hållplatslägen utmed Heffners allé. Källa: Sundsvalls kommun.

I förslaget till nytt linjenät, *Kollektivtrafikutredningar Västernorrland koll 2020 delrapport 4 Linjenätsanalys 2021-04-14* finns inte en ny busslinje med tätare avgångar till Norra kajen med, men behovet av busslinje är angeläget. Kommunen har därför i sin Trafikstrategi och i ÖP2040 pekat på behovet av nytt linjenät på Norra kajen.



Figur 6. Karta ur Trafikstrategin som visar på förslag till nytt linjenät som visar på en genomgående busslinje genom Norra kajen.

Snöhantering

Inom planområdet ska snön hanteras för att säkerställa säkerhet och tillgänglighet. Utrymme finns allokerade längst med vägar för att förvara snö under vintern. Även parkeringarna inom gatumark kan fungera som snöupplag. Smältvatten kommer hanteras via det kommunala dagvattennätet.

Tillgänglighet

Planförslaget möjliggör för exploatering enligt gällande tillgänglighetskrav i BBR. Allmänna platser utformas enligt ALM.

Social hållbarhet

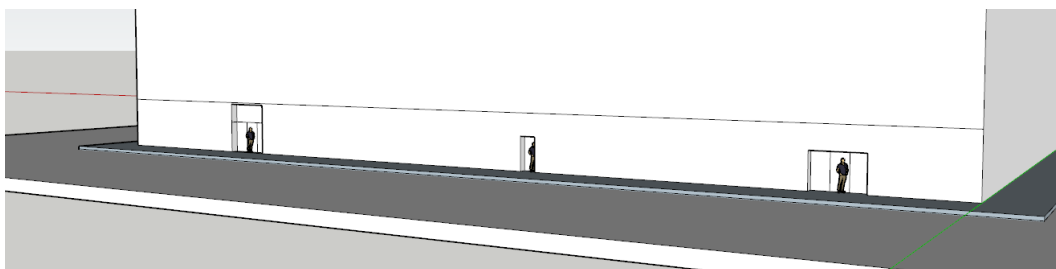
Det är viktigt att människor, oavsett kön, ålder, etnicitet eller olika typer av funktionsvariationer ska känna sig trygga och att ytor, så långt det är möjligt, är tillgängliga och användbara. För att uppnå trygghet och jämställdhet medför planförslaget möjlighet till platser där det finns potential för spontana möten, lek och umgänge, gemensam skötsel men också platser för avskildhet. Detaljplanen bidrar även till att förlänga stråk vilket ökar incitamenten att röra sig i, samt emellan, olika delar av staden. Som i sin tur medför till att skapa nya bättre förutsättningar för möten mellan människor. BoTryggt2030 har varit en

bidragande faktor till att, gångtunneln som mynnar i lokalgata 4, har byggts om och fått en ny gestaltning för att utgöra en bättre och tryggare stadsdelskoppling.

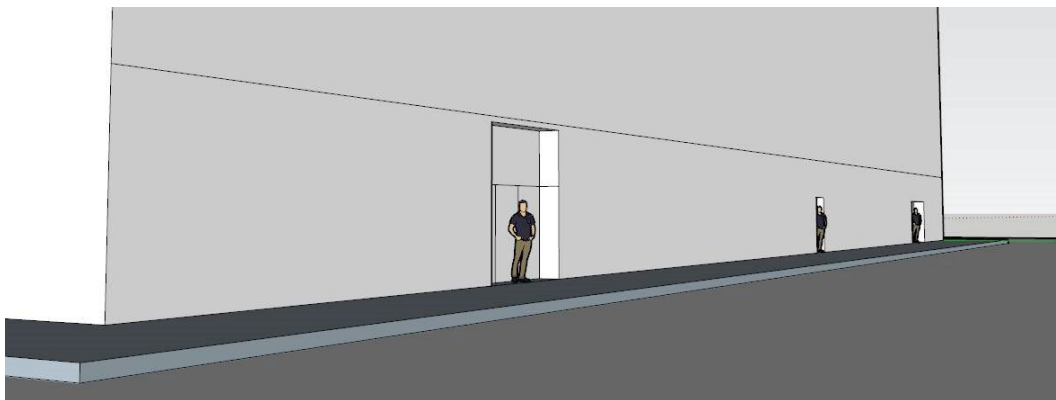
Planområdet har historiskt bestått av industriell verksamhet som under många timmar på dygnet, och speciellt under vintermånaderna är mörkt och kan upplevas som otryggt. Detaljplanen ämnar förbättra detta genom att förtäta redan exploaterad mark med mångfunktionell bebyggelse.

Entréparti

För att bidra till att skapa trygghet så har en generell utformningsbestämmelse implementerats för planområdet (se figur 6 och 7). Se generell utformningsbestämmelse gällande entréutformning.



Figur 6. Exempelbild för utformningen för generell utformningsbestämmelse gällande entréutformning.



Figur 7. Exempelbild för utformningen för generell utformningsbestämmelse gällande entréutformning.

Geotekniska förhållanden

En kompletterande bedömning av de geotekniska förutsättningarna har tagits fram för planområdet, se bilaga 5, PM Geoteknik 2023-11-07. Där konstateras att den nordligaste marken inom planområdet klassas som (stabilitetszon 3) fastmark. Jordprofilen överst består av ett lager fyllning bestående av sand och grus. Lagrets

mäktighet bedöms till 1–2,5 m. Fyllningen underlagras av lera med mäktighet på ca 1,3–5,5m.



Figur 8. Översiktlig uppskattning av stabilitetszoner för planområdet Källa: Myndighet för samhällsskydd och beredskap (MSB)

Det sydliga området (stabilitetszon 2) besitter ett djupare skikt lera. Lerlagret underlagras av friktionsjord bestående av sand med mäktighet på ca 1m. Djup till berg bedöms vara 10-20 m i de större delarna av planområdet enligt Jorddjupskartan, SGU.



Figur 9. Jorddjupskartan över planområdet samt dess omgivning. Källa: SGU

Slutsatsen är att områdets stabilitet är tillfredsställande med en beräknad last på 40 kPa som representerar eventuella uppfyllnader och utifrån att tillkommande

byggnader inte ska belasta jordlagren då de kommer att pågrundläggas. Vilket innebär att inga laster från byggnader kommer att tillföras till de lösa jordlagren (se kompletterande utredningar under bilagor). Dimensionering av slutgiltig åtgärd rekommenderas utföras av geotekniker i samband med projektering av området efter omfattande undersökningar av jordars materialegenskaper och fastställande av påstoppsnivåer från kompletterande marktekniska undersökningarna. För att säkerställa att inga tillkommande laster påförs jordlagren införs planbestämmelse (b₂) som reglerar grundläggningsmetod (med stöd i BFS 2020:5 10§).



Figur 10. Planöversikt där beräknade sektioner redovisas i blått. Källa: Afry

Enligt det kompletterande geotekniska PM:et (Afry, 2024-05-07, bilaga 22) så visar resultatet av nu utförda stabilitetsberäkningar, utom samt inom området, att stabiliteten är tillfredställande i samtliga beräknade sektioner. Beräkningar har utförts i två 350 meter långa sektioner, en i västra delen och en i östra delen av planområdet där byggrätter finns, och sträcker sig från sluttningen i norr till strandlinjen i söder (bilaga 22). Ytan längst i väster inom planområdet har inte beräknats särskilt utifrån att området planläggs som parkmark.

Dessutom har en sektion beräknats öster om planområdet där kvicklera påträffats på ca 5 meters djup. Beräkningarna visar på erforderlig stabilitet, samtidigt som kvickleran bedöms vara begränsad i omfattning och förutsättningarna medger

minimal risk för stora skred. Det kan dock inte uteslutas att kvicklera kan förekomma inom delar av planområdet.

Stabiliteten mot den äldre sprängstensbanken vid strandlinjen bedöms som tillfredställande utifrån beräkningarna. Beräkningarna visar även på att eventuell uppfyllnad och last inom planområdet ej kommer att påverka bankens stabilitet. Ifall skred ändå skulle ske mot vattnet bedöms risken för att följdskred skulle omedelbart påverka planområdet att vara låg med tanke på det långa avståndet. Med de underlag som finns idag bedöms ej framtida höjda havsnivåer på grund av klimatförändringar påverka stabiliteten negativt.

För planförslagets lämplighet med hänsyn till klimat se rubriken: *"Höga flöden och havsnivåhöjning."*

Vattenområden

Grundvattenförhållanden

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

Risker/Störningar

Buller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad (förordning 2017:359).

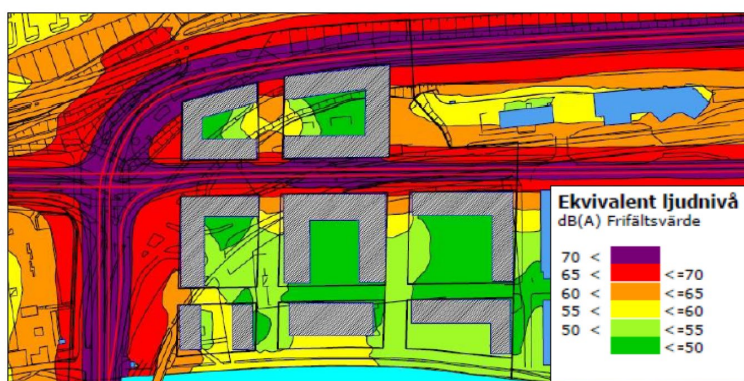


Figur 11. Nollalternativ ekvivalent ljudnivå. Källa: Bullerkartläggning av centrala Sundsvall, Buller från vägtrafik daterad 2020-02-26

Som grundmodell har den generella bullerkartläggningen för centrala delar av Sundsvall använts (figur 11 och 12). Den visar att området är påverkat av buller från omgivande trafik där ekvivalenta samt maximala bullernivåer bedöms överskridas vid uteplats samt i rum mot GATA. Utifrån tidigare framtagna bullerutredningar visar *exempelbyggnader* (figur 12) att ljuddämpad sida går att uppnå utifrån hur bebyggelsen placeras i kvarteren. Samma princip appliceras för detta planförslag.

5.3 Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå "Exempelbyggnader"

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

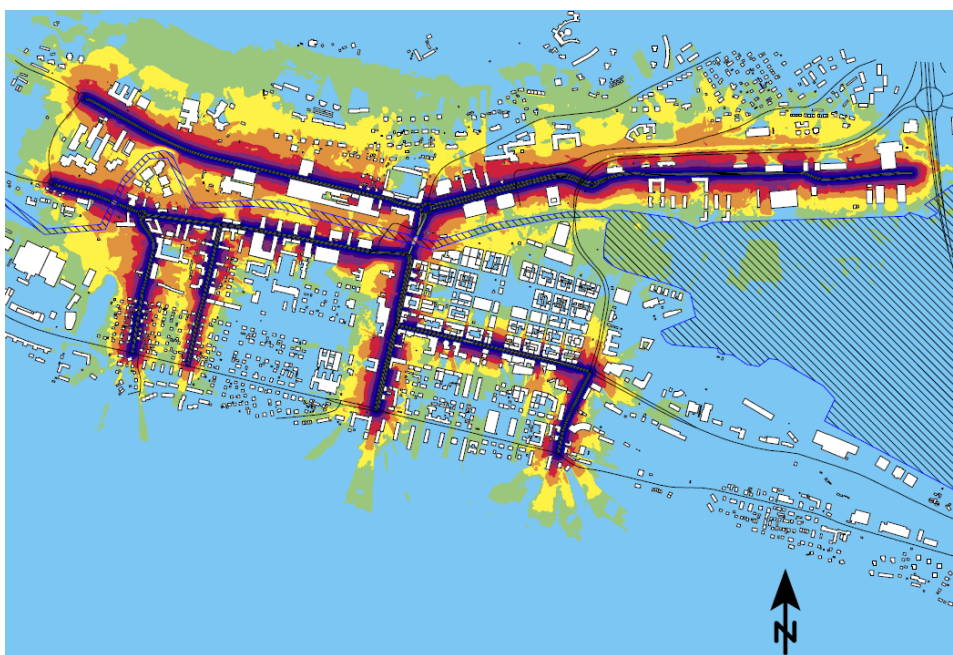


Figur 12. Utdrag från utredning för bullerutredningen för Norra kajen

Riktvärden för buller hanteras i plan- och bygglagen samt i miljöbalken. Planförslaget säkerställer tyst uteplats på innergårdar genom planbestämmelser som reglerar byggnadernas placering (p_i), generell utformningsbestämmelse gällande öppningar mellan huskroppar och krav på lägsta exploateringsgrad (e). Även en planbestämmelse införs i plankartan för att säkerställa att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida (s_1): *"I bostäder där riktvärden för buller vid fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida"*. Detta bedöms vara tillräckligt för att hantera den ekvivalenta och maximala bullernivån vid bygglovsprövningen.

Framtida bullersituation

Enligt ÖP2040 föreslås Norra kajen: *"fortsatt utvecklas åt norr och öster med fler bostäder, en blandning av verksamheter, parkeringshus, parker, torg, möjligheter till båtangöring och allmän service. Området ska kännetecknas av hög täthet och funktionsblandning så att det mesta nås med gång och cykel."* Med detta i åtanke anser SBK att ingen större prognostisering av framtida trafik har behövts, då ingen avsevärd förändring i trafikflödet förväntas över tid. Eventuella ökningarna från den beräknade 1136 årsdygnstrafik som planförslaget kan medföra, ska beaktas då området ska kännetecknas av *"hög täthet och funktionsblandning"* (ÖP2040).



Figur 13. Övergripande bild för bullerkartläggningen som gjorts för området.

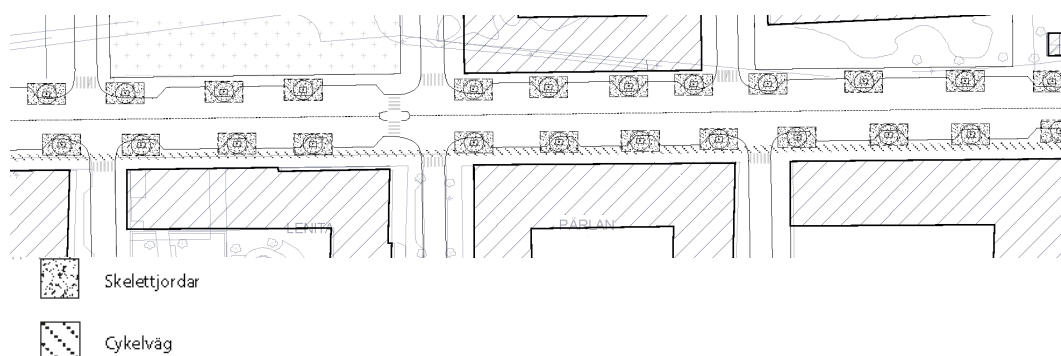
Dagvatten och höga flöden

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

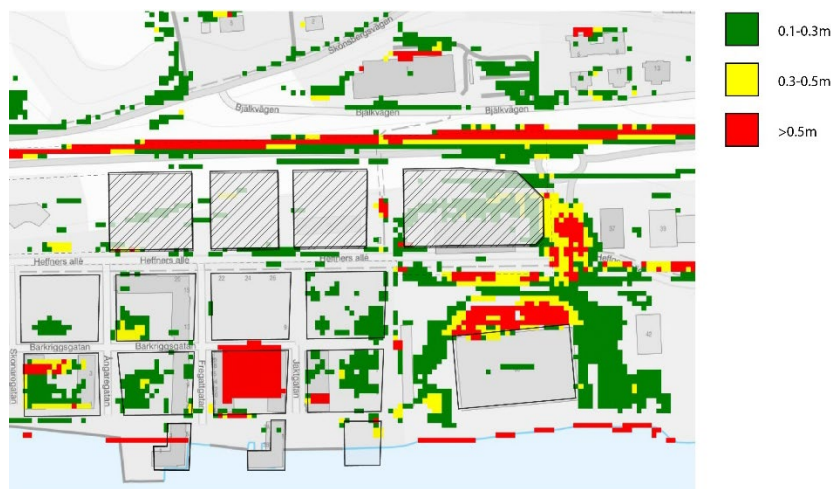
Höga flöden och havsnivåhöjning.

Området får en minskad avrinning jämfört med tidigare tack vare minskad mängd hårdgjord yta. För regn med 2 och 10 års återkomsttider bedöms planförslaget kunna hantera vattenmängderna genom infiltration i parkmarken och fördröjning i skelettjordarna i gatumarken.



Figur 14. Ungefärlig skiss över anlagda och kommande skelettjordar utmed Heffners allé. Källa: Sundsvalls Kommun

På grund av en högre exploateringsgrad i det större kvarteret i planförslaget så har bestämmelse (b₁) införts om att 50 procent av takytan ska vara vegetationstäckt (sedum eller dylikt) för att ytterligare möjliggöra fördröjning.



Figur 15. Flödesberäkningar med klimatfaktor 1,625. Skrafferade kvarter utgör kvartersmark i planförslaget. Källa: Sundsvalls Kommun

Kvarteren kommer även anslutas till befintliga dagvattenledningar enligt Sundsvall kommuns dagvattenplan (gäller fram till 2035-12-31 fastställd 2020-06-23) då området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Avsättningar för detta kommer projekteras för anslutning vid varje kvarter.

För 100-årsregn med 10 minuters varaktighet kommer den del av nederbörden som inte kan avvattnas enligt ovan att rinna av på markytan, på lokalatorna ner till den dagvattenränna som är byggd i kajen och fördelar vattnet till skelettjordarna där. Det vatten som inte omhändertas via dagvattenrännan bräddas över kajkanten till recipient. För den lågpunkt som ligger strax öster om planområdet har en dagvattenbrunn anlagts som kan ta emot större flöden och leda det till recipienten. Vidare anser kommunen att dagvattnet kan omhändertas lokalt inom området samt i befintliga dagvattenledningar enligt Sundsvall kommuns dagvattenplan.



Figur 16. Större dagvattenbrunn vid lågpunkt som ansluter leder vattnet till recipient vid höga flöden.

Enligt klimatstrategin Klimatanpassa Sundsvall 2011 ska byggnader och fastigheter utformas utgående från högsta högvattennivå +1,9 m. Infrastruktur utformas för en högsta högvattennivå på +2,4 m (enligt Rikets Höjdsystem 2000).

Utdrag ur ÖP2040: ”Nya byggnader ska klara en högsta högvattennivå i havet på +2,2 m jämfört med RH 2000. För samhällsviktiga funktioner gäller att klara en högsta högvattennivå i havet på +2,7 m jämfört med RH 2000. Lokaler, källare inräknat, ska antingen ligga ovan dessa plushöjder eller byggas på ett sådant sätt att de inte tar skada av en översvämning.”

Utifrån angivna höjder i Klimatanpassa Sundsvall och ÖP2040 ligger planområdet på en högre höjd än vad som krävs för samhällsviktiga funktioner.

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats för området. Norra kajen som helhet har sedan mitten av 1800-talet använts som industrimark. Planområdet har ingått som del av ett större sågverksområde och använts som brädgård från sent 1800-tal fram till 1930-talet. Sedan 1960-talet och fram tills idag har området använts för olika industriverksamheter, bland annat elektroteknisk industri som är ansett som en riskbransch vad gäller miljöpåverkan (se bilaga 2).

Förorenad mark

Den historiska beskrivningen visar att området till viss del är utfyllt med okända fyllnadsmassor och användningen som brädgård kan ha gett upphov till föroreningar i marken. Intilliggande fastigheter har också varit förorenade i olika omfattning, vilket har krävt saneringsåtgärder inför exploatering. Det är sannolikt att marken inom planområdet är påverkad av markföroreningar. För att garantera markens lämplighet införs bestämmelse i plankartan om att startbesked ej får lämnas innan marken är sanerad.

**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.

Väg E4 som tidigare var riksintresse och passerade Norra kajen har nu byggts om till huvudgata, väg 562, och överlämnats till kommunen och utgör därmed inte längre riksintresse. Riksintressen i övrigt i planområdets närhet är Sundsvalls stadskärna som är av riksintresse för kulturmiljövård samt Sundsvallsfjärden för yrkesfiske.

Detaljplaneförslagets reglering av byggnadshöjd, kvartersstorlek, huvudsakliga placering av byggnader i kvartersgräns och krav på robusta material i sockelvåningen överensstämmer väl med Stenstadens klassiska stadsbild och därför görs bedömningen att riksintresse för kulturmiljövård inte bedöms påverkas negativt av planförslaget.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för yrkesfiske negativt då detta område är stadsnära och inte berör vattennära område.

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB och inte få en negativ påverkan eller en betydande miljöpåverkan.

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 miljö kvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljö kvalitetsnormer för föroreningar i

utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

I den översta tabellen redovisas MKN-luft samt nedre respektive övre utvärderingströsklar. I det fall ett värde överstiger den övre utvärderingströskeln ska kommunen vidta ytterligare kontroll med mätning eller mätning kombinerat med beräkning. I det fall ett värde överstiger den nedre utvärderingströskeln får kontrollen göras med mätning kombinerat med beräkning, beräkning kombinerat med skattning eller enbart beräkning.

MKN luft och beräkningar av föroreningshalter för Detaljplan Norra Kajen 1C 2					
Ämne	Haltmått	Årsmedelvärde [µg/m ³]	90%-il dygn (µg/m ³)	98%-il dygn (µg/m ³)	98%-il timme (µg/m ³)
PM ₁₀	MKN	40	50		
	ÖUT	28	35		
	NUT	20	25		
NO ₂	MKN	40		60	90
	ÖUT	32		48	72
	NUT	26		36	54
Beräknat 2022 nollalternativ					
Väg 562	PM ₁₀	20-24	29		
	NO ₂	15-22		20-30	30-46
Heffners Allé	PM ₁₀	12-16	25-29		
	NO ₂	15		20-30	30-46
Beräknat 2022 utbyggt planområde inkl. trafikallsträng					
Väg 562	PM ₁₀	20-24	29		
	NO ₂	22-26		42	46-54
Heffners Allé	PM ₁₀	12-16	29		
	NO ₂	15-22		30-36	30-46
Beräknat 2040 utbyggt planområde inkl. trafikallsträng					
Väg 562	PM ₁₀	24	29		
	NO ₂	30		42	62
Heffners Allé	PM ₁₀	16-20	29		
	NO ₂	15-22		36-42	46-54

Figur 17. Beräknade halter av NO₂ och PM₁₀ vid nollalternativ samt vid utbyggt planområde 2022 resp. 2040. Källa: Bullerkartläggning av centrala Sundsvall - Buller från vägtrafik" daterad 2020-02-26

Alla beräknade värden ligger avsevärt under MKN vilket gör det sannolikt att föroreningshalterna inom aktuellt planområde kommer att understiga MKN utomhusluft. Ett flertal värden överstiger dock den nedre utvärderingströskeln

vilket ger vid handen att kommunen fortlöpande bör kontrollera luftkvaliteten i området. För att nå regeringens miljömål framgent (Sundsvalls kommuns målsättning i åtgärdsprogram för förbättrad luftkvalitet 2020–2026), krävs åtgärder inom hela kommunen. Här hänvisar kommunen till framtida åtgärdsprogram. Utifrån detta görs bedömningen att ingen prognostisering av framtida trafik behövs då ingen förändring i trafikflödet förväntas (utöver den tillkommande ÅDT som räknats på), vilket också innebär att miljökvalitetsnormen för luft inte bedöms påverkas ytterligare.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Enligt fastighetsregistret så har Sundsvalls kommun (2024-02-29) 99 164 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Detaljplanen syftar till att skapa goda boendemiljöer och reglerar därför bostadsrum mot ljuddämpad sida och gemensam uteplats som klarar riktvärden vid byggande av bostäder.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Sundsvallsfjärden är recipient.



Marken inom området kommer att saneras innan den tas i anspråk vilket minskar risken för spridning av tidigare markföroreningar till grund- eller ytvatten. Föroreningsbelastningen från området beräknas generellt minska, framför allt beroende på att området får en minskad avrinning jämfört med tidigare tack vare minskad mängd hårdgjord yta och minskade trafikytor vilket gör att en större andel av nederbörden infiltreras. Verksamheter som potentiellt kunnat förorena marken avvecklas i och med detaljplanens ändrade markanvändning vilket ytterligare minskar risken för tillkommande föroreningar på platsen.

Vid höga flöden kan den första mängden vatten från trafikytorna (Heffners allé och lokalgatorna) fördröjas och renas i skelettjordar längs gatorna. Ytterligare mängder vatten som, vid höga flöden, inte bedöms som förorenade leds via lokalgatorna till Sundsvallsfjärden. Det bedöms inte medföra någon väsentligt ökad risk för att miljökvalitetsnormerna i recipienten ska överskridas. Antagandet

grundas på att koncentrationerna i dagvattnet är förhållandevis låga samt att flödet från området är litet i jämförelse med storleken på recipienten.

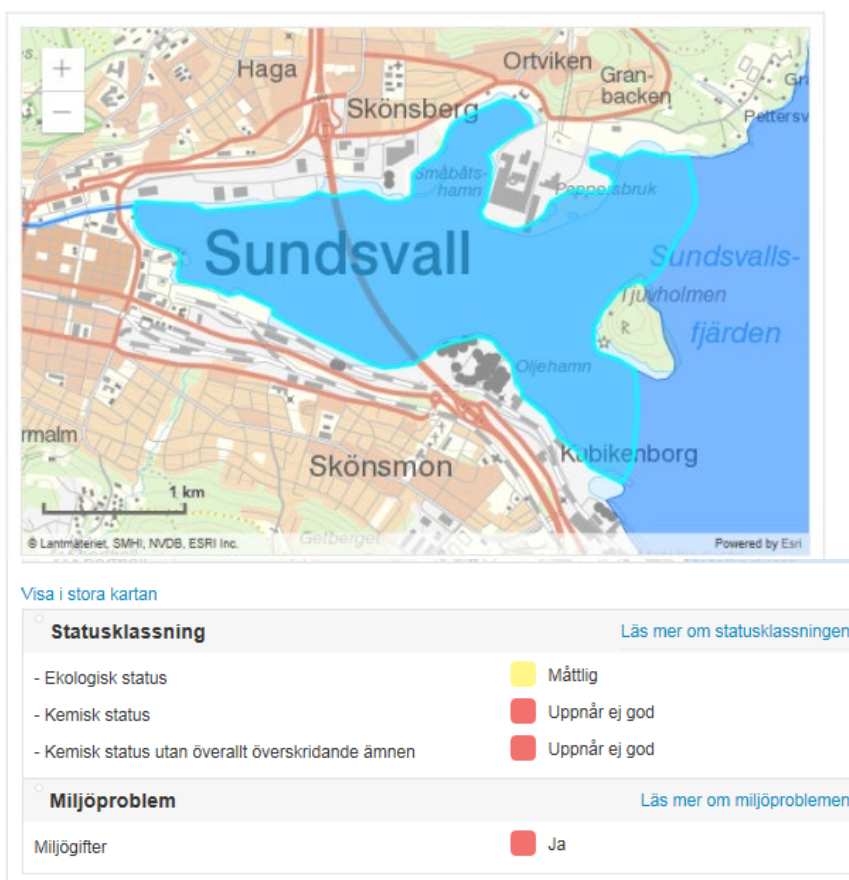
Enligt dagvattenutredningen (bilaga 4) har Sundsvallsfjärden idag "*besvärande bakgrundshalter av zink*". Utredningen visar även att det scenario som innebär den största påverkan bedöms leda till en mycket liten till obetydlig påverkan på recipienten. Med fördel kan zink från icke oxiderade förzinkade ytor undvikas (tak, stuprör, rännor, räcken, lyktstolpar etc).

Då området även kommer ingå i ett verksamhetsområde för dagvatten medför det att en del av vattnet hanteras av kommunal VA-anläggning för dagvatten (dagvattenplan, s 40). Om fastighetsägare, verksamhetsutövare eller väghållaren inte kopplar på VA-huvudmannens dagvattenanläggning ansvarar den för avledning och/ eller rening av dagvatten enligt dagvattenplanens tabell 5 (Figur 18).

Matris – riktlinjer för rening		Yta		
		Hårt belastad yta	Medelbelastad yta	Mindre belastad yta
Recipient (efter rening)	Infiltration till grundvatten/ markvatten ⁵	Rening	Enklare rening	-
	Bäckar eller mindre vattendrag	Det kan krävas mer långtgående rening än "Omfattande rening". Miljökontoret gör en bedömning i det enskilda fallet.	Rening+ efterföljande infiltration eller översilning	Enklare rening+ efterföljande infiltration eller översilning
	Större vattendrag, å eller sjö	Omfattande rening ⁶	Rening	Enklare rening
	Grundområde i sjö eller hav	Omfattande rening ⁷	Rening+ efterföljande infiltration/över- silning	Enklare rening + efterföljande infiltration/över- silning
	Hav	Rening	Enklare rening	-
	Dike	Rening/fördröj- ning ⁸	Enklare rening/fördröj- ning	Fördröjning/ev. fördröjning
	Dagvattennät inom verksamhets- område	Rening + fördröjning/ev. fördröjning	Enklare rening + fördröjning/ev. fördröjning	Fördröjning/ev. fördröjning

Figur 18. Generella reningskrav för LOD vid olika förväntad dagvattenkvalitet. Grå celler markerar de fall som oftast ska anmälas till miljönämnden. Direktutsläpp bör undvikas, även efter rening. Reningsmetoder förklaras i kapitel 8.4. Källa: Sundsvall kommuns ^{Dagvattenplan} s31.

Dagvatten från området rinner idag helt orenat och utan kontroll ner i Sundsvallsfjärden. De dagvattenåtgärder som föreslås innebär därmed en minskad påverkan på recipienten jämfört med dagens situation. Där med anser kommunen att planområdet inte bidrar med någon försämring för miljökvalitetsnormerna för Sundsvallsfjärden.



Figur 19. Vattenförekomst Sundsvallsfjärden. Källa: VISS

Strandskydd 7kap MB

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§

4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Idén om omvandlingen av Norra kajen, från verksamhetsområde till en funktionsblandad stadsdel, har sitt ursprung i bland annat ÖP2005, Stadsvisionen från 2007, FÖP Norra kajen från 2010, ÖP2021, omvandlingen av gamla E4 genom centrala staden till stadsgata. Planförslaget överensstämmer väl med intentionerna i översiktsplanen (ÖP 2040). Den fördjupade översiktsplanen för Norra Kajen från 2010 har inarbetats i ÖP2040 med vissa riktlinjer.

Detaljplaner

S251: Del av planen ersätts och användningen övergår från allmänplats park och gata samt kvartersmark för parkering till allmänplats park och gata samt kvartersmark för handel, kontor, centrumverksamhet och bostäder.

S502: Del av planen ersätts och användningen övergår från allmänplats park och gata till allmänplats gata.

S546: Del av planen ersätts och användningen övergår från handel, gatutrafik, järnvägstrafik och hamntrafik till allmänplats gata och park samt kvartersmark för handel, kontor, centrumverksamhet, parkering och bostäder.

S1328: Del av planen ersätts och användningen övergår från hamnändamål till allmänplats gata och park.



Figur 20. Detaljplaner inom området idag. Källa: Sundsvalls kommun

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-12-16 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

FÖRUTSÄTTNINGAR, AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser inom planområdet

Planförslaget utgör ytterligare en etapp i omvandlingen av Norra Kajen till en modern attraktiv stadsdel med blandade stadskvarter som innehåller ytor för park, handel, kontor och bostäder samt huvudgator och lokalgator.

I planförslaget har bestämmelser införts vad gäller byggnadshöjd, kvartersstorlek, huvudsaklig placering av byggnader i kvartersgräns och krav på robusta material i sockelvåningen. Dessa bestämmelser syftar till att säkerställa att den nya stadsdelen bygger vidare på stenstadens klassiska rutnätsstad med robusta, hållbara och vackra byggnader som bidrar till ett levande och tryggt gaturum. Detaljplanen möjliggör etablering av dagligvaruhandel samt ytterligare servicefunktioner som idag saknas i området vilket bidrar till områdets utveckling till en komplett ny stadsdel samt komplettering av underlag och service i centrala Sundsvall.

Konsekvenser utom planområdet

Planen möjliggör färdigställandet av huvudgatan (Heffners allé) från Skepparplatsen fram till kopplingen till väg 562 genom att planlägga för allmänplats huvudgata. För att möjliggöra markanvändning enligt planförslaget har rivning av den byggnad skett som var placerad inom området för huvudgata. Planförslaget kommer att innebära att den nya stadsdelen fortsätter att växa, de nya kvarteren tillåts en höjd som är högre än det som tidigare funnits på platsen vilket innebär att stadens siluett kommer att förändras. Det bedöms dock inte utgöra någon större påverkan utifrån att staden är omgiven av stadsbergen som utgör fond. Området kommer att innebära att allmänhet får en större tillgänglighet till den nya stadsdelen jämfört med tidigare verksamhetsområde samt att nya målpunkter kommer att finnas på sikt.

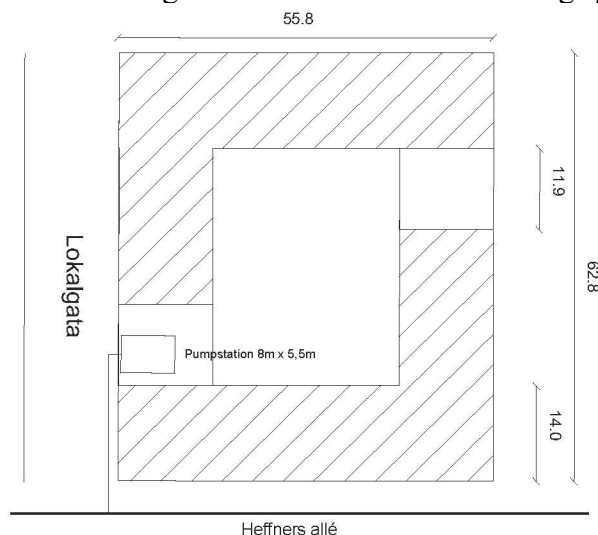
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

För att kunna nyttja full byggrätt inom kvarteret väster om GATA4 behöver en ledning flyttas. Ledingen har inte ledningsrätt då den ligger på kommunal mark i dagsläget. En förflyttning av denna ledning är nödvändig för att bebygga det mittersta kvarteret fullt ut.

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. För att möjliggöra detta kommer varje kvarter vara i behov av en pumpstation under mark i dess sydvästra hörn. Det krävs ett fritt utrymme utan byggnationer och större växter, träd på ungefär 8 x 5,5 meter, där pumpstation ska få plats samt bräddmagasin för

framtida underhåll. Ytan ska vara ansluten till lokalgata för att möjliggöra arbetsområde för maskiner samt extra utrymme för schakt ifall det skulle behövas. En fri höjd på cirka 6,5 m möjliggör överhäng som ett alternativ. Nedan illustreras ett möjligt alternativ. Se bilaga 19 för rekommenderad övergripande placering.



Figur 21. Exempel på kvartersstruktur där pumpstation placeras i släpp mellan byggnadsvolymer. Källa: Sundsvalls kommun

Värme

Möjlighet finns att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

EL/Elektronisk kommunikation

Ansluts till kommunalt elnät. Möjlighet att ansluta till elektronisk kommunikation finns.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan Avfallsplan 2020-2023 fastställd 2020-12-21. Området är planerat utifrån renhållningsfordons möjlighet att angöra utan backningsrörelse. Plats för återvinningsstation (ÅVS) eller det som kommer kallas "lättillgänglig insamlingsplats, LIP" för avlämning av skrymmande förpackningsmaterial kommer möjliggöras i fortsatt planering av angränsande detaljplan på Norra kajen.

Tekniska utredningar

Planläggningen baseras på en rad utredningar bland annat markmiljöprover, stabilitetsutredningar, riskutredningar och bullerutredningar (se bilagor).

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under fjärde kvartalet 2024.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Inga markanvisningsavtal eller exploateringsavtal är aktuella i dagsläget, men kan komma att aktualiseras i ett senare skede.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Allmänt

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

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

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till

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

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

Allmän Plats

Allmän platsmark (PARK och GATA) utgörs av del av fastigheterna Norrmalm 1:1, 3:18, 4:6, Skönsberg 1:4 och Haga 2:1.

Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet som ägs av kommunen. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget. (Exploateringsavtalet överensstämmer med reglerna i 6 kap. 40-42§§).

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostad (B), centrum (C), handel (H), kontor (K) och parkering (P) genom avstyckning och fastighetsreglering från fastigheterna Norrmalm 1:1, 3:18, 4:6, Skönsberg 1:4 och Haga 2:1.

Detaljplanen medger att fastigheter i olika vertikala plan kan bildas. Därmed kan det eventuellt bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning. Tredimensionell fastighetsbildning kan även bildas för varje våningsplan med olika ändamål och olika aktörer. Det kan även bildas ägarlägenheter. Del av Norrmalm 1:1 kan avstyckas för tekniska anläggningar (E).

Åtgärden prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Om flera fastigheter eller 3D-fastigheter har nytta av parkering (P) kan gemensamhetsanläggning bildas för utfartsvägar och parkering inom

kvartersmark. Det kan bli aktuellt med flera gemensamhetsanläggningar i det fall 3D-fastigheter och/eller ägarlägenheter bildas.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver bildas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostad (B), centrum (C), handel (H), kontor (K) och parkering (P) inom Norrmalm 1:1, kan avstyckas till egna fastigheter eller överföras till någon lämplig fastighet genom fastighetsreglering. Det kan även bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.

Mark för allmän plats (GATA och PARK) kan överföras genom fastighetsreglering till lämplig fastighet som ägs av kommunen från Norrmalm 1:1, 3:18, 4:6, Skönsberg 1:4 och Haga 2:1.

2. Mark för bostad (B), centrum (C), handel (H), kontor (K) och parkering (P) inom Norrmalm 3:18, kan överföras till någon lämplig fastighet genom fastighetsreglering. Det kan även bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.

Mark för allmän plats (GATA och PARK) kan överföras genom fastighetsreglering till lämplig fastighet som ägs av kommunen från Norrmalm 3:18.

3. Mark för bostadsändamål (B), centrum (C), handel (H), kontor (K) och parkering (P) inom Norrmalm 4:6, kan avstyckas till egna fastigheter eller överföras till någon lämplig fastighet genom fastighetsreglering. Det kan även bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.

Mark för allmän plats (GATA och PARK) kan överföras genom fastighetsreglering till lämplig fastighet som ägs av kommunen från Norrmalm 4:6.

4. Mark för bostadsändamål (B), centrum (C), handel (H), kontor (K) och parkering (P) inom Skönsberg 1:4, kan överföras till någon lämplig fastighet genom fastighetsreglering. Det kan även bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.

Mark för allmän plats (GATA) kan överföras genom fastighetsreglering till lämplig fastighet som ägs av kommunen från Skönsberg 1:4.

5. Mark för bostadsändamål (B), centrum (C), handel (H), kontor (K) och parkering (P) inom Haga 2:1, kan avstyckas till egna fastigheter eller överföras till någon lämplig fastighet genom fastighetsreglering. Det kan även bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.

Mark för allmän plats (GATA) kan överföras genom fastighetsreglering till lämplig fastighet som ägs av kommunen från Haga 2:1.

6. Mark för transformatorstation (E) inom Norrmalm 1:1, kan avstyckas till egen fastighet.

7. Gemensamhetsanläggning för utfartsväg och parkering kan bildas om flera olika fastigheter och 3D-fastigheter har nytta av parkeringsområdena tillsammans inom samtliga områden för kvartermark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen.

Kommunen kommer att bygga ut allmän platsmark inom detaljplanen.

Inlösen, ersättning

En fastighetsreglering kommer att vara nödvändig gällande kommunens fastighet Norrmalm 4:6 som är upplåten med tomträtt till en privat ägare. Detta innebär att kommunen i ett senare skede kan komma att belastas av kostnader för ombyggnad av bl.a. befintlig parkering.

ÖVRIGT**Bilagor**

Bilaga 1: Bullerkartläggning av centrala Sundsvall - Buller från vägtrafik"

Daterad. 2020-02-26

Bilaga 2: Historisk beskrivning över detaljplaneområde DP1C-2. Norra Kajen, Sundsvall. 2022-05-31

Bilaga 3: Beräkning av luftkvalitet för detaljplan Norra Kajen 1C - 2 i Sundsvalls kommun. 2024-02-05

Bilaga 4: Dagvattenutredning till stöd för detaljplanering Norra kajen etapp 1A, 1B och delar av etapp 1C. 2016-01-29

Bilaga 5: PM geoteknik Norra kajen utlåtande. Afry. 2023-11-07

Bilaga 6: Barnkonsekvensanalys

Bilaga 7: Perspektiv från sydöst av planområdet över möjlig kvartersutformning. Sundsvalls kommun, 2024-02-05

Bilaga 8: Förprojektering Gator. Sweco. 2023-08-31.

Bilaga 9: Projekterings PM/Geoteknik Detaljplan 1. Tyréns 2009-09-25

Bilaga 10: Komplettering Geoteknisk undersökning MUR Geoteknik. Tyréns 2012-03-30

Bilaga 11: Norra Kajen DP 1A PM Geoteknik. WSP. 2017-06-26.

Bilaga 12: PM geoteknik GU cirkulation Heffnersvägen. Sweco 2016-04-21

Bilaga 13: PM markteknisk undersökningsrapport GU cirkulation Heffnersvägen. Sweco. 2016-04-21.

Bilaga 14: Geotekniska och miljögeotekniska undersökningar samt provtagningsprotokoll för Norra kajen, Sundsvalls kommun. Ramboll 2009-04-30.

Bilaga 15: Projekteringsunderlag geoteknik Norra Kajen, Detaljplan 1A, Sundsvalls kommun. Tyréns. 2015-10-19.

Bilaga 16: PM Geoteknik Grundundersökning kv 1-7, Vägar Norra Kajen 1B. 2013-01-11, rev 2014-05-09 Sweco.

Bilaga 17: PM geoteknik Norra Kajen, vägar detaljplan 1B kv 8-14. Sweco. 2015-09-01

Bilaga 18: Marktekniskundersökningsrapport Geoteknik Norra Kajen, vägar detaljplan 1b. 2015-09-01

Bilaga 19: Diagram över lämplig placering av pumpstation. Sundsvalls kommun, 2024-02-05

Bilaga 20: Axonometri möjlig kvartersutformning. Sundsvalls kommun, 2024-02-05

Bilaga 21: Situationsplan möjlig kvartersutformning. Sundsvalls kommun, 2024-02-05

Bilaga 22: PM kompletterad geoteknik Norra kajen utlåtande. Afry. 2024-05-07.

Bilaga 23: Rapport Geoteknik Översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning för Norra kajen, Sundsvall. Tyréns 2008-08-25.

REVIDERINGAR

Efter samråd

Planbeskrivning

- Ett avsnitt om hur detaljplanen hanterar maximal ljudnivå.
- Ett avsnitt om framtida buller
- Ett avsnitt om snöhantering har lagts till i planbeskrivningen
- Ett avsnitt hur planen förhåller sig till dagvattenplanen har lagts till i planbeskrivningen.
- PM för geoteknik har reviderats
- Avsnittet om geoteknik har kompletterats
- Ett avsnitt om ställningstagande kring zink i Sundsvallsfjärden
- Höga flöden och havsnivåhöjning har kompletterats med ytterligare information om hur kommunen har bedömt markens lämplighet för planerad markanvändning med hänsyn till ett förändrat klimat med exempelvis ökad nederbörd och högre havsnivåer.
- Avsnitt om entréparti bestämmelsen
- Två tillagda bilagor för geoteknik (bilaga 22 och bilaga 23)

Plankarta

- Planbestämmelserna e₅ och e₆ till "bruttoarea per byggnadsarea".
- Lagt till mått på kvarterens omkrets
- Ändrat generell planbestämmelse "*Entré till trapphus ska finnas mot GATA*"

Efter granskning

- s₁ har förtydligats i planbeskrivning.
- Figurnummer sida 25 har redigerats.
- Höjd över angivet nollplan har reviderats i plankartan.
- Avsnittet om framtida trafik har uppdaterats.
- Planområdesgränsen har justerats i öster.

- Koordinatkryss har lagts in i plankartan.
- Text under rubriken Park och naturmiljö har reviderats.
- Avsnitt om förnyat samråd har redigerats.
- Text har lagts till kring koppling med reningsnivå utifrån grad av belastning i avsnittet Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster.
- Text kring hanteringen dagvatten kopplat till zink har reviderats i avsnittet Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster.
- Tabell från dagvattenplan angående rening har lagts till (figur 18).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Georg Börlin, planeringsarkitekt Heléne Svang och planarkitekt Filip Wikman, Stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Heléne Svang
Planeringsarkitekt

Filip Wikman
Planarkitekt

Detaljplan för

Norra kajen 1C 2

Norrmalm 1:1, 4:6 m. fl.

Norra kajen, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2022

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 28/10 - 20/11 2022.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

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)

Vatten

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar medföra att MKN vatten inte följs.

Luft

Kommunen har tagit fram en beräkning av luftkvalitet (2022-09-30) med trafikprognos 2040. I planbeskrivningen konstaterar kommunen att alla beräknade värden ligger under MKN och bedömer att föroreningshalterna inom planområdet sannolikt kommer att understiga MKN luft. Kommunen skriver att fortlöpande kontroll av luftkvaliteten i området ska göras eftersom ett flertal värden överstiger den nedre utvärderingströskeln. Länsstyrelsen ser inget skäl att ifrågasätta kommunens bedömning.

Ras, skred och erosion

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut, SGI, gällande ras och skred. Inom planområdet finns lösa sediment.

Stabilitetsriskerna inom området beror på belastning från byggnader, trafik, planerade uppfyllningar och permanenta schakter. I planbeskrivningen anges att byggnaderna ska grundläggas på pålar, vilket innebär att byggnadslaster inte kommer att belasta sedimenten.

Länsstyrelsen anser att stabiliteten behöver klarläggas i detaljplaneskedet för planområdet. Detta med avseende på befintliga förhållanden, planerade uppfyllningar och permanenta schakter, och eventuell belastning från

byggnader och trafiklaster. Är förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas stabilitetsrisker ska stabilitetsutredning utföras i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt anvisningar i IEG rapport 4:2010.

- ❖ **Kommentar:** I samrådet 2022 så fanns inte allt underlag för området tillgängligt. Inför det förnyade samrådet 2024 har handlingen kompletterats med samtliga utredningar samt ett nytt geoteknisk PM. Kortfattat är slutsatsen från materialet att byggnader behöver grundläggas på pålar om lasten överskrider 40kPA. Detta innebär att det inte bör medföra några stabilitetsrisker för eventuella trafiklaster.

Dimensionering av slutgiltig åtgärd inom planområdet rekommenderas utföras av geotekniker i samband med projektering av området efter omfattande undersökningar av jordarnas materialegenskaper och fastställande av pålstoppsnivåer från kompletterande marktekniska undersökningarna. Se mer i planbeskrivningen.

Enligt planbeskrivningen har geotekniska utredningar utförts som underlag till detaljplanen. Då länsstyrelsen inte haft tillgång till de geotekniska utredningarna kan vi inte ta ställning till om vi delar de slutsatser och rekommendationer som gjorts avseende risken för ras, skred och erosion inom planområdet. Länsstyrelsen anser att ett geotekniskt underlag behöver bifogas planhandlingarna.

- ❖ **Kommentar:** De marktekniska undersökningarna bifogas i planhandlingen inför förnyat samråd.

Vidare vill länsstyrelsen påpeka att även ett förändrat klimat med ökad nederbörd, högre havsnivåer och förändrade grundvattennivåer kan komma att påverka markens beskaffenhet.

- ❖ **Kommentar:** Synpunkten noterad och planförslaget har kompletterats med bestämmelse om grundläggning.

Översvämning

Dagvattenutredningen beskriver endast översiktligt dagvattenhanteringen för aktuellt planområde. Detta gör att det är svårt att avgöra hur kommunen bedömer att dagvattenhanteringen ska lösas i aktuell detaljplan. I dagvattenutredningen beskrivs att det finns två riskpositioner för inträngande av överskottsvatten från högre liggande terräng vid extremväder. Vad länsstyrelsen förstår så berör en av dessa riskpositioner aktuellt planområde. Dagvattenutredningen föreslår fördjupade studier över detta område och föreslår att tillrinningsstråken samlas till en gemensam lösning för säker avledning. I planbeskrivningen saknar länsstyrelsen en beskrivning av dessa riskpositioner och hur den risk som eventuellt föreligger där ska lösas.

- ❖ **Kommentar** Planförslaget genererar mindre mängd hårdgjordyta än idag vilket är positivt ur översvämningssynpunkt. Som huvudprincip kommer överskottsvatten hanteras genom infiltration och fördröjning genom skelettjordar vid Heffners allé och lokalgator. Dessutom finns det ytor för hanteringen av dagvatten inom två av kvarteren, i form av innergårdar samt ett kvarter med parkmark. Vid det större östra kvarteret adderas en bestämmelse om grönt tak för att ytterligare möjliggöra

fördröjning av dagvatten. Kommunen har kompletterat med ytterligare förtydligande kring dagvattenhanteringen i planbeskrivningen.

Den lågpunkt som dagvattenutredningen hänvisar till är en redan byggd åtgärd söder om cirkulationen vid väg 562 och beskrivs närmare i planbeskrivningen under rubriken Dagvatten och höga flöden (se även bild Figur 12).

I planbeskrivningen under rubriken Höga flöden och havsnivåhöjning beskrivs att vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet kommer den del av nederbörden som inte kan avvattas enligt parkmarken och skelettjordarna att kunna avledas till en större grusad yta där det kan infiltreras. **Var denna grusade yta finns är inte redovisad och länsstyrelsen ställer sig frågande till om det är en yta som även i framtiden kommer att finnas kvar som en genomsläpplig yta.** Om kommunen bedömer att den grusade ytan är nödvändig för att ta hand om dagvattnet bör kommunen säkerställa detta

- ❖ **Kommentar:** För regn med 100 års återkomsttider med 10 minuters varaktighet kommer den del av nederbörden som inte kan avvattas via skelettjordar ledas med hjälp av gatornas höjdsättning mot recipienten Sundsvallsfjärden. Väl där kan vattnet tas om hand genom dagvattenrännan eller skelettjordarna placerade längsmed kajen. Resterande vatten bräddas över kajkanten.

Grusytan nämnd är inte relevant för den framtida hanteringen av dagvattnet och har därför tagits bort från planbeskrivningen. Ytavrinningen till recipienten är planerad för att vara tillräcklig för framtida extremväder utan någon ytterligare avvattning.

Länsstyrelsen saknar uppgift om klimatfaktor har räknats med i den flödesberäkning som presenteras på karta i planbeskrivningen. Kartan kan också med fördel kompletteras med plangräns för att förtydliga vad som berör planområdet.

- ❖ **Kommentar:** I flödesberäkningarna har en klimatfaktor på 25% och en lokal hävningseffekt på 30% adderats. Tillsammans ger det en klimatfaktor på 1,625. Kartan i planbeskrivningen har kompletterats med skrafferade kvartersytor. (Figur 11)

Buller

Det finns en bullerkartläggning av centrala Sundsvall (2020-02-26) som utgör underlag till detaljplanen. Kommunen konstaterar i planbeskrivningen att området i dagsläget är påverkat av buller från omgivande trafik. För att begränsa bostäders bullerpåverkan regleras i detaljplanen krav på bostadsrum mot ljuddämpad sida. Dessutom, regleras ändamålen i kvarteren utifrån bullerpåverkan. I planbeskrivningen redovisas ekvivalenta ljudnivåer. Länsstyrelsen saknar resonemang om framtida bullersituation och utifrån maximala ljudnivåer.

Länsstyrelsen anser även att kartan som redovisar buller är otydlig då plangräns saknas.

- ❖ **Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med mer information angående bullersituationen och kompletterande bestämmelse gällande uteplats för bostäder. Kartan som redovisar buller har uppdaterats med skräfferade kvarter enligt planförslaget. Ingen prognostisering av framtida trafik har gjorts då ingen förändring i trafikflödet förväntas.

Förorenade områden

Länsstyrelsen bedömer att föroreningsproblematiken är tillräckligt belyst i underlaget till detaljplanen.

Miljöbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen vill dock påpeka att kommunen inte skickat med någon behovsbedömning eller undersökning om betydande miljöpåverkan som underlag till detaljplanen. Kommunen bör därför bifoga en sådan inför granskning.

- ❖ **Kommentar:** Behovsbedömningen bifogas planhandlingen inför granskning.

Övriga synpunkter

Lämpliga råd om tillämpningen av 2 kap. PBL som länsstyrelsen särskilt vill ge.

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål vars syfte är att bidra till en hållbar utveckling. I kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2021) beskrivs att kommunen lyft fram sex av målen som särskilt viktiga att fokusera på; begränsad klimatpåverkan, frisk luft, god bebyggd miljö, giftfri miljö, rent vatten och god avfallshantering. Även den kommande översiktsplanen (ÖP 2040) utgår från de regionala miljömålen för Västernorrlands län som är samma som nu gällande nationella miljö kvalitetsmål. Länsstyrelsen noterar att kommunen inte lyfter hur detaljplanen förhåller sig till miljömålen

- ❖ **Kommentar:** Planbeskrivningen har uppdaterats med information om hur detaljplanen förhåller sig till ÖP 2040. I "Behovsbedömningen framgår mer ingående hur planförslaget förhåller sig till miljömålen."

God luftkvalitet är en viktig del i bedömningen av en detaljplans lämplighet utifrån påverkan på människors hälsa. Riksdagens definition av miljömålet är att "Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas". Sundsvalls kommuns målsättning i åtgärdsprogram för förbättrad luftkvalitet (2020–2026) är att klara den lagstadgade miljö kvalitetsnormen för partiklar på kort sikt och att klara det nationella miljömålet på längre sikt. Länsstyrelsen noterar utifrån tabellen om MKN luft i planbeskrivningen att vid beräknat 2040 utbyggt planområde inklusive trafikallsträng överstiger årsmedelvärde för PM10 gränsen för miljömålet Frisk

luft för väg 562 och Heffners Allé. Länsstyrelsen skulle gärna se ett resonemang kring kopplingen mellan miljömålen och detaljplanens genomförande.

- ❖ **Kommentar:** *PM10, definieras som partikelmassan av alla partiklar med en diameter upp till 10 mikrometer. Partiklarna bildas normalt vid slitage av däck, vägar och bromsar, samt vid förbränning och när gaser från förbränningen kondenseras. Detaljplaneområdet är inom en stadsmiljö omgiven av gator, varav delar kommer användas av varutransporter, vilket onekligen leder till vissa utsläpp av PM10. Relaterat till regeringens miljömål för PM10, om att inte överstiga 15 mikrogram per kubikmeterluft beräknat som ett årsmedelvärde eller 30 mikrogram per kubikmeterluft beräknat som ett dygnsmedelvärde, anser kommunen att värdena inte befinner sig långt ifrån målen (se bilaga 3). Detaljplanen möjliggör för ett antal av åtgärderna för att förbättra luftkvaliteten nämnda i Sundsvalls kommuns målsättning i åtgärdsprogram för förbättrad luftkvalitet (2020–2026), så som möjlighet till cykelväg samt cykelparkeringar. Kommunen utför även åtgärder så som dammbindning löpande vilket innebär att en saltlösning sprids över torr vägbanor. Det görs för att minska andelen vägdamm som vivlar upp men också för att minska upprivningen av partiklar från asfalten som orsakas av till exempel dubbdäck. För att nå målet på sikt krävs dock fler åtgärder inom hela kommunen. Här hänvisar kommunen till framtida åtgärdsprogram samt att området planeras utifrån ÖP2040 där förtätning innebär möjlighet till ökat antal resor med hållbara trafikslag. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.*

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

I 2 kap. 6 § PBL (2010:900) framgår att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Av planbeskrivningen framgår att Norra Kajens gestaltungsprincip är en fortsättning på Stenstadens rutnässtad och att sockelvåningens höjd och materialval regleras för att ge ett gediget stadsmässigt uttryck. I den fördjupade översiktsplanen gör kommunen avvägningar som bland annat rör gestaltungsprinciper, vilket synliggörs med olika slags illustrationsmaterial och exempelbilder. Länsstyrelsen skulle gärna se att resonemang och relevant illustrationsmaterial även framgår av planbeskrivningen på ett tydligt sätt. Det för att förståelsen för planförslaget och de avvägningar som kommunen gör utifrån 2 kap. 6 § PBL ska framgå i den aktuella detaljplanen. Det särskilt eftersom det är oklart vilka delar av den fördjupade översiktsplanen som kommunen anser varit tillämpliga, se även länsstyrelsens synpunkt under rubriken Förhållande till kommunens översiktsplan.

- ❖ **Kommentar:** *Kommunen kompletterar planbeskrivningen med information kring gestaltning samt illustrationsbilder inför förnyat samråd. Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för en god gestaltad livsmiljö. Fokus har framförallt lagts på att reglera entrévåningar och byggnadshöjd som uppfattas i den mänskliga skalan. Bestämmelse om entrévåningars utformning samt entréer syftar till att uppnå en god helhetsverkan och intryck som också bidrar till upplevd trygghet med många målpunkter. Även ytterligare krav på utformning kan komma att ställas med kvalitetskriterier genom avtal vid försäljning av marken.*

Planbestämmelser

Planbestämmelser ska vara tydliga och inte gå att misstolka. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör överväga att se över formuleringen för bestämmelse f1 (entréparti till trapphus placeras mot allmän plats gata och utformas indraget. Djupet på indraget ska vara minst 0,5 m och högst 1,3 m, höjden motsvara bottenvåningens höjd och bredden minst 4 gånger indragets djup. Se planbeskrivningen under planförslag egenskaper för kvartersmark) och b1 (byggnadsdel för att bära våningar ovan bottenvåning får finnas på allmän plats gata, dock ej till större yta än vad som är tekniskt och estetiskt motiverat). Länsstyrelsen anser att hänvisning till planbeskrivning bör undvikas och menar att det är otydligt vad tekniskt och estetiskt motiverat innebär och för vem.

- ❖ **Kommentar:** Planbestämmelserna ovan har ändrats (f1) eller tagits bort (b1) för att minska utrymme för missförstånd. Bestämmelsen för entré syftar till att uppnå en god helhetsverkan som också bidrar till upplevd trygghet och minskar risken för upplevda prång.

Trafik

I planbeskrivningen saknar länsstyrelsen ett avsnitt om trafik och förväntad trafikalstring vid ett plangenomförande. Länsstyrelsen noterar att det har gjorts en trafikalstringsanalys i luftutredningen. Denna bör kunna ligga till grund för ett sådant avsnitt i planbeskrivningen. Vilka överväganden har kommunen gjort vad gäller exempelvis kommande trafikflöden och trafiksäkerhet?

- ❖ **Kommentar:** Kommunens övervägande kring trafik har kompletterats i planbeskrivningen. Se rubrikerna kollektivtrafik, trafik, parkering och in- och utfarter samt gatuutformning.

Social hållbarhet

Planbeskrivningen kan med fördel kompletteras med resonemang och åtgärder kring tillgänglighet, trygghet, brottsförebyggande, folkhälsa, integration och jämställdhet. Detaljplanen möjliggör för blandad bebyggelse för bostäder, butiker och kontor. Att möjliggöra blandad bebyggelse, skapa orienterbarhet och överblickbarhet samt skapande av goda mötesplatser kan öka tryggheten. Däremot, finns ingen självklar koppling mellan förtätning och ökad upplevd trygghet; det beror i korthet på hur platsen utformas, vem som använder den och hur den används.

Länsstyrelsen skulle gärna se att kommunen implementerat de erfarenheter och den kunskap som kommunen fått i arbetet med BoTryggt2030 där länsstyrelsen också deltagit.

Länsstyrelsen hade gärna sett resonemang kring på vilket sätt de sociala hållbarhetsaspekterna i detaljplanen kopplar in till de mål och samband som anges för ÖP2040. I ÖP2040 framgår att kommunen har en målbild och vision om att bygga ett hållbart Sundsvall med plats för alla och att kommunen ska vara inkluderande. I detaljplaneprocessen kan det därmed vara av vikt att

fundera över och synliggöra hur kommunen utifrån översiktsplanen konkret tillgängliggör platsen för sina medborgare, liksom hur processen för planering ser ut. Hur har processen för planering sett ut? Vilka får komma till tals? Vilka grupper berörs? Dessa aspekter framgår inte av samrådshandlingen och skulle med fördel kunna förtydligas.

- ❖ **Kommentar:** Planbeskrivningen har uppdaterats med information kring trygghet samt social hållbarhet. Se rubriken social hållbarhet. BoTryggt2030 har varit en bidragande faktor till att exempelvis gångtunneln som mynnar i lokalgata 4 har byggts om och fått en ny gestaltning för att utgöra en bättre och tryggare stadsdelskoppling.

Ekosystemtjänster i detaljpanelläggning

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet.

Ekosystemtjänster kan bidra till hanteringen av olika utmaningar kopplade till exempelvis klimatförändringar. Samtidigt kan hållbara och hälsosamma städer skapas. Grönytor i bebyggd miljö bidrar till ekosystemtjänster för de boende. De är bullerdämpande, temperaturutjämnande, renar luft och vatten, gynnar biologisk mångfald och naturupplevelser. Mindre grönytor kan sammantaget vara viktiga för att skapa gröna stråk i bebyggelsen ut i det omliggande landskapet. Genom att låta grönytorna vara en del av gestaltningen skapas attraktiva boendemiljöer. Boendemiljöer som inbjuder till naturumgänge eller friluftsliv har även många positiva hälsoeffekter.

Detaljplaner kan vara ett effektivt verktyg för att bevara, utveckla och skapa förutsättningar för ekosystemtjänster. Boverket har på PBL kunskapsbanken ett metodstöd för ekosystemtjänster i detaljpanelläggning som beskriver hur ekosystemtjänster kan integreras i arbetet med att ta fram detaljplaner. Metoden omfattar sex skeden och kan användas oavsett planförfarande. Utifrån att det i den fördjupade översiktsplanen för Norra Kajen framgår att stadsdelen ska kännetecknas av ett ekologiskt tänkande skulle kommunen kunna lyfta fram dessa aspekter i planbeskrivningen.

- ❖ **Kommentar:** Kommunen är medveten om att ekosystemtjänsterna är applicerbara för detaljplanehandläggning. Marken har ett förflutet av att vara industrimark med mestadels hårdgjorda ytor och byggnader. Genom att implementera grönområden i planområdet, enligt den fördjupade översiktsplanen framtagna 2009, MKB samt grönytestrategi som inarbetats i ÖP2040 anser kommunen att tillräcklig hänsyn tagits ur ett ekologiskt perspektiv.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Bostadsförsörjning

Planen ger ett önskvärt tillskott av bostäder i centrumnära läge.

Översiktsplanering

Planen stämmer överens med gällande översiktsplan för området – Fördjupad översiktsplan för Norra kajen.

Kommunstyrelsen tycker det är bra att detaljplanen möjliggör etablering av daglig varuhandel samt ytterligare servicefunktioner som idag saknas i området vilket bidrar till områdets utveckling till en komplett ny stadsdel i centrala Sundsvall.

Landsbygdsutveckling

Ej relevant

Kollektivtrafik

I förslaget till nytt linjenät finns förslag om en ny busslinje till Norra kajen. Busslinjen är ännu inte finansierad. Det saknas skrivningar om hållbart resande generellt i planen vilket är en brist.

❖ **Kommentar:** Förtydligas i planbeskrivningen.

Jämställdhet

I planen innehåller en mångfald av funktioner. Planen innehåller mer plats för företag. Sammantaget bedöms detta skapa förutsättningar för ökad jämställdhet.

Miljöstrategiska frågor

Avfall

Plats för återvinningsstation (ÅVS) eller det som kommer kallas ”lättillgänglig insamlingsplats, LIP” för avlämning av skrymmande förpackningsmaterial behöver finnas inom stadsdelen Norra Kajen. Lämplig placering är i närheten av handel/affär, varför frågan är lämplig att hantera inom DP 1C. Kommunen bör ha rådighet över platsen.

Avfall ska tas omhand enligt kommunens avfallsplan och MittSverige Vatten och Avfalls rekommendationer. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter och vändmöjligheter för renhållningsfordon ska finnas där så krävs. Fastigheterna ska inrymma utrymmen för fastighetsnära sortering av förpackningsavfall, både för privatpersoner och verksamheter.

❖ **Kommentar:** Området är planerat utifrån renhållningsfordons möjlighet att angöra utan backningsrörelse. Ett ÅVS/LIP planeras i närheten av området, i angränsande detaljplan, vilket kommer tillgodose behovet nämnt ovan. Se planbeskrivning för kompletterande information.

Vatten och avlopp

Under avsnittet vattenområden saknas beskrivning av vattenförekomsten Sundsvallsfjärden.

❖ **Kommentar:** Ett avsnitt om vattenförekomsten i Sundsvallsfjärden har lagts till i planhandlingarna.

Klimat

För att minska klimatpåverkan från nybebyggelse bör hänsyn tas både i byggprocessen, vid val av byggmaterial och till energiförbrukningen under byggnadens livslängd. Klimatbelastande material som betong och stål bör undvikas till förmån för till exempel trä som även lagrar in kol under byggandens livslängd. Se även Sundsvalls strategi för ökat träbyggande.

- ❖ **Kommentar:** I kommunens myndighetsutövning kan en lämplighetsbedömning endast göras utifrån relevanta lagar. Inga krav får ställas utöver detta. Kommunen är begränsad att reglera genomförandeprocessen utan hänvisar här till efterkommande skeden i byggprocessen.

Klimatanpassning

Fönsterpartier mm. Bör placeras och konstrueras så att byggnaderna inte riskerar att bli för varma under somrarna, då värmeböljor kommer att vara mycket vanligare i framtiden. Detta är särskilt viktigt i en stadsdel med höga hus och lite grönytor. Träd för skuggning och därmed temperatursänkning är önskvärt inte bara i parkmiljö utan även i gaturummet och vid byggnader.

- ❖ **Kommentar:** Kommunen delar kommunstyrelsekontorets syn kring vikten av träd inkorporerade i gaturummet. Därför planeras träd planteras längst med Heffners allé och längs lokalgatorna.

Lantmäterimyndigheten:

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

Medelpads Räddningstjänstförbund:

MRF framhåller att nya brandposter bör installeras likt tidigare koncept på Norra Kajen, längs med huvudgatan Heffners Allé, detta för att det inte skall bli brist på brandposter i området.

- ❖ **Kommentar:** Vid projekteringen av fortsättningen av huvudgatan kommer projektledare att kontakta MRF för att rådgöra om antal och placering av nya brandposter.

MittSverige Vatten & Avfall AB:

Spillvattenledning

Spillvattenanslutning till de planerade kvarteren finns avsatta efter Heffners allé, se bifogad ledningskarta. Sundsvall Vatten AB ställer krav på det vatten som får till föras den allmänna spillvattenanläggningen, se msva.se. Sundsvall Vatten AB kan ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs. Även annan reningsutrustning kan behöva installeras beroende på verksamhetens art.

- ❖ **Kommentar:** Synpunkten noterad.

Dagvattenledning

En dagvattenutredning behöver tas fram för detaljplan 1C. Swecos dagvattenutredning 2016-01-29 omfattar endast delvis 1C, och området berörs endast översiktligt i utredningen. Slutsatsen i dagvattenutredningen skiljer sig

även från beskrivningen i planhandlingen om hur dagvatten ska hanteras. I Swecos dagvattenutredning beskrivs ”normal dagvattenhantering” på följande sätt: ”Den slutgiltiga lösningen innebär att dagvatten från kvartersmark kan anslutas till dagvattenledningar och avsättningar för detta projekteras för närvarande för anslutning vid varje kvarter. Lokalgatornas dagvatten kommer att avledas till skelettjordar.” Läser man planhandlingen så får man istället uppfattningen att inga avsättningar för dagvatten till kvartersmark behöver göras. Under avsnittet dagvatten och höga flöden står det så här: ”Området får en minskad avrinning jämfört med tidigare tack vare minskad mängd hårdgjord yta och minskade trafikytor vilket gör att en större andel av nederbörden infiltreras. För regn med 2 och 10 års återkomsttider bedöms planförslaget kunna hantera vattenmängderna genom parkmarken och skelettjordarna i området.

Det är inte heller tydligt i planen var skelettjordarna kommer att anläggas inom detaljplan 1C. Hur dagvatten från kvartersmark ska omhändertas framgår inte heller, utöver att det ska ”infiltrera”. Det finns dock inga krav inom kvartersmarken att ha en viss del av ytorna genomsläppliga. Planförslaget anger dessutom att byggnadernas bottenvåningar ska ställas i direkt anslutning till allmän platsmark (trottoar/gata). Detta kommer att göra det svårt att avleda delar av takvattnet till kvartersmarken, som man får förmoda blir innergårdar. Med den här utformningen av planen behöver skelettjordarna dimensioneras för att rymma både gaturvattnet och hela/delar av takavvattningen.

- ❖ **Kommentar:** Att byggnadernas bottenvåningar ska ställas i direkt anslutning till allmän platsmark (trottoar/gata) bidrar till ett tydligt gaturum och struktur i stadsdelen, vilket är en viktig förutsättning när staden växer. Planområdet är idag inom ett verksamhetsområde för dagvatten. Kvarteren kommer därför anslutas till befintliga dagvattenledningar. Avsättningar för detta projekteras för närvarande med anslutning vid varje kvarter. Genom avtal med exploatören kommer takvattnet kunna transporteras bort via dessa ledningar. Planhandlingen har kompletterats med förtydligande angående detta.

Resterande vatten, som inte kan föras bort i ledningar ska hanteras inom kvarteren för att infiltreras eller transporteras bort mot recipienten Sundsvallsfjärden. Infiltrationen sker i parken, skelettjordarna placerade längst med lokalgatorna och huvudgatorna, gröna innergårdar samt krav på sedumtak eller dylikt i det större kvarteret i öst. Se figur 10 och bilaga 8 för ungefärlig placering av skelettjordarna.

Övrigt

När väg 562 projekterades fördes diskussioner mellan kommunen (MEX) och Sundsvall Vatten AB avseende ledningarna väster om GC-viadukten som angränsar till planområdet, då de kommer i konflikt med utformningen av kvarteren i detaljplanen. Sundsvall vatten AB gav ett förslag enligt bifogad handling. MEX ansåg att frågan fick hanteras i framtida planläggning. Flyttas inte ledningarna behöver ett u-område skapas i dess befintliga läge. Eventuell flytt bekostas av exploatören.

Befintliga ledningar genom planområdet är i drift och försörjer fastigheten Norrmalm 4:6, ledningarna kan inte rivas så länge den fastigheten brukas. Detta måste hanteras i planarbetet.

- ❖ **Kommentar:** Vad gäller befintliga ledningar i planområdet som idag försörjer byggnaden på fastigheten Norrmalm 4:6 så kommer dessa att bli överflödiga vid planens genomförande. Fastigheten Norrmalm 4:6 kommer att få en ny utsträckning i enlighet med detaljplanens kvartersutformning och därmed anslutas till den nya avsättning som gjorts i Heffners Allé. Detta planeras att utföras vid försäljning av mark inom kvarteret.

Sundsvall Vatten AB ställer sig frågande hur en gestaltning som innebär att man inte kan förlägga fastighetens dränering samt takavvattning inom fastigheten, utan behöver anlägga enskilda ledningar inom allmänplatsmark kan vara mycket hållbar?

- ❖ **Kommentar:** Synpunkten är noterad. Rutnätsstaden kan anses hållbar över tid då det leder till en långsiktigt god bebyggd miljö. Den är flexibel till innehållet och utbyggbar. Det överskådliga gatunätet binder samman samt skapar närhet och lättillgänglighet, kontakt och mötesplatser medan den slutna gatan ger överblickbarhet och trygghet. Rutnätsstaden förespråkar även blandade verksamheter där olika trafikslag samsas. De korta avstånden ger en rationell hantering, samordningseffekter samt minskar transportbehoven. Se planbeskrivning för mer information. Avtal tecknas med exploatören för att möjliggöra för ledningar i allmän platsmark.

Sundsvall Energi AB, elnät

Då energiomställningen medfört att merparten av framtida anslutningar är betydligt mera effektkrävande än tidigare så önskas ytterligare en yta för en nätstation i det stora parkområdets västra del. **Vore bra om man i detaljplanen kunde få en E-ruta (6x6m) även i den stora parken.** Det är framför allt vid en exploatering västerut som behovet av ytterligare en nätstation kan behövas.

Förslagna E-rutan i den mindre parken är bra.

- ❖ **Kommentar:** Plankartan har kompletterats med ytterligare en E-ruta i stora parken för att möjliggöra framtida exploatering i området.

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

Inga synpunkter

Sundsvall Energi AB, Servanet

Inga synpunkter

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Heléne Svang
Planeringsarkitekt

Filip Wikman
Planarkitekt

Detaljplan för

Norra kajen 1C 2

Norrmalm 1:1, 4:6 m. fl.

Norra kajen, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2024

SAMRÅDSREDOGÖRELSE – Förnyat samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 01/03 - 20/03 2024.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Buller

Då planen möjliggör bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Redovisningen ska avse beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid eventuell uteplats i anslutning till byggnaden, se 4 kap. 33 a § PBL. Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses obehövligt, vilket i så fall ska motiveras.

- ❖ **Kommentar:** Övergripande bullerutredning visar på att området är bullerstört. Riktvärden för buller hanteras även i plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken. Planförslaget säkerställer tyst uteplats på innergårdar genom planbestämmelser som reglerar byggnadernas placering (p1) och exploateringsgrad (e). Även en planbestämmelse för att säkerställa att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida (s1): "I bostäder där riktvärden för buller vid fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida samt alla uteplatser mot GATA." Kommunen anser att detta är tillräckligt för att möjliggöra hantering av den maximala ljudnivån i bygglovsprövningen av kvarteren.

I den förnyade planbeskrivningen har kommunen, efter länsstyrelsens synpunkt i förra samrådet, förtydligat kartan som visar ekvivalent ljudnivå så att det går att urskilja var plangränsen går. Däremot saknar länsstyrelsen fortsatt redovisning av maximala ljudnivåer.

- ❖ **Kommentar:** Se kommentar ovan.

I planbeskrivningen ska det även finnas ett resonemang kring framtida utveckling som beskriver hur förändringar av ljudmiljön bedöms påverka

planområdet och vid behov dess närmaste omgivning. Länsstyrelsen anser att kommunen bör utveckla planbeskrivningen med ett sådant resonemang.

- ❖ **Kommentar:** *Ingen prognostisering av framtida trafik har gjorts då ingen förändring i trafikflödet förväntas. Kommunen har lagt till ett resonemang om framtida bullersituation i planhandlingarna.*

Geotekniska säkerhetsfrågor

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut, SGI.

Länsstyrelsen anser vidare att de geotekniska förutsättningarna behöver klarläggas för hela planområdet. Bedömningarna i PM av stabilitetsförhållandena är gjorda i planområdets östra del. Länsstyrelsen saknar därav bedömning av stabilitetsförhållandena i planområdets västra del samt för slänter och vägar strax norr om planområdet. Kommunen bör komplettera med ytterligare stabilitetsberäkningar.

- ❖ **Kommentar:** *Det geotekniska PM:et har kompletterats med denna information. Enligt resultatet av nu utförda stabilitetsberäkningar är stabiliteten tillfredställande i samtliga beräknade sektioner. Beräkningar har utförts i två 350 meter långa sektioner, en i västra delen och en i östra delen av planområdet, och sträcker sig från sluttningen i norr till strandlinjen i söder. Fler västliga utredningar anses inte vara behövliga då det där ska vara en park enligt planförslaget. Planbeskrivningen har blivit kompletterade med mer information.*

Det konstateras i MUR Geoteknik (2016-04-21) att kvicklera förekommer i upptagna jordprover, i provtagningspunkt strax öster om planområdet. Det kan således inte uteslutas att kvicklera förekommer även inom olika delar av planområdet. Länsstyrelsen anser att PM och planbeskrivning behöver kompletteras med denna uppgift, då detta kan ha betydelse vid projektering samt under kommande byggskede.

- ❖ **Kommentar:** *Det geotekniska PM:et har kompletterats med denna information. Kvicklera hade påträffats öster om planområdet på 5 meters djup. Den punkten inbegrips av en av sektionerna. Beräkningarna visar på erforderlig stabilitet, samtidigt som kvickleran bedöms vara begränsad i omfattning och förutsättningarna medger minimal risk för stora skred. Planbeskrivningen har blivit kompletterade med mer information.*

Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring stabilitetsförhållandena utanför planområdet mot kajområdet. Har det gjorts en bedömning om ett eventuellt skred invid vattnet skulle kunna innebära en påverkan på planområdet?

- ❖ **Kommentar:** *Det geotekniska PM:et har kompletterats med denna information. Stabiliteten mot den äldre sprängstensbanken vid strandlinjen bedöms som tillfredställande utifrån beräkningarna. Beräkningarna visar även på att eventuell uppfyllnad och last inom planområdet ej kommer att påverka bankens stabilitet. Ifall skred ändå skulle ske mot vattnet bedöms risken för att följskred skulle omedelbart påverka planområdet att vara låg med tanke på det långa avståndet. Planbeskrivningen har blivit kompletterade med mer information.*

Vad gäller geotekniska förutsättningar anser länsstyrelsen att kommunen i planbeskrivningen kan lyfta hur kommunen har **bedömt markens lämplighet** för planerad markanvändning **med hänsyn till ett förändrat klimat med exempelvis ökad nederbörd och högre havsnivåer.**

- ❖ **Kommentar:** Enligt klimatstrategin Klimatanpassa Sundsvall 2011 ska byggnader och fastigheter utformas utgående från högsta högvattennivå +1,9 m. Infrastruktur utformas för en högsta högvattennivå på +2,4 m (enligt Rikets Höjdsystem 2000).

Utdrag ur ÖP2040: "Nya byggnader ska klara en högsta högvattennivå i havet på +2,2 m jämfört med RH 2000. För samhällsviktiga funktioner gäller att klara en högsta högvattennivå i havet på +2,7 m jämfört med RH 2000. Lokaler, källare inräknat, ska antingen ligga ovan dessa plushöjder eller byggas på ett sådant sätt att de inte tar skada av en översvämning."

Utifrån angivna höjder i Klimatanpassa Sundsvall och ÖP2040 ligger planområdet på en högre höjd än vad som krävs för samhällsviktiga funktioner.

Översvämning

De förnyade samrådshandlingarna har förbättrats med hänsyn till klimatanpassning, främst vad gäller översvämningar. Kommunen har arbetat in länsstyrelsens förslag och redogör nu för vilken klimatfaktor som används i dagvattenberäkningarna. Kommunen har också tagit bort en skrivning om en grusplan som avrinningsyta, vilket är bra då det inte var tydligt dels var denna yta låg, dels hur kommunen ämnade säkerställa att den förblev en genomsläpplig yta. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har inkluderat en planbestämmelse om att 50% av takytan ska vara vegetationstäckt för att fördröja avrinning.

- ❖ **Kommentar:** Synpunkten noterad.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

- ❖ **Kommentar:** Synpunkten noterad.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet. Vi ser fram emot fler bostäder i Sundsvall som innebär fler barn och unga i vår verksamhet.

Drakfastigheter

Inga synpunkter från Drakfastigheter.

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden

IAN har inga invändningar mot detaljplaneförslaget

Kommunstyrelsekontoret**Översiktsplanering**

Planen stämmer väl överens med gällande översiktsplan för området - Översiktsplan Sundsvall 2040. Det utpekade parkområdet i detaljplanen bibehåller vattenkontakten och främjar möjligheten till koppling med Norra Berget enligt översiktsplanens grönytestrategiska underlag.

Kommunstyrelsekontoret tycker det är bra att detaljplanen möjliggör etablering av dagligvaruhandel samt ytterligare servicefunktioner som idag saknas i området vilket bidrar till områdets utveckling till en komplett ny stadsdel i centrala Sundsvall.

❖ **Kommentar:** *Synpunkten noterad.*

Social hållbarhet

Planen ger förutsättningar för en bra folkhälsa, där det offentliga rummet med parker, torg, konst, lekplatser, och gator är viktiga mötesplatser och främjar ett socialt liv mellan husen. Det är viktigt att utformningen av dessa mötesplatser, särskilt de som är avsedda för barn och unga, görs med deras perspektiv i åtanke när en ny stadsdel planeras. Barn och ungdomar kan bidra med värdefull insikt om vad de önskar i en ny stadsdel.

❖ **Kommentar:** *SBK anses att det är av vikt att ta hänsyn till barn och ungas perspektiv vid utformning av en ny stadsdel. Enligt PBL ska inte en detaljplan reglera utformningen av allmän platsmark annat än allokera ytan. Kommentaren förs vidare till projekteringen för den allmänna platsmarken inom planområdet.*

Kultur & Fritid**Rekreation och friluftsliv**

Planområdet ligger inbäddat mellan gator med hög trafikbelastning och påverkas kraftigt av buller vilket bullerutredningen redovisar. Men platsen är också belägen i en varm sydsluttning, med närhet till havet och utsikt mot Södra Berget.

Den bostadsnära grönskan har stor betydelse för människors hälsa, såväl fysisk som mental. Avsaknad av bostadsnära grönska är svår att åtgärda i efterhand, och det är stor risk att brister skapar hälsoproblem i framtiden.

Planförslaget redovisar hur de grönytestrategiska nyckeltalen uppnås. Det som inte framgår är att det föreslagna parkområdet i väster inte alls når riktvärdena för buller (50 dB) som redovisas i det grönytestrategiska arbetet. Det gör att funktionen som bostadsnära grönska blir kraftigt begränsad. Förslagsvis utreds möjligheterna till bullerdämpande åtgärder för att säkra parkens funktion.

Det är positivt att en kvarterspark planeras i kommande planarbete, men hade varit önskvärt att den säkrades i planläggningen redan nu. Eftersom den saknas i planen går det inte att bedöma hur väl den uppfyller behovet. Parkstråket i nord-sydlig riktning ger möjligheter för rörelse i grönska, från planområdet till

strandpromenaden. Norrut är gamla E4 en barriär för människor, som det inte går att ta sig över. I det utpekade grönstråket i översiktsplanen norr om gamla E4 finns gröna ytor upp till Tivoliparken.

De ytorna är idag planlagda för verksamhet, saknar gångstråk och är inte kommunalt ägda. Om de grönytorna säkrades och en passage över gamla E4 anlades, skulle parken i planen få en mycket större funktion som stråk. Det skulle förbättra möjligheterna till bostadsnära rekreation och grönska, genom att tillgängliggöra Tivoliparken och Norra Berget för boende i planområdet.

- ❖ **Kommentar:** *Angående utformningen av parken förs synpunkterna vidare till projekteringen. Att koppla ihop grönstråket med Tivoliparken, vilket skulle bidra till en större funktion som stråk, ryms inte inom rampen för detta projekt. Men, det finns inget i detaljplanen som förhindrar att brygga över vägen på sikt och sammanbinda grönytorna.*

Kulturmiljö

Sundsvalls museum har tidigare yttrat sig kring att bygga vidare på stenstadstrukturen utanför riksintresseområdet i bland annat detaljplaner och i översiktsplanen. Planområdet har ingen historisk förankring i stenstadens kvartersbebyggelse och det ligger utanför riksintresseområdet Sundsvall. Att bygga vidare på samma struktur riskerar att sudda ut gränsen mellan riksintresset och nya bebyggelseområden.

Här bör man istället gestalta ett bebyggelseområde som utgår från Heffners sågverk. När stenstadens huskvarter utformades utgjordes planområdet av sågverkets brädgård. Brädgårdarna vid den här tiden var utformade som nästan kvadratiska rutnät. En kvartersutformning skulle exempelvis kunna gestaltas utifrån brädgårdens struktur. Nya byggnaders fasader skulle med fördel kunna utgöras helt eller delvis av trä. På det sättet skulle det koppla an till områdets historiska användning och skapa en förenande kontrast mot stenstaden.

- ❖ **Kommentar:** *Planförslaget tar fasta på vad styrande dokument säger om utvecklingen av Norra kajen. Det är intressanta synpunkter att ta ställning. Stadsbyggnadskontoret kommer ta detta inspel med sig framåt i utvecklingen av de resterande delarna av Norra kajen 1C.*

Trygghet

Ur en trygghetsaspekt finns inga synpunkter. Som det ser ut i det förnyade samrådet så har man tagit hänsyn till Bo Tryggt samt kommenterat Länsstyrelsens ställningstagande.

- ❖ **Kommentar:** *Synpunkten noterad.*

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

Miljöförvaltningen

Miljönämnden bedömer att det saknas uppgifter i beslutsunderlaget, bland annat en tillräckligt detaljerad luftberäkning, hur buller kan spridas inom området i framtiden, och uppgifter om hur Sundsvalls kommuns dagvattenplan uppfylls.

Förorenade områden

Miljökontoret har ett pågående FO-ärende inom detta område. Det har lämnats in en provtagningsplan för förklassificering. Provtagning ska genomföras under våren 2024.

- ❖ **Kommentar:** *Synpunkten noterad. Detaljplanen säkerställer ändamålet genom vilkorsbestämmelse.*

Dagvatten

Det saknas en tydlig underrubrik för dagvatten i planbeskrivningen. Det framgår inte av planbeskrivningen eller dagvattenutredningen hur riktlinjerna i kommunens dagvattenplan efterlevs. Ytor för dagvattenhantering saknas i plankartan.

- ❖ **Kommentar:** *Dagvattenfrågan bedöms blivit hanterad, då området kommer ingå i verksamhetsområde för dagvatten samt kommer bestå av skelettjordar, innergårdar och sedumtak (bilaga 4). Ett avsnitt hur planen förhåller sig till dagvattenplanen har lagts till i planbeskrivningen.*

Av dagvattenutredningen framkommer att zink beräknas stå för störst lokal påverkan av de undersökta ämnena med miljöstörande egenskaper. Vidare står det att ett sätt att minska emissionen av zink är att föreskriva att förzinkade material inte får användas. Detta saknas i plankartan och i planbeskrivningen. För att även minska föroreningar av koppar och tenn kan även dessa ämnen inkluderas i skrivningen.

- ❖ **Kommentar:** *Enligt dagvattenutredningen (bilaga 4) har "Sundsvallsfjärden besvärande bakgrundshalter av zink." För att undvika någon vidare påverkan av zink i recipienten kommer dagvattnet att samlas upp och renas inom planområdet genom skelettjordarna, innergårdar och sedumtak. Då området även ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten kommer en del av vattnet hanteras och renas av kommunalt VA-system. Utöver dessa åtgärder rekommenderas förbud på zink som materialval och i hantering av takvatten för att minska belastningen ytterligare. Planbeskrivningen har kompletterats med text gällande detta.*

Dagvatten från området rinner idag helt orenat och utan kontroll ner i Sundsvallsfjärden. De dagvattenåtgärder som föreslås innebär därmed en minskad påverkan på recipienten jämfört med dagens situation. Där med görs bedömningen att planområdet inte bidrar med någon försämring för miljö kvalitetsnormerna för Sundsvallsfjärden.

Snöhantering

I planhandlingen bör det framgå hur snö ska hanteras inom planområdet. Att ha snöupplag precis intill vattnet innebär en risk för att föroreningar sprids.

- ❖ **Kommentar:** *Utrymme finns allokerade längst med vägar för att förvara snö under vintern. Även parkeringarna inom gatumark kan fungera som snöupplag. Ett avsnitt om snöhantering har lagts till i planbeskrivningen. Smältvatten kommer hanteras via det kommunala dagvattennätet.*

Luft

Beräkningen av trafikens påverkan på luftkvaliteten i området är utförd med SMHI:s webbaserade beräkningsverktyg VOSS. Det är ett förenklat beräkningsverktyg som ger resultat med högre osäkerhet än mer detaljerade modellberäkningar. Verktöget ska därför användas med viss försiktighet enligt SMHI. Verktöget är särskilt anpassat för att ge resultat som kan användas för preliminär bedömning av luftkvalitet i arbetet med inledande kartläggning eller skattning i en kommun.

- ❖ **Kommentar:** *Synpunkten noterad.*

Det är överenskommet i EU om ett förslag till nya miljökvalitetsnormer för luft, med anledning av WHO:s riktvärden som visar att nuvarande normer inte skyddar människors hälsa m.m. Ett beslut om de nya normerna i parlamentets plenum väntas tas i april i år. De värden som beräknats med VOSS visar på halter i nivå med de föreslagna nya miljökvalitetsnormerna. För år 2040 överskrider normen för både PM10 och för NO2 vid väg 562. Vid Heffners Allé tangeras normen för PM10.

I översiktsplan för 2040 finns den generella riktlinjen nr 16 där det bland annat framgår att kommunen ska arbeta för att uppfylla nationella miljömålet för frisk luft överallt där människor vistas, med särskilt fokus på barn och äldre eftersom de är känsligare. Förskolor, skolor och särskilda boenden bör inte placeras där miljömålet för frisk luft inte kan tillgodoses både ute och inne.

I beskrivningen av planbestämmelsen för Bostäder framgår att ”När det handlar om olika former av boende med inslag av omsorg kan det vara svårt att avgöra om användningen ska vara Vård eller Bostäder. Det är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas som är avgörande. Ett visst vårdinslag kan ingå i ändamålet Bostäder”.

Med anledning av det som beskrivits ovan gör Miljönämnden bedömningen att en mer detaljerad beräkningsmodell behöver användas för beräkning av vilka halter av luftföroreningar som kan förekomma inom området och hur byggnaders placering kan påverka halter där människor vistas. Det behöver redovisas ett resonemang kring beräknade halter inom området jämfört med dels miljökvalitetsnormer för luft och dels om översiktsplanens generella riktlinje nr 16 uppfylls. Miljökvalitetsmålet för luft har specificerade halter för bland annat PM10 och NO2.

- ❖ **Kommentar:** *Enligt boverket så avses beteckningen bostäder med boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även*

gruppboistäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

Kommunen anser att vi inte i detta skede inte kan vara mer eller mindre specifik utan hänvisar här till framtida lovgivning. Flexibla detaljplaner utgör en viss osäkerhet i vilken exakt användning som kommer bli på platsen. Därför kommer en viss osäkerhet oundvikligen inrymmas i ett ändamål som möjliggör för flera olika användningar.

Alla beräknade värden för PM10 och NO2 ligger under gällande miljökvalitetsnorm för luft vilket är det som stadsbyggnadskontoret utgår ifrån. Riktlinje nr 16 i ÖP innebär att kommunen ska arbeta för att uppfylla nationella miljömålet för frisk luft överallt där människor vistas, med särskilt fokus på barn och äldre eftersom de är känsligare. Detta kan göras på olika sätt, bland annat har kommunen ett åtgärdsprogram som heter Åtgärds-program för förbättrad luftkvalitet (2020–2026), där utbyggnad av GC ingår men även dammbindningsåtgärder.

Kommunen utför även åtgärder så som dammbindning löpande. För att nå målet på sikt krävs dock fler åtgärder inom hela kommunen. Här hänvisar kommunen till framtida åtgärdsprogram samt till att området planeras utifrån ÖP2040 där förtätning innebär möjlighet till ökat antal resor med hållbara trafikslag.

Enligt ÖP2040 föreslås Norra kajen: "fortsatt utvecklas åt norr och öster med fler bostäder, en blandning av verksamheter, parkeringshus, parker, torg, möjligheter till båtangöring och allmän service. Området ska kännetecknas av hög täthet och funktionsblandning så att det mesta nås med gång och cykel." Med detta i åtanke anser SBK att ingen prognostisering av framtida trafik har behövts då ingen förändring i trafikflödet förväntas, vilket också innebär att miljökvalitetsnormen för luft inte bedöms påverkas ytterligare.

Gällande det planerade parkområdets utformning, bör en bred bård av grönska placeras invid vägar mot parken i syfte att minska halter av luftföroreningar till parken.

- ❖ **Kommentar:** Det finns inget som förhindrar detta inom detaljplanen. Synpunkten överlämnas till pågående projektering för fortsatt hantering.

Buller

I Sundsvalls kommuns bullerkartläggning har bedömningen gjorts att ingen prognostisering av framtida trafik har gjorts då ingen förändring av trafikflödet förväntas. Miljönämnden ställer sig frågande till den bedömningen.

- ❖ **Kommentar:** Ingen prognostisering av framtida trafik har gjorts då ingen förändring i trafikflödet förväntas. Kommunen har lagt till ett resonemang om framtida bullersituation i planhandlingarna kopplat till resonemang i ÖP2040.

Trafikutredningen som hör till beräkningarna av luftkvalitet visar på en ökning. Underlaget till beslut om buller visar inte vilka nivåer av buller som sprids inom området då byggnader är på plats, där hänsyn också tas till skärmeffekter och att ljud studsar mot ytor. En prognos för 2040 saknas också. Däremot är det troligt att riktvärden för buller kan uppfyllas på innergårdar, om byggnader byggs på ett sätt som inte släpper in buller på innergårdarna. Det är därför

mycket viktigt att planeringen av utformning av byggnader tar stor hänsyn till bullerproblematiken.

- ❖ **Kommentar:** *Planen är utformad för att uppnå det som nämns ovan. Se mer i planhandlingen (buller och MKN luft) samt i andra kommentarer i denna redogörelse.*

Bullerkartläggningen visar att den framtida parken i planområdets västra del kommer att utsättas för höga bullernivåer. Enligt kommunens grönytestrategiska arbete ska bostadsnära grönska inte utsättas för högre bullernivåer än 50 dB. Det är viktigt att planeringen utgår ifrån att skapa boendemiljöer med låga bullernivåer då buller kan påverka människors hälsa, prestation och välbefinnande. Parken måste således utformas så att det finns platser inom parken som är skyddad från buller. Det saknas ett ställningstagande kring detta i planbeskrivningen.

- ❖ **Kommentar:** *Planbeskrivningen har blivit uppdaterad med ytterligare information gällande buller och framtida prognos. Parkens utformning är något som hanteras i projekteringen. Synpunkten vidarebefordras till projektgruppen.*

VOF Vård- och omsorgsförvaltningen

Vård- och omsorgsförvaltningen har i dagsläget ingen åsikt rörande samråd för Norra kajen 1c-2

Räddningstjänsten

Medelpads Räddningstjänstförbund har tagit del av insända handlingar och har inga nya synpunkter att lämna utöver det som redan nämnts gällande brandposter, det vill säga att dessa bör anordnas likt tidigare koncept på Norra Kajen, det vill säga att dom läggs längs med huvudgatan Heffners Allé. Antal brandposter och placering kan med fördelas bestämmas i samråd med räddningstjänsten.

- ❖ **Kommentar:** *Synpunkten noterad.*

MittSverige Vatten & Avfall AB

Sundsvall Vatten AB har samma remissvar som i tidigare samråd angående denna detaljplan, SBN-2022-00974.

Vi kan tillägga att det fortfarande ej är någon yta i detaljplan avsedd för pumpstationer och övriga VA-anordningar som krävs för dessa kvarter.

- ❖ **Kommentar:** *Det finns ytor allokerad för VA-anordningen i alla kvarter. Se planhandlingen under rubriken Teknisk försörjning.*

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall Elnät har inga synpunkter på förändringen av detaljplanen.

Sundsvall Energi AB, Servanet

Fiberoptiska ledningar finns längs Heffners allé vid tomtgänsen till Sundsvall Haga 2:1, se bifogad ledningskarta.

Krävs någon form av flytt av ledningar så måste detta ske i god tid då det är tidskrävande att flytta dessa ledningar. Ett önskemål är att vi blir kontaktade så snart som möjligt om ni bedömer att någon ledning behöver flyttas.

I övrigt inga kommentarer.

❖ **Kommentar:** *Synpunkten noterad.*

Företag:

TS Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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

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

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

❖ **Kommentar:** *Synpunkten noterad.*

Post Nord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

❖ **Kommentar:** *Synpunkten noterad.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Heléne Svang
Planeringsarkitekt

Filip Wikman
Planarkitekt

Detaljplan för

Norra kajen 1C 2

Norrmalm 1:1, 4:6 m. fl.

Norra kajen, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2024-07-11

GRANSKNINGSUTLÅTANDE - GRANSKNING

Det rubricerade detaljplaneförslaget har varit föremål för granskning enligt PBL 5:13 under perioden 30 maj – 20 juni 2024. Planförslaget var på samråd mellan den 28 oktober - 20 november 2022. Då lång tid hade löpt sedan det tidigare samrådet, hölls ett förnyat samråd mellan den 1 - 20 mars 2024. Under både samråd och granskning har information om möjligheten att delta i planprocessen skickats ut till sakägare samt berörda företag och myndigheter. Under granskningsperioden har det inkommit cirka nio yttranden, varav de flesta har handlat om buller och luftkvalitet. Synpunkterna nedan är delvis sammanfattade och återfinns i sin helhet i diariet.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör Hälsa och säkerhet, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geoteknik

De synpunkter som länsstyrelsen framförde i samrådet är omhändertagna.

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Buller

Länsstyrelsen anser att det fortsatt finns vissa oklarheter kring buller i planhandlingen.

I samrådet efterfrågade länsstyrelsen ett resonemang om framtida bullersituation. Till granskningen har kommunen kompletterat planbeskrivningens avsnitt Risker/Störningar med rubriken Framtida bullersituation. Där konstaterar kommunen att ingen prognostisering av

framtida trafik har behövts då ingen förändring i trafikflödet förväntas. I bifogad luftutredning (2024-02-05), däremot, visar beräknad trafikalstring på en ökning till prognosår 2040, på både väg 562 och Heffners allé. Det framgår även i planbeskrivningen att planområdet förväntas generera en årsdygnstrafik på 1138 fordon per dygn. Detta behöver inte nödvändigtvis innebära att bostadsbebyggelse inte går att ordna inom planområdet på grund av bullerpåverkan, men länsstyrelsen anser att resonemanget under Framtida bullersituation behöver utvecklas.

❖ **Kommentar:** Tack för kommentaren. Texten har förtydligats och kompletterats i avsnittet om framtida bullersituation. Se planhandlingen.

Länsstyrelsen noterar även några fel under avsnittet Buller. På sida 25 hänvisas till fel figurnummer i texten. Formuleringen av planbestämmelse s1 under bulleravsnittet stämmer inte överens med hur bestämmelsen är formulerad i plankartan. Detta kan med fördel rättas till.

❖ **Kommentar:** Synpunkterna ovan är nu åtgärdade. Se mer i planhandlingen.

Kommunala myndigheter och bolag:

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden

IAN har inga invändningar mot detaljplaneförslaget

Kommunstyrelsekontoret

Kommunstyrelsen har yttrat sig i samrådet, samt i förnyat samråd för planförslaget. Vi anser att våra tidigare synpunkter har tillgodosetts, och har inga ytterligare synpunkter.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Inga synpunkter från kultur- och fritidsförvaltningen/nämnden i det aktuella ärendet - SBN-2022-00974.

Din Tur

Utifrån samrådsredogörelsen från Sundsvalls kommun angående granskning av detaljplan för Norra Kajen 1C-2 bedöms samsyn rådas mellan kommunen och Kommunalförbundet Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län (KTM). Vi har därför inga synpunkter i det här skedet.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter berörande granskning Detaljplan för Norra kajen 1c-2 (SBN-2022-00974).

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har inga nya synpunkter att lämna utöver det som redan nämnt gällande granskning Detaljplan Norra Kajen 1C-2, Norrmalm 3:18, dnr: SBN-2022-00974.

Miljöförvaltningen

Dagvatten

Det framgår fortfarande inte av planbeskrivningen hur den uppfyller dagvattenplanen – 8.1 reningsnivå utifrån grad av belastning och recipient efter rening (tabell 5 i dagvattenplanen).

- ❖ **Kommentar:** Området kommer att ingå i verksamhetsområdet för dagvatten. Enligt Sundsvalls kommuns dagvattenplan (s40) så är "VA-huvudmannen den som äger och ansvarar för den allmänna VA-anläggningen" och är därför "skyldig att ta hand om dagvatten inom verksamhetsområdet." Text har lagts till kring kopplingen med reningsnivå utifrån graden av belastning. Se miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster i planbeskrivningen.

Det är positivt att det i planhandlingen finns en text om förbud mot zink som materialval. Detta bör även framgå i plankartan som en planbestämmelse.

- ❖ **Kommentar:** Dagvattenutredningen (bilaga 4) visar på att scenariot med mest påverkan bedöms leda till en mycket liten till en obetydlig påverkan av recipienten. Baserat på detta bedöms det vara olämpligt att exkludera ett materialval i en planbestämmelse. Ska förbud av ett materialval ske bör det hanteras via andra processer än detaljplaneprocessen för att få en effekt. Text har lagts till i planbeskrivningen kring hanteringen av zink.

Luft

Miljönämnden står fast vid att en utförlig luftberäkning behöver göras i planskedet. Det är inte tillräckligt utrett huruvida platsen och utformningen är lämplig för bostäder och vårdboende. Miljö kvalitetsnormerna för luft kommer att sänkas i och med att WHO konstaterat att nuvarande normer inte skyddar människors hälsa. Detta bör detaljplanen ta höjd för.

Huruvida platsen är lämplig utifrån användningen bostäder och vård ska utredas i detaljplaneskedet och inte skjutas till bygglovet. Det räcker inte att hänvisa till kommunens åtgärdsprogram för luft. I planeringen bör kommunen långsiktigt arbeta för att undvika att skapa nya boendemiljöer där problem kan uppstå med för höga halter av luftföroreningar och i förlängningen påverka människors hälsa negativt.

Utifrån hur kommunens åtgärdsprogram ser ut nu kommer de nya normerna innebära att vi redan idag riskerar att inte klara de nya miljö kvalitetsnormerna. Överskridanden innebär böter från EU.

- ❖ **Kommentar:** Enligt Beräkning av luftkvalitet sam Trafikalstring 2024 (Bilaga 3) befinner sig alla beräknade värden för PM10 och NO2 under nu gällande miljö kvalitetsnorm för luft, vilket är det som stadsbyggnadskontoret har att förhålla sig till idag.

Miljönämnden ifrågasätter återigen ställningstagande i planhandlingen att trafiken inte kommer att öka. Att anlägga gång- och cykelvägar minskar inte trafikmängden nämnvärt, särskilt inte på väg 562 som är en genomfartsled. Dessutom finns det en risk att tung trafik kommer att öka inom planområdet i

och med att det kommer etableras fler butiker och verksamheter som är i behov av varutransporter.

- ❖ **Kommentar:** Planhandlingen har kompletterats med mer information kring trafik. Se planbeskrivningen under rubriken framtida bullersituation.

Enligt ÖP2040 föreslås Norra kajen: "fortsatt utvecklas åt norr och öster med fler bostäder, en blandning av verksamheter, parkeringshus, parker, torg, möjligheter till båtangöring och allmän service. Området ska kännetecknas av hög täthet och funktionsblandning så att det mesta nås med gång och cykel." I ett stadsnära läge finns det även möjligt att resa med andra hållbara färdmedel vilket motiverar en fortsatt utveckling av stadsdelen. Vad gäller tunga transporter och trafik till butiker och verksamheter gäller trafikstrategin.

Buller

Miljönämnden står fast vid att det ska framgå i planhandlingen att den framtida parken kommer att utsättas för högre bullernivåer än vad som rekommenderas för bostadsnära grönska och att det ställer krav på utformning och bullerskydd.

- ❖ **Kommentar:** Det är möjligt att reglera detta genom bestämmelser, men det bedöms som olämpligt eftersom det finns många andra utformningsfrågor och alternativ att beakta med hänsyn till utformning av framtida stadsdelskoppling mellan Heffners allé och Skönsbergsvägen, övrig utformning av parken samt eventuella förändringar för väg 562. På grund av detta är det svårt att reglera utformningen av en bullervall eller ett bullerplank enligt vad en planbestämmelse kräver. Detta skulle kunna bidra till att omöjliggöra genomförandet av planförslaget. Eftersom kommunen är huvudman för både parken och väg 562 har kommunen rådighet att vidta åtgärder för att minska bullret. Därför anser SBK att utformningen av parken och eventuell bullerdämpande åtgärder bör hanteras i projekteringen. Synpunkten överlämnas till projektet.

MittSverige Vatten & Avfall AB

Sundsvall Vatten AB vill tillägga att under rubrik Teknisk Försörjning angående flytt av ledning för att utnyttja full byggrätt inom kvarteret väster om GATA4 så bör det tilläggas att denna flytt av ledningar bekostas av Sundsvall Kommun/Exploator.

- ❖ **Kommentar:** Flytt av ledningar hanteras senare i processen vid ett genomförande av detaljplanen.

Sundsvall Energi AB, elnät

Sundsvall Elnät AB har tagit del av utskickade handlingar och lämnar följande synpunkter:

Sundsvall Elnät har inga synpunkter på detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Heléne Svang
Planeringsarkitekt

Filip Wikman
Planarkitekt

SÄNDLISTA

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

Luftfartsverket; lfv@lfv.se

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 Accessnätsplanering, 851 87 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

IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden

Lantmäterikontoret

Medelpads Räddningstjänstförbund

Miljöförvaltningen

VOF Vård- och omsorgsförvaltningen

Stadsbyggnadskontoret

- byggavdelningen

- gatuavdelningen

- mark- och exploateringsavdelningen

- parkavdelningen

MittSverige Vatten&Avfall AB

Sundsvall Energi AB

- fjärrvärme

Sundsvall Elnät AB

- elnät

- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

Sundsvalls kommun

