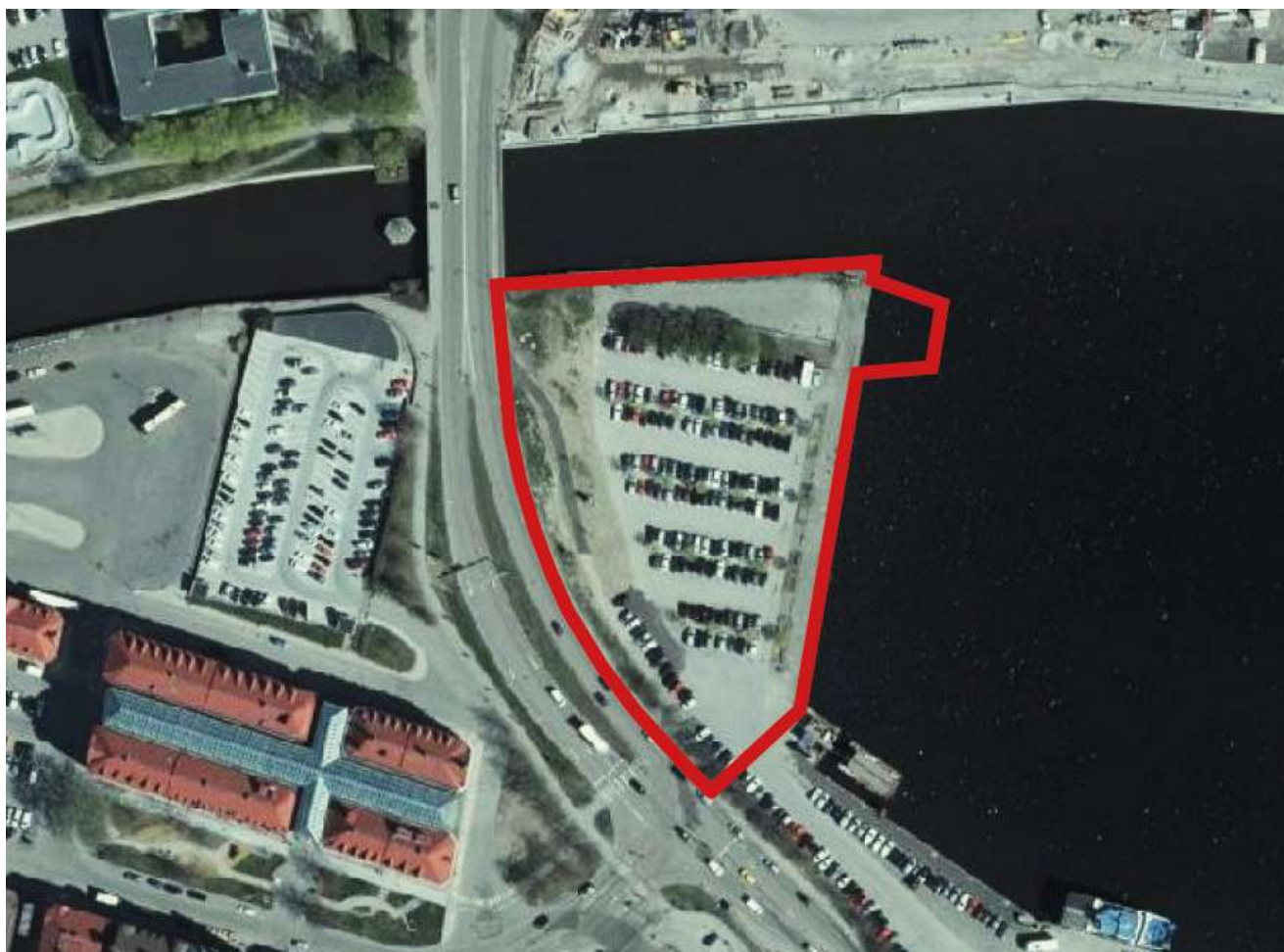




Detaljplan för

Finnkajen

Del av Stenstaden 1:4 m fl

Sundsvalls kommun

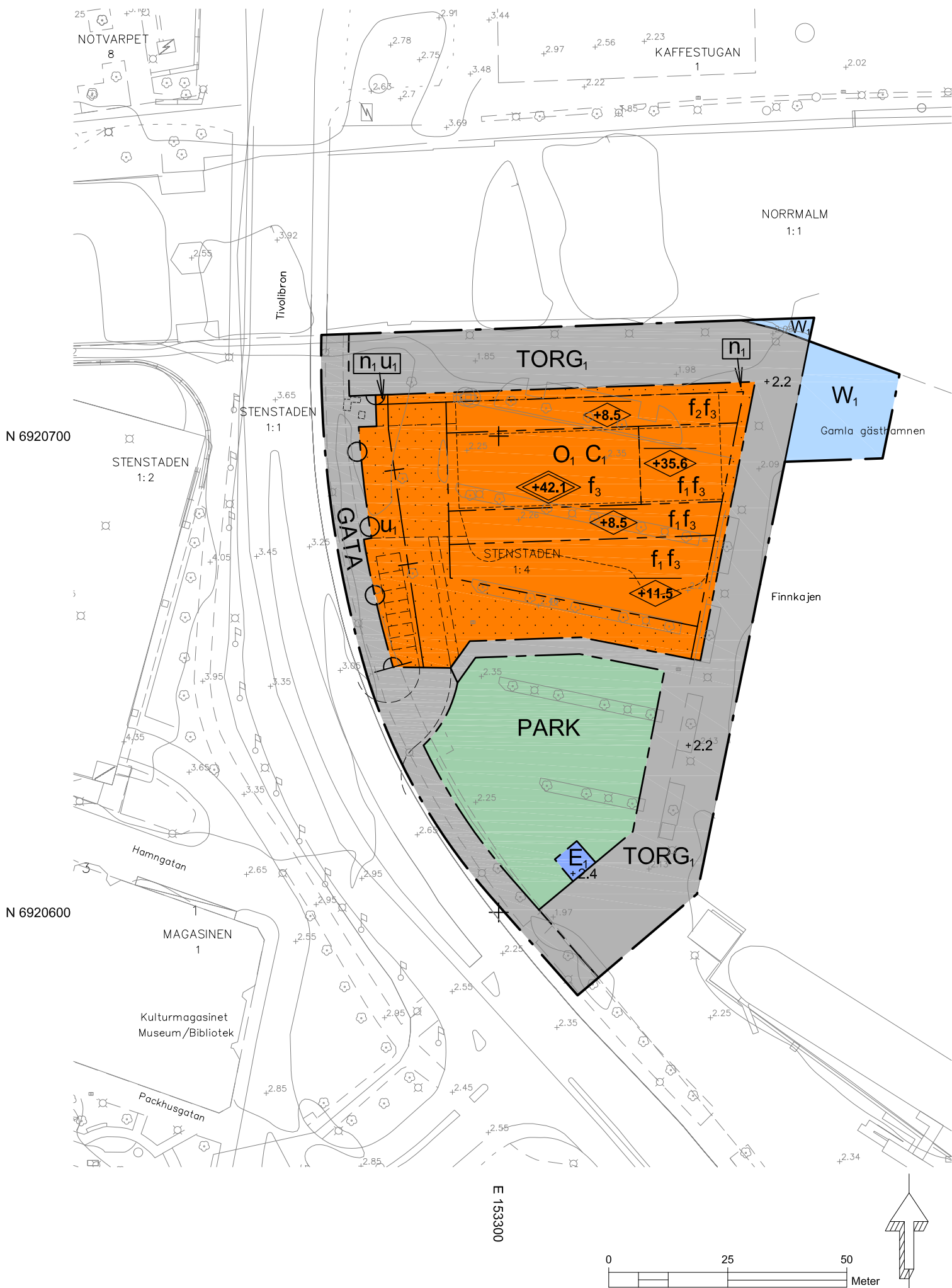
Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2019-11-07

reviderad 2020-01-31

Kontaktperson: Claes Rogander, 060-19 12 60

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Programsamråd t o m 28 februari 2018
- ☒ Samråd t o m 18 juni 2019
- ☒ Granskning t o m 11 december 2019
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 30 juni 2020
- ☒ Laga kraft 15 oktober 2021



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

	Kaj
	Gata
	Park

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

	Hotell
	Centrumändamål. Bottenvåningen ska till minst 50% av byggnadsarean innehålla publika lokaler och får till högst 15% av byggnadsarean innehålla handel.
	Transformatorstation I en våning

Vattenområden, 4 kap 5 § 3

	Öppet vattenområde som får byggas över med bryggor samt gång- och cykelbro.
--	---

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

+ 0.0	Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap 5 § 2
-------	---

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
--	--

Utformning

f ₁	Minst 50% av fasadytan i bottenvåningen ska utföras med genomsiktligt glas, 4 kap 16 § 1
f ₂	Minst 50% av fasadlängden i bottenvåningen ska utföras med genomsiktligt glas, mått 1,5 meter över marknivån, 4 kap 16 § 1
f ₃	Fasaden ska, utöver glasytor, domlneras av kulörer I en varm färgskala som lnspireras av Stenstaden., 4 kap 16 § 1
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan Utöver angiven höjd får utrymningstrappor anordnas., 4 kap 16 § 1
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

n _i	Marken ska förses med markbeläggning lika Intlliggande allmän platsmark och får ej avgränsas fysiskt från denna, 4 kap 10 §
----------------	---

Stängsel och utfart

	Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 §
--	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats, 4 kap 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 8 år, 4 kap 21 §

Ändrad lovplikt

Bygglov får inte beviljas förrän förstärkningsåtgärder för kaj har utförts, 4 kap 15 § 1

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges förrän markföreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamål i detaljplanen, 4 kap 14 § 2

Markreservat

u _i	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §
----------------	---

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom hela planområdet, 4 kap 17 §

INFORMATION

För beskrivning av kommunens ambition med gestaltning av byggnaden se planbeskrivningen sid 8, under rubrik Byggnadskultur och gestaltning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	5
Områdets läge och areal	5
Markägförhållanden	5
PLANFÖRSLAG OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Bebyggelseområden	6
Friytor	10
Trafik.....	12
Vattenområden	15
Planbestämmelser och deras syften	16
Risker/Störningar.....	18
Dagvatten och höga flöden	19
Teknisk försörjning	20
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	20
Riksentressen.....	20
Förorenad mark.....	21
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	21
Strandskydd 7 kap MB.....	23
Behovsbedömning.....	24
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	24
Översiktsplan	24
Stadsvision Sundsvall 2007-2037.....	24
Planprogram.....	25
Detaljplaner.....	25
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	25
Konsekvenser inom planområdet	25
Konsekvenser utanför planområdet	26
Barnkonsekvenser.....	30
Sammantagen bedömning av konsekvenser	30
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	31
ORGANISATORISKA FRÅGOR	31
Tidplan	31
Genomförandetid	31
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	31
Avtal	31
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	31
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.	31
Fastighetskonsekvenser.....	33

EKONOMISKA FRÅGOR	33
<i>Planekonomi</i>	33
<i>Genomförande</i>	33
<i>Tekniska frågor</i>	34
ÖVRIGT	34
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	34

SAMRÅDSREDOGÖRELSE DEL 1 - PROGRAMSAMRÅD**SAMRÅDSREDOGÖRELSE DEL 2 - PLANSAMRÅD****GRANSKNINGSUTLÅTANDE****SÄNDLISTA****FASTIGHETSFÖRTECKNING**

BILAGOR - Finns under samråd och granskning tillgängligt på
<https://sundsvallvaxer.se/dphotellfinnkajen>

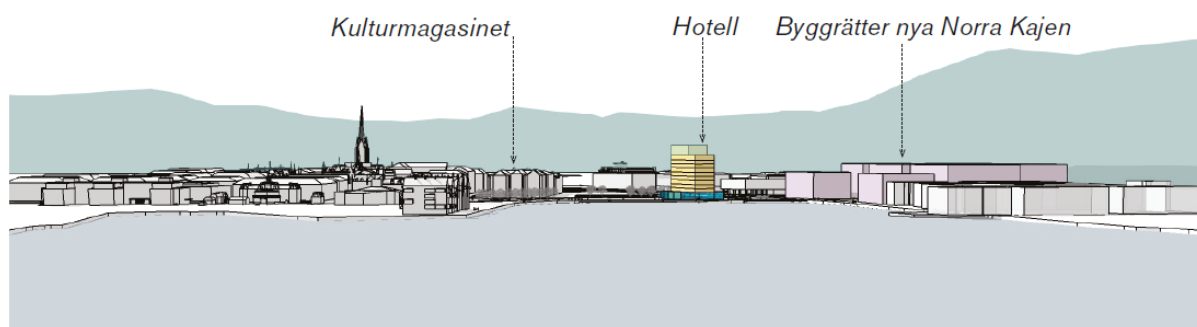
Detaljplan för
Finnkajen
Del av Stenstaden 1:4 m.fl.
Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är skapa möjlighet att bygga ett hotell på Finnkajen och att i anslutning till det skapa ett offentligt stadsrum med grönytor och plats för event. I kombination med den i huvudsak publika bottenvåningen ges möjlighet att aktivera platsen samt förbättra kopplingen mellan Norra kajen och Stenstan. Byggnaden ges en gestaltning värdig en märkesbyggnad samt värnar med sin utbredning och höjd väsentliga siktlinjer i stadslandskapet.

Planen medger en byggnad med 11 våningar som kan fördelas på 10 våningar hotell, med cirka 270 rum, där bottenvåningen aktiveras med publika verksamheter som till exempel restaurang. Översta våningen, indragen från vattnet, föreslås nyttjas för teknikutrymmen samt möjlighet till sky bar och takterrass mot vattnet. Hotellets läge ger förutsättningar för en ny märkesbyggnad i staden, där hänsyn till såväl vattenrummet som den befintliga staden är utgångspunkt för gestaltningen.

I anslutning till hotellet skapas en park som kan användas i offentliga sammanhang och som eventplats. Platsen blir en naturlig del i kajstråket där förbindelsen mellan stadskärnan och Norra kajen förstärks. Kopplingen till vattnet förstärks genom att möjliggöra en brygga i norra delen av kajen, vid Selångersåns mynning. På så vis kan Finnkajen gå från att vara en parkeringsplats till att bli en attraktiv plats för Sundsvalls medborgare och besökare.

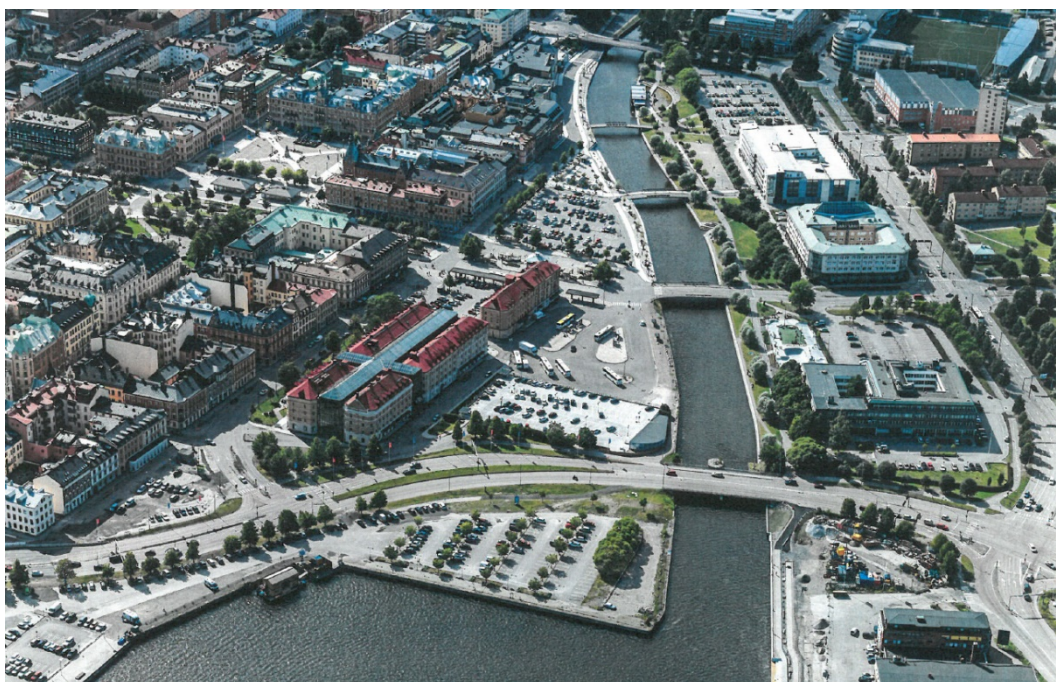


Vy från Sundsvallsbron. Illustration: White arkitekter.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget direkt norr om Stenstan, mellan väg 562, Selångersån och Sundsvallsfjärden. Planområdet har en areal på cirka 10 600 m² varav 600 m² är vattenområde.



Flygfoto med planområdet i bildens nedre del, begränsad av vattenrummet och väg 562.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Sundsvall Stenstaden 1:4, Stenstaden 1:1 och Sundsvall Norrmalm 1:1. All mark inom planområdet ägs av Sundsvalls kommun.

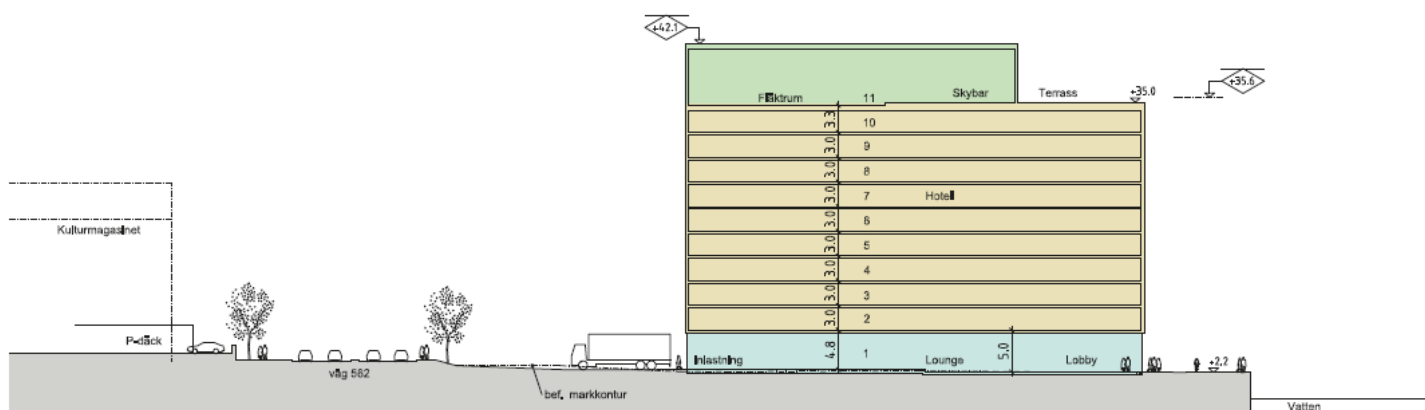
PLANFÖRSLAG OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelseområden

Hotellbyggnad

Den föreslagna byggnaden omfattar totalt cirka 10 300 m² bruttoarea (BTA), med en byggnadsarea (BYA – vilket ungefär motsvarar byggnadens utbredning på marken) på cirka 2000 m². Bottenvåningens norra del kan inrymma kök, reception och bar samt i den västra delen in- och urlastning. I den nordöstra delen av byggnaden föreslås en restaurang som ger utblickar över vattnet. Bottenvåningens södra del, som vänder sig mot den nya parken, kan programmeras med lobby, lounge och en multi-funktionsyta. Här ges möjlighet att anordna t.ex. utställningar vilket ger botten-våningen en publik prägel. Planbestämmelser säkerställer att minst 50% av botten-våningen är tillgänglig för allmänheten samt att bottenvåningen i östra och södra delen i huvudsak utförs uppglasad.

Våning 2–10 har möjlighet att förses med hotellrum medan den översta våningen kan inrymma teknikutrymmen samt en skybar med utblickar över både vattnet och Stenstan. Nockhöjden på den högre delen är tilltagen för att möjliggöra en takutformning med alternativa gestaltungsgrepp så som t.ex. sågtandstak, ljusöppningar eller integrerade solfångare.



Längdsektion genom kajen och byggnaden. Illustration: White arkitekter



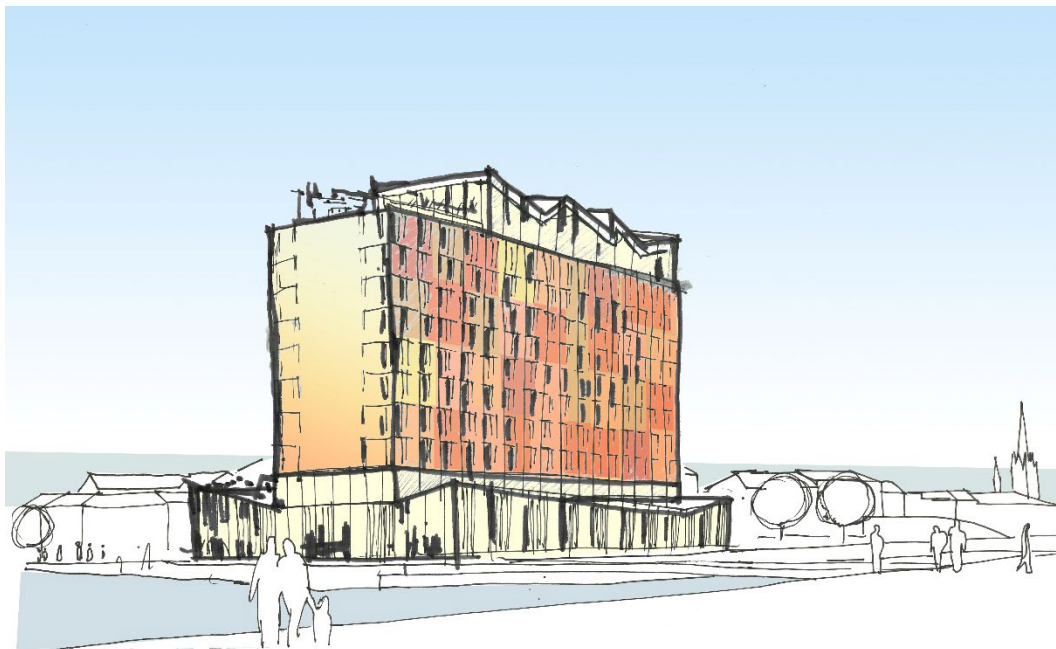
Bild från 1902 med kallbadhusets torn (Källa: Digitalt museum, Peter Wide, SuM-foto010906)

Byggnadskultur och gestaltning

Finnkajen har historiskt sett varit en plats för såväl hamnverksamhet som rekreation i periferin av Stenstan. Under det tidiga 1900-talet samsades fartygen om platsen med ett kallbadhus med ett torn som markerade Selångeråns utlopp. I takt med att staden växte ianspråktogs Finnkajen allt mer för hamnverksamhet. Från mitten av 1900-talet användes platsen uteslutande för trafik- och hamnändamål, mycket på grund av sitt strategiska läge samt anslutning till järnvägsnätet.

En historisk beskrivning som bl.a. redovisar äldre kartmaterial är bilagd planförslaget. Som bilaga till planförslaget finns även ett PM rörande hur planförslaget förhåller sig till riksintresset för kulturmiljö.

Hotellet måste i sin utformning och placering ta hänsyn till påverkan på riksintresset Stenstan. För att inte påverka upplevelsen av Stenstan, som en sammanhållen företeelse, bör den tillkommande byggnaden läsas ihop med Norra kajen snarare än med Stenstan. Ett generöst respektavstånd mot Kulturmagasinet och Stenstan har därför studerats, samt hänsyn till de siktlinjer som är viktiga för upplevelsen av Stenstan.



Illustrationen från Norra kajen som visar tankar och idéer kring uppbyggnad och gestaltning av hotellbyggnaden. Byggnaden kan tänkas vara uppbyggd av tre delar: en lågdel; hotellkroppen och taket. Lågdelen öppnar sig mot omgivningen med mycket glasytor i fasaden. Byggnaden ska i den här delen signalera att man är välkommen in även bara som besökare. Ovan det själva hotellkroppen som ska ha en varm färgton och som får variera med höjden och över fasadytan för att undvika en monoton fasad. Högst upp en takvåning med både takterrass och teknikutrymmen. Taket får här gärna vara lekfullt utformat för att bli en blickpunkt, men ska förstås också harmonisera med resten av byggnaden.

Illustration: White arkitekter

Eftersom åmynningen är utpekad i Stadsvisionen som en plats för en märkesbyggnad är gestaltningen och utformningen av stor betydelse och får gärna bli ett signum för det moderna Sundsvall.

Huset står för sig självt och ska även gestaltningsmässigt uppfattas som en stolt solitär, utan att läsas samman med Stenstan eller bebyggelsen på Norra kajen. Det kräver en stark och samtida arkitektur. Samtidigt ska byggnaden förhålla sig till sin omgivning och kan inspireras av Stenstans arkitektur samt associera till Sundsvallsbron, sjöfart, hamnplatsen, fjärden och ån.

Byggnaden ska upplevas vara varm, vacker och välkomnande, där både struktur och gestaltning ska främja stadslivet. En varm färgskala ska tillämpas, med en fasad där detaljer och materialitet blir mer påtaglig ju närmare huset besökaren kommer. Därför är det viktigt att materialen åldras väl, vilket även signalerar att

hållbart byggande är vår tids samhällsbyggande. Takutformning kan gestaltas på olika sätt t.ex. med sågtandstak, ljusöppningar eller integrerade solfångare.

Gestaltningen ska därmed öka upplevelsen av att bottenvåningen är publik och att byggnaden är en plats för sundsvallsborna samt Sundsvalls besökare.



Illustration över planförslagets utblickar och siktlinjer. Illustration: White arkitekter.

Tillgänglighet

Finnkajen är idag belägen mellan de två barriärerna väg 562 (före detta E4 som även kallas Landsvägsallén) och vattenrummet. Infart till parkeringsplatsen, som upptar Finnkajen idag, sker idag söder om planområdet. Parkeringsplatser för funktionsnedsatta (HKP-platser) finns i parkeringsplatsens södra del.

Efter planens genomförande kommer tillgängligheten till platsen förbättras avsevärt. I planområdets norra del ges möjlighet att bygga en bro för gång- och cykeltrafik. På så vis ökar hela platsens tillgänglighet. Bron bidrar, tillsammans med ett gång- och cykelstråk utmed kajkanten, till att förbättra kopplingen mellan Norra kajen och Stenstan.

Ny infart till området anordnas från väg 562 och HKP-platser anordnas i anslutning till hotellet.

Marken är sedan årtionden tillbaka utfylld och utplanad. Även framöver kommer marken att vara i stort sett plan vilket är positivt för tillgängligheten på platsen.



Illustration över planområdet med nya gång- och cykelstråk i rosa och befintliga i blått. Illustration: White arkitekter.

Friytor

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av en asfalterad parkeringsyta. I planområdets södra del finns träd planterade i rad utmed Landsvägsallén. Dessa avses vara kvar. I norra delen av området finns fyra större träd och en grusad yta mot kajen och i väster, mot väg 562, finns en cykelväg omgiven av gräsytor. Här ska planteras nya träd och strax söder om hotellet kommer att anläggas en park istället för dagens asfalterade parkeringsyta.

Markhöjden inom planområdet varierar idag mellan cirka +3,4 och +1,8. I planförslaget kommer lägsta nivå för mark regleras till + 2,2 meter över stadens nollplan. Detta gäller också för den nya kaj som ska byggas. Den nya kajen blir alltså högre än dagens kaj i området. Delar av den östra kajen kommer dock att ligga lägre för att ge bättre vattenkontakt men även här kommer kajkanten att vara som lägst 2,2 meter.

Geotekniska förhållanden

Under asfalten finns fyllnadsmassor med en mäktighet mellan 1,1–2,5 meter. Fyllnadsmassorna vilar på ca 2–4 meter mäktiga lager av lösare avlagrad kohesionsjord, dvs. finkornig jord typ lera och lerig sulfidsilt. Under kohesionsjorden finns fastare lager av friktionsjord med silt och sand. Kohesionsjorden kan vara sättningsbenägen. Inför projektering av byggnad bör kompletterande geotekniska utredningar tas fram för att fastslå den lämpligaste grundläggningsmetoden.

Inför vibrationsalstrande arbeten, t.ex. pålnings- och spontningsarbeten, ska riskanalys med avseende på omgivningspåverkan och vibrationer upprättas i god tid innan arbetet påbörjas.

Kompletterande geotekniska utredningar kommer utföras i anslutning till de kajarbeten som måste vidtas innan hotellet kan byggas. Förstärkning av kajen måste också göras oavsett denna detaljplan. För att säkerställa att byggnation inte påbörjas innan åtgärder på kajen slutförts omfattar detaljplanen en bestämmelse om att bygglov inte får ges inom planområdet innan kajerna byggts om och området stabiliserats.

Grundvattenförhållanden

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

Grundvattennivån förutsätts stå i förbindelse med aktuell havsvattennivå och följa dess variationer. Medelvattennivån ligger troligtvis 2,1–2,4 meter under befintlig markyta, men havsnivå och grundvattenytan varierar naturligt under året. Dimensionering av havs- och grundvattennivåer ska utredas inför projektering av byggnad, så att rätt nivåställning används.

Park och kajpromenad

Parken föreslås utformas med sittplatser, planteringar samt öppna ytor som bereder plats åt event, marknader och utställningar.

För att rama in delar av stadsrummet planeras en trädrad längs med Landsvägsallén i höjd med hotellet, för att minska intrycket av baksida i anslutning till det föreslagna lastintaget på byggnadens västra sida. Längs med kajpromenaden anordnas sittplatser samt gång- och cykelstråk.

Planen ger möjligheter att använda platsen som en förlängning av stadsrummet, på ett tryggt sätt där alla kan känna sig välkomna. Därför tillskapas grönytor och platser för mindre evenemang. Det gör platsen attraktiv för Sundsvalls medborgare och besökare. Platsen tillgängliggörs för hela Sundsvall samtidigt som kopplingen mellan Stenstan och Norra kajen stärks.

Genom de förbättrade gång- och cykelförbindelserna gynnas flera delar av staden. Kopplingen till vattnet kan även ökas genom tillskapande av bryggor som en del av, eller i anslutning till, gångstråket längst med kajen.

Trafik

Gatunät

Väg 562 (före detta E4) passerar direkt väster om planområdet. Vägen kommer att övergå från statlig till kommunal väg år 2021. För den del av vägen som passerar planområdet finns inga större ombyggnader planerade. Bil-, buss- och taxitrafik leds in mot hotellet och evenemangstorget via en ny infart från väg 562. Via den nya infarten kan även varutransporter nå hotellet. Vändplats för större fordon samordnas på ytan för inlastning. Förbi planområdet på väg 562 sker ca 21 000 trafikrörelser vid Tivolibron, enligt kommunens trafikräkning i oktober 2015.

Den planerade verksamheten förväntas ge upphov till högst 114 bilrörelser under den mest trafikerade timmen på förmiddagen och 56 bilrörelser under den mest trafikerade timmen på eftermiddagen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

En gång- och cykelväg går idag längs med planområdets västra sida, via Tivolibron över till Norra kajen. Kopplingen till Stenstan sker för gång- och cykeltrafikanter endast genom ett övergångsställe i höjd med korsningen Sjögatan/

Landsvägsallén. Denna koppling blir kvar men kommer att kompletteras med en ny gång- och cykelbro som är planerad i planområdets nordöstra del, för att förbättra kopplingen mellan Norra kajen och stadens centrala delar. För att ansluta till gång- och cykelbron anläggs ett nytt cykelstråk och trygga och generösa gång- ytor längs kajen. Förbindelse med Stenstan över väg 562 sker i samma läge som idag (se illustration på sid 10).

I planprogrammet beskrivs en framtida utveckling i området där väg 562 dras om och läggs närmare kulturmagasinet. I det förslaget finns också en trafikkoppling till området runt kulturmagasinet via Hamngatan istället för som nu via Sjögatan. Då flyttas också övergångsstället från Sjögatan till den nya korsningen strax norr om den nuvarande. Utformningen av den nu aktuella detaljplanen hindrar inte denna lösning även om detaljplanen måste ändras i samband med en sådan omläggning av väg 562.

Det finns goda möjligheter att anlägga cykelparkering både inom kvartersmark och allmän platsmark inom planområdet. Flera platser har bedömts som lämpliga men exakt placering bestäms inte i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Stadens centrala busshållplatser ligger i anslutning till korsningen Sjögatan/ Esplanaden cirka 180 meter från planområdet. Sundsvalls centralstation ligger 550 meter från planområdet.

Parkering, angöring, varutransporter

Idag finns cirka 5000 parkeringsplatser i centrala Sundsvall. Av dem är ca 150 allmänna parkeringsplatser idag belägna inom planområdet. Dessa används främst som arbetsplatsparkering.

Alla allmänna parkeringsplatser inom planområdet kommer att flyttas till annan plats i och med planförslagets genomförande.

Kommunen bygger för närvarande nytt p-hus med 450 platser i kvarteret Stuvaren. I parkeringshuset Balders, på Norrmalmsgatan, finns i nuläget 477 parkeringsplatser. Parkeringshuset P-däcket är beläget tvärs över väg 562, sett från det aktuella planområdet. Där finns idag 311 parkeringsplatser. Sammantaget gör detta att behovet av parkeringsplatser bedöms vara uppfyllt.



Parkeringsytor i centrala Sundsvall idag är redovisade med röd markering.

Angöring och varutransporter till hotellet planeras via en ny infart från väg 562. Där anordnas HKP-platser samt några parkeringsplatser för korttidsparkering. Övrig parkering för hotellets gäster och personal förutsätts anordnas genom inhyrning i parkeringsgarage utanför planområdet.

Bussuppställning kan ske dels i anslutning till hotellets entré, som drop-off zon för buss och taxi, dels i anslutning till inlastningsytan väster om hotellbyggnaden.

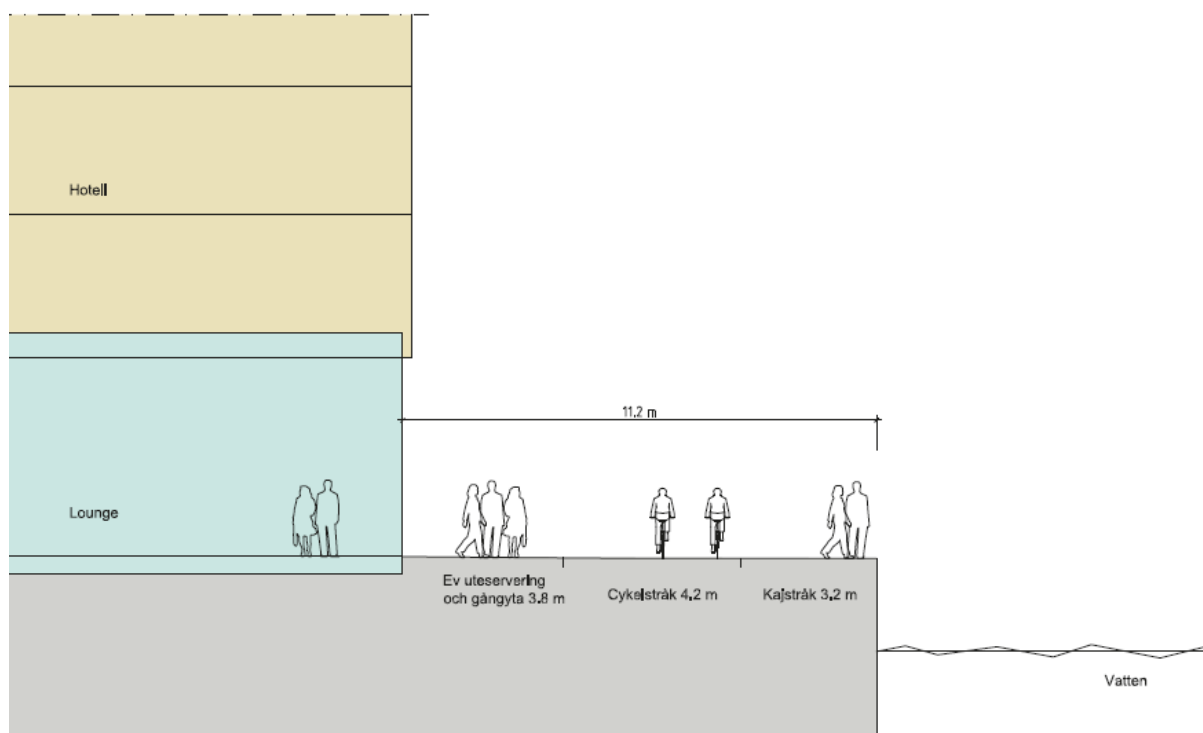
Verksamheten förväntas generera i snitt 5 varutransporter per dag vilket ger upphov till totalt 10 bilrörelser.

Vattenområden

Kajkanten utformas med ett kajstråk, cykelstråk samt en zon där uteserveringar och gångtytor kan samutnyttja platsen för ett ökat folkliv.

Kopplingen till vattnet förstärks genom att möjliggöra en brygga i norra delen av kajen, vid Selångersåns mynning.

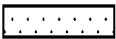
I planområdets norra del berörs vattenområdet av planerad gång- och cykelbro som kommer få sitt ena fäste vid Finnkajen.



Sektion genom kajstråket med gångtyta och cykelstråk. Illustration: White arkitekter.

Planbestämmelser och deras syften

Användning av allmän plats		Kommentarer med bestämmelsens syfte
TORG ₁	Kaj	För vistelse samt gång och cykel.
GATA	Gata	Gata med genomfartstrafik. Området är avsett för GC-bana, infart till hotellet samt grönya längs väg 562.
PARK	Park	Park med grönytor som ger möjlighet att omhänderta dagvatten samt ökar allmänhetens möjlighet att nyttja platsen.
E ₁	Transformatorstation i en våning.	Transformatorstation som inte får vara högre än en våning.
Användning av kvartersmark		Kommentarer med bestämmelsens syfte
O ₁	Hotell	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra hotell, med därtill hörande funktioner som restaurang, och att tydliggöra att hotell är huvudsakligt ändamål.
C ₁	Centrumändamål. Bottenvåning ska till minst 50% av byggnadsarean innehålla publika lokaler och får till högst 15% av byggnadsarean innehålla handel.	Syftet är att säkerställa att större delen av bottenvåningen ska innehålla publika verksamheter såsom hotellobby, restaurang, butiker och samlingsal. Kontor och kök räknas inte som publika ändamål. Centrumändamål möjliggör även annan användning än hotell i högden, såsom t ex kontor eller samlingslokaler. Endast mindre del av bottenvåningen får användas för handel.
Användning av vattenområden		Kommentarer med bestämmelsens syfte
W ₁	Öppet vatten som får byggas över med bryggor samt gång- och cykelbro.	Öppet vatten där möjlighet ges att anlägga bryggor och en gång- och cykelbro över till Norra kajen.
Egenskapsbestämmelser för allmän plats		Kommentarer med bestämmelsens syfte
+ 0.0	Markens höjd över nollplanet	Markhöjden regleras.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark		Kommentarer med bestämmelsens syfte
	Marken får inte förses med byggnad.	Detta gäller bl. a. området närmast kajstråket (2 meter) för att säkerställa att det blir tillräckligt brett för allmänheten att röra sig utan att uppleva att området är privatiserat, samt möjliggöra underhåll på den egna fastigheten utan intrång på allmän plats.
f ₁	Minst 50% av fasadytan i bottenvåningen ska utföras med genomsiktligt glas.	Ger byggnaden ett öppet intryck som främjar publik verksamhet.
f ₂	Minst 50% av fasadlängden i bottenvåningen ska utföras med genomsiktligt glas, mätt 1,5 meter över marknivån.	Ger byggnaden ett öppet intryck som främjar publik verksamhet utan att störa funktioner som kök och backoffice.
f ₃	Fasaden ska, utöver glasytor, domineras av kulörer i en varm färgskala som inspireras av Stenstaden.	Syftet med bestämmelsen är att byggnaden, även som märkesbyggnad och solitär, ska förhålla sig till sin omgivning.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Utöver angiven höjd får utrymningstrappor anordnas.	Olika höjder på olika byggnadsdelar för att värna siktlinjerna i stadslandskapet. Utöver nockhöjden får trapphus anordnas. Detta avser särskilt den lägre delen av högdelen där ingång till trapphus i öster kan behöva ordnas av utrymningshänseende.
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan.	Del av kvartersmarken har försetts med totalhöjd för att värna siktlinjerna i stadslandskapet.
n ₁	Marken ska förses med markbeläggning lika intilliggande allmän platsmark och får ej avgränsas fysiskt från denna.	Bestämmelsen syftar till att tillgodose stadsbildens helhetsintryck och upplevelsen av att stadsrummet även invid hotellet är publikt.
þ ○ ○ †	Körbar förbindelse får inte anordnas.	Säkerställer trafiksäkerheten genom begränsning samt placering av utfarter.

Administrativa bestämmelser		Kommentarer med bestämmelsens syfte
	Kommunen är huvudman för allmän plats	
	Genomförandetiden är 8 år.	
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	För att säkerställa VA-ledningar längs med väg 562
	Strandskydd är upphävt. Detta gäller inom hela planområdet	För att möjliggöra bro, bryggor och anöringsplats för båtar upphävs strandskyddet även inom allmän platsmark.
	Villkor för lov	För att säkerställa att kajen har förstärkts innan bygglov för hotell beviljas.
	Villkor för startbesked	För att säkerställa att eventuella markföroreningar åtgärdats innan startbesked för hotell beviljas.

Risker/Störningar

Farligt gods

Väg 562 utgör ingen primär transportled för farligt gods.

Buller

Bullerutredning krävs inte eftersom planen inte medger bostäder. Med hänvisning till att trafikerörelserna når sina toppar under korta stunder på morgon och kväll bör bullernivåerna från vägen inte inverka negativt för vistelsevärden i parken. Buller från tillfälliga arrangemang i parken regleras efter gällande lokala ordningsföreskrifter.

Radon

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

Brandsäkerhet

Eftersom byggnadens höjd ej möjliggör utrymning med räddningstjänstens stegutrustning kommer hotellbyggnaden att behöva sektioneras och en räddningsshiss kan behöva anordnas. Det finns åtkomst med brandbil runt hela byggnaden. Vid ombyggnad av kajen måste säkerställas att uppställningsplats för räddningstjänstens fordon kan anordnas. Kajens uppbyggnad kommer att klara belastningen från räddningsfordons stödben och bredden på kajen är dimensionerad för att stödbenen säkert ska kunna rymmas inom kajområdet.

Dagvatten och höga flöden

Efter genomförandet av planen kommer dagvatten renas genom en kombination av olika lösningar, t.ex. växtbäddar. Dessutom förändras användningen av ytan på Finnkajen från parkering till en yta med få förorenande aktiviteter.

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

Platsspecifik rening kan komma att krävas av ytor som kan vara förorenade, sedan kan dagvatten rinna ut i Sundsvallsfjärden. Grundvattenförekomst och eventuell pålning är en viktig fråga att beakta.

I nuläget saknas behandling av dagvatten från väg 562 samt Stenstans ytterkant. MittSverige Vatten utreder frågan om en skärmbassäng för hantering av dagvatten i anslutning till planområdet. En annan lösning som diskuteras är dagvattenmagasin. Det skulle då främst ta hand om dagvattnet från Stenstan och parken.

Snö kommer att fraktas till snöupplag för att minska risken av förorenat smältvatten.

I projektet Klimatanpassad Samhällsutveckling från 2011 anges höjden +1,9 meter över nollplanet som nivå för byggnader och fastigheter och +2,4 meter för samhällsviktiga funktioner och infrastrukturprojekt, för att klara förväntad höjning av högsta högvattennivån till 2100. I planen sätts marknivån på kajen i anslutning till hotellbyggnaden till som lägst +2,2 meter, vilket innebär att lägsta golvnivå för hotellet inte kommer att understiga denna nivå. Kommunens bedömning är att det bör vara tillräckligt för att säkerställa krav som ställs i samband med eventuella höga vattenstånd och höga flöden. Dessutom kommer kajen längs Selångersån att

höjas succesivt västerut för att ha en högre marknivå än 2,2 m vid Tivolibrons södra landfäste.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar finns i västra delen av planområdet. Kommunen har dagvattenledningar som leder från parkeringen och ut i Sundsvallsfjärden.

Värme

Det finns inga uppgifter om fjärrvärme i området.

El

Det finns en befintlig transformatorstation i planområdets sydvästra del. Den förutsätts flyttas till ett annat läge för att lämna kajstråket så fritt som möjligt. Ett nytt läge för transformatorstationen finns inom planområdet och är betecknat med E₁.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

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

Riksintressen

Selångersån NR 81 067, Selångersån är av riksintresse för naturvården enligt miljöbalken 3 kap. 6 §. Uttryck för riksintresset är bl.a. att Selångersån är ett relativt stort och oreglerat vattendrag som i sina övre delar (Sulån) hyser ett av Sveriges värdefullaste bestånd av flodpärlmussla (sårbar). Den är också ett mycket betydelsefullt reproduktionsområde för havsöring (hänsynskrävande). Selångersån med Selångersfjärden hyser även ornitologiska och botaniska värden. Deltabildningen vid åns utlopp i Selångersfjärden är ett instruktivt exempel på pågående deltabildning.

Sundsvall Y 8, riksintresse för Sundsvalls Stenstad ligger omedelbart söder om planområdet. Uttryck för riksintresset är stadskärnans rutnätsplan som i grunden härstammar från 1600-talet och de förändringar och utvidgningar som genomfördes vid 1800-talets slut; stenstadsbebyggelsen som tillkom under en kort period

efter den förödande branden 1888; hamn- och järnvägsmiljöer samt Stenhammaren med träbebyggelse, karaktäristiska uthus och trädgårdar.

Sammantaget bedöms förslaget inte innebära någon påtaglig skada för riksintressena. Se vidare under rubrik Konsekvenser utanför planområdet på sid 22.

Förorenad mark

Den planerade markanvändningen bedöms motsvara Naturvårdsverket generella scenario för mindre känslig markanvändning (MKM) och de uppmätta halterna har jämförts mot det scenariot. Undersökning av fyllnadsmassor inom området har påvisat enstaka halter över det generella riktvärdet för känslig markanvändning av PAH-H, bly, bensen och arsenik där ett prov påvisar halt över riktvärdet för MKM för bensen. En platsspecifik riskbedömning har gjorts för området och ovannämnda ämnen och den sammantagna bedömningen är att föreslaget detaljplaneområde för Finnkajen kan göras lämpligt för hotell- och centrumverksamhet, park och gatumark i enlighet med föreslagen detaljplan.

Eftersom området kommer att utredas vidare och byggas om i samband med kajombyggnaderna så införs en bestämmelse i planen om att startbesked inte får ges förrän området är sanerat till MKM- nivå.

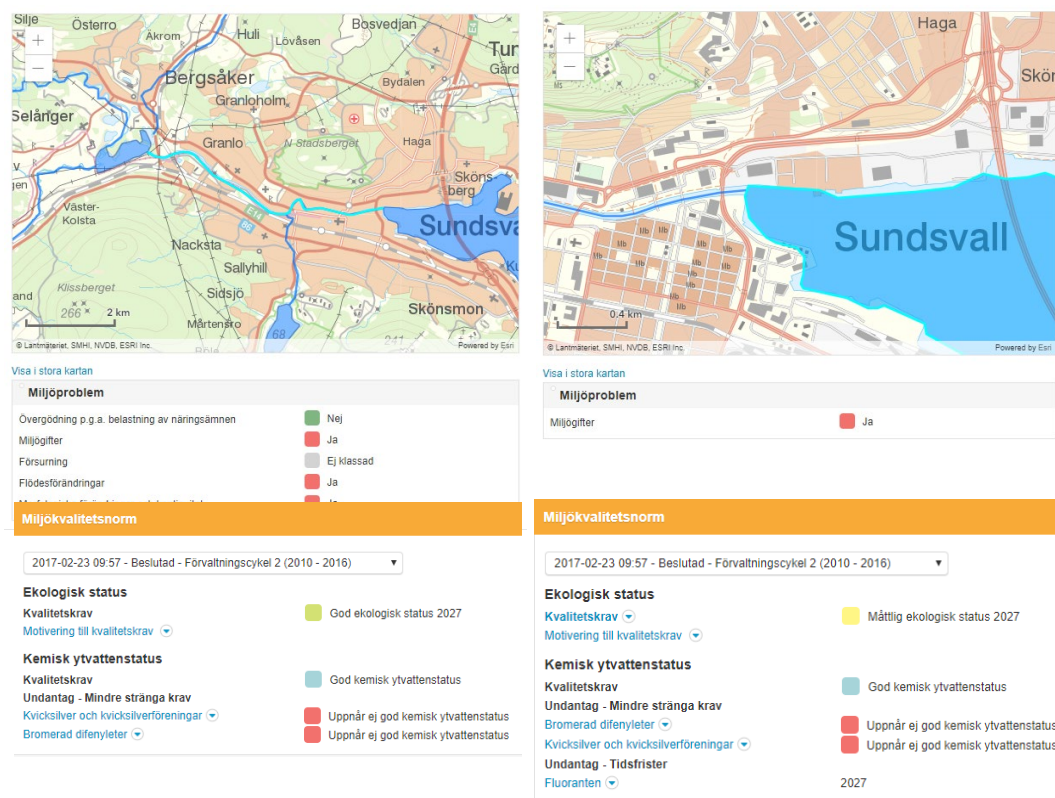
Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer 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.

MKN Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområde för *Kustvatten – Sundsvallsfjärden* samt *Vattendrag – Selångersån*. Vidare berörs området även av *Grundvatten – Sundsvalls tätort*. Både Selångersån och Sundsvallsfjärden är belastade med miljögifter. Recipienten Selångersån har klassificerats av Vattenmyndigheten till *Måttlig ekologisk status* och *Uppnår ej god kemisk status*. Beslutad miljö kvalitetsnorm för Selångersån är *God ekologisk status* år 2027 och *God kemisk ytvattenstatus* med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilverföroreningar. Recipienten Sundsvallsfjärden har klassificerats av Vattenmyndigheten till *Måttlig ekologisk status* och *Uppnår ej god kemisk status*, *Uppnår ej god kemisk status utan överallt överskridande ämnen*. Beslutad miljö kvalitetsnorm för Sundsvalls-

fjärden är *Måttlig ekologisk status* år 2027 och *God kemisk ytvattenstatus* med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver-föreningar och fluoranten.



Utdrag ur VISS för Selångerån (t.v.) samt Sundsvallsfjärden (t.h.)

Enligt framtaget PM för miljö kvalitetsnormer berör planområdet cirka 1% av vattenförekomsten Selångeråns strandlinje. Cirka 1,3% av den befintliga påverkansbildens på Sundsvallsfjärdens strandlinje där ca 75% som helhet är påverkad. Potentiella problem som skulle kunna uppstå vid pådrivning är läckage av förorenat grundvatten från övre magasin till undre magasin. För att grundvattnet ska kunna strömma från övre till undre magasin krävs en nedåtriktad tryckgradient. Risken för att grundvattenförekomsten påverkas är dock liten, även om det vid situationer med lågt grundvatten och högt vattenstånd i havet eller ån skulle kunna ge strömningar åt andra hållet.

Eftersom planområdet idag är en parkeringsplats som omvandlas till framför allt kvartersmark för bebyggelse och park med minskad andel hårdgjord yta och

kraftigt minskad biltrafik som följd, bedöms planens genomförande inte försämra möjligheterna till att miljökvalitetsnormerna för vatten nås.

Byggnadsmaterial som kan bidra till utsläpp av zink, kadmium eller koppar ska inte användas.

Detaljplan för Finnkajen (del av Stenstan 1:4 m.fl.) avser inte ta nya strand eller vattenområden i anspråk varken i Selångersån eller Sundsvallsfjärden.

Detaljplanen innebär därmed inte några försämringar avseende hydromorfologiska parametrar eller kvalitetsfaktorer enligt HVMFS 2013:19. Byggnation enligt detaljplanen Finnkajen bedöms i nuläget inte orsaka några risker för försämring av grundvattenförekomstens kvantitativa status eller kemiska status.

MKN Luft

Även efter planens genomförande kommer platsen att vara öppen med fria luft-rörelser. Trafikrörelserna på väg 562 kommer att minska när ombyggnad enligt gällande vägplan skett. Då kommer eventuella föroreningsnivåer sjunka ytterligare. Sammantaget förväntas planförslaget inte leda till högre halter luftföroreningar.

Strandskydd 7 kap MB

I denna detaljplan föreligger det särskilda skäl att upphäva strandskyddet enligt punkt 1 i miljöbalken, 7 kap 18§ enligt följande:

1. området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften

Platsen är idag tillgänglig för allmänheten men innehåller inte några vistelsezoner. Området har inte några kända naturvärden som kan påverkas av byggnationen i området. Planförslaget innebär att vistelsezoner vid vattnet tillskapas, genom en allmän parkyta, kajer samt möjliggörandet av brygga invid vattnet i norra delen av planområdet, så att vattenkontakten ökar för såväl medborgare i Sundsvall som besökare. Samtidig ökar möjligheten att röra sig utmed vattnet, genom utbyggnad av det gång- och cykelstråk som via en bro leder vidare till Norra kajen.

Båtar har av hävd angjort Finnkajen vilket innebär att möjligheten till nya förtöjningsplatser inte förändrar vattenanvändningen av kajen.

Samtantaget förbättras allmänhetens möjligheter att använda platsen för vatten-nära vistelse samtidigt som några kända naturvärden inte påverkas.

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

Behovsbedömning

Eftersom beslut om positivt planuppdrag fattades i juni 2016 är det inte nu gällande MB 6 kap. Miljöbedömning (innefattande lag 2017:955 om ändring) som ska tillämpas. Istället tillämpas, med hänvisning till övergångsbestämmelser, den lagstiftning som gällde då beslut om planuppdrag fattades.

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan Sundsvall 2021 anger att Finnkajen ligger i anslutning till Sundsvalls evenemangsstråk. Förtätning av den centrala staden handlar bl.a. om att förbättra vattenkontakten. Planering ska ske utifrån Stenstadens kvartersstruktur och med hänsyn till stadsbilden, men i vissa lägen kan kontrasterande och uttrycksfull bebyggelse vara tänkbar. Sådan bebyggelse kan avvika i höjd och form från traditionell kvartersbebyggelse.

Stadsvision Sundsvall 2007-2037

Stadsvision Sundsvall är en strategi för hur staden ska byggas och utvecklas som ger riktlinjer för den fortsatta stadsplaneringen. Planförslaget följer stadsvision

Sundsvall bl.a. genom att den stora markparkeringen ersätts med en parkyta som ger ökade förutsättningar för ett stadsliv med plats för möten. Stadsvisionen anger Finnkajen som en brännpunkt för tre viktiga stråk, där en märkesbyggnad kan manifesteras platsens betydelse.

Planprogram

Program till detaljplan för Norra Stenstan upprättat 2018-01-20, reviderat 2018-04-06. I planprogrammet föreslås ett hotell placeras på Finnkajen. Det anges att Finnkajen kan spela en avgörande roll för att knyta Norra kajen och Stenstan närmare varandra och att det därför är viktigt att Finnkajen inte privatiseras. Det ska bli en plats där allmänheten är välkommen stora delar av dygnet. På så vis kan Finnkajen bli en tillgänglig plats i staden.

I sitt remissvar på planprogrammet skriver länsstyrelsen att de bedömer att ”det sannolikt skulle kunna vara möjligt att bygga ett hotell med en något högre höjd på Finnkajen i områdets nordöstra hörn, utan att detta behöver påverka riksintresset negativt; området ligger lite utanför Stenstan och ansluter till nyare bebyggelse.”

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanerna S216, fastställd 1962-06-29, som anger område för hamntrafik samt vattenområde; DP 220, laga kraft 1995-11-16, som anger Centrum, restaurang och marina; S 251, fastställd 1966-07-14 som anger vattenområde samt S1343 som anger gata, fastställd 1977-11-03.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser inom planområdet

Tillgängliggörande av platsen

Platsen är tillgänglig idag men planförslaget ger en ökad tillgänglighet genom att platsens användbarhet ökar. På så vis får fler människor, med eller utan funktionsnedsättning, möjlighet att nyttja platsen och den ökade vattenkontakten.

Strandskydd

Platsen är redan ianspråktagen för parkeringsändamål. Trots det inbjuder inte platsen idag till vistelse och rekreation invid vattnet. Planförslaget ger möjligheter för

allmänheten att nyttja vattenområdet för rekreativa ändamål. Både parken, gång- och cykelstråken samt en brygga intill Selångersåns utflöde bidrar till att möjliggöra ökad vattenkontakt.

Den tillkommande grönstrukturen bidrar till att förbättra livsvillkoren för djur- och växtliv på platsen. Sammantaget bedöms planförslaget ha en positiv inverkan på strandskyddet genom att stärka dess långsiktiga syfte.

Dagvatten

Det är positivt för dagvattenhanteringen att grönytor möjliggörs. De kan fungera som mottagare av den nederbörd som i framtiden kan öka. De gröna ytorna bidrar också till att minska de föroreningar som annars kan hamna i Selångersån eller i havet.

Konsekvenser utanför planområdet

Konsekvenser för riksintresset kulturmiljön

Förslaget har tagit hänsyn till bl.a. de siktlinjer som beskrivits och utretts i den sedan tidigare utförda utredningen *Förhållningssätt till skyskrapor – Riksintresset Sundsvall (Y8)*, framtagen av WSP.

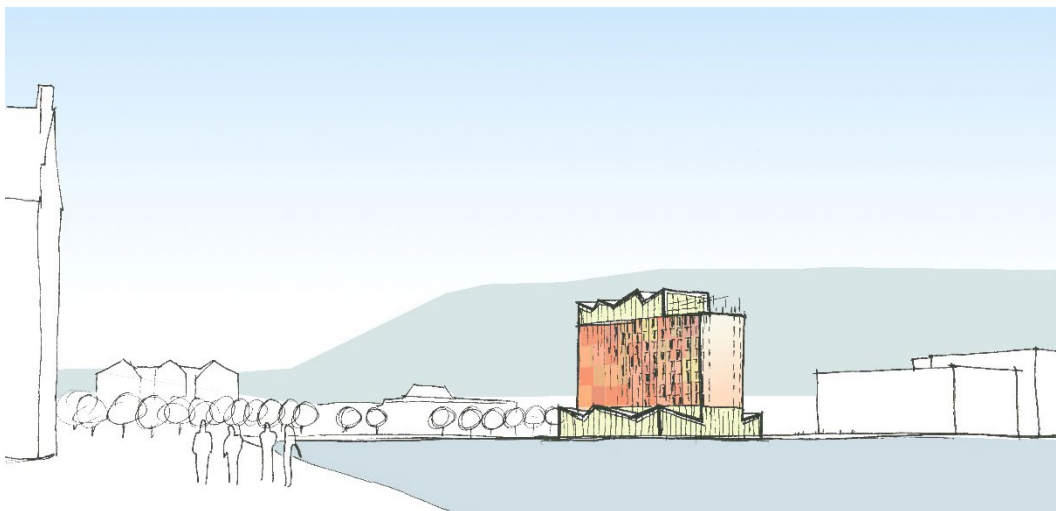


Illustration över hur hotellbyggnaden kan gestaltas mot hamnbassängen. Illustration: White arkitekter

I förhållande till utredningen framgår det att nu föreslagen byggnad är betydligt lägre än vad som är att betrakta som en så kallad skyskrapa. Byggnadens

placering har särskilt studerats utifrån de siktlinjer som rapporten lägger fast, så att Stenstan även framöver har en visuellt framträdande roll i stadslandskapet sett från vattnet. Med sin koppling mellan den nya och gamla bebyggelsen ges den nu planerade byggnaden möjlighet att manifestera sig enligt Stadsvision Sundsvalls intentioner.

Med respekt gentemot rutnätsplanen placeras och gestaltas den nya byggnaden i ett mer fritt läge som tydliggör att den inte utgör en del av Stenstan samtidigt som respekten för väsentliga siktlinjer, enligt ovan, är påtaglig. Det fria läget, en bit bort från Stenstan, ger även möjlighet till en mer samtida gestaltning som inte läses ihop med Stenstans arkitektoniska uttryck. På så vis respekteras Stenstans kulturhistoriska värde och läsbarhet.

Det ses som positivt att kajstråket fortsätter koppla staden till vattnet och att den planerade byggnaden och parken kan fungera som en plats för möten. På så vis behålls och förstärks den historiska kontinuiteten av platsen som knutpunkt.

Sammantaget bedöms förslaget inte innebära någon påtaglig skada för riksintresset Y8 även om det kommer ha en viss påverkan.

Konsekvenser för riksintresset naturmiljö

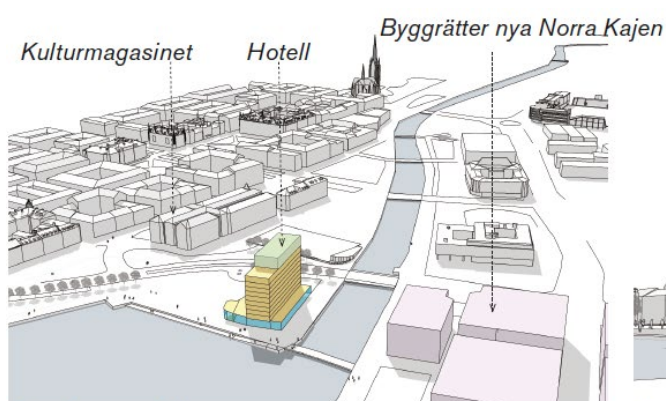
Påverkan på riksintresset bedöms att minska med bebyggda kvarter i stället för den risk för föroreningar som kan uppstå från bilparkeringen på dagens asfalterade ytor. Idag uppmärksammas riksintresset för Selångersån bl.a. genom Hälsans stig, en slinga som sträcker sig förbi Kulturmagasinet. De nya stråken inom planområdet kan bidra till att öka uppmärksamheten kring Selångersån och dess inlopp vid Sundsvallsfjärden.

Samspel med den befintliga bebyggelsen

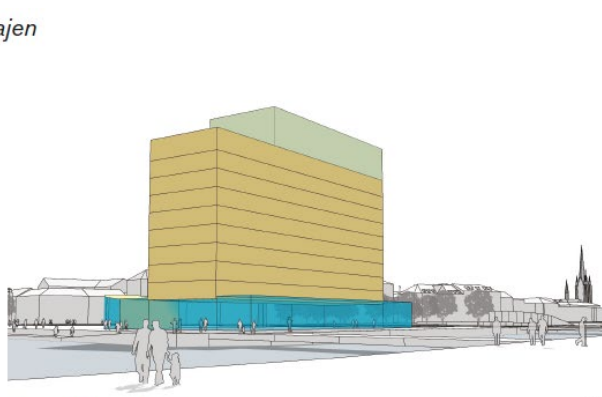
Planförslaget uppmuntrar till rörelse genom området och stärker kopplingen mellan Stenstan och Norra kajen. Den planerade hotellverksamheten, i kombination med möjligheterna att nyttja de öppna platserna kring byggnaden för evenemang och rekreation, bidrar till att skapa en ny målpunkt. Effekten blir att rörelsemönster förstärks samt att nya besökare kan lockas till platsen, vilket i sin tur kan ge en positiv effekt för omgivande verksamheter.

Stadsbild

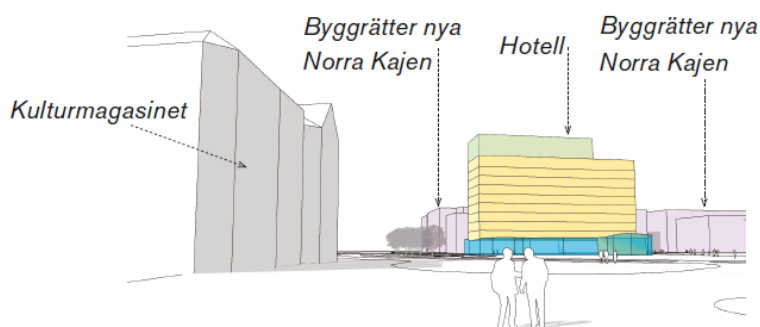
Stadsbilden påverkas genom att platsen tidigare inte varit bebyggd i den omfattning som planförslaget medger. Främst påverkas siktlinjer från Sundsvallsfjärden och Sundsvallsbron. Med sin placering och höjd respekterar den föreslagna byggnaden viktiga siktlinjer samt den befintliga bebyggelsens skala.



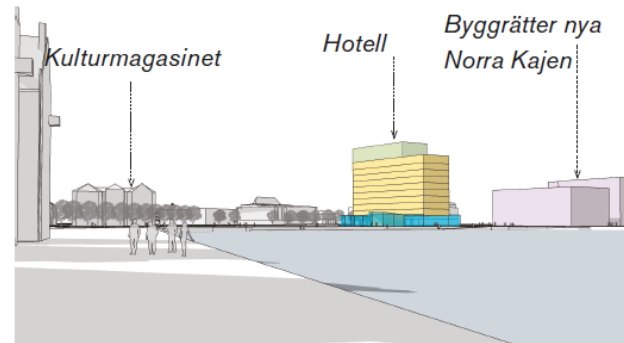
Fågelperspektiv



Från Norra kajen



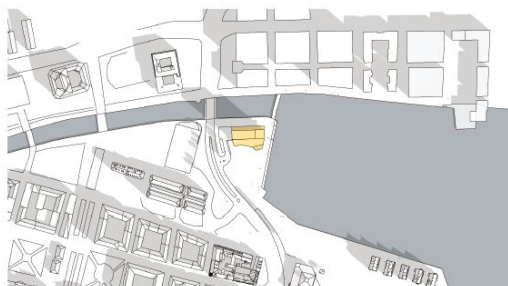
Från stadssidan



Från Stora hamnkajen

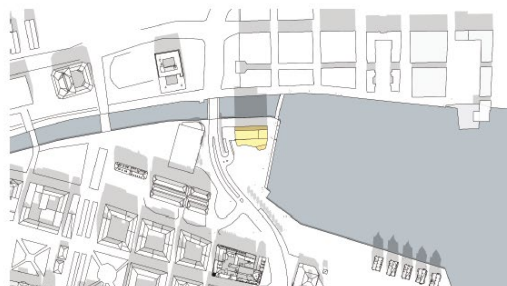
*Volymstudie av hur föreslaget förhåller sig till omkringliggande bebyggelse och strukturer.
Illustration: White arkitekter*

Sundsvall 62.392742N, 17.314279E

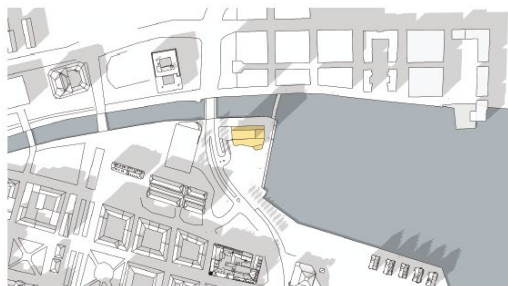


Vårdagjämning 20 mars kl 09, UTC+01

Vårdagjämning 20 mars UTC+01



Vårdagjämning 20 mars kl 12, UTC+01

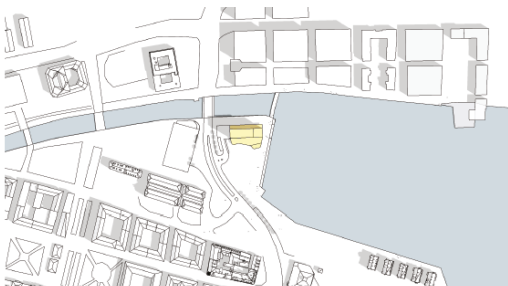


Vårdagjämning 20 mars kl 15, UTC+01



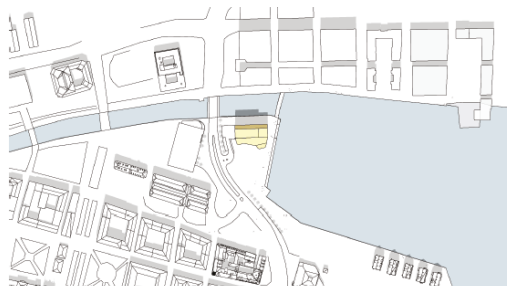
Vårdagjämning 20 mars kl 17, UTC+01

Sundsvall 62.392742N, 17.314279E

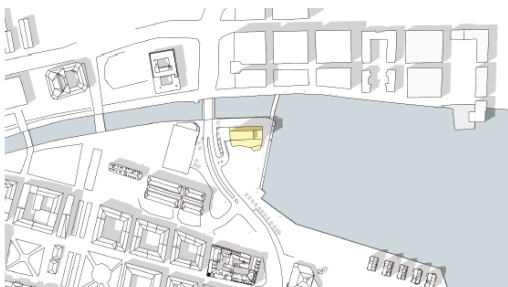


Sommarsolstånd 21 juni kl 10, UTC+02

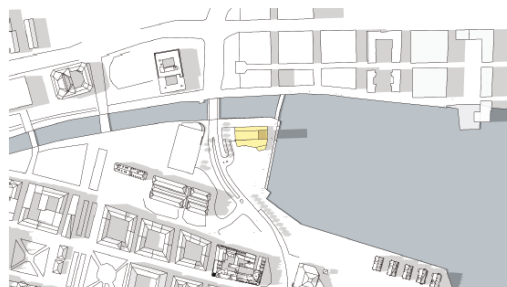
Sommarsolstånd 21 juni UTC+02



Sommarsolstånd 21 juni kl 13, UTC+02



Sommarsolstånd 21 juni kl 16, UTC+02



Sommarsolstånd 21 juni kl 18, UTC+02

Solstudie utförd av White arkitekter.

Konsekvenser för parkering i centrum

Eftersom parkeringsplatser föreslås flyttas påverkas inte antalet parkeringsplatser i centrala Sundsvall. De borttagna platserna bedöms inte heller påverka parkeringssituationen för hotellet genom att det finns gott om parkeringsplatser i närliggande parkeringshus och parkeringsdäck.

Solstudier/skuggning

Solstudien redovisar skuggning för omkringliggande platser och byggnader. På grund av den planerade byggnadens fria läge påverkar byggnadens skuggning inte vare sig platser eller byggnader på sådant sätt att det kan ses som en betydande olägenhet.

Vindstudie

En vindstudie har utförts som redovisar resultaten från en vindsimulering. Enligt resultaten är vind på gatunivå runt byggnaden och på tak i de lägre volymerna varken obekväma under en typisk dag, eller farlig under en blåsig dag. Taket på den högsta volymen har en högre vindexponering. Den lägre taknivån på högdelen är skyddad mot västlig vind fast inte mot sydlig vind. Det rekommenderas att förse detta tak med vindskyddselement om det ska användas för vistelse.

Barnkonsekvenser

Parkeringsplatser kan många gånger upplevas som otrygga och farliga miljöer av barn och unga. Möjliggörandet av en park ökar förutsättningarna för såväl barn som unga att nyttja platsen på ett tryggt sätt. Det planerade gång- och cykelstråket kan bidra till ökad trafiksäkerhet för befolkningsgrupper som inte reser med bil.

Sammantagen bedömning av konsekvenser

Vid en sammantagen vägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt PBL 2 kap 1 §, bedöms de positiva konsekvenserna väga tyngre än de negativa. I synnerhet väger det tungt att platsen tillgängliggörs på ett tryggt och säkert sätt, med ökad vattenkontakt och ökade möjligheter till rekreation.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas andra kvartalet 2020. Byggstart för hotellet kan ske när kommunen har slutfört kajombyggnad, tidigast 2022.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 8 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar för kajombyggnad samt anläggning av park, gata och gång- och cykelbro. Exploatören ansvarar för all byggnation inom kvartersmark.

Avtal

Genomförandavtal kommer att tecknas mellan parterna och ska godkännas i samband med antagande av detaljplanen. Ett köpeavtal ska tecknas när planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Fastighetsbildning

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

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

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

Kvartersmark

Genom fastighetsbildning avstyckas (nybildas) en fastighet från Stenstaden 1:4 (Sundsvalls kommun) för hotell- och centrumändamål.

Genom fastighetsreglering avstår fastigheten Stenstaden 1:1 (Sundsvalls kommun) del av fastigheten till den nybildade fastigheten.

Genom fastighetsbildning avstyckas (nybildas) en fastighet från Stenstaden 1:4 (Sundsvalls kommun) för transformatorändamål.

Allmän Plats

Allmän platsmark utgörs av del av fastigheten Stenstaden 1:1 och 1:4, båda fastigheterna ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän platsmark bedöms inte behövas.

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 andra 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; avtals-servitut (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.

Nyttillkomna rättigheter

Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Följande servitut kan tillkomma:

Inom u markerat område inom den nybildade fastigheten finns möjlighet att bilda ledningsrätt för allmänna ledningar.

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.

Fastighetskonsekvenser

Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning

1. Mark för centrumändamål (kvartersmark), inom Stenstaden 1:4 kan avstyckas till egen fastighet
2. Mark för centrumändamål (kvartersmark), inom Stenstaden 1:1 kan genom fastighetsreglering överföras till den nybildade fastigheten.
3. Mark för transformatorstation (kvartersmark), inom Stenstaden 1:4 kan avstyckas till egen fastighet
4. Ledningsrätt kan komma att bildas för allmänna ledningar inom u-område inom den nybildade fastigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnaden regleras i avtal mellan stadsbyggnadskontoret och exploatören.

Genomförande

Exploatören bekostar projekterings- bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark inom exploateringsområdet. Kommunen bekostar och utför

anläggningar inom allmän plats. Kommunen bekostar renovering av kajen inom exploateringsområdet.

Tekniska frågor

Genomförandet av detaljplanen är avhängigt av att kajerna byggs om och renoveras. Detta säkerställs genom en planbestämmelse om att bygglov inte får beviljas förrän förstärkningsåtgärder för kaj har utförts.

ÖVRIGT

Kommunen har inför planläggning genomfört följande utredningar:

Bilaga 1 – Miljöteknisk markundersökning, Structor, 2019-05-14

Bilaga 2 – Geoteknisk markundersökning, Structor, 2019-04-23

Bilaga 3 – Historisk beskrivning med avseende på markanvändning och markförening, Sundsvalls kommun, 2018-11-15

Bilaga 4 – PM rörande: Fördjupad studie av hur den bygggrätt som föreslås i Detaljplan för Finnkajen, kan påverka befintlig stadssilhuett, siktlinjer i centrala Sundsvall mm Sundsvalls kommun, 2019-11-05

Bilaga 5 – Sundsvall Hotell, Vindstudie, White arkitekter, 2019-10-25

Bilaga 6 – PM Miljökvalitetsnormer Detaljplan Finnkajen 2019-10-30

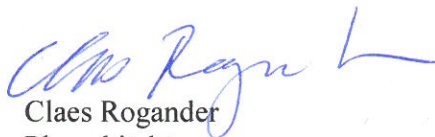
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av White arkitekter genom Lovisa Kihlberg. Kommunen har vid upprättandet av detaljplanen representerats av planarkitekt Claes Rogander, Planavdelningen och Mattias Strömbom, Mark- och exploateringsavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Claes Rogander
Planarkitekt

2018-04-06

Samrådsredogörelse planprogram Norrstenstan

Samråd har varit från slutet av januari 2018 till och med 28/2 2018. Samråd har också skett därefter såsom genom särskilda samråd med öppna möten på Unga Magasinet och inbjudna möten på Näringslivsbolaget. Via kommunens facebookside har allmänheten inbjudits att komma med synpunkter och idéer.

Efter samrådet har programhandlingar reviderats på några punkter. Det handlar om förtydliganden men ändrar inte den principiella inriktningen i programhandlingen.

Kommunala förvaltningar och bolag:

Förvaltningen för Arbetsmarknad, Vuxenutbildning och Integration:

NAVI har ingen erinran mot detaljplaneförslaget

Sundsvall - Timrå Airport har inga synpunkter gällande denna detaljplan!

SKIFU AB har inga synpunkter på planprogrammet.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Förvaltningen har verksamheter i området i dag: Mediatek och del av Kulturskolan (Bildverksamhet). Vi ser fram emot en fortsatt utveckling av området. Läget är utmärkt ur kommunikationsmöjligheter med linjetrafik till våra skolor och förskolor i Sundsvall för verksamhet som ska besöka skolorna, men också för skolor och förskolor som ska ta del av utbudet i staden.

På sikt skulle det vara intressant att undersöka om verksamheten Kulturskolan också skulle vara med i ett framtida kulturområde.

***Kommentar:** I det fortsatta arbetet kommer det finnas utrymme för att fundera kring de verksamheter som BoU nämner i sitt svar.*

Kultur och Fritid

Ett av målen i den kulturpolitiska strategin för Sundsvalls kommun handlar om att kulturlivet är rikt och välkänt så att fler människor vill bo i, flytta till och besöka kommunen. Kultur- och fritidsförvaltningen ser utvecklingen av området Norr Stenstan som en viktig pusselbit för att kunna nå målet. Förvaltningen ställer sig mycket positiv till intentionerna i programmet om en plats för möten med kulturanknytning, i form av kulturstråk och kulturtorg.

Friluftsliv

Det är mycket viktigt att planprogrammet tydligt visar att ett tillräckligt stort område närmast Selångersån och hamnpromenaden är avsett för rekreation. Ett större område behövs kring strandpromenaden för att göra den attraktiv.

Kommentar: *Håller med om att området vid ån behöver vara väl tilltaget för att promenaden ska bli attraktiv. Dock konkurrerar flera intressen om utrymmet, bland annat den kongress/konsertanläggning som nämns längre ner i Kultur o Fritids yttrande.*

Det vore också spännande att fundera på om det går att koppla samman de kulturella aktiviteterna som finns runt Kulturmagasinet med mer fysiska. I planprogrammet finns utrymme för den typen av aktivitetsytor, och det är viktigt att de bibehålls.

Kulturmiljö

Området för Norr stenstan ligger inom riksintresse för kulturmiljö med hamnen och kommunikationer som utpekade värdebärare. För att förstå och förstärka stenstans exklusiva värden och hamnens betydelse för stadens gestaltning bör bebyggelseutvecklingen av hamnområdet, som omfattar Norr Stenstan, förstärka hamnens strukturer och karaktär och inte kopiera stenstans kvartersindelning.

Kommentar: *Det är en svår avvägning mellan det som nämns här ovan och det behov som den centrala staden har av att växa som stad. Det fortsatta planarbetet får göra avvägningar av dessa intressen inom ramen för den struktur som planprogrammet föreslår.*

Ny bebyggelse inom planområdet bör associeras dels till magasinsbyggnadernas karaktär och dels till de tidigare öppna lagerupplag och omlastningsområden som berättar om hamnens verksamheter och myller av liv. Här är viktigt att området präglas av både byggd miljö och öppna platser med stora gröna- och aktivitetsytor.

Kommentar: *Vår bedömning är att det är svårt att klara stora gröna- och aktivitetsytor tillsammans med en kongress/konsertanläggning här.*

Kultur

Kultur- och fritidsförvaltningen ser gärna att området ger utrymme för att skapa mötesplatser. Särskilt fokus bör ligga på barn och unga då ett av målen i strategin handlar om att öka möjligheterna för denna målgrupp att uppleva kultur och uttrycka sig genom kultur.

Kommentar: *Mötesplatser är ett av målen för planområdet i planprogrammet.*

Kulturmagasinet utveckling

Viktigt för områdets utveckling är också att ta tillvara på de möjligheter som skapas i och med att Kulturmagasinet kommer att genomgå en förändring.

Kommentar: *Samtal förs angående detta mellan Kultur och Fritid och Stadsbyggnadskontoret.*

Kongress och konserter

För en framtida utveckling av Sundsvall bör man i stadsplaneringen möjliggöra för en offentlig arena eller anläggning för att tillgodose framtida behov av kongress/kultur eller konserter i ett centrumnära läge. En möjlig och lämplig plats för sådan anläggning skulle kunna vara i anslutning till Kulturmagasinet inom föreslagna planområdet. Tomten bakom magasinsbyggnaderna och Finnkajen är därför mycket viktiga i utvecklingen av Kulturmagasinet och bör i första hand verka för funktioner som stärker kulturlivet.

Kommentar: Detta intresse är viktigt att ha med i den fortsatta planeringen av planområdet.

Väg 562

Ny framtida dragning av väg 562, intill Kulturmagasinet östra gavel, skulle påverka kulturmagasinet utvecklingsplan mycket negativt, då en programsal är planerad i direkt anslutning till den östra glasväggen.

Kommentar: Den i planprogrammet redovisade alternativa dragningen av gamla E4 (väg 562) bedöms ha stor betydelse för möjligheterna att utveckla både centrala staden, Sjögatsplanaden och kontakten mellan centrala staden och Norra kajen. Lokaliseringen av programsalen bör därför omprövas alternativt planeras utifrån att den östra glasväggen ljudisolerar för att klara en ny vägdragning.

Näringslivsbolaget

Från Näringslivsbolaget och Visit Sundsvall ser vi att man skriver in en möjlighet till ett hotell och kongresshall vid området där det nya hotellet diskuteras, vid Finkajen. Sundsvalls Convention Bureau arbetar för att få möten till Sundsvall för minst 40 mkr per. En naturlig utveckling i detta arbete är att få till stånd en kongresshall som kan ta emot den ökande efterfrågan.

Kommentar: Läge för en eventuell kongresshall får diskuteras vidare. En kongresshall tar stor plats och det finns också andra kopplingar än ett hotell som är viktiga att ha med i funderingarna. Tex en koppling mellan kongresshall/konserthall och kulturmagasinet.

I Stadsvisionen finns bland annat målsättningar om en tätare stad, fler människor i rörelse och närhet till vattnet. Vi behöver få en starkare koppling till vatten och låta staden möta vattnet och havet på fler olika sätt. Det finns städer som har installerat flytande utebad i hamnar och vattendrag. Vi föreslår att man utreder möjligheten till ett flytande bad även i Sundsvall.

Kommentar: En spännande tanke. Ytterligare plats som kan vara aktuell för ett flytande bad är Södra kajen. Frågan får hanteras i det fortsatta planarbetet för Finkajen respektive Södra kajen.

Strategisk samhällsutveckling, Kommunstyrelsekontoret

Det kan uppfattas som att gällande översiktsplan anger att en "Sjögatsplanad ska återupprättas". Inget resonemang eller ställningstagande gällande detta finns i översiktsplanen även om det inte heller finns något som motsäger förslaget.

Kommentar: Ändras i handlingen.

Förslaget om en gång- och cykelförbindelse via ny bro som knyter ihop Norra kajen med stadskärnan, samt kompletterande bebyggelse utformad med hänsyn till Stenstadens riksintresse, bedöms bidra mycket väl till översiktsplanens mål om hållbar utveckling.

Kommentar och förslag till förbättringar:

Grundideerna om att utveckla centrala staden med ny bebyggelse, skapa nya rörelsemönster och underlag för handel och folkliv är mycket positiva för en hållbar tillväxt. Någon form av

publik verksamhet på Finnkajen med god arkitektonisk utformning och nya förbindelser mot Norra kajen bedöms också bidra mycket positivt till stadens utveckling.

Det är en brist att inte "Navet-området" hanteras mer utförligt i programmet då det finns ett stort behov av att se över markanvändningen om bussterminalen flyttas bort. Det vore olyckligt om området omvandlas från en något stökig knutpunkt till stadens "tomma baksida" (så att den blir en ny "röd yta" motsvarande bilden på sidan 10 i planprogrammet).

Kommentar: stadsbyggnadskontoret håller med om att är viktigt att inte skapa fler baksidor och tomma ytor i området. Planprogrammet syftar i första hand till att kartlägga och föreslå planområdets strukturella uppbyggnad. Parallellt med programarbetet har också arbete pågått dels med Oasen som ny hållplats för stadsbussarna och dels med nuvarande Navet och bussterminalen bakom Barkskeppet. I dessa arbeten hanteras området mer utförligt.

Övriga synpunkter Planprogrammet innehåller ett intressant diskussionsunderlag om stadsutvecklingen i den här delen av staden, både gällande rörelsemönster, stadsbild och gaturum. Koncernstaben delar slutsatserna om vad man bör tänka på inför fortsatt planarbete (s 25).

Inför fortsatt planarbete är det viktigt att komplettera de övergripande idéerna om struktur med mer konkreta redovisningar av hur förslagen kan genomföras i praktiken i olika etapper.

Kommentar: Avsikten är att det ska göras efter ett politiskt godkännande av programmet som utgångspunkt för det fortsatta planarbetet i området.

I planprogrammet ingår en ide om utfyllnad i havet vid Selångersåns mynning. Eftersom Selångersån är av riksintresse bland annat med hänsyn till att fisk vandrar upp från havet och förnygrar sig bör det göras en miljöbedömning om denna idé drivs vidare i planprocessen.

Kommentar: En miljöbedömning kommer att behövas om idén om en utfyllnad ska förverkligas.

Ett planprogram av detta slag bedöms vara en handling som skulle dra stor nytta av att göra en värdering av påverkan på ekosystemtjänsterna. I detta område kan man sannolikt åstadkomma en positiv påverkan med medveten planering. Men då behöver man väga in sådant som dagvattenhantering och grönytefaktor.

Kommentar: Detta kommer att övervägas i det fortsatta arbetet med området för planprogrammet.

Det är viktigt att boende på Norra kajen får en god tillgänglighet till målpunkten Sundsvalls resecentrum. Utformningen av Finnkajen och eventuella nya gång- och cykelstråk kan påverka detta i hög grad. Om det är tänkt att gå direkt vidare till detaljplanläggning av hotellbyggnad på Finnkajen bör man först ha klarlagt vilka funktioner som inte får "prutas bort". Kopplingen mellan Norra kajen och stadskärnan bör vara en sådan funktion.

Kommentar: Sbk delar den uppfattningen.

Medelpads Räddningstjänstförbund I dagsläget är det ont om brandposter i detaljplaneområdet, framförallt där det i nuläget är parkeringsplatser. Detta behöver ses över

vid nybyggnationer i området. Antal brandposter och placering på dessa bör med fördel bestämmas i samråd med räddningstjänsten.

***Kommentar:** Hanteras i det fortsatta arbetet inom respektive planområde.*

I övrigt ser räddningstjänsten positivt på en utbyggnad av stadskärnan till Selångersån.

Sundsvall Elnät AB För att kunna tillgodose den planerade bebyggelsen behöver vi mer kraft till området än vad vi har i nuläget. Det innebär att vi måste få plats för två transformatorstationer inom detaljplanen.

***Kommentar:** Hanteras inom ramen för kommande detaljplanläggning.*

Sundsvall Vatten AB

Befintliga ledningar Det finns befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i området. Dessa måste tas i beaktande och lämnas u-område för vid kommande detaljplanearbete.

Anläggningar, typ avloppspumpstationer mm, lukt eller dylikt. Området ligger nära Tivoliverket, som behandlar stora mängder avloppsvatten. Periodvis kan det uppstå luktproblem från rötkamrarna som är belägna ovan mark.

Dagvatten Programsamrådshandlingen saknar helt information om dagvattenhantering. Om dagvattenhanteringen ska lösas inom varje enskild detaljplan finns en stor risk att den blir bristfällig. Det kan vara nödvändigt att avsätta mark för dagvattenanläggningar, vilket måste utredas i en dagvattenutredning.

***Kommentar:** Särskilt möte med Sundsvall Vatten har hållits om detta. Arbetet med dagvattenfrågorna i centrala Sundsvall fortsätter och berör även Norr Stenstan.*

Miljönämnden

Förvaltningens överväganden

Miljökontoret håller med om beskrivningen att området behöver utvecklas till en mer aktiv och positiv del av stadskärnan. Det är också positivt att fokus finns på gång- och cykelvägar.

Parkeringar

Det är positivt om de parkeringar som nu finns på Fisktorget, parkeringsdäcket bakom Kulturmagasinet och Finnkajen placeras i byggnader.

Grönytor

Det är positivt att planer finns för att ordna nya grönytor som kan ge mervärde till vistelse i centrum.

Förorenad mark

Inför det fortsatta arbetet med detaljplaner inom området behöver förekomsten av förorenade områden utredas och eventuellt behöver åtgärder vidtas. Det är känt att området till stora delar är utfyllt. Risken för ökad föroreningsspridning är särskilt viktig att beakta i samband med arbeten i och vid vatten och sediment.

Dagvatten

Det framgår inte i handlingarna hur dagvatten kan hanteras i vid den ändrade markanvändningen och hur planerade grönområden kan vara en del av detta. Dagvattnet bör tas om hand så nära källan som möjligt och om möjligt infiltreras på plats.

Kommentar: Ett särskilt arbete kring denna fråga bör kunna vara en fortsättning på det arbete som pågår med anledning av exploateringen av Inre hamnen, Södra kajen och Norra kajen samt för ombyggnaden av väg 562.

Snöhantering

I kommande detaljplaner bör det framgå var lämpliga platser kan finnas för snöhantering och hur smält förorenad snö tas omhand via dagvattenreningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökontoret saknar en beskrivning av hur miljökvalitetsnormer för vatten kan komma att påverkas av de beskrivna förslagen.

Kommentar: Se svar under Lst.

Riksintresset Selångersån

Om en utfyllnad ska ske vid Finnkajen är det viktigt att hänsyn tas till öringens och harrens vandring i Selångersån.

Kommentar: Se svar under Lst.

Finnkajen

Miljökontoret anser att Finnkajen bör planeras på ett sätt som uppmuntrar allmänheten till att besöka området. Om ett hotell placeras på Finnkajen bör hotellområdet med tillhörande parkeringar vara begränsad till ytan för att inte ta för stor del av den allmäntillgängliga ytan. Det bör om möjligt föreskrivas i detaljplanen att byggnaden även ska vara till för handel och restaurangverksamhet som kan locka även besökare som inte bor på hotellet.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret instämmer i detta.

Att använda ytan vid Finnkajen till evenemang som medför höga ljud, som tivoli eller musikkonserter, är dock inte lämpligt ur bullersynpunkt.

Kommentar: Det skulle troligen behövas ett särskilt arbete för att se över den här aspekten av stadsliv i centrala Sundsvall. Det behövs platser i staden för olika evenemang som också förstås kan låta rätt mycket. Men det är en viktig del av stadens liv och puls och hur och var det ska kunna ordnas behövs det nog särskilda studier för. Den typen av evenemangsplatser kan inte alla ligga utanför staden.

Statliga

Länsstyrelsen

Allmänt

Överlag anser länsstyrelsen att programmet uttrycker många tydliga ställningstaganden vad gäller stadsstruktur, trafik, grönytor m.m. som kan bidra till en bra omvandling av nuvarande ytor i Sundsvall centrum. Länsstyrelsen efterlyser dock kommunens bedömning utifrån aspekten att skapa planering med en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, avseende den föreslagna utfyllnaden vid Finnkajen. Strukturmässigt är det förståeligt att kommunen vill skapa mer mark centralt. Planprogrammet anger dock att förslaget går att genomföra utan större utfyllnad av inre hamnen, vilket är att föredra med tanke på hushållningen av resurser.

Kommentar: Om en utfyllnad blir aktuell vid Finnkajen så kommer de aspekter av detta som Lst nämner ovan att finnas med i bedömningen av projektet. En resurs som kan bli tillgänglig för utfyllnad är de sprängmassor som blir resultatet av att Logistikparken byggs.

Angående detaljplan för hotell på Finnkajen

Länsstyrelsen anser att kommande detaljplan för hotellet och utfyllnad av hamnen samt kravet på uppfyllelse av miljö kvalitetsnormer för vatten ska anses innebära att det handlar om betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning ska därför tas fram. Utökat planförfarande bör användas i planprocessen. Se även vidare under relevanta rubriker i yttrandet. En hög solitär byggnad i utkanten av stadsstrukturen, liggande vid vatten innebär att det kommer att finnas behov av att bryta vindar. Men att skapa en bra parkmiljö på platsen blir också en utmaning för kommunen, avseende på trafikbuller.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintresse kulturmiljövård

Planprogrammet är väl avvägt gentemot riksintresset för kulturmiljövård. Strukturer som kvartersindelning, gatunät och siktlinjer bibehålls, och till och med förstärks och föreslagna byggnader nära Stenstan anpassas till den äldre bebyggelsens skala. Länsstyrelsen bedömer vidare att det sannolikt skulle kunna vara möjligt att bygga ett hotell med en något högre höjd på Finnkajen i områdets nordöstra hörn, utan att detta behöver påverka riksintresset negativt; området ligger lite utanför Stenstan och ansluter till nyare bebyggelse. Länsstyrelsen finner att det finns potential för att skapa ett område där ny bebyggelse kompletterar den äldre stadsbilden utan att förminska den äldre bebyggelsens kulturhistoriska värden. Ambitionen att återskapa en esplanad med grönstråk längs Sjögatan är också mycket positiv.

Riksintresse naturvård – Selångersån - Vattenverksamhet

Programområdet innefattar ett område i Sundsvallsfjärden samt angränsas direkt till Selångersån och dess mynning. Arbeten inom vattenområdet kan utgöra vattenverksamheter. Vid all vattenverksamhet ska kommunen eftersträva att minimera ingreppen, så att påverkan på vattenmiljön blir så liten som möjligt. Länsstyrelsen anser därför att det så långt det är möjligt bör undvikas att nytt land skapas genom utfyllnader i vattenområdet. Selångersån utgör ett riksintresse för naturvård med höga naturvärden. Bland förutsättningarna för riksintresset nämns deltabildning i Selångersfjärden samt vikten av att en tillräckligt bred skyddszon av träd och annan vegetation sparas längs stranden. Mynningen till Selångersån utgör dessutom ett känsligt område eftersom bland annat vandrande havsöring passerar på väg till sin lek längre upp i vattendraget. Kommunens preliminära bedömning är att aktuella genomföranden inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan varför de anser att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas. När det gäller utfyllnaden i vattenområdet så är det en verksamhet som är tillståndspliktig hos MMD och i sig kräver upprättandet av en MKB. Med tanke på bland annat riksintresset för naturvård i Selångersån och dess mynning anser länsstyrelsen att kommunen bör redovisa konsekvenser för planförslaget med en minde utfyllnad alternativt ingen utfyllnad alls på den föreslagna platsen.

Kommentar: Planprogrammet kommer ej att innebära beslut i frågan om en utfyllnad eller ej. Inför ett sånt beslut måste de frågor Lst nämner finnas med konsekvensbedömningen.

Miljö kvalitetsnormer för luft, områdets trafikhörelser och buller

Eftersom genomfartstrafiken numera i första hand ska gå över högbron är det bra att återställa den äldre sträckningen av tidigare E4 till att åter signalera stadsgata. Länsstyrelsen anser dock att det är viktigt att kommunen tydligare beskriver hur planprogrammet kommer att påverka målet att minska biltrafiken genom centrala Sundsvall. Se även text under rubriken *Parkering* nedan.

Kommentar: Det är många faktorer som påverkar biltrafiken i centrala Sundsvall. Som vanligt när många olika av varandra oberoende faktorer samverkar är det svårt att veta vilken faktor som ger vilket resultat. Som sägs ovan så är det därför också en fördel att området byggs ut i etapper. Slutsatser kan dras och konsekventa åtgärder vidtas inför fortsatt utbyggnad.

Det är också positivt att återställa Sjögatan som esplanad och sammanhängande grönstråk. Länsstyrelsen anser att detta gröna stråk kan gå ända fram till väg 562 och även följas upp på vägens östra sida. Det är mindre lämpligt med genomfartstrafik på södra sidan av Sjögatan med hänsyn till risken för buller och avgaser. Kopplingen för gång- och cykeltrafik mellan stenstaden och hamnområdet behöver förstärkas både visuellt och som stråk.

Kommentar: stadsbyggnadskontoret håller med.

Om inte bussterminalen flyttas, vilket är programmets förslag (ett kvarter söderut), kan inte utrymme skapas för ny bebyggelse. Men möjlighet kan ges till få till en lång esplanad med grönstråk. Det är ont om grönområden och icke hårdgjorda ytor i stenstaden och omkring nuvarande Navet. Detta kan också vara fördelaktigt både med hänsyn till biologi och för utjämning av dagvattenflöden.

Kommentar: Arbete pågår med den inriktningen – att öka grönytorna centralt och i detta område.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området för planen håller både yt- och grundvatten för vilka status och miljökvalitetsnormer (MKN) är fastställda. I underlaget som skickats ut på remiss nämns ingenting rörande förväntad påverkan på möjligheten att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer för vatten. Utfyllnaden kommer att ha en permanent påverkan på kustens hydromorfologi och även i viss mån på vattenförekomsten Selångersån. Det är av största vikt att planen i och med den verksamhet den kan komma att innebära uppmärksammar MKN för både yt- och grundvatten och att ekologisk- och kemisk status och de parametrar som styr dessa inte påverkas negativt (med hänvisning till ickeförsämringskravet och Weserdomen) av de strukturer och arbeten som planen kan komma att resultera i.

Länsstyrelsen anser att en MKB ska upprättas där den exploatering som den nya planen kan resultera i utvärderas med avseende på möjligheterna att uppnå MKN. De tre berörda vattenförekomster ska bedömas om de kommer att påverkas eller inte. De tre vattenförekomsterna är: Kustvatten - Sundsvallsfjärden, Vattendrag – Selångersån samt Grundvatten – Sundsvalls tätort.

Kommentar: I dagsläget finns inga beslut eller ens förslag att exploatera i en viss omfattning. Ej heller finns förslag att fylla ut utanför Finnkajen. Planprogrammet resonerar om olika möjligheter. I samband med att beslut ska tas om viss exploatering ska ske eller att utfyllnad utanför Finnkajen ska ske kommer detta att prövas på rätt sätt tex genom MKB där så behövs. En konsekvens av planprogrammet blir troligen att det redan positivt beslutade planbeskedet för hotell på Finnkajen fortsätter i detaljplanearbete. I samband med det planarbetet kommer MKN för vatten bedömas.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att de allmänna platserna utmed Selångersån och hamnen ska bibehålla sitt strandskydd. En svårighet kan vara att säkerställa att allmänheten har tillgång till mark invid ett hotell. Här bör kommunen säkerställa allmän platsmark i anslutning till hotell, med ytor och aktiviteter. Detta för att säkerställa en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Kommentar: stadsbyggnadskontoret delar denna synpunkt. Dock vill kommunen inte i detta läge låsa exakt vilken planbestämmelse mm som väljs för att säkerställa allmänhetens åtkomst av de nämnda ytorna i området.

Hälsa och säkerhet

Klimatanpassning samt risk för ras och skred

Samtidigt som de centrala av Sundsvall föreslås få en ny bebyggelse och allt mer närma sig Selångersån och fjärden, blir frågan om klimatanpassning än mer aktuell. Området för det framtida hotellet och den eventuella utfyllnaden samt ny bebyggelse vid havet och även intill Selångersån löper en ökad risk för översvämning på grund av ökade havsnivåer och ökade flöden i Selångersån.

Kommentar: Detta kommer att behandlas i det kommande detaljplanearbetet för hotell odyl på Finnkajen.

I området finns även risker för skred och erosion – risker som ökar i ett förändrat klimat. Kommunen måste således ta hänsyn till riskerna för översvämningar från havet respektive Selångersån eller värst av allt, en kombination av båda.

Kommentar: Kommer att göras.

Länsstyrelsen finner det bra att fler gröna ytor föreslås ersätta de idag hårdgjorda ytorna. Det är positivt inte bara för Sundsvallsbornas upplevelse av staden, med mer grönska utan även som ett inslag som kan fungera som mottagare av den nederbörd som i framtiden kan öka. De gröna ytorna bidrar också till att minska de föroreningar som annars kan hamna i Selångersån eller i havet.

Övriga synpunkter Lst

Parkering

Planprogrammet nämner en eventuell påbyggnad av parkeringshus på nuvarande parkeringsdäck samt att underjordisk parkering ifall Fisktorget bebyggs. Länsstyrelsen efterlyser kommunens bedömning var allmänna parkeringar och arbetsplatsparkeringarna kan rymmas alternativt visioner kring förändrade resmönster, eventuellt kopplat till det nya resecentrumet som även planeras i dagsläget.

Kommentar: stadsbyggnadskontoret håller med om att det arbetet behövs inför det fortsatta planarbetet för programområdet.

Trafikverket

Trafikverkets bedömning är att det är inte lämpligt att påbörja något byggande inom området intill gamla E4 förrän vägen är ombyggd och klar samt övertagits av kommunen. Så länge Trafikverket är väghållare måste kommunen i kommande detaljplaner ta hänsyn till de ytor vägprojektet har för tillfällig nyttjanderätt under byggtiden, som redovisas i vägplanen för väg 562 Resecentrum- Trafikplats Skönsberg.

Kommentar: Det pågår ett särskilt arbete mellan Trafikverket och Sundsvalls kommun för att försöka samordna alla de arbeten som är aktuella i Sundsvalls centralort med omnejd. I det arbetet hanteras också tillfällig nyttjanderätt.

Trafikverket anser att det är viktigt att kommunen i sin planering beaktar målet att minska biltrafiken genom centrala Sundsvall. Man bör därför beskriva hur detta planprogram kommer

att påverka trafikallstringen. Det är angeläget, inte minst med tanke på risken för köbildningar ut på E4.

***Kommentar:** Kommunen fortsätter sitt arbete för att minska biltrafiken i Sundsvall. Avsikten med planprogrammet är att området ska kunna byggas ut i etapper. Det minskar risken för kraftig biltrafikökning som inte är förutsedd.*

Företag och bolag

DIÖS

Några tankar gällande programförslaget.

Att man inte låser sig helt för kulturbyggnad alt kulturtorg, utan att det finns möjlighet att kunna nyttjas för ex. bostäder, centrumnära innehåll.

Kommentar: kommunen instämmer i det.

Man skapar lekplats, något nytt för de mindre barnen och planerar för aktivitetsyta såsom Padeltennis banor. En idé från Göteborg är ”jubileumsparken 2021”. Det skulle vara skoj att göra något liknade inför vårt jubileum:

Jubileumsparken – en mötesplats för alla där staden möter vattnet

I området för parken testar vi olika saker och aktiviteter. Det är ett nytt sätt att stadsutveckla Göteborg – att låta människor successivt inta området och göra det till sitt. När Göteborg fyller 400 år 2021 kommer en första etapp vara klar. Därefter ska parken fortsätta att utvecklas under många år med hjälp av göteborgarna. Tillsammans, steg för steg, skapar vi Jubileumsparken – en mötesplats för alla där staden möter vattnet.

***Kommentar:** Det här synsättet finns med i arbetet med Navet när bussarna har flyttat och likaså för bussytan bakom Barkskeppet när uppställningsytan för regionbussarna mfl flyttat till Resecentrum*

Plus ett bad vid Finnkajen.

***Kommentar:** spännande tanke.*

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

E.ON Energidistribution AB har inget att erinra.

Privatpersoner

Synpunkter och förslag har inkommit från:

Fredrik Bratteberg

Peter Byström

Susanne Vinderå, Coompanion
Lina Dahlbom, Stenstan Visitor Center
Hans-Anders Kempe
Markus Heinonen
Petter Björkman
Filip Axelsson

Privatperson 1

Mitt förslag är följande:

Den bebyggelse som uppförs ska vara i stil med övriga hus i stenstan. Sundsvall skulle åter igen uppmärksammas på riksnivå om den nya bebyggelsen som uppförs i området byggs i klassisk stil istället för fyrkantiga lådor.

Utöka med ytterligare en magasinsbyggnad i samma stil som de andra fem och glasa in dem till en enhet som de andra. Byggnaden skulle gärna få inrymma någon form av verksamhet som lockar folk till stan och då över dygnets alla timmar i alla åldrar.

Jag tycker att kvarterskänslan ska finnas i den nya delen av stenstan. Varför inte förlänga Centralgatan ned mot ån och bygga ett smalt hus till mellan Esplanaden (vid nuvarande Navet) och den förlängda Centralgatan liksom det befintliga huset som inrymmer Kebab City mfl.

Fisktorget kan bebyggas med ett kvarter med innergård för att skapa trivsel för de boende i de lägenheter som husen inrymmer.

Området mellan det nya parkeringshuset (dagens parkeringsdäck) och bussbron bebyggs med bostäder i klassisk stil.

Området ned mot havet utmed ån är åter igen en utmärkt plats för lägenhetshus i klassisk stil kanske med kaféer och restauranger i markplan med uteserveringar på gamla kajkanten som t ex. Aker brygge i Oslo.

Parkeringsdäcket som finns strax norr om kulturmagasinet föreslår jag att den får fler våningar. Detta för att underlätta för de lägenheter som byggs i området att ha en bil liksom att komma till det nya aktivitetshuset vid kulturmagasinet. Hur ska det nya parkeringshuset se ut? Naturligtvis i stil med övrig bebyggelse i kvarteret.

Blir det dyrare att bygga vackert? Nej forskning tyder på att det inte blir dyrare med nybyggnation i klassisk stil. Jag ser fram emot en större och vackrare stenstad fylld av människor dag som natt.

Kommentar: Synpunkterna stämmer väl med en del av de tankar som finns i planprogrammet och med de arbeten som pågår i området. Gestaltningen bestäms inte i planprogrammet.

Privatperson 2 I förslaget anges idag att ytan vid Sjögatan (mittemot kv. Olympen) reserveras för kulturbyggnad alt kulturtorg. Jag tycker att denna yta även skall kunna nyttjas för bostäder alt kontor för den händelse att kulturbyggnader-/torg inte kommer till stånd.

Kommentar: kommunen instämmer i det.

Privatperson 3

”Magasin 6”

Sammanfattande kort beskrivning:

Samla besökarna till Sundsvall i en gemensam entré genom att bygga samman mötesplatser för då, nu och framtiden i ett kvarter: Magasinskvarteret (Magasinen 1 och Barkskeppet 1 och 2) och ”Magasin 6” (grön alternativ gul placering på bilden¹).

I *Magasin 6* finns den verksamhet som står för Sundsvalls kommuns publika värdskap, utställningsmiljöer som presenterar Sundsvall nu och i framtiden parallellt med muséets historiska uppdrag.

Visualisering är ökande marknad för olika sätt att konkretisera – oftast naturvetenskapliga och historiska fenomen. I *Magasin 6* skall andra värden visualiseras: kultur, värdegrund, yttrandefrihet, demokrati, försmak för besöksmål, framtidsvisioner osv.

Kommentar: *En intressant idé som ryms inom den strukturplan som planprogrammet föreslår.*



Privatperson 4

Ambitionen med planarbetet måste vara att skapa förutsättningar för en tät stadsmiljö utifrån centraleuropeiska förebilder.

Kommentar: *Alltså en fortsättning på Stenstans stadsmiljö vilket är grundidéen för planprogrammet.*

Viktiga punkter:

Sjögatsesplanaden fullföljs även västerut till Selångersån.

Kommentar: *fullt möjligt att göra men planprogrammet tar inte ställning till det.*

Ny bebyggelse norr om Sjögatsesplanaden ges samma struktur som magasinskvarteren, dvs långsmala byggnader. Att bebygga det före detta kvarteret söder om kv Barkskeppet är en av de stadsbildsmässigt viktigaste uppgifterna i centrala Sundsvall.

Gamla E4 mellan Sjögatan och Selångersån kan mycket väl byggas om enl illustration på sid 16 i planprogrammet.

Kommentar: *Stämmer med möjliga lösningar enligt planprogrammet.*

Området norr om magasinsskvarteren och Hamngatan kan bebyggas, gärna i en friare kvartersform med inte helt slutna kvarter.

Kommentar: *En möjlig lösning men inte det planprogrammet utgår från. Enligt planprogrammet förs Stenstadens gatustruktur vidare ända upp till Selångersån. Kvarterens innehåll kan dock behandlas friare men kvarteren följer också Stenstadens stadsstruktur.*

Återskapa gärna hamnbassängen, den sk Finska viken som fanns till kring 1950.

Kommentar: *En av flera tänkbara utvecklingar för den delen av programområdet.*

Området vid Finnkajen måste reserveras för en kommande kulturbyggnad men kan dessutom troligen rymma ett hotell. Planprocessens inriktning måste vara att ge företräde för en eventuell kulturbyggnad på platsen eller blandade verksamheter.

Kommentar: *Detta får prövas i det fortsatta planarbetet för Finnkajen.*

Privatperson 5 Sundsvall saknar stadspark. En stadspark ska ligga centralt nära människor. Jag ser detta som en yta med enorm potential, den enda centralt belägna platsen där man skulle kunna få plats med en stadspark just nu. Alla grönstråk möts här och platsen är idealisk för en stadspark. Inte bara för att den är så nära stadens människor utan också för att den ligger i korsningen mellan Selångersån och havet – Sundsvalls starkaste karaktärsskapare. En väl fungerande stadspark behöver enligt Boverket vara minst 5 ha stor.

Kommentar: *En stad behöver i sina centrala delar många olika funktioner och aktiviteter. Viktiga bland dessa är stadens parker och grönytor. Det viktigaste för att en stadskärna ska vara aktiv och levande är dock att det finns även andra verksamheter som butiker, kontor och bostäder mm. Sundsvalls stadskärna med Stenstan är i undre kanten i storlek av vad som behövs för att staden ska vara levande med många besökare och ha en livlig handel och kommers som ändå är grunden för en stadskärna. Därför behöver Norrstenstan ha grönska och park men också andra verksamheter och funktioner som kan stödja stadslivet med fler verksamma dagtid och fler bostäder. Stråket längs Selångersån från mynningen vid Sundsvallsfjärden och i första hand upp till Mittuniversitetet är nog det närmaste Sundsvall har som stadspark. Ytan som kan utvecklas till bättre park är ca 12 hektar. Dessutom har den parken bra kopplingar både söderut och norrut mot naturen och leder också vidare in till Selångersfjärdens natur- och parkområden.*

En stadspark skulle kunna bestå av en botanisk trädgård med blomsterkvarter och ädellöv om den är öppen för invånarna att vistas i. En botanisk trädgård med utformning och växtarter hämtade från sent 1800-tal skulle kunna bli ett fint komplement till stenstaden.

Kommentar: *En botanisk trädgård är en intressant tanke. Frågan är var en sådan i Sundsvall skulle få plats. I Norrstenstan handlar det mer om ett botaniskt kvarter som mest.*

Privatperson 6 Detaljplanen kan anses strida mot Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021. På sidan 40 i översiktsplan utpekats området delvis som grönstråk. Samtidigt har Sundsvalls kommun antagit ett strategiskt beslut om minskande trafik varpå lösningar för gång och cykel borde prioriteras.

Kommentar: Både i översiktsplanen och i planprogrammet är avsikten att gång och cykel ska prioriteras. Kommunens tolkning är att planprogrammet inte strider mot översiktsplanen. På sid 41 i översiktsplanen och på planeringskartan som tillhör översiktsplanen är området markerat med Bebyggelseutveckling Stadscentrum, ett grönstråk längs Selångersån och Esplanaden. Planprogrammet följer detta.

Privatperson 7

Ytterligare ett kulturhus kan inrymma verksamheter i mindre skala (lokaler för kulturskolan/utställningar/gallerier/café/scener) och då blir en central/integrerad placering som uppmuntrar till spontana besök viktig. Dessutom kan de potentiellt spännande utemiljöerna skulpturpark/utomhusutställningar också locka till spontana besök. Flytta kulturmagasinets entré till västra kortsidan och anlägg ett mindre kulturtorg samt en kulturpark, detta tillsammans med ett kulturhus antingen norr eller söder om barkskeppet. En större park norr om barkskeppet eller kulturmagasinet skulle kunna kombineras med en utomhusutställning/skulpturpark för att baka ihop dessa funktioner till en yta. Skulpturer/installationer som också fyller publika funktioner (sitta/ligga/scener) i en parkmiljö.

Kommentar: Dessa tankar stämmer bra med planprogrammet och idéerna för utveckling och förändring av Kulturmagasinet.

Att kalla esplanaden ett kulturstråk känns aningen krystat då avstånden till biograf och teater är så pass stora. Men att satsa på ett kulturkvarter runt barkskeppet/kulturmagasinet/nuvarande navet låter bättre.

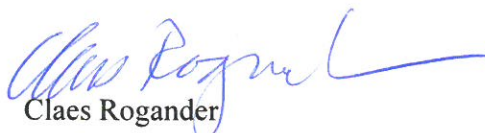
Till sist tycker jag att det låter som en klar risk att låta bygga ett hotell längst ut. Det hus som byggs på Finnkajen kommer att ha fasader som syns på långt håll i varje väderstreck (ganska unikt), då vore det önskvärt med en mer oregelbunden volym som upplevs ha olika skepnader beroende på vart i Sundsvall man befinner sig.

Kommentar: Håller med om detta. Oavsett vad som byggs på Finnkajen har det ett sådant läge i staden att gestalt och utformning har stor betydelse för stadens utveckling och användning i denna del. Detta betonas starkt i arbetet med planeringen av Finnkajen.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Claes Rogander
Planarkitekt

2019-11-07

Detaljplan för
Finnkajen
Del av Stenstaden 1:4 m.fl.
Sundsvalls kommun

Samrådsredogörelse - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 22 maj – 18 juni 2019. Planförslaget har skickats till myndigheter, sakägare och andra berörda. Planen har kungjorts och samrådsförslaget samt det tidigare planprogrammet har presenterats på sociala medier (facebook), vid särskilda möten, medverkan vid Nationaldagen med flera event.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter och bolag

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av:

- dess påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, Sundsvall (Y8) enligt 3 kap miljöbalken (1998:808).
- huruvida det kommer att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap miljöbalken.
- huruvida strandskyddet enligt 7 kap miljöbalken upphävs i enlighet med gällande bestämmelser
- dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintresse kulturmiljövården, Sundsvall (Y8)

Påverkan på riksintresse kulturmiljövård är inte fullständigt utredd. Länsstyrelsen anser att en fördjupad utredning eller analys kring hur påverkan på befintlig stadssilhuett blir behöver utföras. Analysen och utredningen kring den föreslagna byggnadshöjden behöver utgå från riksintressets värden med den exklusiva stadskärnan och den förhållandevis jämna skalan.

2019-11-07

Planavdelningens kommentar: Dessa analyser avses göras inför granskningen. Byggnadens gestaltning kommer även att bearbetas vidare. I arbetet med gestaltning av byggnaden kommer stor hänsyn tas till hur den inverkar på sin omgivning, inte bara med avseende på dess volym och utbredning.

Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN-vatten)

För att inte försämra kemisk eller ekologisk status i vattenområden som berörs av aktuell exploatering behöver konsekvenser utredas och redovisas varvid även skydds- och försiktighetsåtgärder för att minimera negativ påverkan redovisas. Negativ påverkan som ändå inte kan undvikas kan behöva kompenseras genom ytterligare åtgärder. Under fortsatt process behöver även hydromorfologiska kvalitetsfaktorer/parametrar enligt föreskrift HVMFS 2013:19 för ytvatten hanteras. Det behöver också visas tydligare hur detaljplanen påverkar den berörda grundvattenförekomsten Sundsvalls tätort eller ej samt innehålla beskrivning av de försiktighetsmått, skyddsåtgärder och eventuella kompensationsåtgärder som behövs.

Planavdelningens kommentar: Den föreslagna användningen innebär inte några negativa konsekvenser för de vattenområden som planen berör. Bedömningen är istället att exploateringen ger bättre förutsättningar för bra vattenkvalitet i vattenområdena.

Förutsättningarna att ta hand om ytvatten på ett bra sätt förbättras. Med ytvatten menas här det vatten som avrinner på markytan till vattnet i fjärden eller ån. De förbättrade förutsättningarna kommer av att ett stort antal parkeringsplatser förvinns från platsen, ca 150 stycken. Kvar blir ett tiotal vid hotellet. Antalet bilar som angör området kommer troligen vara lika många som idag men de kommer att vara avgränsade till en liten yta vid hotellet samt stå uppställda endast en kort stund till skillnad från den heldagsparkering som idag upptar hela ytan. Det innebär avsevärt mindre tid för läckage och smutsdropp från uppställda bilar. Vidare minskar uppställningsytan för parkerade bilar avsevärt. Detta underlättar uppsamling av vattnet för rening till exempel i oljeavskiljare.

Kompletterande utredning kommer också att göras inför granskningen.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen vill framhålla vikten av att den geotekniska utredningen visar på förutsättningar för att planlägga området med hänsyn till risken för ras, skred och erosion. I planbeskrivningen finns inte scenariot med en kombination av höga flöden och höga vattenstånd i havet beskrivet på något sätt. Just området kring

2019-11-07

Selångersån är speciellt och bör därför beskrivas specifikt. Vid behov bör det beskrivas hur området mot Selångersån bör säkras för att undvika framtida problem. Planområdets stabilitet behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet samt hänvisar till synpunkter från SIG.

Planavdelningens kommentar: Det är nödvändigt att bygga om kajen innan hotellet kan byggas, både för att förbättra kajen som sådan och för att stabilisera området vid kajen. Det är kommunens avsikt att så ska ske. Kommunens bedömning är också att hotellet inte kan byggas utan att dessa åtgärder är genomförda, på samma sätt som gjorts på Norra kajen och som är på gång att göra vid Södra kajen. Detta innebär att kommunen gör alla åtgärder som behövs för stabilisering och sanering av marken innan marken säljs. För att säkerställa detta kommer villkor att föras in i detaljplanen.

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att det föreligger skäl att upphäva strandskyddet inom planområdet på land och inom det område som idag används som kaj och dess närområde men är tveksam till att strandskydd för hela vattenområdet upphävs. Länsstyrelsen bedömer att hela vattenområdet inte är ianspråktaget, skäl för att upphävande saknas därmed för del av området. Länsstyrelsen ifrågasätter behovet med planbestämmelsen (öppet vattenområde som får byggas över med bryggor samt gång- och cykelbro) i sådan utsträckning och anser att detta kan gälla för vattenområdet närmast kajen.

Planavdelningens kommentar: Kommunen håller med om Länsstyrelsens uppfattning gällande strandskydd i denna detaljplan. Plangränsen ändras därför till att följa kajkanten österut. De enda vattenområden som behålles är det för gång- och cykelbron norrut till Norra Kajen samt ett område för en möjlig brygga i kajens norra hörn.

Övriga synpunkter

Byggnaden ska enligt planhandlingen ges en gestaltning värdig en märkesbyggnad och med tanke på kopplingen till riksintresset stenstan och dess homogena bebyggelse och kontakten med vattnet så är det av stor vikt att dessa frågor genomsyrar planhandlingarna.

Planavdelningens kommentar: Kommunen instämmer.

Det saknas uppgifter om hur stora trafikmängder som det nya hotellet kan komma att generera på väg 562. Rent generellt så bör inga åtgärder vidtas i centrum som ökar risken för köer ute på E4.

Planavdelningens kommentar: Se svar under Trafikverket, s. 5.

2019-11-07

Beroende på om det blir aktuellt med utfyllnad eller liknande vatten-verksamheter kan det eventuellt bli fråga om en fiskeavgift för skada på fisket. Även tidpunkt för eventuella arbeten i vatten kan beslutas för att minimera negativa effekter på fisk och andra vattenlevande organismer.

Statens geotekniska institut

Uppgift om bottennivån i Selångersån och Sundsvallsfjärden och hänvisade bilagor saknas, vilket medför att SGI inte kan värdera kvalitén på de utförda utredningarna. Det bör av handlingen framgå om de kajer som finns utmed vattnet kan påverka planområdets stabilitet och eventuella behov av åtgärder för att säkerställa stabiliteten. SGI bedömer från geoteknisk säkerhetssynvinkel att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Planavdelningens kommentar: Ytterligare utredningar görs nu för att säkerställa detta, både i samband med detaljplanen och inför renovering av befintliga kajer i området. Renoveringarna behöver göras och kommer också att göras oavsett resultatet av detaljplanen. Stabiliteten kommer också att villkoras i detaljplanen. Se vidare svar under Länsstyrelsen ovan, s. 2-3.

LFV - Air Navigation Services of Sweden

LFV har inget att erinra men har inte analyserat konsekvenserna av flygvägar till och från flygplatser varför Sundsvalls och Kramfors flygplatser ska remitteras.

Planavdelningens kommentar: Sundsvalls flygplats har fått handlingarna i samrådet, se deras yttrande nedan. Enligt luftfartsverkets egen skrivning i yttrandet är området inom vilket en etablering kan beröra en flygplats cirka 60 km ut från flygplatsen. Kramfors flygplats ligger cirka 75 km från det aktuella planområdet.

Sundsvall - Timrå Airport

Ingenting att erinra.

2019-11-07

Trafikverket

Det saknas uppgifter om hur stora trafikmängder som det nya hotellet kan komma att generera på väg 562. Rent generellt så bör inga åtgärder vidtas i centrum som ökar risken för köer ute på E4.

Planavdelningens kommentar: Kommunen tar fram trafiksiffror för hotellet och övriga planområdet till granskningshandlingen. Rent generellt vill kommunen dock påpeka att en utveckling av centrala Sundsvall med både ytterligare verksamheter och bostäder inte får bromsas av hur E4 genom staden har utformats. Det är här av stor vikt att få till bra gemensamma lösningar som inte hindrar att länets största stad kan fortsätta utvecklas även inom stadskärnan.

På plankartan har en ny anslutning till planområdet redovisats som Trafikverket inte har bedömt. Trafikverket utgår ifrån att kommunen har bedömt anslutningens lämplighet utifrån siktsträckor, höjder etc. En bedömning behöver också göras om det finns behov av ev. korsningsåtgärder.

Planavdelningens kommentar: Kommunen har mycket riktigt gjort dessa bedömningar och anser att anslutningen till planområdet är lämplig i det föreslagna läget. Bl.a. har det bedömts att inga särskilda korsningsåtgärder behövs varför detta inte heller tagits upp i detaljplanen.

Trafikverket har nyttjanderätt på en del av Finnkajen fram till november 2020 för ombyggnation av väg 562.

Kommunala myndigheter och bolag

Barn- och utbildningsförvaltningen

Inga synpunkter, däremot önskemål om att parken utformas så att bra överblick kan uppnås om en klass eller grupp väljer Finnkajen som besöksmål.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Att bebygga Finnkajen innebär en privatisering av den mest attraktiva platsen i staden. Placering och gestaltning blir därför viktig. Ett sätt att behålla tillgång till hamnen och vattnet är att placera hotellbyggnad så långt västerut som möjligt. Ett alternativ är på parkeringshusets tomt, väster om vägen. Det skulle vara ett sätt att både ge utrymme för park och allmän tillgång till vattnet, hotellgästerna får utsikten över havet men också närhet till Kulturmagasinet.

2019-11-07

Planavdelningens kommentar: Planen ger öppna ytor för allmänheten i den största delen av planområdet och även mot vattnet, såväl mot Selångersån som mot Sundsvallsfjärden.

Byggnaden är placerad så långt som möjligt mot väster. Placeringen begränsas av stora ledningar för Mittsverige vatten samt väg 562.

Vad gäller placering alldeles bakom Kulturmagasinet så är vår bedömning att det finns andra tänkbara funktioner på den platsen och som har större nytta av närheten till Kulturmagasinet än vad ett hotell har.

För att tillmötesgå stadsvisionens uppdrag bör en platsanalys och konsekvensbeskrivning utifrån riksintressets värdebeskrivning, utveckling av kulturmagasinet och platsens potential som mötesplats tas fram som underlag för vidare arbete med planen. I utredningen om höga hus inom riksintresset stenstan finns bedömningar kring hur högt området vid hamnen kan bebyggas. Planen bör redovisa hur man tagit hänsyn till den utredningen.

Planavdelningens kommentar: Detta kommer att utvecklas ytterligare inför granskningen.

Kommunstyrelsekontoret - Strategisk samhällsutveckling

I samrådshandlingens planbeskrivning finns många goda intentioner. Det är dock ottydligt hur vissa av intentionerna säkerställs, då de inte hanteras i plankartan och det inte finns någon information om hur dessa frågor ska lösas i andra former av avtal.

- Hur är det klargjort att exploatören och kommunen har samma uppfattning om vad som är rätt nivåställning för klimatsäkring vad gäller dimensionerande havs- och grundvattennivå?

Planavdelningens kommentar: Det regleras i detaljplanen.

- Endast maxhöjd regleras i planen, men även fasaderna torde ha stor betydelse för gestaltningen i detta fall.

Planavdelningens kommentar: Gestaltningen har stor betydelse för upplevelsen av byggnaden och dess omgivning. Avsikten är att gestaltningen ska regleras ytterligare i granskningshandlingen samt i avtal mellan kommunen och exploatören.

2019-11-07

- Hur säkerställs att lågdelen inte blir två våningar där enbart den nedre delen uppfyller uttalade krav?

Planavdelningens kommentar: Vi kommer att arbeta vidare med detta. Delar av lågdelen kan troligen utan problem för omgivningen innehålla två våningar men särskilt den södra delen vid entrén till hotellet, kan behöva den fria våningshöjden på närmare 9 meter för att skapa den för allmänheten inbjudande miljö som det är meningen att byggnaden ska ha.

- Hur kan en "trygg miljö för barn" samordnas med en eventuell skärmbassäng/infiltrationsanläggning samtidigt som öppen kaj och intensiv biltrafik finns i närområdet? Detta bör beskrivas tydligare.

Planavdelningens kommentar: I en stad är det svårt att uppnå en fullständigt trygg miljö för någon och än svårare för barn, om man med trygg menas att inga olyckor överhuvudtaget ska kunna inträffa. Vår bedömning är att området Finnkajen ingår i kajområdena vid vattnet i centrala Sundsvall. Alla kajer i staden är öppna mot vattnet. Utifrån den aspekten är Finnkajen lika trygg som övriga kajområden i staden. I det fortsatta arbetet med att planera parken söder om hotellet ska vi också titta på åtgärder för att minska risken för att barn som leker i parken springer rakt ut i trafiken, till exempel genom en låg häck eller ett lågt staket.

- Resonemang saknas kring hur stråket från Norra Kajen vid Finnkajen knyts ihop med bebyggelse vid "Nya Hamngatan". Den i planprogrammet föreslagna länken är bruten.

Planavdelningens kommentar: Vår bedömning är att den aktuella detaljplanen inte hindrar den utveckling av området som anges i planprogrammet. Stråket över Finnkajen kan ligga strax söder om hotellet. En korsning mellan Nya Hamngatan och väg 562 bör kunna samordnas med utfarten från hotellet när det blir aktuellt. I den norra delen av planområdet är tanken att detaljplanen ska möjliggöra för gångtrafik att korsa väg 562 i plan eller under väg 562 längs ett framtida kajstråk söder om Selångersån.

- Resonemang om bussuppställning saknas.

Planavdelningens kommentar: Planbeskrivningen får kompletteras med detta vid granskningen. Avsikten är inte att bussar ska ha uppställningsplats vid hotellet. Bussarna får uppsöka andra platser i avvaktan på fortsatt resa.

2019-11-07

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på samrådet.

Miljökontoret

Texter om markföroreningar i planbeskrivningen behöver nyanseras eftersom utförda undersökningar inte är tillräckligt utredda för att säga att det inte föreligger ett åtgärdsbehov i senare projekterings- och byggskede. Bygglov får endast beviljas efter att ytterligare undersökningar och efterbehandlingsåtgärder har utförts.

Planavdelningens kommentar: Bestämmelse om detta införs i granskningshandlingen.

Dagvatten får inte ledas direkt ut i Selångersån utan rening. Grönytor behöver utformas för att ta emot och behandla dagvatten.

Planavdelningens kommentar: Det är så planen ser ut för det lokala dagvattnet.

Byggmaterial måste väljas utifrån att de inte tillför utsläpp av zink, koppar och kadmium.

Planavdelningens kommentar: Detta noteras i granskningshandlingen.

Sundsvall Vatten

Sundsvall Vatten AB har vatten- och spillvattenledningar i västra delen av planområdet. Dessa ska skyddas med u-område samt ledningsrätt om fastigheten ska säljas till privat exploatör. Dagvatten ska tas om hand inom fastigheten alternativt fördröjas inom fastigheten innan det leds till Sundsvallsfjärden.

Planavdelningens kommentar: Detta hanteras i det fortsatta arbetet med planområdet.

Sundsvall Vattens avsikt är inte, i första hand, att anlägga skärmbassängerna i anslutning till planområdet för Finnkajen. Detta eftersom den dagvattenledning som avleder dagvatten från stenstan och Väg 562 mynnar ca 80 m öster om planområdet. Fortsatta utredningar för skärmbassängen måste samordnas med utredningar för detaljplanen för att landa i bästa möjliga lösning.

Planavdelningens kommentar: Detta hanteras i det fortsatta arbetet med planområdet.

2019-11-07

Avfall ska hanteras enligt kommunens avfallsplan. Gränsvärdena i ”Krav på utsläpp av avloppsvatten till det kommunala avloppsledningsnätet” får inte överskrids. Fettavskiljare ska anmälas med blanketten ”Anmälan om fettavskiljare” som finns på MittSverige Vattens hemsida

Planavdelningens kommentar: Noteras för det fortsatta planarbetet.

Förvaltningen för Arbetsmarknad, Vuxenutbildning och integration NAVI

Ingen erinran.

Sundsvall Elnät

För att kunna ansluta ett nytt hotell till elnätet samt försörja befintliga anslutningar är Sundsvall Elnät i behov av en transformatorstation inom detaljplaneområdet. En yta på 6 x 6 meter behövs för ändamålet, förslagsvis någonstans längst ytan mot väg 562 eller inom parkområdet.

Planavdelningens kommentar: Hanteras gemensamt av kommunen och Sundsvalls elnät inför granskningen.

Privata bolag

Skanova

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

Planavdelningens kommentar: Noteras för det fortsatta planarbetet.

Konferensstaden Sundsvall

Exakt var kommer hotellet placeras och blir det en ny reseanledning, typ kongress? Viktigt att det blir en seriös aktör som kan bidra till stans utveckling. Konferensstaden har för avsikt att komma in med en skrivelse till Stadsbyggnadskontoret under de närmaste veckorna.

2019-11-07

Planavdelningens kommentar: Hotelllets placering är redovisat med en byggrätt på plankartan och i illustrationer i planbeskrivningen. Inget ytterligare yttrande har inkommit.

Privatpersoner

Privatperson 1

Hotellet harmonierar inte alls med närliggande Kulturmagasinet. Höghuset vid vattnet skapar en mur mot övriga byggnader.

Planavdelningens kommentar: Hotelllets utformning är inte bestämd än. Avsikten är att det arbetet ska ha kommit längre inför granskningen. Hotelllets utseende och gestaltning kommer också att påverka hur hotellet harmoniserar med Stenstan och kulturmagasinet.

En av utgångspunkterna för hotellets utformning är dock att byggnaden inte ska skapa en mur mot omgivningen och framförallt inte hindra utblicken över Sundsvallsfjärden.

Privatperson 2

De publika utrymmena bör utökas till två plan för att säkerställa en aktiv byggnad och plats. Skapandet av en plan för Finnkajen är positivt men modet och visionerna från arkitekttävlingen 2008 saknas. Den väcker ett antal frågor:

- Är kommunen nöjd med hur medborgardialogen sköts?

Planavdelningens kommentar: Vi arbetar hela tiden med att utveckla vår medborgardialog men det är ett svårt att synas i det enorma flöde av information som matas ut via press, TV och inte minst sociala medier. Vi driver arbetet via press, sociala medier (facebook), särskilda möten, dialoger, medverkan vid Nationaldagen mm. Så även för dessa planer – planprogrammet och förslag till detaljplan för Finnkajen. Vi kan absolut hålla med om att en öppen dialog många gånger är bra. Det sammanfattande svaret på frågan blir: Ja, vi är under omständigheterna nöjda med dialogen.

- Är platsen lämplig för hotelländamål,

Planavdelningens kommentar: Inledningsvis utgår vi från Översiktsplanen och Stadsvisionen som båda bland annat pekar ut platsen som en viktig plats allmänheten ska ha god tillgång till. Platsen Finnkajen ligger idag lite avsides i förhållande till centrala staden och även i förhållande till

2019-11-07

Norra kajen. Att placera ett gång- och cykelstråk mellan centrala Sundsvall och Norra kajen längs Finnkajen öppnar upp planområdet för att bli en positiv plats längs detta stråk. Ett hotell och en mindre park mot vattnet ökar också platsens attraktivitet och kan göra den till en del av staden istället för att som nu vara avskild. Avsikten är att hotellet ska ha en bemannad reception öppen dygnet runt och att hotellet bjuder in även andra än de som bor på hotellet att vistas i entréhall inklusive bar och café. Det gör platsen vid Finnkajen och promenaden mellan Stenstan och Norra kajen båda trygga och attraktiva. Sammantaget medför detta att vi bedömer platsen som lämplig för den i detaljplanen föreslagna användningen.

- Hur efterföljs kravet på gestaltning i bygglovsprocessen?

Planavdelningens kommentar: Detta är en central fråga för det fortsatta arbetet. En möjlighet är att reglera gestaltningen i detaljplanen men det är svårt att på ett bra sätt förutse olika varianter av gestaltning med de bestämmelser som lagen tillåter. Därför behöver regleringar i detaljplanen också följas upp och förtydligas i avtal mellan kommunen och exploatören. Det innebär att gestaltningen regleras på fler sätt än genom plan- och bygglovprocessen.

- Hur är GC-vägens koppling till stenstaden tänkt att fungera?

Planavdelningens kommentar: En mycket viktig aspekt som har olika tidsperspektiv. Detta kommer att förtydligas i granskningshandlingen.

Privatperson 3

För att hålla samman utformningen av Stenstaden vid nybyggnation är det viktigt att byggnader byggs i samma stil och med liknande höjd. 11 våningar blir för högt och liknar inte kvartersstrukturen som finns.

Planavdelningens kommentar: Kommunen bedömer att det idag inte finns någon kvartersstruktur på Finnkajen och att det aldrig heller funnits på den aktuella platsen. Däremot kan man utvidga stenstans kvartersstruktur i form av siktlinjer ut över Finnkajen för att bevara siktlinjerna och skapa ytor som harmoniserar med Stenstan, inte för att likna en kvartersstruktur. Det är detta förhållningssätt som är utgångspunkt för planförslaget.

Siktlinjerna mot havet påverkas av hotellförslaget, de nya byggnaderna blockerar utsikten.

2019-11-07

Planavdelningens kommentar: Att hålla havsutsikten öppen är en viktig utgångspunkt för planen. Det är en av anledningarna att låta byggnaden bli högre hellre än att breda ut den på marken. Som förslaget nu är utformat är ca 70 % av dagens utsikt över Sundsvallsfjärden inom planområdet kvar även efter att hotellet byggs.

Ett högt hus innebär att fler höga hus kan följa och höga hus kastar långa skuggor som vid ackumulerad effekt kan minska intaget av D-vitamin.

Planavdelningens kommentar: Visst finns alltid den risken. Det viktiga i just denna fråga anser vi vara att huset inte läses ihop med Stenstan. Vår bedömning är att avståndet är tillräckligt stort mellan hotell och Stenstan för att den risken ska vara liten. Dessutom gränsar hotellet till den nya stadsdelen Norra kajen och gestaltning och estetik för hotell kommer vara mer lik den på Norra kajen. Frågan om ytterligare högre hus i närområdet till Stenstan får dock behandlas i samband med eventuella intresseanmälningar om sådana framöver.

Vi har gjort skuggstudier som även visas i samrådshandlingens planbeskrivning sid 24 och 25 (sid 30 i granskningshandlingen). Vår bedömning är att det endast är en liten, eller ingen påverkan alls, på de ytor som i första hand är avsedda för längre vistelse såsom torget på Norra kajen och parkytan söder om hotellet.

Finns det beräkningar för hur hotellets besökare påverkar luftföroreningarna när de anländer med bil?

Planavdelningens kommentar: Det görs vanligen inga specifika beräkningar för luftföroreningar för enstaka byggprojekt, däremot görs det fortlöpande beräkningar och mätningar för staden och olika delar av den i dess helhet. Vår bedömning är att trafikbelastningen inte ökar i förhållande till dagens situation eftersom området idag används för parkering, en parkering som vanligen är fullt utnyttjad dagtid.

Infiltration av dagvatten bör ske under huset och parken.

Planavdelningens kommentar: Det dagvattnet som Mittsverige vatten överväger att hantera med en infiltreringsbassäng är dagvatten från delar av Stenstan, inte i första hand från marken i det aktuella planområdet. Kommunens bedömning är att det förorenade dagvattnet i planområdet kommer att minska i förhållande till dagsläget eftersom trafikytorna minskar påtagligt och infiltrationsmöjligheterna i området planeras att öka eller åtminstone inte minska.

2019-11-07

Bättre än hotell vore att bygga bostäder för unga.

Planavdelningens kommentar: Rent allmänt kan konstateras att de bostäder som nu byggs över landet, inklusive i Sundsvall, i första hand riktar sig till en ganska köpstark grupp. Problemet med att bygga lägenheter för unga är att de ofta har svårt att klara nyproduktionens hyror. Att bygga på Finnkajen kommer sannolikt medföra kostnader som gör att det blir svårt att hyra ut mindre lägenheter, särskilt till unga som är nya på bostadsmarknaden. Den frågan måste troligen hanteras på annan plats.

Privatperson 4

Varför förfula Sveriges vackraste stad med ett skyhögt hotell med utseende av någon eländig 60-talskoloss? Istället bör något för invånarna byggas, likt Hudiksvall, sjöbodar med butiker i.

Planavdelningens kommentar: Hotellbyggnadens utseende är inte alls bestämt än. Det som visas i detaljplanen är endast en volymskiss. Avsikten är naturligtvis att huset ska ha en god gestaltning. Den nya hotellbyggnaden kommer inte heller att skymma hela utsikten mot Sundsvallsfjärden. Den största delen av Finnkajen kommer även i fortsättningen att vara obebyggd.

Tanken med hotellet och parken på Finnkajen är just det, att det ska bli ett fint område för sundsvallsbor och andra att vistas inom. Det finns utrymme för evenemang och kanske även bodar för olika aktiviteter. Hotellets lobby med restaurang och café kan också locka människor att vistas här.

Privatperson 5

Kommunen uppmanas att spara det sista hålet ut mot fjärden och avstyra det nya hotellbygget. Blir det av måste byggherren själv ta ansvar för behov av parkeringar.

Planavdelningens kommentar: Området i det aktuella detaljplaneförslaget disponeras och planeras för att behålla så stor del som möjligt av kontakten mellan centrala staden och Sundsvallsfjärden. I marknivå kommer hotellbyggnaden att skymma ungefär 30% av utsikten i öst-västlig riktning inom planområdet och på högre höjd skymmer hotellet ca 15% av utsikten i samma riktning.

2019-11-07

Privatperson 6

Platsen för hotellet ligger inom riksintresset stenstaden. Stenstans värde bygger på sammanhållen arkitektur av hög kvalitet – inte på kontraster. Kontrasterar riskerar att ta värde från den till stora delar sammanhängande bebyggelsen. Det gynnar byggnaden som står ut men missgynnar bebyggelsen i stort. En kontrasterande byggnad kan liknas vid en person som skriker när resten talar i normal samtalsvolym. Detta är inte ett okej beteende – varken människor emellan eller i stadsbyggnad.

Den föreslagna arkitekturen är i en utdaterad stil som knyter an till den avskalade och överdimensionerade modernism som blev vanlig under miljonprogrammet. Stenstans förebilder är städer som Wien och Prag medan höghushotellets förebild är miljonprogrammet. I andra städer har höga byggnader i modernistiskt stil vid vattnet förfulat stadssiluetten och lakat ur städernas särart. Konceptet stenstaden bör spinnas vidare på istället. Är en hög solitär – med vindpinade döytor omkring sig och med en vanprydande lastkaj vänd mot Kulturmagasinet –det mest lämpliga. Har det gjorts några vindstudier? Att bygga ett höghus vid vattnet vore att skapa en barriär som skymmer den inte ens hälften så höga, men tillräckligt täta, stadskärnan.

Umeå och Örnsköldsvik kan ses som varnande exempel som trasats sönder av hotellkedjor. Näst på tur är Härnösand där träbebyggelse med nöd och näppe klarat sig igenom rivningshysterins mörker.

Planavdelningens kommentar: Stora delar av de synpunkter privatperson 6 har lämnat, svaras på här ovan. Några ytterligare kommentarer nedan.

Hotellbyggnaden är inte placerad i eller i omedelbar närhet till Stenstan. I och med det blir resonemanget om kontraster annorlunda. Kontraster inne i en bebyggelsemiljö kan förändra intrycket av miljön, kontraster som står en bit utanför miljön förstärker skillnaderna och därmed framhävs också de olika områdenas respektive karaktärer.

Det finns ingen föreslagen arkitektur på hotellbyggnaden än. Det som redovisas i samrådshandlingen är en volymstudie.

Arbetet med gestaltningen av såväl platsen som hotellbyggnaden har påbörjats. Frågan om gestaltning och utformning av en byggnad i det föreslagna läget är en komplex fråga som inte kan sammanfattas med kontrasterande eller inbjudande. Material, färgsättning, proportioner m.m. spelar stor roll i hur byggnaden kommer att uppfattas i sin omgivning.

En vindstudie kommer att göras inför granskningen av detaljplanen

2019-11-07

Det går absolut att bygga lägre men byggnaden blir då mer utbredd och kommer att i större utsträckning skymma utsikten från Stenstan mot vattnet, särskilt från områden längs Selångersån. Därför är valet för närvarande att bygga en högre och mindre skymmande byggnad.

Ute på Finnkajen finns ingen kvartersstruktur att placera byggnaden inom, vare sig en befintlig eller tänkt sådan. Byggnader i den här typen av lägen blir solitära och det är ytterligare en anledning till att gestaltningen av dem är så viktig.

Inspirationen får gärna komma från Stenstan.

Synpunkter kring Magnolias affärsmodell har lämnats av privatpersonen, men eftersom dessa inte berör planprocessen redovisas de ej.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande och föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet och andra frågor som framkommit under processen har följande förändringar av planhandlingarna gjorts. Utöver detta har mindre redaktionella ändringar i handlingarna gjorts.

Plankarta

- Planområdet är minskat så att endast en mindre del av vattenområdet omfattas, och det är de områden som kan beröras av bryggor eller bro. Detta har gjorts av två skäl: Dels att gång- och cykelbron till Norra kajen bedöms kunna byggas även utan planändring, dels att kommunen inte finner skäl att ha med och upphäva strandskyddet för hela det vattenområde som var med i samrådsförslaget.
- Plangränsen mot söder är flyttad för att planområdet inte ska vara större än nödvändigt.
- Användningsbestämmelse för hotell (O₁) är tillagt för att tydliggöra att hotell är det huvudsakliga ändamålet.
- Inom användningen C₁ är handel i bottenvåningen begränsad till högst 15% av byggnadsarean.
- Område för transformatorstation tillagd.
- Markhöjder på kajen är justerade från +2,1 till +2,2.
- Tillåtna höjder på de olika byggnadsdelarna är generellt höjda 0,1 meter för att svara mot en höjd marknivå på kajen.

2019-11-07

- På den högsta byggnadsdelen är nockhöjd ändrad till totalhöjd för att säkerställa att ingen byggnadsdel blir högre än angiven höjd.
- Gränser mellan kvartersmark, kaj och park justerade för att möjliggöra tillfart från gatan till kajen för servicefordon etc.
- Egenskapsbestämmelse för kiosk på allmän platsmark borttagen. Små tillfälliga paviljonger eller kiosker kan uppföras inom användning park eller torg.
- Egenskapsbestämmelse f3 tillagd i syfte att reglera färgsättning av byggnaden.
- Informationsruta tillagd på plankartan i syfte att visa att gestaltungsambitioner finns beskrivna i planbeskrivningen.
- Bestämmelse tillagd om att bygglov inte får beviljas förrän förstärkningsåtgärder för kaj har utförts.
- Bestämmelse tillagd om att startbesked inte får ges förrän markföreningens åtgärdsplan är godkänd.
- Genomförandetiden är ändrad till 8 år.

Planbeskrivning

- Illustrationer justerade för att tydliggöra gestaltungsidéerna.
- Texter kompletterade och justerade för att beskriva ovanstående förändringar i plankartan samt nya utredningar enligt nedan.

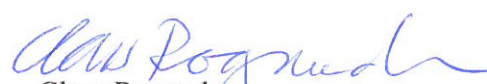
Nya utredningar

- PM om miljö kvalitetsnormer för vatten.
- PM rörande: Fördjupad studie av hur den byggrätt som föreslås i Detaljplan för Finkkajen, kan påverka befintlig stadssilhuett, siktlinjer i centrala Sundsvall och kringliggande stadsmiljöer.
- Vindstudie.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Claes Rogander
Planarkitekt

Detaljplan för
Finnkajen

Del av Stenstaden 1:4 m.fl.
Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 20 november 2019 – 11 december 2019.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att villkorsbestämmelsen i plankartan är tillräcklig för att säkerställa platsens förutsättningar med hänsyn till risken för ras, skred och erosion. Planbeskrivningen ger också tydlig vägledning om att riskanalyser och utredningar kommer att behövas inför eventuellt byggande och att bygglov inte kan ges innan åtgärder vidtagits. Inför antagande kommer Länsstyrelsen alltså inte yrka på att fler geotekniska utredningar behövs.

I övrigt inga synpunkter.

Trafikverket

Enligt planerna kommer väg 562 på aktuell sträcka övergå från statlig till kommunal väg 2021. Trafikverket bedömer att ingen byggnation inom planområdet är möjlig förrän vägen är slutbesiktad och överlämnad till kommunen. Detta beror dels på att vägplanen medger en nyttjanderätt för Trafikverket på del av Finnkajen, dels beror det på att vägens nuvarande utformning gör det svårt att angöra området med fordonstrafik norrifrån eller att kunna köra söderut från det aktuella området.

Kommentar: Kommunen lämnade som svar på utställelsen av vägplanen att området Finnkajen kan komma att behöva användas av kommunen före överlämnandet. Trafikverket och kommunen har därför fört resonemang om att andra platser kan vara aktuella för Trafikverket om så behövs istället för Finnkajen. Möjligen kan även ytan på Finnkajen vara tillräckligt stor för att både en del av Trafikverkets behov och för kommunens arbete med kajerna ska kunna rymmas samtidigt.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsen

De synpunkter som kommunstyrelsekontoret lämnade i samrådsskedet har i huvudsak besvarats och hanterats på ett tillfredsställande sätt. Avdelningen för samhällsutveckling har inga övriga synpunkter.

Kultur&Fritid

Det bör beskrivas tydligare hur gestaltningen förhåller sig till riksintresset Sundsvalls värdebärare "den före detta hamnen" som beskrivs Länsstyrelsen Västernorrlands översyn av riksintressen från 2014.

Kommentar: *Hela platsen fortsätter att vara kopplad till kontakten med vatten och kajerna kommer fortsättningsvis att tydligt markera att detta är en del av stadens kajer och hamn.*

Det är av stor vikt att de allmänna platserna utformas genom en ambitiös och demokratisk process, för att öka attraktiviteten och locka allmänheten till platsen.

En känslighet- och tålighetsanalys bör göras för att bedöma hur höjden påverkar riksintresset Sundsvall (Y8).

Kommentar: *Kommunens uppfattning är att det har gjorts i samband med granskningen. Se vidare dessa handlingar.*

Tung trafik bör inte vara så nära ett område som är tänkt för lek och rekreation. Det ökar risken för olyckor och kommer sannolik att upplevas som otryggare av dem som vistas i området.

Kommentar: *Eftersom vi under längre tid framöver troligen kommer ha relativt mycket trafik på gamla E4 här och även tung trafik, så kan området för närvarande inte planeras för verksamheter som har behov av att vara ostörda av tung biltrafik. Trafiken till hotellet kommer att vara mycket begränsad i förhållande till trafiken på v562 (gamla E4).*

Samrådsredogörelsen innehåller inte hela Kultur och fritids yttrande för samrådshandlingen. De punkter som inte bemötts i samrådsyttrandet är:

☐ Norra sidan av hotellet riskerar att bli en baksida om platsen känns trång mellan hotell och kajpromenaden. Hur kan det motverkas?

Kommentar: *Avståndet mellan hotellet och Selångersån är ganska stort – 15 meter – och hotellet har också en lägre del som ligger närmast ån. Detta motverkar känslan av baksida. I övrigt är detta sedan en gestaltnings- och utformningsfråga som hanteras i senare skeden. Det finns också en planbestämmelse som anger att viss del av fasaden skall vara glasad vilket också minskar intrycket av baksida.*

☐ Flytta upp in- och utfart för inlastning mot norr, mitt över inlastningskaj eller parallellt med ån och gångstråk. Parken riskerar annars att störas av tung trafik och påverka parken negativt samt bli otrygg för barn.

Kommentar: *På grund av marknivåer och trafiksäkerhet har det bedömts vara ett sämre läge för infarten till hotellet än det som redovisas i detaljplaneförslaget. Dessutom vill vi åter påpeka att trafikpåverkan på planområdet kommer nästan uteslutande från gamla E4 vilket inte förändras av andra lägen för infart till området.*

☐ En övergång över vägen mot väster intill ån vid brofästet bör planeras på sikt.

Kommentar: *Det finns med i den långsiktiga planeringen för området men det regleras inte i detaljplan.*

☐ Återskapa industrispåret mot Norra kajen som gångväg.

Kommentar: *Det är inte aktuellt med en gångväg i den delen av planområdet. De andra i detaljplaneförslaget planerade gångvägarna fyller bättre funktionen som gångväg. Däremot*

kan det i utformningen av markytorna på något sätt möjligen markeras att det här gått ett industrispår.

☐ Skapa möjlighet till mer aktiviteter, såsom brygga för fiske och kanot, kajakförvaring, båtplatser, utomhushögtalare för spontandans eller varför inte ett offentligt utegym på takterrassen.

Kommentar: *Det är avsikten att så ska kunna ske inom planområdet. Se vidare granskningshandlingens planbeskrivning på sidorna 10 och 12.*

Barn och Utbildningsförvaltningen

Från barn- och utbildning har vi inga synpunkter på förslaget med hotellet. I utformningen av parken ser vi gärna att det planeras så att det är möjligt att använda parken som utflyktsmål för skol- och förskoleverksamhet.

FAVI

FAVI har ingen erinran mot detaljplaneförslaget

Miljönämnden

Förtydligande behövs för markföreningar

Markundersökningarna utgör ett underlag för att bedöma att området sannolikt **kan** göras lämpligt med de åtgärder som regleras i planbestämmelsens villkor kopplat till startbesked. Planbeskrivningen, sista raden på sidan 18 i tabellen "Planbestämmelser och deras syften" finns ett skrivfel. Här har man skrivit "För att säkerställa att eventuella **markåtgärder** åtgärdats innan startbesked för hotell beviljas". Här ska det stå **markföreningar**, vilket är det som villkoret reglerar.

Kommentar: *Justeras i planhandlingen.*

Medelpads Räddningstjänstförbund

Det finns i dagsläget ont om brandposter i området. Detta bör belysas tidigt i processen för att säkerställa att tillräckligt med släckvatten finns för en eventuell insats i detaljplaneområdet.

Kommentar: *Hanteras i det fortsatta arbetet med att genomföra planen.*

Näringslivsbolaget AB

Näringslivsbolaget AB vill i den pågående granskningen av detaljplanen för Finnkajen, uppmärksamma behovet av större utrymmen för kongress och konferens. Denna synpunkt bör även tas med i övriga revideringar av de detaljplaner som rör de centrala delarna av Sundsvall.

Dagens avsaknad av exempelvis en kongresshall, gör att Sundsvall inte kan möta den efterfrågan som finns att arrangera event i vår stad. De hotell som nu byggs och planeras att byggas, skapar ytterligare efterfrågan på ändamålsenliga lokaler för större arrangemang som till exempel årsstämmor och kongresser. Målet för 2019 var att olika event skulle inbringa 40 miljoner kronor till Sundsvall. Med facit i hand har det blivit event för ca 50 miljoner. Efterfrågan är fortsatt stor, men utbudet av kongresslokaler begränsar oss. Vi vet

att vi tillsammans kan ännu bättre. Med hopp om att, i arbetet med detaljplanen, se över behovet av och möjligheterna till en kongresshall i Sundsvall.

Kommentar: Inom ramen för detaljplanen för hotell på Finnkajen finns inte utrymme för en kongressanläggning. Dock har frågan om kongressanläggning i Sundsvall funnits med ett tag i resonemangen om användning av olika ytor belägna centralt i staden. En kongressanläggning tar relativt stort utrymme varför det är viktigt att överväga behovet av en sådan anläggning medan det fortfarande finns tillräckligt stora obebyggda ytor i centrala Sundsvall. Möjligen kan inom ramen för en fortsatt planering för övriga delar av planprogrammet för Norr Stenstan, övervägas möjligheten av en kongressanläggning. Men frågan om en kongressanläggning är förstås inte bara en lokaliseringsfråga. Det handlar också i stor utsträckning om olika effekter av en kongressanläggning och dess ekonomi mm.

MittSverige Vatten AB

Gällande granskningshandling för Detaljplan för Finnkajen, del av Stenstaden 1:4 m fl, SBN - 2016 - 00280, så har Sundsvall vatten inget att tillägga från tidigare yttranden. Yttrande SVAB - 2019 - 00200 - 2 gäller fortfarande. Vill bara poängtera att den vattenledning som går i västra delen av planområdet är en överföringsledning som syftar till att säkra reservvattenförsörjning mellan Sundsvall vattens tre stora vattentäkter. Det är inte säkert att det är lämpligt att ansluta fastigheter till denna. Vid en framtida vattenanslutning måste detta utredas.

Komentar: Tas med i det fortsatta arbetet med hotellet mm.

Dagvattenavledning

Sundsvall Vatten AB vill åter påtala vikten av att planera dagvattenhantering vilket möjliggör att staden kan fortsätta växa.

Kommentar: Dagvattenfrågan är en väsentlig fråga för kommunen. Dock kan den inte lösas inom enstaka fastigheter. Särskilt inte i den lägst liggande delen av dagvattennätet. Fördröjning behöver ske framförallt i de högre liggande delarna av dagvattensystemet.

Övrigt

Varje nybildad fastighet inom verksamhetsområdet för VA äger i regel rätt till en egen VA-anslutning.

Kommentar: Detaljplanen medger olika alternativ för förbindelsepunkter. Tredimensionell fastighetsbildning kan också bli aktuell men även förbindelsepunkter till sådana fastigheter ska kunna lösas inom ramen för detaljplanen.

Sundsvall Elnät

Inga ytterligare synpunkter.

Servanet

Inga ytterligare synpunkter

Företag med flera:

Skanova

Skanova har flera 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. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Kommentar: *Hanteras i det fortsatta arbetet med att genomföra planen.*

Sundsvall-Timrå Airport

Ingen erinran.

PostNord

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Kommentar: *Hanteras i det fortsatta arbetet med att genomföra planen.*

Privatpersoner:

Privatperson

Jag tycker det är en oerhört dålig idé att placera en så pass hög byggnad på Finnkajen, det skulle bryta mot hur staden i övrigt ser ut, med 4-5 våningar.

Kommentar: *Kommunens bedömning är att hotellet ligger på sånt avstånd från Stenstan och Kulturmagasinet att det inte kommer att påverka intrycket av Stenstan påtagligt.*

Helst av allt vill jag inte ha någon byggnad där alls som skymmer havet. Om det prompt måste byggas något där, så skulle små typ båthus, som i Hudiksvall, med affärer och kafeér i vara trevligt.

Kommentar: *Byggnadens utformning och läge har gjorts med tanke på att så lite som möjligt begränsa utsikten ut över Sundsvallsfjärden. Därför är byggnadens gavel – dvs den smala delen av byggnaden – vänd mot Stenstan vid Selångersån.*

Ta bort hotellbåten och gör det mysigt med promenadstråk och träd. Kommer man åkande från norr in mot staden, ser man nu de vackra gamla husen, det skulle man inte göra om det stod en hög byggnad där.

Kommentar: *Hotellbåten har tillfälligt bygglov. Infarten till centrala Sundsvall kommer på sikt att gå bakom och igenom stadsdelen Norra Kajen. När den stadsdelen är fullt utbyggd kommer inte mycket att synas av Stenstan från gamla E4 förrän man svänger söderut på Skepparplatsen och då har man redan passerat hotellet på Finnkajen. Stenstan och Kulturmagasinet kommer då att synas mycket bra när man närmar sig staden över Tivolibron (gamla E4-bron över Selångersån).*

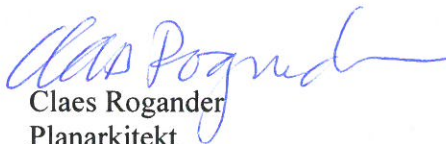
Varför inte bygga ett hotell där lastbilscentralen nu ligger på Kolvägen istället? Det skulle vara nära till resecentrum. Lastbilscentralen borde kunna flyttas bort mot södra brofästet istället.

Kommentar: *Det ingår inte i det uppdrag som Stadsbyggnadskontoret har fått från Stadsbyggnadsnämnden. Vid Lastbilscentralen finns heller inte någon intressent som anmält intresse för att bygga ett hotell på den platsen. Det gör det däremot på Finnkajen.*

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Claes Rogander
Planarkitekt



Siv Nordin
Planingenjör

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

- Privatperson
- Kultur- & Fritid
- Näringslivsbolaget

Detaljplan för
Finnkajen
Del av Stenstaden 1:4 m fl
Sundsvalls kommun

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 Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON Energidistribution AB, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

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

Sundsvalls Hamn AB, Box 805, 851 23 SUNDSVALL
Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
Favi
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
Mittsverige Vatten&Avfall AB
Näringslivsbolaget
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

