



§ 40 Antagande av Detaljplan för Alliero, del av Norrmalm 1:1 - återremitterat ärende

(KS-2020-00784-6)

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta Detaljplan för Alliero, del av Norrmalm 1:1 enligt 5 kap 27§ plan och bygglagen (2010:900), samt

att det fortsatta arbetet sker i dialog med omkringliggande verksamheter för att behålla och främja lokala jobb och andra verksamheter för Sundsvalls utveckling.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har själva sett ett behov av att skapa ytterligare byggrätter i centrala lägen och har därför tagit fram aktuellt planförslag inom kommunägd mark i Alliero, del av Norrmalm. Planavdelningen har genomfört planarbetet på uppdrag av mark- och exploateringsavdelningen. Behovet sågs till största delen utgöras av bostäder men även förskola, viss handel och centrumfunktioner. Detaljplaner av principiell betydelse eller i övrigt av större vikt ska antas av kommunfullmäktige, och detta har bedömts vara en sådan plan.

Planhandlingarna bifogas ärendet. Det finns en mängd bilagor och underlagsrapporter till denna plan. Dessa finns tillgängliga på:
<https://sundsvallvaxer.se/allierodp>

Detta ärende bör hanteras vid samma beslutstillfälle som ärendet för genomförandeavtal gällande samma fastighet (KS-2020-00691).

Överläggning

Alicja Kapica (M), Stefan Falk (L) och Liza-Maria Norlin (KD) önskar lämna en protokollsanteckning.

Niklas Säwén (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Lars Holmgren (L) och Börje Mattsson (SD) instämmer i Alicja Kapica (M) med fleras protokollsanteckning.



Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är kommunstyrelsens förslag. Detta blir också kommunfullmäktiges beslut.

Vidare godkänner ordföranden att Alicja Kapica (M) med fleras protokollsanteckning får lämnas.

Protokollsanteckning

Alicja Kapica (M), Stefan Falk (L), Liza-Maria Norlin (KD), Lars



Tid	Kl. 13.00–16.07
Ajournering	Kl. 14.02–14.12 och 14.53–15.10
Plats	Kommunfullmäktigesalen i kommunhuset samt på distans
Beslutande	Närvarande ledamöter och ersättare enligt bilaga 1
Sekreterare	Pär Hammarberg
Justeras	2021-02-22

Underskrifter

Arianne Sundman
Ordförande

Pär Hammarberg
Sekreterare

Frida Burman
Justerare

Cecilia Backlund
Justerare

Protokollet omfattar §§ 29-50

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag på Sundsvalls kommuns digitala anslagstavla.



Justering

Till justerare väljs Frida Burman och Cecilia Backlund med Lars-Olof Boström och Tom Emanuelz som ersättare.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Sundsvall.se använder kakor för att ge dig en bättre upplevelse av webbplatsen. Läs mer om kakor:

www.sundsvall.se/kakor.

Jag godkänner kakor

Behandling av personuppgifter - GDPR



Anslagna protokoll : Kommunfullmäktige

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2021-02-22

Tid

13:00

Plats

Kommunhuset, kommunfullmäktigesalen samt digitalt

Paragrafer

§§ 29-50

Justeringsdatum

2021-03-01

Datum då anslaget sätts upp

2021-03-02

Datum då anslaget tas ned

15

Meny
...

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2021-03-02 till och med 2021-03-24

Förvaringsplats för protokollet

Kommunhuset, Norrmalmsgatan 4

Kontakt

Kommunfullmäktige, kommunstyrelsen@sundsvall.se

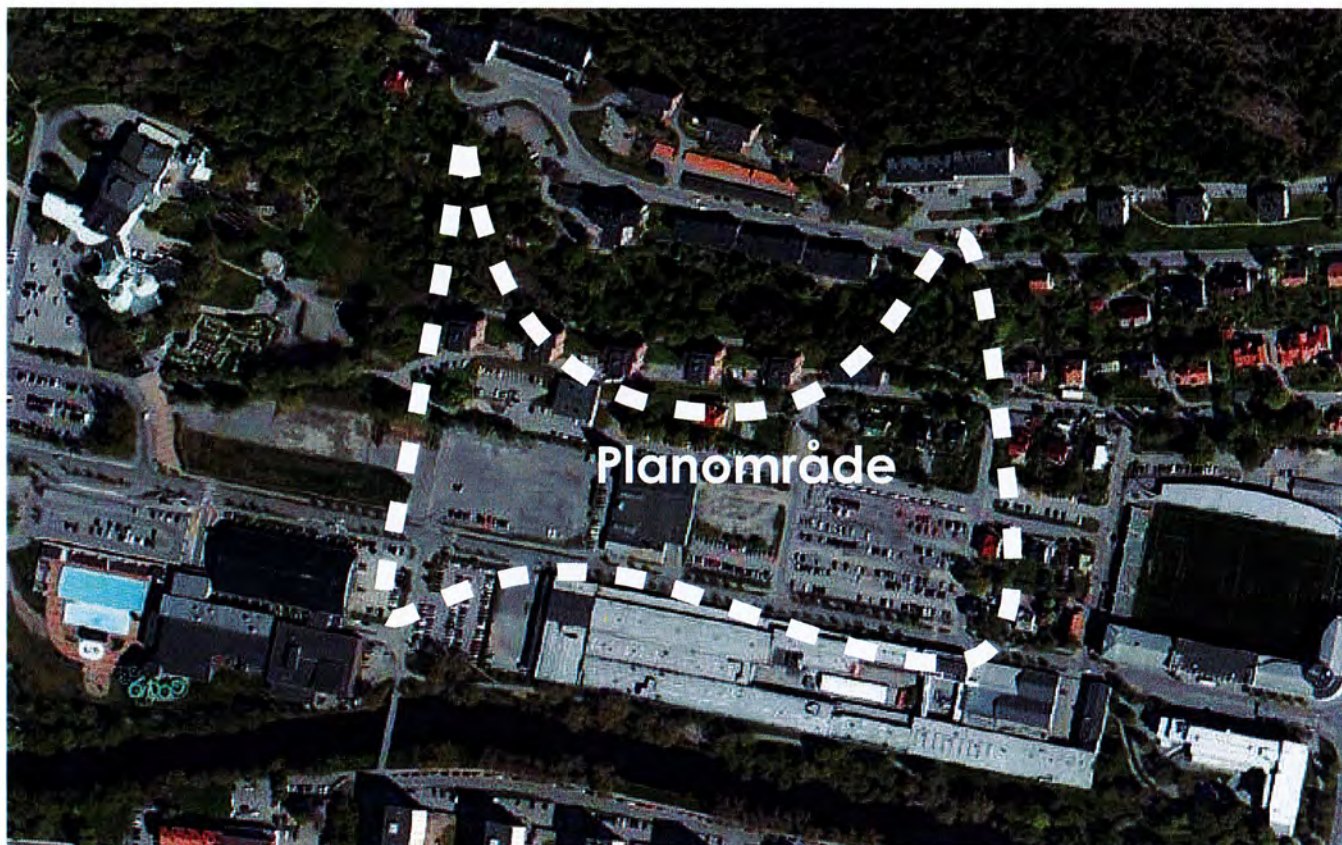
Relaterade dokument

[Protokoll kommunfullmäktige 2021-02-22](#)

[Hur du överklagar ett beslut](#)

Senast ändrad: tisdag 2 mars, 11.33

Aktivera Talande Webb



Detaljplan för

Del av Alliero

Del av Norrmalm 1:1 m. fl.

Norrmalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 7 april 2020

Dnr: SBN-2016-00494

Kontaktpersoner:

Helene Swang telefon 060-19 15 88

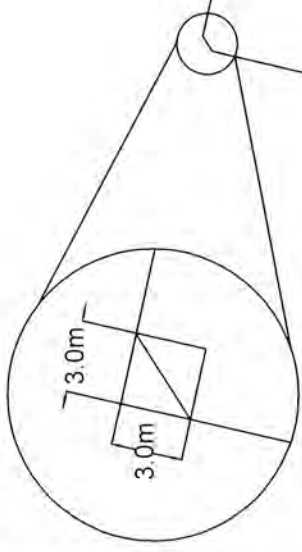
Malin Lingell telefon 070-6745270

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 18 feb 2019
- ☒ Granskning t o m 19 maj 2020
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 22 februari 2021
- ☒ Laga kraft 25 mars 2021

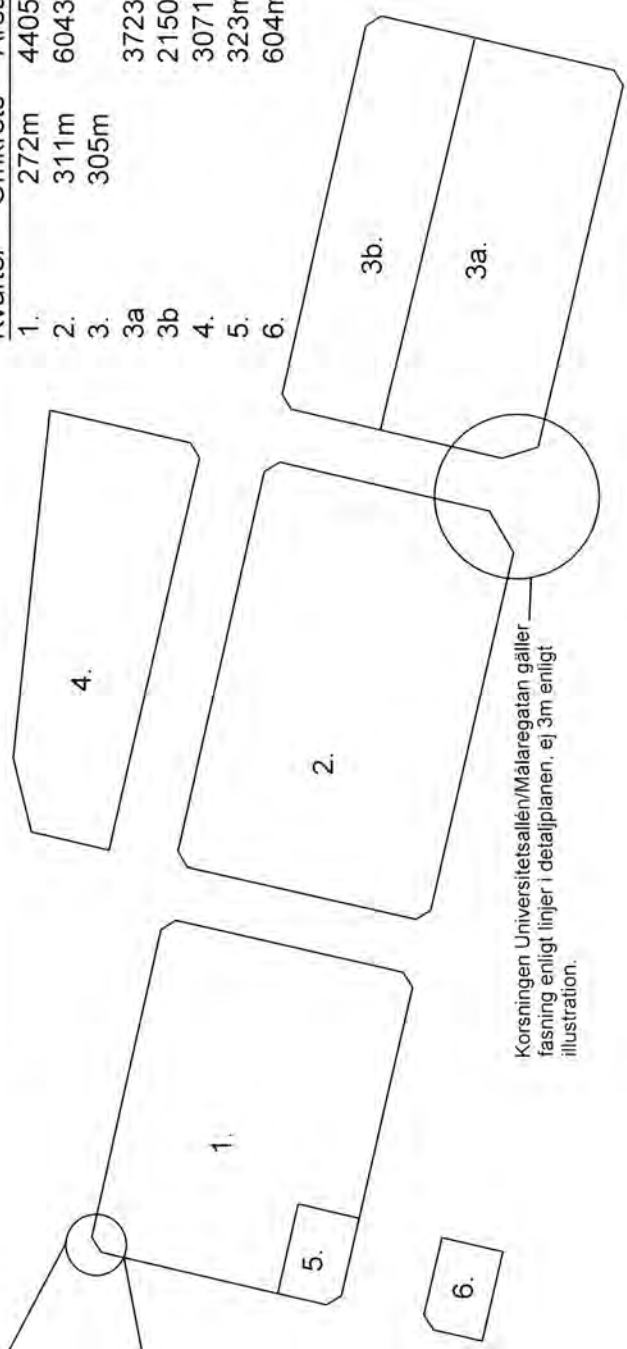


Illustration fasade hörn i bottenvåning



Upplysning:
Rekommendationer enligt undersökning visar, generellt i hela området, att undergrunden är sättningssensitiv så att pålar föreslås.
(PM_Geoteknik, WSP, 20180202)
För byggnadsverk över 20 meter ska Lufthälsö alltid kontaktas
Ⓢ Illustrerad text för våningsantal

Kvarter	Omkrets	Area
1.	272m	4405m ²
2.	311m	6043m ²
3.	305m	
3a		3723m ²
3b		2150m ²
4.		3071m ²
5.		323m ²
6.		604m ²



Korsningen Universitetsallen/Malaregatan gäller fasning enligt linjer i detaljplanen, ej 3m enligt illustration.

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 1:140, 1:151, 1:170

	Huvudgata
	Lokalruta
	Park

Kvartersmark 1:140, 1:151, 1:170

	Bostäder
	Centralfunktioner i bottenvåning
	Samtidskiosk, service, reparer, bibliotek
	Transformatorstation
	Handel i bottenvåning
	Parkering utöver markplanet
	Parkering under markplanet och i souterrängplan
	Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart

	Korbar förbindelse får inte anordnas 1:140, 1:151
--	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnadens omfattning

B ₁	Högsta respektive lägsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 65% respektive 50%. Gäller ej parkering under mark. Lägsta utnyttjandegrad i bruttoarea är 200% av byggnadsarea. Parkering under mark får finnas i hela kvartalet. 1:140, 1:151, 1:170
B ₂	Lägsta utnyttjandegrad i bruttoarea är 400% av byggnadsarea. 1:140, 1:151, 1:170
C ₁	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är en tredjedel (1/3). Tillkommande bebyggelse ska utformas med befintlig bebyggelse i höjd. 1:140, 1:151, 1:170
	Marken får inte förses med byggnad. 1:140, 1:151, 1:170
	Marken får endast förses med komplementbyggnad. 1:140, 1:151, 1:170
	Högsta totalhöjd över allmän plats gata. 1:140, 1:151, 1:170

Placering

D ₁	Byggnad ska placeras i gräns mot allmän plats och utformas så att alla för inregering skapas. Sammanlagd längd av öppningar mellan huskroppar i kvartersgräns får vara högst 10% av kvarterets totala omkrets. 1:140, 1:151, 1:170
D ₂	Byggnad ska placeras i gräns mot huvudgata och lokalruta. 1:140, 1:151, 1:170

Utformning

F ₁	Höjd mellan byggnad i bottenvåning mot Universitetshallen ska vara minst 3,5 meter högt och utvändigt markeras i fasad. 1:140, 1:151, 1:170
F ₂	Entréplan till byggnad i förbindelsehus placeras mot allmän plats gata och utformas indraget. Djupet på indraget får vara högst 1,3m och bredden ska vara minst tre gånger indragets djup. 1:140, 1:151, 1:170
F ₃	I lägenheter med sida mot fasad där nivåer för buller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en fjäddsmad sida. 1:140, 1:151, 1:170
F ₄	Fasade höm i bottenvåning ska finnas enligt exempelillustration i plankartan. Vid entré i fasad höm gäller inte (2) gällande indragets bredd. Byggnad ovan bottenvåningens fasade höm får kraga ut motsvarande bottenvåningens fasad över allmän plats gata och ovan bottenvåningens höjd. 1:140, 1:151, 1:170
F ₅	Utöver flusterat varningsantall för indragen vindsvåning och souterrängsvåning finnas. Vindsvåning ska vara indragen minst 1m från fasadlinje. 1:140, 1:151, 1:170
F ₆	Entré ska finnas mot huvudgata och lokalruta, mot huvudgata ska entré vara genomgående. 1:140, 1:151, 1:170
F ₇	Balkong får inte kraga ut över allmän plats huvudgata. 1:140, 1:151, 1:170

Utförande

D ₃	Marken får byggas under mind planteringsbart och korbar bykklag. 1:140, 1:151, 1:170
----------------	---

Markens anordnande och vegetation

M ₁	Marken ska vara tillgänglig för lastzon och parkering. Byggnadskomplement får finnas. 1:140, 1:151
M ₂	Markparkering för bil får endast anordnas i den utsträckning som krävs för rörelsehindrades behov. 1:140, 1:151, 1:170

Stängsel och utfart

	Korbar förbindelse får inte anordnas 1:140, 1:151
--	--

Skydd av kulturvärden

K ₁	Bebyggelseområdets karaktär vad gäller ursprungsutformning och omgivande miljö ska bevaras, se planbestämmelserns kapitel om byggnadskultur och kulturmiljö. 1:140, 1:151, 1:170
----------------	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detalplanen vinner laga kraft. 1:140, 1:151

Villkor för lov

Startbesked får inte ges förrän markföreskrifter är godkända i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detalplanen. 1:140, 1:151, 1:170

Markreservat

M ₃	Markreservat för allmännyttiga undersjordska ledningar. 1:140, 1:151, 1:170
M ₄	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. 1:140, 1:151

Fastighetsindelning

Tomtindelningen för Alliero 6-18 (T584) och Alliero 19-21 (T629) upphävs.

Strandskydd

S ₁	Strandskyddet är upphävt. 1:140, 1:151
----------------	---

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED ILLUSTRATION SAMT PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
Områdets läge och areal	4
Markägförhållanden	5
OMRÅDET I DAG	5
PLANFÖRSLAG	6
PLANBESTÄMMELSER	8
ALLMÄNNA PLATSER	8
BEBYGGELSEOMRÅDEN	14
Byggnadskultur och kulturmiljö	14
Stadskvalitéer och gestaltning	15
Skuggstudie	16
FRIYTOR	17
TRAFIK	17
GEOTEKNIK	18
Radon	19
VATTENOMRÅDEN	19
Grundvattenförhållanden	19
Dagvatten och höga flöden	20
Markavvattning	21
RISKER/STÖRNINGAR	21
Buller	21
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	22
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	22
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	22
MKN Luft	22
MKN Vatten	23
MKN buller	25
Historisk beskrivning	25
Förorenad mark	25
Strandskydd 7kap MB	26
Behovsbedömning av miljöbedömning	27
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	27
Översiktsplan (ÖP 2021)	27
Fördjupad översiktsplan	28
Stadsvisionen	28
Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016 – 2021	28
Parkeringsnorm, Parkeringspolicy och grön resplan Sundsvalls kommun	28
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	29

<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	30
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	30
TEKNISK FÖRSÖRJNING	31
<i>Vatten och avlopp</i>	31
<i>Värme</i>	31
<i>El</i>	31
<i>Avfall</i>	31
<i>Brandpost</i>	31
<i>Tekniska utredningar</i>	32
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	32
ORGANISATORISKA FRÅGOR	32
<i>Tidplan</i>	32
<i>Genomförandetid</i>	32
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	32
<i>Avtal</i>	32
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	32
<i>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.</i>	32
<i>Ansökan om lantmäteriförrättning</i>	38
ÖVRIGT	38
REVIDERING.....	39
<i>Ändringar i plankartan efter samråd.....</i>	39
<i>Ändringar i plankartan efter granskning.....</i>	39
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	39

SAMRÅDSREDOGÖRELSE – Samråd

GRANSKNINGSUTLÅTANDE - Granskning

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING KARTA

BILAGOR – finns under samråd och granskning tillgängligt på sundsvallväxer.se

Detaljplan för
Del av Alliero
Del av Norrmalm 1:1 mfl
Norrmalm, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostadskvarter liknande stenstadens med möjlighet till handel och verksamheter i bottenvåning samt parkering under mark och, i vissa delar, souterrängvåning. Omkringliggande lokalgator samt del av huvudgata ingår. Planen möjliggör även för en förskola och en bostadsnära mindre park. Planen syftar även till att skapa stadsdelskopplingar mellan Ludvigsbergsvägen och Alliero, dels genom en park mellan Smedsgatan och Ludvigsbergsvägen och dels genom en förlängning av Västra allén norrut som kopplas ihop med ett större parkstråk upp till Ludvigsbergsvägen för att ytterligare möta upp bostadsbehovet i ett attraktivt läge. Det möjliggörs även för en byggrätt intill Ludvigsbergsvägen. På båda sidor om Universitetsallén, intill förlängningen av Västra allén möjliggörs för två högre byggnadsvolymer som kan samspela i volym och utformning. Dessa två byggnadsvolymer syftar till att förstärka en viktig nod i staden, i korsningspunkten Universitetsallén/förlängningen av Västra allén.

Planområdet ligger i en miljö med blandad bebyggelse. Kvarterstorleken i planförslaget härstammar ifrån tidigare stadsplanemönster och planförslaget syftar till att kommande bebyggelse ska inordnas i områdets befintliga gatustruktur.

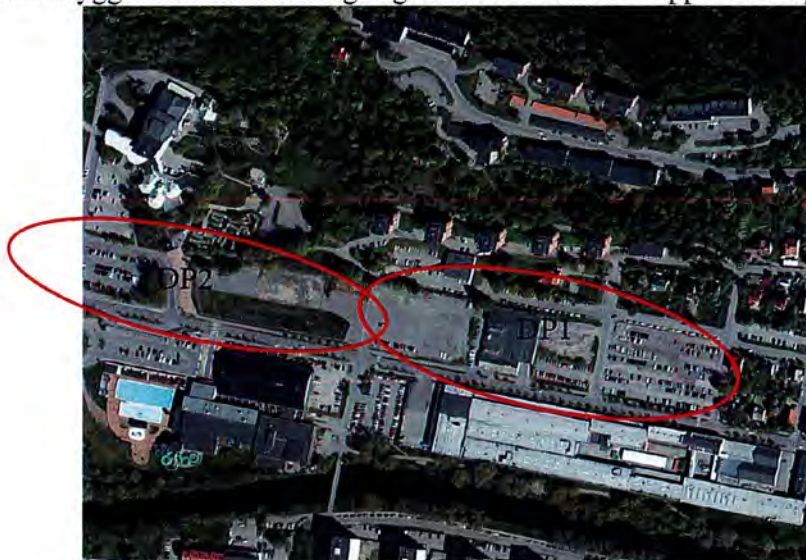
BAKGRUND

Ett uppdrag gavs till Stadsbyggnadskontoret 2016 (Dnr: SBN-2016 00494-4) att möjliggöra förtätning med bostäder i Allieroområdet. Ett detaljplanearbete med tillhörande förankringsarbete som involverade förvaltningar och fastighetsägare inleddes under vår/vinter 2017. Behov av förskola, en gemensam plan för att lösa parkeringsbehov i området samt en sammanhängande stadsstruktur med en tydlig integration av området med stadskärnan uttrycktes i uppdraget. Det geografiska område som beslutet gällde innefattade i stort markområdet mellan Engelska skolan i väster och Kv. Afrika/Smedsgatan i öster samt stadsdelskopplingar upp till Ludvigsbergsvägen.

Ett beslut om att utreda möjligheten att bygga en modern sporthall inom det tidigare planområdet (KoF 2017-03-22) fattades i april 2017. Ett utökat uppdrag

gavs till stadsbyggnadskontoret där även förutsättningarna för park (söder om Universitetsallén mellan Sporthallen och Emhart) och ett parkeringshus (på befintlig markparkering intill Engelska skolan) skulle prövas. (Dnr: SBN-2016-00494-11)

Olika utredningar har tagits fram för att utreda lämpligheten av att exploatera området. Allt eftersom området har utretts har planförslaget förändrats. Även de ekonomiska förutsättningarna för att genomföra detaljplanen har definierats. Utifrån utredningarna och de ekonomiska förutsättningarna har planområdet som Stadsbyggnadsnämnden slutgiltigt beslutat om delats upp i två etapper.



Den första etappen DP1 innefattar området mellan Smedgatan/Villagatan och förlängningen av Västra allén samt stadsdelskopplingarna mellan Villagatan och Ludvigsbergsvägen. De utredningar som utförts har beställts med det politiskt beslutade planområdet som utgångspunkt. DP1 och DP2 utgör varsin del i rapporterna. Ledningsgruppen på stadsbyggnadskontoret beslutade (2018-10-23) att ett nytt politiskt beslut för etappindelningen av planområdet inte är nödvändigt. ***Det här planförslaget utgör etapp DP1.***

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området är beläget ca 1 km nordväst om Stora torget i Sundsvall och omfattar ca 4 hektar. Området är beläget på Norrmalm, mellan Norra Stadsbergets fot i norr,

Universitetsallén i söder, förlängningen av Västra allén i väster och kv. Afrika/Smedsgatan med trävillor i öster.

Markägoförhållanden

Marken är delvis kommunalägd och delvis privatägd.

Området i dag

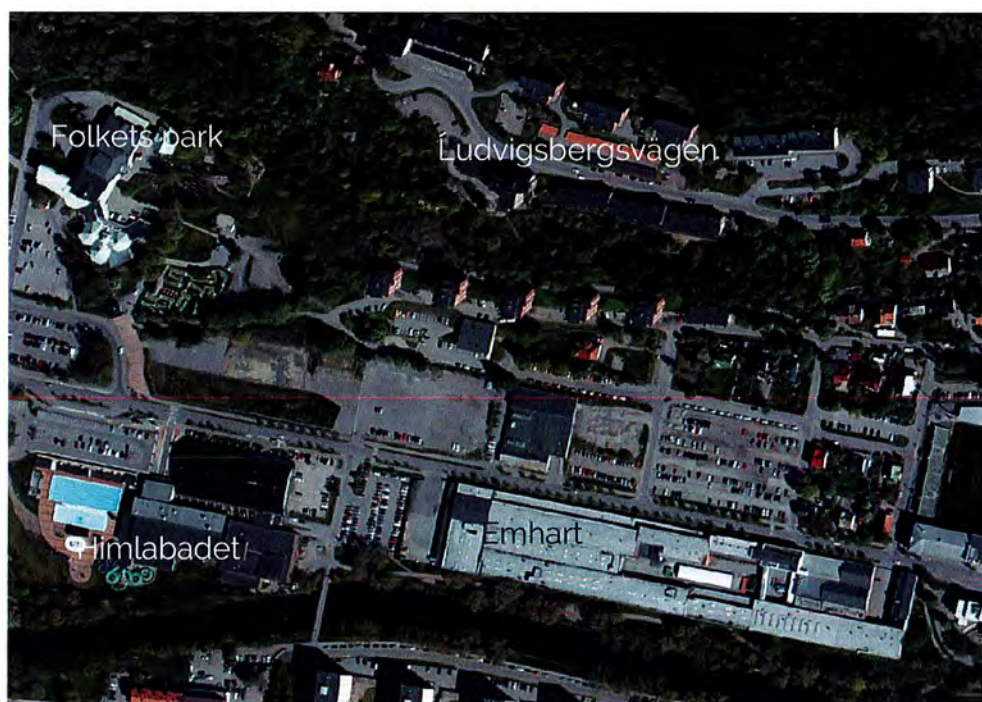
Södra delen av planområdet består av en plan, öppen yta, med en äldre verkstadslokal mitt på ytan. I väster har tidigare en bilförsäljningsfirma och en brädgård funnits. Östra delen arrenderas ut av kommunen för parkeringsändamål. I nordöstra delen av planområdet finns villakvarter och ett skogsparti. Verkstadslokalen, mitt i planområdet har mellan 1930- och 1980-talet inhytt en måleri- och lackeringsfirma. Idag pågår mindre verksamheter i lokalen; ett antal småföretag hyr in sig, samt en gymnasieskola som hyr en gymnastiksal.

Emharts industrilokaler utmed Universitetsallén mot söder är ett påtagligt inslag i miljön och skapar ett tydligt stråk mellan Skolhusallén och Himlabadet. Utmed Villagatan finns villabebyggelse och Solgläntan (f.d. vårdhem, barnhem, förskola, m.m) med sin stora lummiga trädgård. De parallella gatorna Villagatan och Universitetsallén ger området en tydlig karaktär och infrastruktur tillsammans med de nord-sydliga gatorna Smedsgatan och Mälaregatan.

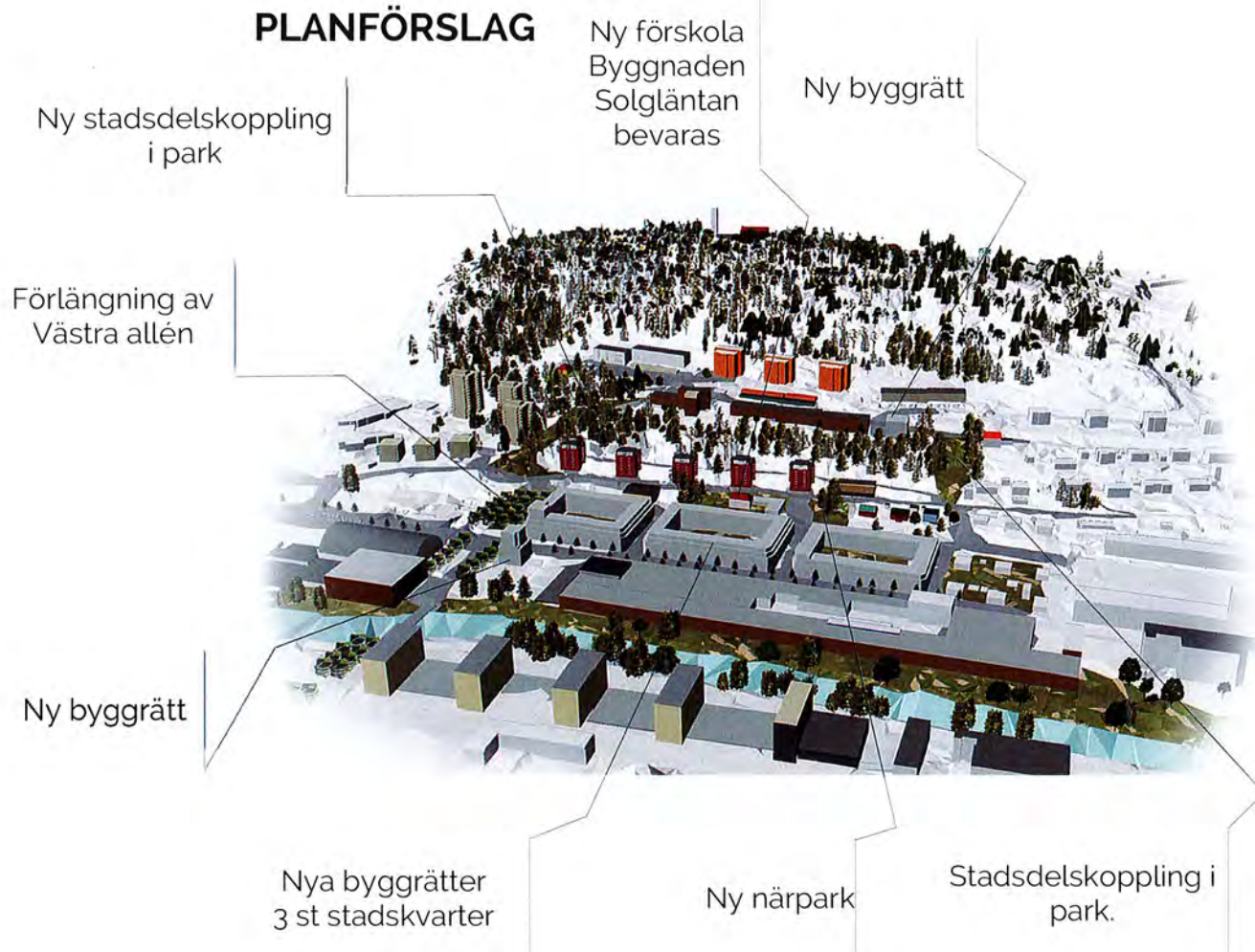
Planområdet ligger med gång- och cykelavstånd till stadskärnan i Sundsvall. Det finns gång- och cykelbanor utmed Universitetsallén där även kollektivtrafiken går. Det är även möjligt att gå utmed Selångersån och över en bro till Storgatan. Det finns en trapp i sluttningen mellan Repslagarevägen och Ludvigsbergsvägen. Stadsbuss linje 3 trafikerar med 10-minuterstrafik. Ludvigsbergsvägen trafikeras med stadsbuss ungefär en gång per timme.

Trafikflödet på Universitetsallén är ca 8500 fordon per vardagsdygn. Skyltad hastighet är 50 km/h. Skolor finns alldeles i anslutning till planområdet från åk 3 till nivåer på Mittuniversitetet. Området saknar en blandning av verksamheter, exempelvis saknas livsmedelsbutik, barnomsorg, vårdcentral. Restauranger, gym, bageri och annan närservice finns längs med Storgatan som ligger på andra sidan bron över Selångersån. Butiker och annan kommersiell service finns i stadens centrum knappt en kilometer öster om planområdet. Angränsande till planområdet finns idag Folkets park där det tidigare fanns scen, gräsytor, minibangolf och en lekplats. Området kring Folkets park omfattas nu av en ny detaljplan (laga kraft 2018-05-21) med nya byggrätter. Området ansluter till naturreservatet Norra

Stadsberget som används flitigt för rekreation av Sundsvallsborna. En enkel och tydlig koppling saknas från Normalm/Alliero upp till naturreservatet samt att det saknas tillgång till närpark och stadsdelspark i området.



PLANFÖRSLAG



Illustrationsbild över planförslaget med byggnadsvolymer och föreslagna parkområden.

	Planbestämmelser
	Allmänna platser
GATA ₁ (allmän platsmark)	Huvudgata – En huvudgata ingår i lokalnätet och binder ihop lokalgator inom en tätort. Huvudgatan är avsedd för alla trafikslag. Del av huvudgatan tas med i detaljplanen för att bredda befintlig Universitetsallé. Övrig del av huvudgatan regleras i stadsplan S-169 samt DP327
GATA ₂ (allmänplatsmark)	Lokalgata - En lokalgata ingår i lokalnätet inom en tätort. Lokalgatan är främst avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som har sitt mål vid gatan. Lokalgatorna har utformats med olika sektionsmått, se vidare under rubriken Trafik/bilaga gatusektioner
PARK (allmänplatsmark)	Park - Park är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för grönområde som helt eller delvis är anlagt och som kräver skötsel. I planområdet finns 3st områden angivna som park. De två större syftar till att skapa stadsdelskopplingar som förbättrar tillgängligheten mellan området Alliero och bebyggelsen utmed Ludvigsbergsvägen. Den yta som avsatts till en mindre park i kvartersstrukturen syftar till att skapa en allmän tillgänglig plats i området som är lätt att nå utan större barriärer så som topografi och trafik (Universitetsallén).
	Kvartersmark
BCH(P) (kvartersmark)	Bostäder möjligt i hela byggnaden, Centrumändamål i bottenvåning, Handel i bottenvåning, Parkering under markplanet.
BCH(P ₁) (kvartersmark)	Bostäder möjligt i hela byggnaden, Centrumändamål i bottenvåning, Handel i bottenvåning, Parkering under markplanet och i souterrängplanet
B(P ₁)	Bostäder möjligt i hela byggnaden, Parkering under markplanet och, där så är möjligt, i souterrängplanet.

B (kvartersmark)	Bostäder – Detaljplanen ersätter del av stadsplan S-1354 och S170, för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet mellan allmänna platser (Park och gata - Ludvigsbergsvägen) för att möjliggöra för en stadsdelskoppling. Marken är i gällande stadsplaner kvartersmark med bostadsändamål/bostäder och parkering samt u-område och prickmark. Detaljplanen behåller samma bestämmelser men kompletterar området med x1.
E1 (kvartersmark)	Transformatorstation - Transformatorstation är en precisering av användningsslaget tekniska anläggningar. Detaljplanen ersätter del av stadsplan S1354 där gällande plan reglerar kvartersmark med bostadsändamål, u-område och prickmark. På platsen finns idag en transformatorstation. Detaljplanen reglerar därför funktionen ändamålsenligt.
SC1 (kvartersmark)	Skola - Skola är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningsverksamheter. Även förskolor och fritidshem räknas som skolor. Centrumändamål med specifikation för vad som kan vara möjligt inom befintlig bebyggelse och med kulturmiljön i åtanke.
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
e1 (bebyggandets omfattning)	Högsta respektive lägsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 65% respektive 50%. Parkering under markplanet får finnas i hela kvarteret. Lägsta utnyttjandegrad i bruttoarea är 200% av byggnadsarean. För att skapa täta innerstadskvarter som nyttjar markresursen väl är utnyttjandegraden reglerad både som högsta och lägsta nivå. Utnyttjandegraden i bruttoarea tillsammans med totalhöjden ska säkerställa att markresursen nyttjas effektivt och bidra till att uppnå syftet med detaljplanen. Det skapar en frihet i hur kommande byggnadsvolym utformas med avseende på markavtryck och höjd samtidigt som en lägsta nivå säkerställs.

e ₂ (bebyggandets omfattning)	Lägsta utnyttjandegrad i bruttoarea är 400 % byggnadsarean. Bestämmelsen avser att reglera att markutnyttjandet sker effektivt. Det skapar en frihet i hur kommande byggnadsvolym utformas med avseende på markavtryck och höjd samtidigt som en lägsta nivå säkerställs.
e ₃ (bebyggandets omfattning)	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är en tredjedel (1/3). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra komplettering kring befintlig bebyggelse (Solgläntan). Komplettering ska underordnas befintlig bebyggelse i höjd för att ta hänsyn till kulturmiljövärden. Se vidare under Byggnadskultur och kulturmiljö
Prickmark (bebyggandets omfattning)	Marken får inte förses med byggnad.
Korsmark (bebyggandets omfattning)	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Den del av planen norr om Villagatan som förses med korsmark utgörs i gällande plan av prickmark. Korsmarken föreslås ersätta prickmarken för att bekräfta rådande markförhållanden.
Totalhöjd och våningsantal (bebyggandets omfattning)	Högsta totalhöjd varierar i området och har kompletterats med illustrationstext för högsta våningsantal för att tydliggöra vilken byggnadshöjd som kan förväntas i området. Längst i öster tillåts en lägre totalhöjd för att visa hänsyn till omkringliggande villabebyggelse och för att begränsa skuggningspåverkan. Samtidigt är det viktigt att säkerställa att markresursen nyttjas effektivt och bidrar till att uppnå syftet med detaljplanen. Utifrån det regleras högsta totalhöjd tillsammans med utnyttjandegraden i bruttoarea.
p ₁ (placering)	Byggnad ska placeras i kvartersgräns mot allmän plats syftar till att yta för innergård skapas. Sammanlagd längd av öppningar mellan huskroppar i kvartersgräns får vara högst 10 % av kvarterets totala omkrets. Bestämmelsen syftar till att skapa stadskvarter utan förgårdsmark mot gata och att bebyggelsen i kvarteret i största möjliga mån är sammanbyggd. Detta för att skapa stadskvarter som tydligt avgränsas mot

	gaturummet och på så vis också tydligt visar vad som är privata innergårdar för de boende och vad som är tillgängligt för allmänheten.
p ₂ (placering)	Byggnad ska placeras i kvartersgräns mot huvudgata och lokalgata. Bestämmelsen syftar till att tydligt anvisa var en byggnadsvolym med högre totalhöjd tillåts i området. Den samspelar med byggnadsvolymen på motstående sida av huvudgatan (Universitetsallén). Tanken är att dessa två byggnadskroppar ska uppföras i ett sammanhang och samspela i volym och gestaltning.
f ₁	Höjd mellan bjälklag (stomme) i bottenvåning ska vara minst 3,5m mellan bjälklag, mot huvudgata och utvändigt markeras i fasad. Bestämmelsen syftar till att tydligt markera bottenvåning i fasaden. Höjden syftar till att skapa möjligheter till variation mellan bostäder eller verksamheter i bottenvåningen allt eftersom olika behov uppstår och klara förändring över tid. Se vidare under rubriken stadskvaliteter och gestaltning.
f ₂	Entréparti till trapphus flerbostadshus placeras mot allmän plats gata och utformas indraget. Djupet på indraget får vara högst 1,3m, och bredden minst tre gånger indragets djup. Bestämmelsen syftar till att skapa en markerad plats vid varje entré men indraget begränsas för att undvika känslan av otrygga platser längs efter trottoarerna. Bestämmelsen syftar också till att entréerna ges mer omsorg vid utformning för att ge byggnaden en stadsmässighet.
f ₃	I lägenheter med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Med bostadsrum avses alla rum i permanent-bostäder och fritidshus där en låg bullernivå eftersträvas. Här ingår rum för sömn och vila och rum för daglig samvaro. Kök och kök med matplats räknas inte som bostadsrum. Se vidare under rubriken Risker/Störningar och MKN Buller

f4	Fasade hörn i bottenvåning syftar till att skapa stadskvarter liknande stenstadens där klassiska handelskvarter utformats med fasade hörn. Byggnad får kraga ut över gatumarken motsvarande de fasade hörnen och med en fri höjd motsvarande höjden på bottenvåningen. De fasade hörnen bidrar till en bättre upplevd miljö ur trygghetssynpunkt utan skarpa kvartershörn med bättre sikt samt en bättre trafikmiljö i området då korsningarna öppnas upp och skapar bättre sikt. I korsningen Målaregatan/ Universitetsallén är de fasade hörnen något större än övriga detta till följd av ledningar i gatumarken. Där får byggnad inte kraga ut över gatumarken.
f5	Utöver illustrerat våningsantal får indragen vindsvåning och souterrängvåning finnas. Vindsvåning ska vara indragen minst 1m från fasadliv. Detta gäller både fasadliv från innergård och gata. En indragen vindsvåning syftar till att möjliggöra så att markresursen nyttjas mer effektivt utan att göra kvarteren allt för dominanta i området, och för att minska skuggningspåverkan på omkringliggande bebyggelse. Det kan även bidra till ett intressant taklandskap. Våningsantalet är en illustrationstext och beskriver vilket våningsantal eller byggnadshöjd som kan förväntas.
f6	Entré ska finnas mot huvudgata och lokalgata syftar till att skapa målpunkter och ett levande gaturum runt hela kvarteret. Entré mot huvudgata ska vara genomgående. Då Universitetsallén är huvudgata med högre antal trafikrörelser än lokalgatorna kommer det inte finnas långsgående parkering utmed gatan, det kommer heller inte vara möjligt att stanna för i- och urlastning på gång- och cykelvägen som löper längs med huvudgatan. Utifrån detta behöver entréer från denna sida vara genomgående så att trapphus blir tillgängliga från innergården för exempelvis i- och urlastning.

f7	Balkonger får inte kraga ut över allmän plats huvudgata. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att träden längs med Universitetsallén får goda förutsättningar att växa utan att problem uppstår med utkragande byggnadselement.
b1	Marken får byggas under med planteringsbart och körbart bjälklag. Detta för att möjliggöra för parkering under markplanet samt att det ska vara möjligt med i- och urlastning från fordon, till trapphusentré, från innergården. Innergården ska även kunna planteras och utformas med någon form av dagvattenhantering.
n1	Marken ska vara tillgänglig för lastzon och parkering. Byggnadskomplement får finnas. Området avsätts för lastzon för tillkommande bebyggelse. Även parkering för tillkommande verksamhet kan finnas i området tillsammans med behov av ev. byggnadskomplement så som sophus, mindre förrådsbyggnader och/eller skärmtak över lastkaj.
n2	Markparkering för bil får endast anordnas i den utsträckning som krävs för rörelsehindrades behov.
	Körbar förbindelse får inte anordnas
q1	Bebyggelsens karaktär vad gäller ursprungsutformning och omgivande miljö ska bevaras. Se vidare under rubriken Byggnadskultur och Kulturmiljö i planbeskrivningen
	Administrativa bestämmelser

Genomförandetid	Genomförande tiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Se vidare under rubriken Genomförandetid.
Villkor för lov Startbesked	Startbesked får inte ges förrän markföreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen. Se vidare under rubriken Föreordnad mark
Markreservat u ₁	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningsrätt säkras genom servitut och söks av ledningsägaren.
Markreservat x ₁	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig över kvartersmark för att nå mellan två allmänt tillgängliga områden PARK och Ludvigsbergsvägen. Rättigheten säkras genom servitut.
Fastighetsindelning	Tomtindelningen för Alliero 6-18 (T594) och Alliero 19-21 (T829) upphävs
a ₁	Strandskyddet upphävs i den del av detaljplanen som omfattas strandskyddsområde och markeras med a ₁ i plankartan. Se vidare under rubriken Strandskydd.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och kulturmiljö

I och med arbetet med detaljplanen har en Kulturmiljöanalys tagits fram för fastigheten Alliero 4, Solgläntan. Flera byggnader i centrala Sundsvall bär på ett kulturarv som på olika vis rör kvinnor, barn, fattiga, sjuka och utsatta – välfärdens kulturarv. En av dessa platser är Alliero 4. (Se bilaga Solgläntan ur ett Socialhistoriskt perspektiv 2017-11-12-07 C. Dahlbäck)

En antikvarisk bedömning har gjorts av byggnaden på fastigheten. Bedömningen beskriver att följande antikvariska värden är viktiga att bevara men som samtidigt gör det möjligt att nyttja marken enligt planförslaget:

- Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse i höjd, tillkommande bebyggelse regleras till en våning.

- Den öppna trädgården som omger byggnaden (prickmark/mark som inte får bebyggas)
- Fönstersättning samt fyrluft- och sexluftsfönster
- Vid restaurering bör ny fasad vara av spritputs eller trä
- Tak av tegel

Dessa bevarandevärden regleras genom planbestämmelse i detaljplanen.

Stadskvalitéer och gestaltning

Planområdet ligger med gång- och cykelavstånd till stadskärnan i Sundsvall. Det finns gång- och cykelbanor utmed Universitetsallén där även kollektivtrafiken går. Det finns även gångstråk intill Selångersån, i Badhusparken, med koppling till Storgatans utbud. En Space-Syntaxanalys över innerstaden visar att cykelpendlingsstråket längs med Universitetsallén är starkt. Gångnätets integration med stadskärnan bedöms som något begränsad på grund av de barriärer som påverkar upplevelsen av området, (bland annat långa byggnadsvolymer, trafikmängderna på Universitetsallén, bristen på gång- och cykelbroar över Selångersån). För att stärka planområdet och öka upplevelsen av att den nya stadsdelen är en del av Sundsvalls innerstad bör fler övergångar över Universitetallén skapas samt fler kopplingar över Selångersån och upp mot Storgatan.

Även en Stadslivsstrategi har upprättats för området. Den syftar till att hitta förutsättningar för handel och kommersiella näringar i den kommande bebyggelsen. (Se bilaga Stadslivsstrategi Alliero, WSP 2018) Utifrån slutsatserna i rapporten reglerar detaljplanen inte ingående var handelsytor ska etableras, däremot möjliggör detaljplanen för handel och centrumverksamhet i bottenvåningen i tillkommande bebyggelse utmed Universitetsallén. Byggrätten vid Ludvigsbergsvägen planeras endast för bostäder med tillhörande parkering.

Utmed Universitetsallén regleras bottenvåningens höjd för att möjliggöra så att användningen i bottenvåningen kan variera över tid. Rapporten föreslår dock ett antal lägen där förutsättningarna för handel anses mest gångbara A: Korsningen Västra allén/ Universitetsallén. B: Stadskvarteren med fasad mot Universitetsallén.

Utifrån slutsatserna i rapporten har planförslaget tagit fasta på A läget och möjliggör därför för en byggrätt i korsningen Västra allén/Universitetsallén.

Området söder om föreslagen byggrätt (korsningen Västra allén/Universitetsallén) ingår inte i etapp DP1 men i ett framtida scenario i etapp DP2 är marken tänkt att planläggas som parkmark vilket är möjligt om DP2 kan lösa det parkeringsbehov som finns för sporthallen.

I förlängningen är det tänkt att den föreslagna byggrätten kan bidra till att skapa trygghet till en kommande närpark. Befintliga byggnader runtomkring innehåller verksamheter med få fönster och utan entréer mot Selångersån eller Västra allén. Placeringen av byggrätten handlar om att skapa nya målpunkter som ökar antalet människor i rörelse som i sin tur ökar den upplevda tryggheten i området oavsett om ytan söder om byggrätten utgörs av parkering eller park. Med nya målpunkter i området förstärks också viktiga befintliga stråk, i det här fallet bron över Selångersån som ingår i Västra allén, som utgör en viktig länk för stadens utveckling.

Detaljplanen skapar förutsättningar för att staden ska kunna växa med en klassisk kvartersstruktur i rutnät. Det är den struktur som i många fall klarar olika typer av samhällsförändringar över tid och även den struktur som upplevs som tryggast då det finns alternativ vid valet av färdväg.

Skuggstudie

En skuggstudie har genomförts med en georefererad modell i Sketchup. Det som undersökts är hur tillkommande bebyggelsevolym med den totalhöjd detaljplanen reglerar skuggar befintlig bebyggelse vid höst- och vårdagjämning samt vid sommarsolståndet och hur tillkommande bebyggelse får tillgång till direkt solljus i lägenheter och på innergårdar. En god tumregel för att bedöma boendemiljöns solighet är: Minst 5 timmars sol mellan 9.00 -17.00 vid vår-och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lektytor och sittplatser. Avsteg från denna tumregel bör bara göras om det i stället finns andra mycket höga miljökvaliteter. (Solklart, Boverket 1991). Tumregeln är viktig att förhålla sig till men svår när det gäller Sundsvalls specifika förutsättningar där ett av stadsbergen som omger staden skuggar delar av den centrala staden under vinterhalvåret.

Detaljplanen reglerar tillkommande bebyggelse i höjd så att all tillkommande och befintlig bebyggelse har direkt solljus över dagen, vilket innebär ljus som lyser in i rum utan att ha reflekterats. Innergårdarna i stads kvarteren har begränsad markyta med direkt solljus under höst- och vårdagjämning därför anläggs lokalparken i sådant läge att tillgång till direkt solljus nås där. Förskolans gård och

gårdarna runt befintliga bostäder mellan Villagatan och Repslagarevägen får dagsljus även under höst- och vårdagjämning.

Friytor

Boverket har i handboken "Gröna områden i planeringen" rekommenderat följande avstånd som riktvärden för hur långt man bör ha från sin bostad till olika typer av natur.

- Närparken, bör helst ligga inom 50 m från bostaden
- Lokalparken bör kunna nås inom 200 m från bostaden och utan att man behöver korsa trafikerade vägar
- Stadsdelsparken bör ligga inom 500 m från bostaden, dock inte längre bort än 800 m
- Friarealerna, områden som känns orörda, bör ha en täckningsgrad om minst 300 till 400 m² per invånare.

Riktvärden för tillgängligheten till olika grönområden har tillämpats i flera grönplaner, men anpassats till den lokala verkligheten för att vara rimliga. För Alliero spelar topografin och barriärerna en stor roll i hur lätt de boende kan nå en park eller friarealer. På grund av trafikmängderna på Universitetallén upplevs den som en barriär för att nå Badhusparken och grönstråket utmed Selångersån och på grund av topografin kan stadsdelsparkerna vara svårnyttjade för en del målgrupper. Planförslaget reglerar därför, utöver de innergårdar som skapas i stads kvarteren, att en lokalpark finns tillgänglig i området (korsningen Villagatan/Målaregatan) som det går att nå utan att korsa några större vägar eller brant terräng. Utöver den regleras stadsdelsparkerna mellan Villagatan och Ludvigsbergsvägen där den västliga i sin tur utgör en viktig koppling upp till Norra bergets naturreservat och de större friarealerna. I projekteringen är det viktigt att den gröna strukturen får vara sammanhängande i korsningspunkten Villagatan, Västra allén och Repslagarevägen där detaljplanen inte går in och reglerar utformningen.

Trafik

Gångtrafik

För gångytor bör en bredd om två meter eftersträvas, men 1,8 meter accepteras vid platsbrist. På kortare sträckor kan enstaka avsmalningar till 1,3 meter göras enligt GCM-handboken. I föreslagna sektioner för alla typer av gator har gångytan en bredd på minst 2,5 meter fri yta (inga stuprör, stolpar eller liknande får finnas på

den ytan). På Ludvigsbergsvägen är det befintlig gatuutformning som gäller och detaljplanen förändrar inte detta.

Cykeltrafik

Inom detaljplanen regleras ingen yta för cykeltrafik på lokalgatorna. Stråket för cykel bedöms ligga utmed Universitetallén där befintliga cykelbanor får nyttjas. Utmed Universitetsalléns norra sida breddas gaturummet något och möjliggör för bredare gång- och cykelbana. På övriga gator gäller cykling i blandtrafik.

Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras hållplatserna av sex turer per timme i högtrafik i vardera riktningen genom linje tre. Hållplatser finns idag intill Sporthallen och i höjd med fotbollsarenan. Alla tillkommande bostäder och verksamheter kan nå en befintlig hållplats inom 400 meter. Ludvigsbergsvägen trafikeras av stadslinje 84 ca en gång i timmen under vardagar och fyra gånger per dag under helger.

Biltrafik

Planförslaget delar in området i olika typer av gator. Universitetsallén utgörs av huvudgatan genom området där planförslaget möjliggör för en något bredare sektion av gaturummet till fördel för gående. Villagatan utgör lokalgata med en bredare utformning, Målaregatan och Smedsgatan samt "ny gata" utgörs också av lokalgator men med en smalare utformning och Västra allén breddas upp för att förstärka det gröna stråket mellan Selångersån och stadsdelsparken/kopplingen upp mot Ludvigsbergsvägen. Se vidare bilaga Gatusektioner

Geoteknik

Ett antal geotekniska undersökningar har gjorts i området. (Se bilaga PM Geoteknik, WSP 2018) Fältundersökning beträffande markföroreningar och geoteknik utfördes av WSP under hösten och vintern 2017. För redovisning av geoteknisk fältundersökning hänvisas till PM Geoteknik (se bilaga Alliero PM Geoteknik, WSP 2018) För redovisning av markföroreningar se vidare under rubriken Förorenad mark.

Sammanfattningsvis, utgörs jorden i östra delen av området utmed Universitetsallén av ca 1-2 m fyllnadsmaterial ovan sediment bestående av lera och silt, ner till ca 5-9 m under markytan som sedan går över i sandlager ovan ett mindre lager av morän och slutligen berg. Medeldjupet till berg är runt 15 meter men varierar inom området. Rekommendationer enligt WSP rapport generellt i hela området är att undergrunden är sättningsbenägen så att pålar föreslås (upplysning finns på plankartan). På grund av det stora djup till fast botten

föreslås mantelburna pålar. (se vidare bilaga PM Geoteknik, WSP 2018) Som alltid vid påldimensionering så ger provpålning med provbelastning de mest tillförlitliga dimensioneringsparametrarna. Under ett så tidigt stadie som möjligt ska pålar utföras och provbelastas, först då har man tillräckligt med information för en slutgiltig dimensionering.

För byggrätten intill Ludvigsbergsvägen har WSP i juni och september 2019 utfört geotekniska undersökningar. Enligt utförda undersökningar består jorden av fyllningsmaterial, främst sand- och grussediment, på berg. Bergytan har påträffats kring ca 1,5 till 2,5 meters djup under markytan. Den exakta nivån var vid undersökningstillfället svår att bestämma; antingen ligger berget ytligare (1,5m – 2m) och den översta metern av berget är sprickigt, eller också ligger berget djupare (ca 2,5m) men täcks av mycket blockig morän. Någon observation gällande grundvatten har inte kunnat göras i samband med undersökningarna, men grundvattennivån kan antas ligga i berget med en ytvattenavrinning under fyllningen, på berget. Grundläggning kan utföras direkt på berg eller på berget vilande ny fyllning av krossmaterial, packad enligt tabell CE/4 AnläggningsAMA 17. Innan grundläggning bör bergytan framschaktas och inspekteras för att bättre bedöma bergets kvalitet.”

Radon

Kontroll av markradon har utförts i området under oktober-november 2017. Resultaten av radonmätningarna visar på lågradonmark till normalradonmark. Normalradonhalterna uppmättes nära Norra berget och förutsätts minska med ökat djup till berggrund, vilket också bekräftas av resultaten uppmätta söderut i området (MUR WSP 2018-02-02). Vid normalradonmark bör byggnader uppföras radonskyddade enligt Boverkets anvisningar. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Vattenområden

Grundvattenförhållanden

2001 genomförde SGI (Statens Geotekniska Institut) undersökningar i området och enligt dem finns två grundvattennivåer. En nivå ovanpå leran och en under, där den första grundvattenytan visar sig efter nederbörd och snösmältning. Enligt CPT-undersökningarna 2001 låg grundvattenytan ca 6-8 m under markytan.

Enligt den markgeotekniska undersökningen som genomfördes av WSP 2017/2018 (Se bilaga PM Geoteknik, WSP 2018) visar installerade grundvattenrör

på en fri grundvattenyta 2 m under markytan. Installerade grundvattenrör visar på en vattennivå mellan +3,1 till +6,3. Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd varför en längre mätperiod behövs för att fastställa grundvattennivåerna.

Dagvatten och höga flöden

En dagvattenutredning har tagits fram (se bilaga Dagvattenutredning Alliero, WSP 2018-04-23). I dagsläget kan avvattnings från detaljplaneområdet antas ske genom ytavrinning och genom kommunala dagvattenledningar till Selångersån samt infiltration i grönytor. Flertalet av fastigheterna inom området har dagvattenserviser och de flesta av fastigheterna har stuprör som troligen är kopplade till servisen. Gatorna inom detaljplaneområdet har kantsten och är försedda med dagvattenbrunnar. Det kommunala dagvattennätet har två utsläppspunkter till Selångersån, som rinner söder om Alliero.

MSVA har under 2017 utfört en kapacitetsutredning för sina spillvattenledningar i området. I utredningen konstateras kapacitetsbrist och behov av omläggning av spillvattenledningarna. I samband med dessa omläggningar planeras även dagvattenledningarna att läggas om för att klara att avleda dagvatten från Alliero. Plankartan har utformats med bestämmelse om att innergårdar ska vara planteringsbara för att på något sätt kunna omhänderta dagvatten. Infiltration inom planområdet bedöms som olämpligt pga. förekommande jordarter och risk för sättningar.

Eventuell miljöpåverkan från dag- och dräneringsvatten från ett nyexploaterat område är svårt att bedöma. Val av byggnadsmaterial kan vara avgörande. I enligt med dagvattenstrategin kan dagvatten från grönytor och tak betraktas som rent förutsatt att förzinkade plåttak eller kopparkoppar inte används och därmed krävs ingen rening för dessa ytor.

Trafikintensiteten på lokalgatorna kommer att understiga 500 fordon vilket innebär att rening inte är ett krav men dagvattenstrategin anger att för bostadsområden i innerstaden bör dagvattnet genomgå en enklare rening för att fånga partikelbundna utsläpp av föroreningar. Rening av gatudagvatten kan göras genom anläggande av skelettjordar, växtbäddar/biofilter eller krossdike. Allmän platsmark gata är i genomförandeskedet tänkt att utformas med trädplanteringar med skelettjordar sammankopplande med underjordiska magasin

där dagvatten kan fördröjas och renas för att sedan kopplas på dagvattennätet, då det är olämpligt på grund av markförhållandena att infiltrera vattnet.

En avrinningsmodell och lågpunktskartering för området har tagits fram i GIS utifrån Lantmäteriets laserscanning 2012. Modellen visar att detaljplaneområdet inte ligger inom ett riskområde för större översvämningar. Vid 100-årsregn bedöms avledning kunna ske via gatumark ner mot Selångersån.

En hydraulisk modellering är utförd, av SMHI 2010-02-18, över Selångersån för att få fram exempelvis högsta högvatten. Nivån vid Sporthallsbron skulle då ligga på +2,5 enligt dimensionerande 100 årsflöde.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Risker/Störningar

Buller

Trafikmängden vid senaste mätningen på Universitetsallén är ca 8 500 fordon per dag. Av de fordonen beräknas ca 94% vara personbilar och ca 6% vara så kallad tung trafik. Hastigheten är 50km/h men nedsatt till 30km/h under skoltid. En bullerberäkning har utförts med Buller Väg. Indata ÅDT 10 000 fordon per dygn, hastighet 40 km/h. Uppräkningen av ÅDT fordon per dygn baseras på ett fullt utbyggt Alliero, dvs DP1 och DP2. Bullernivån uppgår till 65 dB(A) ekvivalent och 82 dB(A) maximalt vid fasad.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den ljudnivå som anges i första stycket ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

(Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

Genom förtätning och nyttjande av befintliga strukturer ökar förutsättningarna för hållbart resande. Området ligger nära flera stora målpunkter och nära centrum där de flesta arbetstillfällena i kommunen finns. Det kan innebära färre bilresor än om

det byggs utanför tätorten. Lokalt kan trafiken öka men totalt sett blir trafikrörelserna färre.

Detaljplanen syftar till att skapa goda boendemiljöer och detaljplanen reglerar därför bostadsrum mot ljuddämpad sida. När nya byggnader uppförts intill Universitetsallén utgör dessa en bullerdämpande barriär mot byggnader intill Villagatan. Trafikrörelserna på Ludivgsbergsvägen är begränsade och ingen reglering för buller bedöms behövas.

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

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

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB.

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft

En trafikutredning för området har tagits fram av WSP. (Se bilaga Trafikutredning Alliero, Trafikalstring och Gatustruktur, WSP 2017-11-03) Genom Trafikverkets modell för att beräkna trafikalstring har antal tillkommande resor för planområdet beräknats utifrån den bebyggelse som planeras för planområdet. Områdets centrala läge medför att en stor del av resorna kan genomföras till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Modellen visar på en ökad trafikmängd för etapp DP1 och DP2 på ca 1100 fordon. Då etapp DP1 bedöms medföra en liten trafikökning är det väsentligare att beräkningen för MKN luft tar med att hela projektet för Alliero genomförs, dvs etapp DP1 och DP2.

En luftkvalitetsutredning har genomförts för området (Luftkvalitetsutredning - Alleiro, WSP 2019-06-28 rev. 2019-09-11). Syftet med utredningen har varit att utreda om det föreligger någon risk att miljökvalitetsnormer (MKN) för kvävedioxid (NO₂) samt partiklar (PM₁₀) överskrids inom planområdet med hjälp av spridningsberäkningar. Utredningen har även utvärderat om de nationella miljökvalitetsmålen uppfylls.

Beräkningar av luftföroreningshalter har utförts för prognosår 2020 samt 2040 för två scenarier. Beräkningar för år 2040 har gjorts med prognosticerad trafikmängd för år 2040 och emissionsfaktorer för år 2030.

Resultat från spridningsberäkningarna visar att MKN inte överskrids inom planområdet för NO₂ och PM₁₀ för både år 2020 och 2040. Halterna av NO₂ minskar till år 2040 jämfört med 2020 och för PM₁₀ beräknas halterna i stort sett vara oförändrade.

Miljökvalitetsmålen för NO₂ uppfylls i alla beräkningar. För PM₁₀ nås inte miljömålet för årsmedelvärde längs Universitetsallén i alla scenarier där högsta halterna beräknats till 17 µg/m³ och miljömålet är 15 µg/m³. För dygnsmedelvärden nås miljömålet för PM₁₀ i samtliga beräkningar.

MKN Vatten

Detaljplaneområdet ingår i ett delavrinningsområde som avrinner mot Selångersån och Sundsvallsbukten. Detaljplaneområdet har två recipienter; Selångersån och grundvattnet. Selångersån är en ytvattenförekomst (VISS EU_CD: SE692111-157577) som efter ca 1 km mynnar i Sundsvallsbukten, öster om detaljplaneområdet. Söder om detaljplaneområdet finns en större grundvattenförekomst (VISS EU_CD: SE692090-157723), Sundsvallsåsen som är en sand och grus-förekomst.

Selångersån och grundvattenförekomsten omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) för yt- respektive grundvatten beslutade år 2017 av Vattenmyndigheten.

Enligt VISS visar Selångersån inga tecken på övergödning pga. höga halter av näringsämnen. Att recipienten ej uppnår god kemisk status beror på atmosfäriska och/eller luftburna föroreningar som lett till förhöjda halter av PBDE och kvicksilver.

Utredningsområdet Alliero (300 ha) utgör ca 2 % av Selångersåns delavrinningsområde. Huvudavrinningsområdet som rinner mot Selångersån är ca 46000 ha stort. Alliero utgör då ca 0,014 % av detta område. Därav bedöms planförslagets påverkan på recipienten vara begränsad.

I dagsläget har detaljplaneområdet relativt stora parkeringsytor, vilka genererar högre föroreningsbelastning än t.ex. bostadskvarter med lokalgator. Färre parkeringar gör alltså att övriga metaller och olja minskar. Om bostadskvarteren får underjordiska garage ska garageavlopp ledas via en oljeavskiljare till spillvattennätet. Den nya markanvändningen i och med planförslaget innebär en minskad föroreningsbelastning för alla föroreningar utom kväve och kadmium, men riktvärdet överskrids ej. Den ökade kadmiumhalten beror på att detaljplaneområdet får fler takytor som kan generera en ökad halt av denna metall.

Inom området har förorenad mark påträffats vilket innebär att marken kommer att saneras i genomförandeskedet. (se kapitel Förorenad mark).

I dagvattenutredning daterad 2019-06-25 (Dagvattenutredning Alliero DP 1) föreslås ett antal metoder för enklare rening som bedöms som lämpliga inom planområdet. Dagvatten från bostadsområden i innerstan och parkeringsplatser för fler än 50 fordon ska genomgå enklare rening före utsläpp i recipient. Med enklare rening avses exempelvis svackdiken, översilningsytor, perkolation eller dammar och skelettjordar. Kommunen projekterar nu så att gatorna utformas med skelettjordar med trädplanteringar sammankopplande med underjordiska magasin där dagvattnet kan fördröjas och renas för att sedan kopplas på dagvattennätet, då det är olämpligt på grund av markförhållandena att infiltrera vattnet.

Parkeringsytor anläggs under mark eller i suterrängplan i bostadskvarteren. I dessa ska det installeras garageavlopp som leds till spillvattennätet via en oljeavskiljare.

Om föreslagna reningsåtgärder för området implementeras vid exploateringen av Alliero beräknas dock samtliga föroreningshalter och -mängder minska och därmed kan exploateringen innebära en liten men positiv förändring för Selångersån och därmed bidra till att uppnå MKN. (Se bilaga Dagvattenutredning Alliero WSP 2018-04-23)

De tekniska lösningarna regleras inte i detaljplanen utan hanteras i projekteringen. Den exploatör som anvisas marken ska följa kommunens tekniska krav bland annat gällande dagvattenhanteringens fördröjning och rening.

MKN buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. (invånare Sundsvalls kommun 20191231, 99 449st.) Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Den del av planområdet som är bullerstörd utgörs av trafiken på Universitetsallén.

Detaljplanen syftar till att skapa goda boendemiljöer och detaljplanen reglerar därför bostadsrum mot ljuddämpad sida. När nya byggnader uppförts intill Universitetsallén utgör dessa en bullerdämpande barriär mot byggnader intill Villagatan.

Historisk beskrivning

Den historiska beskrivningen (se bilaga Historisk beskrivning, Göthe Ålin, 2017) över Alliero visar att det funnits verksamheter i området som har medfört markföroreningar. Utifrån detta har marken undersökts ytterligare.

Förorenad mark**Lämplighetsbedömning**

Historiken visar att det inom detaljplaneområdet har bedrivits olika verksamheter (bl a sågverk, måleri, lackering, bilhall samt nuvarande parkeringar) som kan ha gett upphov till markföroreningar (se bilaga Historisk beskrivning, Stadsbyggnadskontoret, 2017-04-06). Även fyllnadsmassor och luftnedfall kan ha bidragit till föroreningar i området. Översiktliga undersökningar som genomfördes 2017 visade att föroreningar förekommer inom detaljplaneområdet.

Mot denna bakgrund har detaljerade markundersökningar samt riskbedömning genomförts under 2019, för att bedöma åtgärdsbehovets omfattning samt hur överskottsmassor ska hanteras.

Polyaromatiska kolväten (PAH), PCB och metaller påvisas i området i halter över de riktvärden som tagits fram. Föroreningar påvisas främst i fyllnadsmaterial inom områden för bostadskvarter och skola. Ytlig förorening av PAH påträffas också i delar av parkmark, men kompletterande provtagning behövs innan åtgärdsbehovet kan bedömas.

Undersökningarna visar vidare att det i anslutning till tidigare måleri- och lackeringsverksamhet förekommer klorerade lösningsmedel, dock i halter under relevanta riktvärden.

Kommunen bedömer att marken i nuläget inte är lämplig för föreslagen markanvändning. Detaljplanen reglerar därför att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen. Efter kompletterande undersökningar har kommunen en bättre bild över vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli ändamålsenlig. (Se bilaga Lämplighetsbedömning markföroreningar)
Saneringsåtgärder är anmälningspliktiga enligt miljöbalken.

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

Strandskydd 7kap MB

Enligt Miljöbalken 7 kap. 18 g § träder strandskyddet in om ett område inom strandskyddsområde upphör att omfattas av detaljplan eller ersätts med ny detaljplan. Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. PBL 4kap. 17§. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i miljöbalken, 7 kap. 18 c–d §.

Planområdet är uppdelat i ett antal olika byggrätter och den byggrätt som berörs av strandskyddsbestämmelserna ligger i korsningen Västra allén/ Universitetsallén. På platsen idag finns allmänt tillgängliga parkeringsplatser. Föreslagen byggrätt tar en del av parkeringsytan i anspråk.

Placering av föreslagen byggrätt grundas till stor del på slutsatserna i Stadslivsstrategi Alliero och möjligheten att öka antalet människor som rör sig i det stråk som anses som den viktigaste kopplingen för Alliero, se vidare under rubriken Stadsqualitéer och gestaltning.

I denna detaljplan upphävs strandskyddet enligt punkt:

5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
– Noden som utgör det mest gynnsamma läget för verksamhetsetableringar i Alliero, vilket i sin tur får positiva effekter för Badhusparken och förlängningen av Västra allén. Platsen har, i

Sundsvall, ett unikt läge genom att både få staden att växa *och* växa samman genom att förstärka befintliga stråk i fyra väderstreck.

För tätortsutveckling har kommunen pekat ut gällande område i översiktsplanen för bebyggelseutveckling och även i det bostadspolitiska programmet lyfts områden i befintliga strukturer fram som prioriterade. "Bygg staden inåt och nyttja befintliga markresurser och infrastruktur mer effektivt." (ÖP2021)

Den föreslagna byggrätten är avskild från strandlinjen genom att ytan idag är ianspråktagen som parkeringsyta vilket i sin tur inte bidrar till strandskyddets syften. Byggrätten hindrar å andra sidan inte heller åtkomst till resterande del av parkeringsytan vilken ändock är allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör för en byggrätt i detta läge för att utifrån hur platsen beskrivs i syftet. Den föreslagna byggrätten är dock smal och förhåller sig till, den största delen utmed, Universitetsallén och på så sätt lämnar en fri passage mot strandlinjen. Läget är avgörande för att utveckla noden i korsningen där den enda passagen över ån till Alliero finns idag, i Västra alléns förlängning kopplat till huvudstråket Universitetsallén.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunen bedömer, i likhet med Länsstyrelsen, att genomförandet av planen inte anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaneförslaget är en följd av tidigare övergripande politiska beslut om hur staden ska utvecklas. Det är de tidigare politiska besluten som ligger till grund för uppdrag om detaljplaneläggning av området.

RIKARE Hållbar tillväxtstrategi för Sundsvalls kommun 2021

Detaljplanen bidrar till att uppnå delmål i strategin RIKARE Hållbar tillväxtstrategi för Sundsvalls kommun 2021- Sundsvall har fler än 100 000 invånare, genom att möjliggöra för fler bostäder i ett centralt läge.

Översiktsplan (ÖP 2021)

Bygg staden inåt och nyttja befintliga markresurser och infrastruktur mer effektivt. Sundsvalls stad ska utvecklas genom förtätning längs befintliga stråk och infrastruktur. Olika platser har olika förutsättningar men gemensamt är att de ska bygga vidare på befintliga strukturer och den karaktär som området

besitter. Det är viktigt att bygga stad och att nyttja de markresurser som finns centralt där service, kollektivtrafik, handel, etc. redan finns. I översiktsplanen slås fast att stråket längs Universitetsallén kännetecknas av flera olika viktiga målpunkter för fritidsaktiviteter i staden.

Fördjupad översiktsplan

En fördjupad översiktsplan finns inte för området, däremot tog stadsbyggnadskontoret fram en strukturplan 2016. Den är inte politiskt godkänd men sammanställer de tankar och idéer som presenterats i översiktsplanen och stadsvisionen.

Stadsvisionen

Planförslaget följer riktlinjerna i det strategiska dokumentet "Stadsvision Sundsvall 2007-2037".

- Bygg en starkare stadskärna - genom att skapa bostäder i ett centralt läge och möjliggöra för ett större underlag till stadskärnan.
- Utveckla människornas rörelsestråk - genom att skapa nya kopplingar i gröna miljöer mellan kärnområdena Norra berget och Selångersån.
- Bred ett nät av grönska över staden - genom att koppla ihop kärnområdena Norra berget och Selångersån med ny parkmark och grönskande allé.
- Utveckla staden hållbart - genom fler bostäder i centrala lägen nära handel, arbetsplatser och service.

Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016 – 2021

Övergripande mål, utifrån läget 2015-12-31 i tillgängligt bostadsbestånd: "Bygg 2000 - 3000 bostäder mellan år 2016 och 2021, varav 700 hyresrätter snarast!"

Parkeringsnorm, Parkeringspolicy och grön resplan Sundsvalls kommun

Kommunfullmäktige beslutade 2017-05-29 att anta ett strategiskt dokument som ska vara vägledande inom planprocessen. I dokumentet finns riktlinjer kring hur stadens allmänna och enskilda parkeringsbehov ska lösas, krav på antal parkeringsplatser och förslag på detaljerade lösningar för omställning till ett hållbart resande vid nybyggnation. Planförslaget utgår ifrån ovan angivna dokument vad avser nyttjande av attraktiv markresurs, kantstensparkeringsparkeringsnorm och möjliggörande av parkeringsgarage.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området består i dag av ett flertal olika detaljplaner, vissa helt genomförda andra delvis genomförda, andra inte alls genomförda. De detaljplaner som helt eller delvis kommer att ersättas av planförslaget är:

S-1354: En mindre del av detaljplanen ersätts för att möjliggöra för allmänhetens tillgänglighet över kvartersmark till grönstråket mellan Repslagarevägen/Villagatan och Ludvigsbergsvägen.

S-170: En mindre del av detaljplanen ersätts för att möjliggöra för allmänhetens tillgänglighet över kvartersmark till grönstråket mellan Villagatan och Ludvigsbergsvägen. Intill Ludvigsbergsvägen/Bergfotsvägen ersätts del av detaljplanens parkmark med kvartersmark för bostäder.

S-1377: Del av detaljplanen ersätts med lokalgata (del av Villagatan) och parkområde upp mot Ludvigsbergsvägen.

S-125: Del av parkmarken ersätts med kvartersmark för bostäder samt park mellan Repslagarevägen och Ludvigsbergsvägen.

S-1330: Ersätts i sin helhet från småindustri till lokalgata samt kvartersmark för bostäder, centrumändamål samt parkering under mark, samt huvudgata.

S-169: Del av detaljplanen ersätts från allmänt ändamål och mark som inte får bebyggas med lokalgata, del av huvudgata, kvartersmark för bostäder där komplementbyggnader får uppföras, kvartersmark för bostäder, centrumändamål och parkering under mark, kvartersmark för skola/förskola samt område för lokalpark.

DP-282: Del av detaljplanen ersätts från K1 J1 med kvartersmark för bostäder, centrum ändamål och parkering under mark och i souterrängplanet samt huvudgata.

DP-327: Del av detaljplanen ersätts från markparkeringsyta med kvartersmark för bostäder, centrumändamål och parkering under mark samt huvudgata.

Tomtindelning

För Alliero 6-18 gäller tomtindelning T594 och för Alliero 19-21 gäller tomtindelning T829. Dessa upphävs med administrativ bestämmelse i detaljplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Ett uppdrags gavs till Stadsbyggnadskontoret 2016 (SBN 2016 00494-4) att möjliggöra förtätning med bostäder i Allieroområdet. Ett detaljplanearbete med tillhörande förankringsarbete som involverade förvaltningar och fastighetsägare inleddes under vår/vinter 2017. Behov av förskola, en gemensam plan för att lösa parkeringsbehov i området samt en sammanhängande stadsstruktur med en tydlig integration av området med stadskärnan uttrycktes i uppdraget.

Ett beslut om att utreda möjligheten att bygga en modern sporthall inom planområdet (KoF 2017-03-22) fattades i april 2017. Ett utökat uppdrag gavs till stadsbyggnadskontoret där även förutsättningarna för park och parkeringshus skulle prövas (SBN-2016-00494-9).

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Området har historiskt bland annat utgjorts av industriell verksamhet som förorenat marken under många år. Idag dominerar stora öppna ytor med parkeringsplatser området. En del av området bär på en intressant och viktig historia i form av Solgläntan. Med planförslagets utformning förändras området till en stadsdel där människor ska kunna bo, arbeta och barnen ska kunna gå i förskola och skola i området och på så sätt bevaras även funktionen i byggnaden Solgläntan.

Planförslaget tar en viktig central markresurs i anspråk för att den centrala staden ska kunna växa hållbart, inom befintliga strukturer och med närhet till den centrala stadens utbud.

Planen möjliggör för viktiga stadsdelskopplingar som bidrar till tillgängligheten mellan områdena och kopplingen mot Norra bergets naturreservat. En byggrätt inskränker på parkmarken i den ena stadsdelskopplingen men bedöms ändå som ett viktigt tillägg för att möta bostadsbehovet i ett attraktivt och centralt läge i staden. Byggrättens utbredning på mark har begränsats för att inte inskränka i allt för stor utsträckning på parkmarken.

Planförslaget syftar till att skapa ett antal viktiga målpunkter och förstärka befintliga stråk. Konsekvensen blir att ett antal allmänt tillgängliga markparkeringsplatser försvinner som ersätts delvis av gatumarksparkering. De parkeringsplatser som idag inte är allmänt tillgängliga ersätts inte utan hänvisas till befintliga allmänna parkeringsplatser i exempelvis parkeringshuset Balder.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet för Alliero ligger inom Sundsvall Vattens verksamhetsområde och möjlighet finns att ansluta till befintligt VA-nät.

Den juridiska ansvarsgränsen mellan Sundsvall Vattens allmänna anläggning och fastighetens VA-installation går i förbindelsepunkten. Med förbindelsepunkt menas den punkt där inkoppling av fastighetens ledningar till den allmänna anläggningen ska ske eller har skett. Enligt vattentjänstlagen är det huvudmannen (Sundsvall Vatten AB) som bestämmer förbindelsepunkter där fastighetens ledningar ska kopplas till VA-anläggningen. För varje typ av ledning som ska kopplas till den allmänna anläggningen, till exempel för vatten, spillvatten och dagvatten, upprättas en egen förbindelsepunkt. Förbindelsepunkterna ligger vanligen i fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 m utanför fastighetsgräns, men Sundsvall Vatten kan också ha bestämt och meddelat annat läge. När uppgift om förbindelsepunkters lägen lämnas för fastighet som ännu inte inkopplats, anges normalt för samtliga servisledningar dimension och planläge samt för avloppsserviser även höjdläge samt uppdämningsnivå.

Värme

Möjlighet finns att ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

El

Möjlighet finns att ansluta till befintligt eldistributionsnät.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Brandpost

Området ska förses med brandposter i tillräcklig omfattning samt med erforderligt flöde, brandposter utformas som en väggbrandpost eller en eluppvärmd markbrandpost. Brandposter placeras med fördel utmed Universitetsallén där räddningstjänsten ges bättre möjligheter att komma åt släckvatten jämfört med på de mindre lokalatorna. Samråd skall ske med Räddningstjänsten.

Tekniska utredningar

Kommunen har inför planläggning genomfört en rad utredningar så som: markmiljöprover, geotekniska undersökningar, bullerutredning, beräkning av föroreningar i luft och vatten, skuggstudie, gatulutningar, Stadsmiljöanalys, beskrivning av kulturmiljön och specifika kulturmiljövärden, analys av ytor för parker och rekreation, parkeringsförutsättningar m.m.

**GENOMFÖRANDEFRÅGOR
ORGANISATORISKA FRÅGOR****Tidplan**

Detaljplanen beräknas vinna laga under 2020.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Kommunen avser att upprätta avtal med kommande exploatörer för den kommunalägda marken. Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till Alliero 20.

Kommunen avser att upprätta en avtalsbilaga för att säkerställa vissa gestaltningskvaliteter, tekniska krav och upplåtelseformer i detaljplaneområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m**

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-, industriändamål 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.

Allmän Plats

Allmän platsmark utgörs av del av Norrmalm 1:1, Norrmalm 1:14, Norrmalm 2:5, Alliero 4, Alliero 5, Alliero 16, Alliero 20, Alliero 22.

Kvartersmark

Alliero 5 och Alliero 20 ägs av annan fastighetsägare än Sundsvalls kommun. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet som ägs av kommunen. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare. Norrmalm 1:1, Norrmalm 1:14, Norrmalm 2:5, Alliero 4, Alliero 16 och Alliero 22 ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän plats berörande fastigheter som ägs av Sundsvalls kommun bedöms inte behövas.

Detaljplanen medger att underjordiskt garage kan byggas under styckningslotterna, B(P), BC(P) och BCH(P) berörande fastigheterna Alliero 16, 20, 22 och Norrmalm 1:1 och 2:5. Därmed kan det eventuellt bli aktuellt med en tredimensionell fastighetsbildning. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer.

Inom styckningslotterna berörande B(P), BC(P) och BCH(P) berörande fastigheterna Alliero 16, 20, 22 och Norrmalm 1:1 och 2:5, kan även ägarlägenheter fastighetsbildas.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget.

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostads-, centrum-, handels- och parkeringsändamål genom avstyckning från Norrmalm 1:1 (BP), Alliero 16 (BP) och (BCHP), Alliero 20 (BCHP), Alliero 22 (BCHP), Norrmalm 2:5 (BCP)

Inom planområdet kan ny fastighet bildas för tekniskanläggning(E), genom avstyckning från Alliero 5.

Inom planområde kan fastighetsreglering ske mellan Alliero 4 och Alliero 16 för att utöka område med skoländamål (SC1).

Inom planområde kan fastighetsreglering ske mellan ny fastighet bildad för bostads-, centrum-, handels- och parkeringsändamål genom avstyckning från Alliero 20 för att utöka område med bostads-, centrum-, handels- och, parkeringsändamål. Alternativt mellan ny fastighet bildad för bostads-, centrum-, handels- och parkeringsändamål, genom avstyckning från Alliero 22 för att utöka område med bostads-, centrum-, handels- och, parkeringsändamål.

Område med bostadsändamål (B) kan fastighetsreglering ske mellan Alliero 16 och Alliero 8, Norrmalm 2:10 och 2:11.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Inom planområdet kan en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggningar kan inrättas:

1. gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål under figur B(P), BC(P) och BCH(P).
2. gemensamhetsanläggning för bärande material inom B(P), BC(P) och BCH(P).

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

Servitut och ledningsrätt

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

Inverkan på befintliga rättigheter

Följande servitut kan komma att omprövas i fall alla fastighetsbildningsåtgärder genomförs:

1. Servitut för väg till förmån för Alliero 8 belastande Alliero 16, akt 2281K-A1974.

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.

Ledningsrätt bedöms inte behövas inom detaljplaneområdet.

Två ledningsrätter finns inom området, 2281K-A1985.2 och .3, vatten- och avlopp respektive fjärrvärme. Berör Alliero 20 inom allmän plats.

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

Ledningar kan förekomma inom nuvarande plan på allmän platsmark, eftersom kommunala ledningshavare har avtal med Sundsvalls kommun om att de få dra ledningar på dessa områden utan ledningsrätt eller servitut.

Nyttillkomna rättigheter

Följande servitut kan tillkomna:

1. Inom styckningslotten, figur B(Alliero 5), kan rättighet för gång- och cykeltrafik(x) bildas till förmån för Norrmalm 1:1.
2. Inom styckningslotten, figur B(Alliero 5), kan rättighet för ledning(u) bildas till förmån för ledningshavare.
2. För styckningslotten, figur BC(P), inom Norrmalm 2:5 kan rättighet för utfart bildas, belastande Norrmalm 1:1

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostads-, centrum-, handels- och parkeringsändamål, figur B(P) och BCH(P), inom Alliero 16, 20 och 22, kan avstyckas från Alliero 16 och 20 och mark kan överföras, genom fastighetsreglering, från Alliero 22,

till en egen fastighet. Alternativ kan, figur BCH(P), avstyckas från Alliero 22 och mark kan överföras, genom fastighetsreglering, från Alliero 20, till en egen fastighet

2. Mark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål, figur BC(P), inom Norrmalm 2:5, kan avstyckas från Norrmalm 2:5 till en egen fastighet.

3. Mark för bostads- och parkeringsändamål, figur B(P), inom Norrmalm 1:1, kan avstyckas från Norrmalm 1:1 till en egen fastighet. Området kan även överföras genom fastighetsreglering till Alliero 5.

4. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för alla styckningslotterna, figur B(P), BC(P) och BCH(P).

5. Mark för bostadsändamål, figur B, inom Alliero 16, kan mark överföras, genom fastighetsreglering från Alliero 16 till Alliero 8 och Norrmalm 2:10 och 2:11, kan även avstyckas från Alliero 16 till en egen fastighet (korslagdområde).

6. Servitut för gång- och cykeländamål(x) kan bildas inom B, Alliero 5.

7. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för parkering inom figur B(P), BC(P), BCH(P), om olika markägare har nytta av parkeringsändamål.

8. Ledningsrätt för ledning(u) kan inrättas inom B, Alliero 5.

9. Mark för allmän platsmark, figur GATA och PARK, kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 4, 5, 16, 20, 22, Norrmalm 2:5, 1:14 till kommunägd fastighet.

10. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för bärande material inom figur B(P), BC(P), BCH(P).

11. Mark för skol- och centrumändamål (SC1) kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 16 till Alliero 4.

Fastighetsvis beskrivning av konsekvenserna

Alliero 4:

Figur GATA₂ kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 4 till kommunägd fastighet.

Del av figur SC1 kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 16 till Alliero 4.

Alliero 5:

Figur E kan avstyckas till egen fastighet. Figur PARK kan överföras genom

fastighetsreglering från Alliero 5 till Norrmalm 1:1. Alliero 5 kan belastas av gång- och cykelservitut(x) och ledningsrätt(u). Område B(P), inom Norrmalm 1:1 kan överföras genom fastighetsreglering. Område GATA₂ kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 5 till Norrmalm 1:1.

Alliero 16:

Område BCH(P) och B(P) kan avstyckas till egna fastigheter. Område B (korslagtområde) kan avstyckas till egen fastighet. Figur B (korslagtområde) kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 16 till Alliero 8, Norrmalm 2:10 och 2:11. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer, inom figur BCH(P) och BC(P).

Alliero 20:

Område BCH(P) kan avstyckas till egna fastigheter. Figur BCH(P), inom Alliero 22, kan överföras genom fastighetsreglering till Alliero 20, figur BCH(P). Område GATA kan överföras genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer, inom figur BCH(P).

Alliero 22:

Område BCH(P) kan avstyckas till egen fastighet. Figur BCH(P), inom Alliero 20 kan överföras genom fastighetsreglering till Alliero 22, figur BCH(P). Figur GATA kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 20 till Alliero 22. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer, inom figur BCH(P).

Norrmalm 1:1:

Område B(P) kan avstyckas till en egen fastighet eller föras över genom fastighetsreglering till Alliero 5. Figur PARK kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 5 till Norrmalm 1:1. Figur GATA₂ kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 20 till Norrmalm 1:1. Område GATA₂ kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 5 till Norrmalm 1:1. Del av område GATA₂ kan överföras genom fastighetsreglering från Norrmalm 1:14 till Norrmalm 1:1. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer, inom figur B(P).

Norrmalm 2:5:

Område BC(P) kan avstyckas till egen fastighet eller överföras genom fastighetsreglering till område BCH(P), inom Alliero 20 om det finns ett funktionellt samband mellan områdena. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer, inom figur BC(P). Område GATA₂ kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 2:5 till Norrmalm 1:1.

Norrmalm 2:10:

Del av område B kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 16.

Norrmalm 2:11:

Del av område B kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 16.

Alliero 8:

Del av område B kan överföras genom fastighetsreglering från Alliero 16.

Rättighet 2281K-A1974.1 kan komma att omprövas.

Norrmalm 1:14

Del av område GATA₂ kan överföras genom fastighetsreglering till Norrmalm 1:1

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.

ÖVRIGT

Bilagor:

- Historisk beskrivning (Göhte Ålin, 2017)
- Gatusektioner tillhörande granskningshandling
- Solgläntan ur ett Socialhistoriskt perspektiv, C. Dahlbäck, 2017-11-12-07
- Solgläntan, Alliero 4 Antikvariskt besiktningsprotokoll, J. Ulfsson, 2018-01-18
- Stadslivsstrategi, WSP, 2018
- Skuggstudie tillhörande granskningshandling
- PM Geoteknik R4, WSP 2018
- Dagvattenutredning Alliero, WSP 2018-04-23
- Dagvattenutredning Alliero, WSP 2019-06-25
- Trafikutredning Alliero, Trafikalstring och Gatustruktur, WSP 2017
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) WSP 2018-02-02
- Miljöteknisk markundersökningar Alliero, del 2, WSP, 2018-01-25
- Lämplighetsbedömning förorenad mark
- Luftkvalitetsutredning Alliero, WSP 2019-06-28/2019-09-11
- Alliero Bullerutredning, Norconsult 2019-05-28
- Inventeringsrapport Bergsviol samt vårblommor (H. Brus. Miljökontoret 2019-05-14 respektive 2019-10-29)

REVIDERING

Inkomna synpunkter som medför ändringar efter samråd och granskning beskrivs här.

Ändringar i plankartan efter samråd

- Yta för återvinningsstation har tagits bort och marken regleras för skol- och centrumändamål.
- Högsta totalhöjd har reviderats för två områden, stadskvarteret i öster samt byggrätten vid Ludvigsbergsvägen
- Sektionen för Villagatan har breddats
- Sektionen för Västra allén har breddats
- Bestämmelse om minsta/Största fastighetsstorlek har tagits bort
- Reglering av utkragande balkonger över huvudgata har tillkommit
- Planområdet har utökats och omfattar större ytor gatumark i den västra delen av planområdet för att säkerställa bredden på förlängningen av Västra allén samt infart till byggrätt.

Ändringar i plankartan efter granskning

- Vissa utformningsbestämmelser har reviderats efter granskningen i samråd med Bygglovavdelningen. Ändringarna har gjorts för att förtydliga syftet med regleringen och har inte medfört någon förändring i sak.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättas av planarkitekt Helene Swang Planavd, projektledare Malin Lingell och exploateringsingenjör Mattias Strömbom Mark- och exploateringsavd, trafikplanerare Maria Jonsson och Amanda Nederman Gatuavd. Landskapsarkitekter Cecilia Andersson, Alena Repko Parkavd, Belysningsingenjör Johnas Norberg, Lantmätare Mattias Johansson, Lantmäterikontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Helene Swang
Planeringsarkitekt

Detaljplan för

Del av Alliero

Del av Norrmalm 1:1 m.fl.

Norrmalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2019-10-22

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 31 januari – 18 februari 2019.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen:

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen har därför inte möjlighet att bedöma om det kan komma att bli nödvändigt att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet – förorenade områden

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att marken i nuläget inte är lämplig för föreslagen markanvändning och att planbestämmelse och mer undersökningar krävs. Kommunen anger att detaljplanen ska reglera att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen. Kommunen anger vidare att det för att bedöma åtgärdsbehovets omfattning samt hur överskottsmassor ska hanteras behövs ytterligare undersökningar och riskbedömning.

Länsstyrelsen ser positivt på att det har genomförts en historisk inventering (Historisk beskrivning Alliero, Sundsvall Dnr: SBN-2017-00454) och en översiktlig miljöteknisk markundersökning (Rapport Miljöteknisk markundersökning Alliero, del 2. WSP 2018-01-25) för detaljplanområdet. Inom det aktuella detaljplanområdet finns objekt registrerade i EBH-stödet och den historiska inventeringen visar på att potentiellt förorenande verksamhet har bedrivits inom området. EBH-stödet ska dock inte ses som heltäckande. Objekt kan ha missats i identifieringen och alla objekt är ännu inte inventerade samt att nya objekt läggs till allteftersom arbetet fortgår.

I den genomförda miljötekniska markundersökningen har ett stort område undersökts. Kompletterande undersökningar kommer att krävas i det fortsatta arbetet med att planlägga området. I den miljötekniska undersökning har konsulten identifierat tre delområden W1701sp, W1702sp, och W1704sp som endast undersöktes med ytlig provtagning. I dessa delområden har man identifierat ytliga föroreningar av PAH. Dessa områden behöver undersökas vidare eftersom i W1702sp, område SC1 i översiktsplanen planeras en skola. Föroreningarna som identifierats ligger ytligt och behöver avgränsas i djupled såväl som i plan. I hela delområdet öster och söder om Gata 2 där bostäder planeras att byggas har föroreningar (PAH och metaller) identifierats i halter över KM. Dessa föroreningar är inte avgränsade djupled eller i plan varför ytterligare undersökningar krävs. Grundvatten har provtagits i en provpunkt vid ett tillfälle. I det analyserade provet har metaller uppmätts i halter över påtagligt påverkat eller mer enligt SGU:s bedömningsgrunder. Länsstyrelsen anser att grundvattnet behöver undersökas vidare på grund av närheten till Selångersån som är ett närliggande skyddsobjekt.

Övriga synpunkter

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens förslag till detaljplan och anser att kulturmiljöerna beaktats väl i området. Planförslaget tar hänsyn till kringliggande bebyggelse och kan komma utgöra ett bra tillägg till Sundsvalls befintliga stenstadskvarter.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring kommunens ställningstagande att planen ej medför betydande miljöpåverkan. Enligt nya kapitel 6 i miljöbalken som inträdde 1 januari 2018 ska det tydligt redovisas i planhandlingarna att kommunen gjort en undersökning och utifrån miljöbedömningsförfordningen (2017:966) en bedömning om betydande miljöpåverkan. Om kommunen kommer fram till att planen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska skälen för bedömningen anges i planhandlingarna (4 kap. 33b § plan- och bygglagen 2010:900).

Dagvatten

En dagvattenutredning har upprättats för Alliero i Sundsvall (Dagvattenutredning Alliero, WSP 2018-04-23) som föreslår att dagvatten från större ombyggnationer och parkeringsytor renas genom att vattnet avleds till skelettjordar eller infiltreringsdiken. För mindre ombyggnationer föreslås dagvattnet ledas in till växtbäddar/biofilter. Utredningen beskriver de olika åtgärdernas potential och vilka förutsättningar de kräver och en tydlig redovisning av på förväntade föroreningshalter kopplat till detta. Länsstyrelsen anser dock att det är otydligt om planförslaget kommer att ta hänsyn till och använda sig av föreslagna åtgärder. Kommunen kan i planhandlingarna förtydliga vilka åtgärder för dagvattenhantering som betraktas som lämpliga för området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:**Hälsa och säkerhet – förorenade områden**

Kompletterande undersökningar har genomförts under sommaren 2019. Resultatet av undersökningarna visar att marken, för att den ska bli ändamålsenlig enligt detaljplanen, behöver saneras i olika omfattning inom olika områden. Se vidare under Förorenad mark i planbeskrivningen och bilaga Lämplighetsbedömning markföroreningar. Detaljplanens bestämmelse om villkorat starbesked ligger kvar och kommande sanering kommer att följa gällande lagar och regler.

Övriga synpunkter**Kulturmiljö**

Synpunkten noteras

Betydande miljöpåverkan

Kommunen har efter samrådet genomfört ett separat samråd gällande betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Dagvatten

Eftersom dagvatten från grönytor och tak förutsatts vara rent så återstår endast att rena dagvattnet från gatorna. Allmän platsmark gata projekteras för skelettjordar med trädplanteringar sammankopplande med underjordiska magasin där dagvattnet kan fördröjas och renas för att sedan kopplas på dagvattennätet, då det är olämpligt på grund av markförhållandena att infiltrera vattnet. Detaljplanen reglerar inte i detalj hur skelettjordarna ska utformas utan säkerställer att bredden på gatusektionerna är tillräckliga så det finns plats för trädplanteringar. Planbeskrivningen kompletteras med den för området tänkta lösningen.

Framtagen dagvattenutredning (WSP 2019-06-25) föreslår också ett antal andra lösningar som är möjliga att använda. Planbeskrivningen har kompletterats med möjliga lösningar för dagvattenhantering på kvartersmark. Det är de lösningar som föreslås som bedöms lämpliga för planområdet. Exakt vilken lösning som väljs reglerar inte planen. Den tekniska utformningen tas fram i projekteringen för både kvartersmark och allmänplatsmark.

Luftfartsverket: har inget att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Synpunkten noteras*

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen: har inget att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Synpunkten noteras*

Nämnden för arbetsmarknad, vuxenutbildning och integration (NAVI): har inget att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: *Synpunkten noteras*

Kommunstyrelsekontoret:

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör ett stort antal nya bostäder i ett läge där det finns god tillgång på kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice. Detta är mycket positivt. Det är bra om planen kan tillgodose en del av behovet av nya hyresrätter. För ett planförslag av denna storleksordning vore det av allmänintresse att det framgår ungefär hur många bostäder och tillkommande invånare som möjliggörs. Vi har inte hittat denna information i planhandlingarna.

Kommunens översiktsplan

Planförslaget överensstämmer väl med grundtankarna i gällande översiktsplan, samt den lokala markeringen om möjlig stadsutveckling/ förtätning med hänsyn till stadsdelens speciella förutsättningar.

I samband med detaljplanläggning av Norra kajen har det visat sig svårt att tillmötesgå översiktsplanens utpekade grönstråk mellan Norra stadsberget och vattnet (Selångersån/Sundsvallsfjärden). Både stadsberget och ån utgör kärnområden för natur/ friluftsliv. Dessa kopplingar har betydelse både för människornas tillgång till grönområden och som biologiska korridorer för djur och natur (biologisk mångfald).

Kommunstyrelsen har därför i tidigare yttranden framhållit ett utökat behov av att i kommande detaljplanläggning försöka kompensera för bristen på grönstråk. I Allieroplanen framgår en idé om ett stärkt grönstråk mot Norra berget, men det är inte säkerställt att stråket blir sammanhängande och funktionellt. Det vore bra om Stadsbyggnadskontoret i planläggning och anknytande markförhandlingar kan säkerställa att en "nordlig förlängning av Västra allén" kan utformas så att det finns sammanhängande grönska och gångstråk som leder vidare upp mot Norra berget.

Folkhälsa

Inga synpunkter.

Hållbarhetsaspekter

Förutsättningar för näringsliv har utretts föredömligt. Även många miljöförutsättningar har utretts grundligt som underlag för planen. Eftersom det inte framgår hur många invånare bostadskvarteren är tänkta för är det svårt att bedöma om tillräcklig samhällsservice, t.ex. förskolor, finns i närområdet eller kan erbjudas inom området, med en tillräcklig tillgång till grönytor av god kvalitet.

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

Inga övriga synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:**Bostadsförsörjning**

Det är inte möjligt att reglera upplåtelseform med detaljplanebestämmelser. Där kommunen äger marken är det möjligt att styra vilka krav som ställs i olika avtal vid försäljning. Vilken upplåtelseform privata markägare väljer kan kommunen inte styra. När området är fullt utbyggt kan det inrymma ca 700 bostäder vilket ger ungefär 1600 invånare. Uppgifterna är uppskattade och beror på antalet lägenheter som byggs och storlek på dessa, det är inget som det idag finns exakta uppgifter kring eftersom planläggning sker före markreservation/markanvisning.

Kommunens översiktsplan

Detaljplanen reglerar inte utformningen av gatusektionerna i detalj, däremot säkerställer detaljplanen att bredden för en förlängning av Västra allén möjliggör för trädplantering. Exakt hur sektionen kommer att se ut bestäms i genomförandeskedet/projekteringen men en viktig förutsättning är att den ska utgöra en grön länk i stadsstrukturen vilket också beskrivs i planbeskrivningen. Gatumarkens bredd har säkerställt att det får plats med dubbla trädtrader. I norr är det också viktigt att se till att infarten till Folkets park-planen säkerställs då det är den enda dubbelriktade vägen in i området som kopplas mot det kommunala vägnätet. För att möjliggöra en grön länk även i korsningspunkten med Repslagarevägen planeras för en slänt mot Villagatan. SBK har en pågående dialog med MittHem om hur marken ska kunna utformas för att uppnå en grön koppling.

Folkhälsa

Synpunkten noteras

Hållbarhetsaspekter

När området är fullt utbyggt kan det inrymma ca 700 bostäder vilket ger ungefär 1600 invånare. Uppgifterna är uppskattade och beror på antalet lägenheter som byggs och storlek på dessa, det är inget som det idag finns exakta uppgifter kring. Då området ligger centralt i staden bedöms området få god tillgång till olika typer av befintliga verksamheter och service som finns

utom planområdet. Inom planområdet skapar detaljplanen förutsättningar för olika verksamheter och service inom de nya stadskvarteren. Detta regleras genom kraven på utformning av bottenvåningarna samt en variation i olika ändamål. Det syftar även till att detaljplanen ska vara hållbar inför förändringar över tid.

Kultur- & Fritidsförvaltningen:

(Sammanfattning av inkomna synpunkter)

Kulturmiljö

Prickmarken bör även omfatta trädgårdens sydvästra del, för att skapa goda förutsättningar för bevarande av grönya kring byggnaden.

Återvinningsstationen på tomten påverkar upplevelsen av gatustråket utmed Villagatan från öster negativt och döljer den gamla huvudbyggnaden som Solgläntan utgör och bör, om möjligt, förläggas på annan plats eller närmare Ludvigsbergsvägen i norr.

Ny bebyggelse kan med fördel utgöra av en varierande bebyggelse som skapar en mångfald av volymer och karaktärer. Det för att förstärka områdets mångfaciterade historia och skapa en unik och attraktiv stadsdel.

Fastigheten bör återfå sin spritputsfasad vid restaurering.

Friluftsliv – grönytor och rekreation

Det vore mycket önskvärt att detaljplanen reglerar hela stråket mellan Norra berget och Universitetsallén så att grönstråket säkerställs.

Samt att mer grönytor för utevistelse planeras och säkerställs i planen. Det kan gå att lösa på innergårdarna eller med arkitektur som inkluderar gröna tak och terrasser med odlingar eller grönytor. Viss risk finns dock att innergårdarna kommer upplevas skuggiga stora delar av året.

Evenemang och Idrott

Antal parkeringar bör inte minskas i samband med att bostäder byggs. Redan idag har områdets parkeringar hög nyttjandegrad.

Plangränsen bör flyttas österut och sammanfalla med fastighetsgränsen för Alliero 22 område 2 (gamla Bernerstomten) så att hela fastigheten kan användas för eventuell framtida sporthall.

Ungdoms- och demokratiperspektiv

Barnkonventionen bör beaktas i stor grad utifrån att detta område besöks och används dagligen och mycket av barn och unga pga. av diverse

idrottsanläggningar, simhall och äventyrsbad samt att det finns ett flertal skolverksamheter i området.

Ungdomspolitiken är bindande för myndigheter och vägledande för kommuner och landsting. Den nationella ungdomspolitiken utgår från barnkonventionen och de mänskliga rättigheterna och blir på så sätt tvingande även för kommunerna. Ungdomspolitiken är däremot endast vägledande i hur kommunerna utför politiken.

Vid översyn av en stadsdel så är det även av stor vikt att ha med sig de "normkritiska glasögonen" för att uppnå en jämlik, jämställd och trygg stadsdel för alla åldrar, för boende och besökande.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Kulturmiljö

Den punktprickade marken runt byggnaden bedöms som väl avvägd mot andra intressen för en framtida utveckling och nyttjande av fastigheten. Planen reglerar att de värden som identifieras i Kulturmiljöinventeringen värnas genom q1-bestämmelsen.

Efter samrådet har en bullerutredning genomförts och utifrån resultaten i den bedöms återvinningsstationens placering som olämplig i direkt anslutning till ändamålet skola som kan innehålla verksamheter för allt mellan förskola till vuxenutbildning. Detta tillsammans med kulturmiljövärdet och upplevelsen av fastigheten från gatan gör att återvinningsstationen kommer att flyttas. Synpunkt gällande tillkommande bebyggelses arkitektoniska utformning noteras.

Friluftsliv – grönytor och rekreation

Detaljplanen reglerar inte utformningen av gatusektionerna i detalj, däremot säkerställer detaljplanen att bredden för en förlängning av Västra allén möjliggör för trädplantering. Exakt hur sektionen kommer att se ut bestäms i genomförandeskedet/projekteringen men en viktig förutsättning är att den ska utgöra en grön länk i stadsstrukturen. Gatumarkens bredd har säkerställt att det får plats med dubbla trädrader. I norr är det också viktigt att se till att infarten till Folkets park-planen säkerställs då det är den enda dubbelriktade vägen in i området som kopplas mot det kommunala vägnätet. För att möjliggöra en grön länk även i korsningspunkten med Repslagarevägen planeras för en slänt mot Villagatan. SBK har en pågående dialog med MittHem om hur marken ska kunna utformas för att uppnå en grön koppling.

Planförslaget har tagit hänsyn till behovet av grönytor. För Alliero spelar topografin och barriärerna en stor roll i hur lätt de boende kan nå en park

eller friarealer. På grund av trafikmängderna på Universitetallén upplevs den som en barriär för att nå Badhusparken och grönstråket utmed Selångersån.

På grund av topografin kan stadsdelsparkerna i slutningarna vara svårnyttjade för en del målgrupper. Planförslaget reglerar därför, utöver de innergårdar som skapas i stadskvarteren, att en lokalpark finns tillgänglig i området (korsningen Villagatan/Målaregatan) som det går att nå utan att korsa några större vägar eller brant terräng.

Bostadsgårdarna är belägna på kvartersmark vilket innebär att det är den enskilde fastighetsägaren som har rådighet över i vilken grad de boende får en grön innergård. Detaljplanen reglerar att hjälklaget ska vara planteringsbart.

En skuggstudie har tagits fram utifrån Boverkets rekommendationer. Skuggstudien redovisar hur tillkommande bebyggelse skuggar innergårdarna inom stadskvarteren. Innergårdarna i stadskvarteren får begränsad markyta med direkt solljus under höst- och vårdagjämning därför anläggs lokalparken i sådant läge att tillgång till direkt solljus når. Solljus är delvis begränsat på våra breddgrader och med vår topografi där Södra stadsberget skuggar en del av staden under en viss period under året.

Evenemang och idrott

I och med arbetet med att ta fram detaljplanen gjordes ett antal parkeringsinventeringar och beräkningar. Omkringliggande verksamheter och deras parkeringsbehov identifierades. Slutsatsen i utredningsarbetet ger att de kommunala verksamheter som omger planområdet klarar sitt parkeringsbehov inom den egna fastigheten. Det är även förutsättningen/kravet för kommande verksamheter och fastighetsägare. De kommunala parkeringsplatser som försvinner i och med planförslaget kommer att kunna ersättas med gatumarksparkeringar. Övriga behov som finns i anslutning till området bedöms kunna inrymmas i parkeringshuset Balder. Vid större evenemang bedöms omkringliggande parkeringar kunna nyttjas då evenemang oftast inträffar kvällar och helger och konkurrerar inte med arbetsplatsparkering, samt att området är beläget centralt i staden med kollektivtrafikförsörjning. Det finns också ett tidigt resonemang om att ett parkeringshus skulle kunna inrymmas inom området för kommande planläggning (DP2).

Planförslaget har utgått från det kartmaterial som K&F tagit fram för den moderna sporthallen och anpassat sig till det. Det innebär inte att plangränsen ligger i samma linje som fastighetsgränsen. Avvägningen som gjorts är att det också är viktigt att möjliggöra för ett grönt stråk i förlängningen av Västra allén vilket också är en synpunkt som kommit från K&F.

Ungdoms- och demokratiperspektiv

Stadsbyggnadskontoret deltog under våren 2019 på demokratidagarna på Kulturmagasinet där ungdomar från högstadie- och gymnasieskolor fick lämna synpunkter på utformningen av Alliero-området.

Planförslaget reglerar ett antal aspekter som kan härledas till normkritisk planering. Strukturen utgörs av ett rutnät som gör att det alltid finns en alternativ färdväg, byggrätten söder om Universitetsallén stödjer Västra allén ur flera aspekter men också för att ge området "eyes on the street" med informell bevakning av boende (Jane Jacobs) och att skapa nya målpunkter som ökar antalet människor i rörelse som i sin tur ökar den upplevda tryggheten vilket även kan sägas om byggrätten vid Ludvigsbergsvägen där boende får utblickar över parken ner mot Repslagarevägen. De fasade kvartershörnen ger bättre överblickbarhet vilket ökar den upplevda tryggheten, parken inom planområdet syftar till att det ska finnas en grön yta tillgänglig nära bostaden då Universitetsallén och topografin kan utgöra barriärer för att nå andra grönområden i anslutning till planområdet.

Det finns även resonemang i planbeskrivningen som genererar åtgärder utanför planområdet, exempelvis fler övergångar över Universitetsallén som hanteras i projekteringen av området.

Lantmäterimyndigheten:

Lantmäterimyndigheten anser att detaljplanen bör utökas.

Det smala området norr om Alliero 8 och Norrmalm 2:10 och 2:11 bör beskrivas med bostadsändamål(B) som kan överföras genom fastighetsreglering. Gällande detaljplan, 2281K - S169 beskriver område som allmänplats mark gata. Men området är annekterat av de tre fastigheterna som tomtmark.

Även "triangeln" mellan Repslagarevägen och PARK(Norrmalm 1:1). Området används för trafik till Alliero 3 och i området finns vägområde som inte kan finnas enligt gällande detaljplan 2281K - S125,(PARK). Området kan beskrivas som bostadsändamål(B) som kan överföras genom fastighetsreglering till Alliero 3.

Körbar förbindelse får inte anordnas bör utökas och även gälla de fasade hörnen för område BCH(P). Ena fasade hörnet är belägen på Alliero 16 och den andra är belägen på Alliero 22, vid dagens Målaregatan/Universitetsallén.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: En utökning av planområdet bedöms inte som nödvändigt, det genererar ytterligare konsekvenser för dessa fastigheter. I kort är det gällande plan som är inte genomförd.

"Triangeln" tas inte med i detta skede då det inte stämmer med syftet med detaljplanen. Vägen används även av fastigheten Alliero 5 och att ta med vägen hela vägen fram till vändplanen bedöms som allt för omfattande.

Linjen med "Körbar förbindelse får inte anordnas" har utökats enligt yttrandet.

Miljönämnden:

Dagvatten

Reningen av dagvattnet från vägarna i området planeras att ske via skelettjordar vid planterade träd, och sedan ledas vidare till Selångersån. Det totala utsläppet av föroreningar via dagvattnet till Selångersån beräknas minska i och med den planerade förändringen av området. Dock skulle mängden kadmium och kväve öka något, men inte överskrida riktvärden för dagvatten.

För att säkerställa att rening av förorenat dagvatten kommer att ske i tillräcklig omfattning behöver det förtydligas i planbestämmelserna/plankartan att yta för rening av dagvatten ska finnas längs gatorna.

En planbestämmelse bör också finnas som styr materialval i tak för att undvika att ett ökat utsläpp sker av kadmium och andra metaller från tak. Det bör framgå att förzinkad plåt och koppartak inte får väljas. Gröna tak som ger en fördröjande effekt på dagvattnet bör förordas i planen.

Förskola

Det är bra att förskolan planeras att placeras på Alliero 4 med ett avstånd från buller och luftföroreningar vid Universitetsallén, och att förskolan inte placeras på en innergård där boende kan uppleva störningar av buller.

Det är viktigt att den fria lekytan för barnen på förskolan inte tas i anspråk av parkeringsyta, återvinningsstation och utbyggnad av förskolan. En yta på 40 kvadratmeter per barn rekommenderas på förskolegården. Bra förutsättningar för en förskolegård finns på platsen och att en tillräcklig lektyta finns för barnen bör inte prioriteras bort.

Innan förskola startas behöver det säkerställas att föroreningar i marken inte kan riskera att påverka barnens hälsa. Det saknas information i handlingarna vilka bullernivåer från trafik som beräknas på förskolegården.

Markföroreningar

Det är bra att ett villkor för startbesked är inskrivet i planbestämmelserna där det förtydligas att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats i

den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen.

Även parkområden och delar av förskolegården, som inte berörs av startbesked, kan ha halter av föroreningar som kan riskera att påverka människors hälsa och kan behöva åtgärdas. Miljökontoret anser att den omgivande parkmarken är en integrerad del av det planerade bostadsområdet. Vid ett möte har Miljökontoret informerats om att kompletterande provtagningar kommer att genomföras i vår och att resultatet förväntas vara klart innan detaljplanen går ut på granskningsremiss. En riskbedömning utifrån provtagningsresultatet samt övergripande åtgärds mål bör finnas med i handlingarna i granskningsskedet av planen. Miljökontoret vill, i god tid, ta del av provtagningsprogram inför kommande undersökningar.

Gröna ytor

Bra att en liten lokalpark planeras i området dit boende kan gå utan att passera barriärer av trafik och branta backar. Mycket positivt att ett grönstråk planeras med en förlängning av Västra allén via en park vid Selångersån och sedan vidare i den park som ligger längst västerut i denna plan. Miljökontoret håller med om att det är viktigt att det i kommande planering den gröna strukturen får vara sammanhängande i korsningspunkten Villagatan, Västra allén och Repslagarvägen.

När området längs Universitetsallén utvecklas och när även det tidigare Folkets park-området fylls på med bostäder är det viktigt att alla boende i olika åldrar har nära till lättillgängliga parker. Det är bra att det planeras två parker med förbindelser upp till Norra bergets grönområde. Forskning visar att barn som regelbundet vistas i naturen har bättre koncentrationsförmåga, hälsa och motorik än barn som inte gör det. Gröna områden i den urbana miljön bidrar till välbefinnande, hälsa och renare luft.

Cykelvägar

I Översiktsplan 2021 har kommunen som vision att år 2030 utgör andelen som går, cyklar och åker kollektivt två tredjedelar av alla resor. Cykelvägar finns längs Universitetsallén och fler planeras inte i området. Under rusningstrafik kan sträckan längs Universitetsallén upplevas obehaglig för cyklister och gående på grund av avgaser och buller från trafiken. Gaturummet kommer nu att slutas mer och trafikmängden öka. Frågan är om cykelvägarna längs Universitetsallén inbjuder till daglig cykling/gång till och från arbete m.m. När det aktuella området bebyggs i större utsträckning behövs insatser som främjar gång/cykel och upplevelsen av en hälsosam promenad/cykeltur genom området.

Luft

Beräknade årsmedelvärdes halter av NO₂ och PM₁₀, visar att halterna skulle

vara i nivå med Naturvårdsverkets miljömål för frisk luft efter att båda delarna av Allieroområdet är färdigbyggda (DP1 och DP2).

Miljökontoret anser inte att det räcker med beräkningar på årsmedelsnivå eftersom trafikintensiteten varierar stort under dygnet. Beräkningar behöver därför kompletteras både för kväveoxid och partiklar.

Dessa kan då jämföras med miljö kvalitetsnormer för NO₂ för dygn och timme. Preciserat miljömål finns för medelvärdeshalt per timme. För partiklar PM₁₀ finns även miljö kvalitetsnorm och preciserat miljömål för dygn.

Beräkningarna behöver därför kompletteras med dygns- och timmedelvärden, för att ge en bild över hur luftkvaliteten kan förväntas bli i inom området. Särskilt viktigt är det att detta underlag finns vid fortsatt planering av området längs Universitetsallén, med avseende på typ av verksamheter och trafikplanering.

Intag av frisk luft till bostadshusen längs Universitetsallén behöver placeras så långt bort som möjligt från gatan.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar:

Dagvatten

Allmän platsmark gata är i genomförandeskedet tänkt att utformas med trädplanteringar med skelettjordar där dagvatten kan fördröjas och renas för att sedan kopplas på dagvattennätet, då det är olämpligt på grund av markförhållandena att infiltrera vattnet. Detaljplanen reglerar inte i detalj hur skelettjordenarna ska utformas utan säkerställer att bredden på gatusektionerna är tillräckliga så det finns plats för trädplanteringar. Den tekniska utformningen tas fram i projekteringsskedet.

Detaljplanen reglerar att hjälklagen ska vara planteringsbara för att skapa trivsamma innergårdar men också för att dagvatten ska kunna omhändertas.

Förskola

Atervinningsstationen behöver flyttas på grund av att den stundtals kan bullra för högt i närheten av förskole-gården, det gör att mer yta frigörs till barnens utemiljö. En uppskattad friyta (då tillbyggnad till befintlig byggnad är byggd) är ca 2000kvm.

Den yta som är avsatt för parkering och lastzon måste finnas för att verksamheten ska kunna fungera. Ytan för lastzon är tänkt att placeras så långt från barnens utemiljö som möjligt utifrån fastighetens förutsättningar och hur befintlig byggnad är tänkt att byggas till. Buller från trafik utgör inget problem enligt den bullerutredning som genomförts, där har även hänsyn tagits till att mäta bullernivåerna i barnens höjd/längd, inte enligt standardhöjd. Den

bullerkälla som har betydelse för förskolan är trafiken på Universitetsallén. Byggrätterna utmed Universitetsallén utgör tillräcklig bullerbegränsning när de byggs.

Markföroreningar

Kompletterande undersökningar har genomförts under sommaren 2019. Resultatet av undersökningarna visar att marken, för att den ska bli ändamålsenlig enligt detaljplanen, behöver saneras i olika omfattning inom olika områden. Se vidare under Förorenad mark i planbeskrivningen och bilaga Lämplighetsbedömning markföroreningar. Detaljplanens bestämmelse om villkorat starbesked ligger kvar och kommande sanering kommer att följa gällande lagar och regler.

Synpunkter gällande Gröna ytor noteras.

Cykelvägar

I projekteringen av området bestäms hur gatorna utformas för att främja gående och cyklister, även när vägarna är byggda är det möjligt att med trafikföreskrifter reglera hur marken ska användas. Utmed Universitetsalléns norra sida breddas gaturummet något och möjliggör för bredare gång- och cykelbana. En annan viktig koppling som projektet försöker säkerställa är att det ska vara möjligt att cykla i Västra allén, mellan Universitetsallén och Villagatan.

Som alternativt stråk till Universitetsallén finns gång- och cykelvägen utmed Selångersån.

Luft

En kompletterande utredning för luftföroreningar har utförts av WSP för att utreda om det föreligger någon risk att miljö kvalitetsnormer (MKN) för kvävedioxid (NO₂) samt partiklar (PM₁₀) överskrids inom planområdet med hjälp av spridningsberäkningar. Utredningen har även utvärderat om de nationella miljö kvalitetsmålen uppfylls. Enligt de redovisade resultaten bedöms att inga åtgärder eller ändringar av detaljplanen behöver vidtas. Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatserna i utredningen.

Det miljömål som inte uppnås är målet för PM₁₀ på Universitetsallén. För att bidra till att miljömålet för PM₁₀ uppnås kan WSP rekommendera kommunen att arbeta för följande åtgärder ur ett hållbarhetsperspektiv:

- Minskat dubbdäcksanvändande
- Minskade trafikmängder genom till exempel satsning på kollektivtrafik, fler cykelbanor, bilpooler
- Minskad/ingen sandning
- Gatustädning
- Användning av dammbindande medel

- Placera busshållplatser på platser där luft kan blandas om och undvika trånga gaturum där koncentrationer av luftföroreningar kan ansamlas.

(Luftkvalitetsutredning Alliero, Sundsvall. WSP 2019-06-28)

MittSverige Vatten AB:

Befintliga ledningar

Inom område finns befintliga va - ledningar som skyddas med ledningsrätt. Detta måste beaktas vid framtida utformning av området t.ex. förändrad marknivå, byggnader etc.

För befintliga ledningar önskas vid behov ledningsrätt. Vid en ev. ledningsflytt bekostas detta av exploatören.

Vattenförsörjning

Vattenanslutning kan beredas genom befintlig vattenledning i Universitetsallén. Teoretiskt vattentryck i gatunivå cirka 54mVp.

Spillvattenledning

Anslutning kan ske till befintlig a spillvattenledning ar i Universitetsallén eller Villagatan . Dränering och tak vatten får ej anslutas till spillvattenledningen. Sundsvall Vatten måste sannolikt förstärka spillvattennätet i vissa delar av området.

Dagvattenavledning

Då det inte är lämpligt att infiltrera dagvatten i området anser Sundsvall Vatten att inga specifika ytor behöver avsättas för dagvattenanläggningar, såvida det inte finns krav eller behov av rening. Sundsvall Vatten anser dock att varje fastighet skall för dröja dagvattnet inom fastigheten innan avledning sker till den kommunala dagvattenanläggningen. Ett enkelt sätt att fördröja dagvatten inom fastigheten är att låta takavvattningen rinna över en öppen yta innan det leds ner i dagvattenledningen. Dagvattennätet måste med största sannolikhet förstärkas i vissa delar av området.

Övrigt

SundsvallVatten är enligt vattentjänstlagen(2 006:412,LAV) skyldig att upprätta en förbindelsepunkt per fastighet i direkt närhet till fastighetsgräns, detta gäller en förbindelsepunkt per nyttighet och inom verksamhetsområdet. För att kunna fullgöra denna skyldighet är det viktigt att man i planen avsätter ytor för ledningstråk för samtliga fastigheter som kan tänkas bildas inom planområdet. Sundsvall Vatten ställer krav på det vatten som får släppas till den kommunala anläggningen. Det kan finnas behov av oljeavskiljare eller fettavskiljare, under ” Krav, lagar & gränsvärden ” på MittSverige Vatten&Avfalls hem sida (msva.se) finns mer information.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar:**Befintliga ledningar**

Planområdet med tillkommande byggrätter har utformats med hänsyn till befintliga ledningar och reglerar inga höjder på marken, förutsättningen är att ledningar i möjligaste mån ska kunna ligga kvar. Om ledningsägaren vill säkra rättigheten till ledningarnas läge ska detta säkerställas genom ledningsrätt. Det åligger ledningsägaren att säkerställa rättigheten genom att ansöka om ledningsrätt hos lantmäteriet. Detta gäller både inom och utom planlagt område.

Vattenförsörjning

Noteras.

Spillvattenledning

Noteras.

Dagvattenavledning

Planbeskrivningen har kompletterats med möjliga lösningar för dagvattenhantering på kvartersmark. Kvartersmarken regleras med bestämmelse om planteringsbart bjälklag för att kunna ta emot takavvattning. Allmän platsmark gata är i genomförandeskedet tänkt att utformas med trädplanteringar och skelettjordar där dessa sammankopplas med underjordiska magasin där dagvattnet kan fördröjas och renas för att sedan kopplas på dagvattennätet, då det är olämpligt på grund av markförhållandena att infiltrera vattnet.

Övrigt

Alla byggrätter ligger i anslutning till allmänplats gata där det är möjligt att lägga ledningar. Det är inte möjligt att i planläggningsskedet anvisa exakt hur många anslutningspunkter som kommer att behövas eftersom marken ännu inte är tilldelad några byggherrar.

Sundsvall Elnät:

Sundsvall Elnät är i behov av en transformatorstation närmare de nya kvarteren. Önskvärd placering (6x6 meter) är någonstans på ytan för park närmast 3:e kvarteret.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar:

I dialog med Sundsvall Energi AB, elnät har en alternativ placering för en transformatorstation hittats utanför planområdet. Den kan förläggas inom ändamålsenligt område i DP-278 vid Slöjdgatan.

Sundsvall – Timrå Airport: har inget att erinra mot planförslaget.
Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Synpunkten noteras

Företag:

TS Skanova Access AB:

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. Skanova har dessutom intresse av att vara med vid detaljprojekteringen för att sedan kunna bygga fiberanslutningar till planerade fastigheter i området.

Kommentar: I det fall någon av Skanovas ledningar behöver flyttas eller skyddas regleras eventuell ersättning i befintligt avtal mellan kommunen och Skanova.

Bucher Emhart Glass Sweden AB:

Refererande till samrådsremiss, Dnr: SBN-2016-00494, gällande detaljplan för del av Alliero vill vi härmed framföra våra synpunkter:

- 1) Bra parkeringsmöjligheter är en viktig faktor för att kunna rekrytera och behålla medarbetare och vi anser inte att de alternativ som erbjuds i form av befintliga parkeringsgarage är ett tillfredsställande alternativ.
- 2) Vi har ständigt olika entreprenörer som är i behov av att kunna parkera sina bilar i anslutning till företaget.
- 3) Vår parkering är också viktig för andra aktörer. Tex GIF Sundsvall i samband med deras hemmamatcher samt alla stora evenemang som sker på IP. Andra företag som också drabbas av att parkeringen försvinner är PWC, Xlent och KFX.
- 4) Vi ser att det kan bli problem för oss att bygga ett bostadsområde granne med en industriverksamhet. Vi har mycket trafik i form av tunga lastbilar som hämtar och lämnar gods mellan 06.00 – 22.00.
- 5) Vi anser att vi är en attraktiv och betydelsefull arbetsgivare som sysselsätter, inklusive våra egna 160 medarbetare, uppskattningsvis 400 personer. Vi är också stora hotell, restaurang och taxi kunder. Vi känner inte att detta är något som värdesätts av kommunen då vi inte ser att det finns någon vilja från er sida att hitta en för oss acceptabel lösning. Vi har en känsla av att ni helst ser att vi skulle flytta vår verksamhet men som vi tidigare påpekat skulle en flytt med största sannolikhet innebära en flytt från Sundsvall. En nedläggning av vår verksamhet som funnits här sedan 1756 skulle få betydande negativa konsekvenser för Sundsvall och alla som idag är beroende av oss.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: En viktig faktor för stadsutveckling är att fler människor väljer att bosätta sig i staden. För att allt som gör en stad attraktiv ska få plats och kunna samspela krävs att avvägningar görs. För behovet av arbetsplatsparkeringar bedöms det vara tillräckligt med de lediga platser som finns i parkeringshuset Balder tillsammans med de gatumarksparkeringar som blir allmänt tillgängliga i Alliero. Kommunen har en tydlig inriktning i den gällande Översiktsplanen 2021 (s. 55) "Bygg staden inåt och nyttja befintliga markresurser och infrastruktur mer effektivt. Vi vill skapa möjlighet till fler boende i de centrala delarna av staden runt stadskärnan vilket ger ett större underlag till handel och service." Alliero är en del i den utvecklingen. I framtagandet av detaljplanen har en rad olika utredningar gjorts för att pröva om marken är lämplig för det den föreslås användas till i detaljplanen. Bland annat har buller från trafik på Universitetsallén och intilliggande pågående verksamheter utretts. På grund av de höga bullernivåerna från trafiken regleras det i planbestämmelse att tillkommande bebyggelse utmed Universitetsallén måste ha genomgående lägenheter för att klara kraven i bullerförordningen. (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader) I framtagna utredning är slutsatsen att ljudnivåerna från Emhart glass AB:s verksamhet bekräftar behovet av genomgående lägenheter för kvarter 6 (Byggnad i korsningen Universitetsallén/Västra allén). I och med planbestämmelse för genomgående lägenheter finns inga hinder för att både bostäder och pågående verksamheter finns i området. I övrigt påverkas ej planerade byggnader.

Privatpersoner:

Privatperson 1

Först och främst vill jag påpeka det olämpliga med att bara sätta upp ett enda papper om ovanstående på anslagstavlan vid entrén på Repslagarevägen! Kanske har ni bett hyresvärden informera på bästa sätt och det blev på enklaste sätt?! Alla bara rusar in och ut och är stressade och ser absolut inte ett trist papper från kommunen (ursäkta).

Jag råkade se informationen därför att jag skulle kolla på lägenhetslistan. Då kunde jag se att kommunen tänker behålla nuvarande miljöstopställe trots så många fler boende och en del företag i bottenplan. Tänk efter! Jag menar TÄNK!

Vi som bor här och känner området, vet att platsen redan nu är både olämplig och felplacerad.

Folk (inte alltid närboende) slänger och ställer allt möjligt och omöjligt (mat och kläder) både i och kring containrarna. På somrarna stinker det runt om där, så att man inte vet om man kan gå dit med sina sopor. Man trampar i både plåt o glas ibland när man ska tömma. En del är så bekväma att de inte ens ids stoppa ner sina

flaskor, utan ställer hela backar med flaskor nedanför den containern. Ja, listan kan göras hur lång som helst ...

Förslag istället: låt oss få inbyggda kärl med lås så vi slipper obehörigas stinkande sopor runtom containrarna. Dessa bör vara placerade i nära anslutning till bostäderna. Placeringen idag förutsätter helt friska, yngre personer med bil. Så är inte alltid fallet, tyvärr, vi är en hel del äldre här faktiskt.

Jag vill särskilt poängtera det uppseendeväckande i att det nybyggda området inte ska få ett eget miljösofhus.

Så brukar det bli i andra kommuner.

T Ä N K där också!

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: När stadsbyggnadskontoret begär en fastighetsförteckning från Lantmäterimyndigheten i samband med utskick av detaljplanen i samråd eller granskning redovisas endast fastighetsägare. I de fall det finns ett hyresrättsbestånd i samrådsregionen samarbetar stadsbyggnadskontoret med fastighetsägaren för att informationen ska nå hyresgästerna också, alltså inte bara fastighetsägaren. Det är brukligt att informationen då sätts upp på informationstavlan i trapphusen eller på porten till trapphusen.

Den yta för återvinningsstation som föreslogs i samrådet har tagits bort ur planförslaget, detta i samråd med FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen) som har hand om återvinningen och en ny lokalisering är under utredning. Miljösofhus är en funktion som enskilda fastighetsägare brukar tillhandahålla sina hyresgäster/bostadsrättsägare då de ofta är låsta för allmänheten. Tillkommande byggrätter ger möjlighet för blivande fastigheter att uppföra miljösofhus inom det egna kvarteret.

Bostadsrättsföreningen Sundsvallshus Nr. 4:

1. PLACERING HUS LUDVIGSBERGSVÄGEN NÄRA VÄG SKAPAR RISKFULL TRAFIKSITUATION SAMT PÅVERKAR CYKEL & GÅNGBANOR I KOMBINATION MED BUSSHÅLLPLATS. OM HUSET FLYTTAS LÄNGRE NER SAMT BYGGS SOM SUTERRÄNGHUS KAN DET TA FÖRBÄTTRA SITUATION

2. LUDVIGSBERGSVÄGEN, 21 METER HÖGT HUS FÖRSTÖR SOL- SKUGGA SAMT AVVIKER FRÅN ÖVRIGA BYGGNADER OCH DRASTISKT FÖRSÄMRAR BOENDEMILJÖ FÖR NÄRBOENDE. DETTA HÖGHUS KOMMER INTE ATT UPFYLLA KRAVET "ATT DET ANPASSAR TILL BEFINTLIG BEBYGGELSE I HÖJD". OM HUSET FLYTTAS LÄNGRE NER SAMT BYGGS SOM SUTERRÄNGHUS KAN DETTA FÖRBÄTTRA SITUATION.

3. PLACERING HUS LUDVIGSBERGSVÄGEN NÄRA VÄG SKAPAR PROBLEM FÖR ALLMÄN SNÖRÖJNING EFTERSOM DEN ENDA TILLGÄNGLIGA YTA FÖR SNÖHÖG

VID SNÖRÖJNING ALLMÄN VÄG ÄR PÅ DEN TÄNKTA BYGGYTAN. OM HUSET FLYTTAS LÄNGRE NER SAMT BYGGS SOM SUTERRÅNGHUS KAN DETTA FÖRBÄTTRA SITUATION.

4. DEN GÄLLANDE DETALJPLANEN VISAR ATT PLACERING HUS LUDVIGSBERGSVÄGEN SKA PLACERAS PÅ PRICKAD MARK, VILKET VISAR ATT MARKEN INTE FÅR BEBYGGAS

5. PLACERING HUS LUDVIGSBERGSVÄGEN: BEFINTLIG SKOG, GRÖNT STRÅK NER MOT STADEN DECIMERAS TYDLIGT VILKET FÖRSTÖR GRÖN KORRIDOR UPP MOT NORRA BERGETS NATURRESERVAT DEN TÄNKTA PARKEN KOMMER BLI FÖR SMAL FÖR ATT KUNNA UPPRÄTTHÅLLA EN NATURLIG FAUNA DÄR BLAND ANNAT DEN UNIKA SUNDSVALLS VIOLEN VÄXER

6. PLACERING HUS LUDVIGSBERGSVÄGEN: EN SÅ PASS STOR FASTIGHET KOMMER GENERERA ÖKAD PARKERINGSBEHOV, DETTA PARKERINGSBEHOV MÅSTE HELT TÄCKAS PÅ DEN TÄNKTA BYGGGRÄTTEN. DETTA VET VI SOM NÄRLIGGANDE BOSTADSRÄTTSFÖRENING ATT DETTA ÄR ETT PROBLEM.

***Stadsbyggnadskontorets Kommentar:** Exakt hur byggnaden placeras inom den föreslagna bygggrätten regleras inte i detalj. Bygggrätten i sig är anpassad till befintlig gångbana i norr. Vid en bygglovgivning finns ytterligare krav på hur bygggrätten ska utformas så att exempelvis parkering och friyta för utevistelse finns i anslutning till den nya byggnaden. Bygggrätten är begränsad i sin utbredning för att inte få för stor påverkan på parkstråket. Hur byggnaden utformas med souterräng eller ej regleras inte heller, det kan däremot vara lämpligt för att få plats med exempelvis parkering. En inventering av växtligheten har gjorts i området och finns redovisad i bilaga Inventeringsrapport planområdet Alliero samt i Inventeringsrapport sommar_Alliero. Utifrån dessa rapporter finns inget som tyder på att föreslagen bygggrätt inverkar på någon känslig växtlighet.*

Det är möjligt att reglera höjden på byggnader genom att ange bestämmelser om byggnadshöjd,nockhöjd eller totalhöjd. Vilken regleringsform som är lämpligast beror på typ av bebyggelse, byggnadens utformning och markens topografi. Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. Med bestämmelser om högsta totalhöjd reglerar kommunen alltså den absolut högsta tillåtna höjden på en byggnad. Stadsbyggnadskontoret har valt att använda totalhöjd för att reglera höjdförhållandet på bygggrätten för att det ska vara tydligt att det är den absolut högsta delen som får sticka upp. Beroende på hur byggnaden utformas med ventilation, hisschakt etc. kommer själva byggnadshöjden, det som utgörs av byggnadskroppen/fasaden där den möter taket, att vara lägre än vad höjdbestämmelsen totalhöjd anger i detaljplanen.

Utifrån hur platsen ser ut idag och hur växtligheten ser ut sänks totalhöjden för att anpassas till samma höjd som träden. Träden har mätts in med fotometrisk mätning och byggrättens totalhöjd anpassas till detta utifrån gatans höjd det innebär en sänkning av totalhöjden. Ny totalhöjd regleras till 18 meter.

Privatpersoner 2

Geoteknisk undersökning

Från PM Geoteknik: "Aktuellt undersökningsområde ligger strax norr om centrala Sundsvall, ca 100 m norr om Selångersån, **angränsas i norr av Repslagarevägen** och i öster av Villagatan. Söder om aktuellt område löper Universitetsallén (tidigare kallad Fabriksgatan). I väster angränsas aktuellt område av Engelska skolan."

Dvs geoteknisk undersökning upp till Ludvigsbergsvägen är inte gjord. Det bör också noteras att det tränger upp vatten från berget på norra sidan av Ludvigsbergsvägen vid nr 20 som sedan rinner över vägen och mot parkområdet vilket synbarligen inte har tagits med i någon bedömning av lämplighet för bebyggelse där.

Detaljplan för del av Alliero.

Från beskrivningen av Området idag: "Planområdet ligger med gång- och cykelavstånd till stadskärnan i Sundsvall. Det finns gång- och cykelbanor utmed Universitetsallén där även kollektivtrafiken går. Det är även möjligt att gå utmed Selångersån och över en bro till Storgatan. Stadsbuss linje 3 trafikerar med 10-minuterstrafik. Från detaljplan: buss var 10:e minut, gång och cykelbanor".

Motsvarande uppgifter för Ludvigsbergsvägen är att busslinje 84 trafikerar Ludvigsbergsvägen gång i timmen mellan 8 o 18 vardagar. Lördag och söndag går fyra turer. När det gäller att cykla går det bra ned till centrum men tillbaka?

Parkområde

I området som är markerat som park från Villagatan till Ludvigsbergsvägen växer Bergviol/Sundsvallsviol. Arten är fridlyst och rödlistad och finns bl.a. beskriven i SLU Artdatabank. <http://artfakta.artdatabanken.se/taxon/1662>

Se speciellt Hot/Åtgärder/Artskydd i dokumentet.

citat. "Bergviol har missgynnats av den starkt expanderande bebyggelsen inom sitt svenska huvudutbredningsområde i Sundsvallsregionen. Arten missgynnas även av igenplantering och igenväxning med barrträd, eftersom den är ljusberoende.

PÅVERKAN

- Exploatering/konstruktion (Stor negativ effekt)"
- <http://linnaeus.nrm.se/flora/di/viola/viola/violcol.html>

Såsom det är beskrivet i planen är området längst upp vid Ludvigsbergsvägen tillåten för komplementbyggnad (prickad mark) med vilket det inte avses bostadshus.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar:

Geoteknisk undersökning

WSP har i juni och september utfört geotekniska undersökningar för byggrätten intill Ludvigsbergsvägen i form av jordprovtagning med skruvborr i två punkter samt jord-bergsondering i två punkter för att bestämma bergnivåer i området. Enligt utförda undersökningar består jorden av fyllningsmaterial, främst sand- och grussediment, på berg. Bergytan har påträffats kring ca 1,5 till 2,5 meters djup under markytan. Den exakta nivån var vid undersökningstillfället svår att bestämma; antingen ligger berget ytligare (1,5m – 2m) och den översta metern av berget är sprickigt, eller också ligger berget djupare (ca 2,5m) men täcks av mycket blockig morän. Någon observation gällande grundvatten har inte kunnat göras i samband med undersökningarna.

Detaljplan för del av Alliero

Planbeskrivningen kompletteras med motsvarande uppgifter gällande kollektivtrafik för Ludvigsbergsvägen

Parkområde

En inventering av växtligheten har gjorts i området och finns redovisad i bilaga Inventeringsrapport planområdet Alliero samt i Inventeringsrapport sommar_Alliero. Utifrån dessa rapporter finns inget som tyder på att det föreslagna området med byggrätt inverkar på någon känslig växtlighet. Rapporten pekar ut andra områden där känslig växtlighet finns vilket får konsekvenser för hur parken kan utformas vid ett genomförande, exempelvis att marken lämnas orörd.

Samlade synpunkter fastighetsägare Villagatan, Smedgatan och Repslagarevägen:

Synpunkter m a samråd rörande detaljplan del av Alliero

190206 var vi några som fick del av Stadsbyggnadskontorets förslag till ny detaljplan för del av Alliero. Denna del i handläggningen som benämns samråd, har vi till den 190218 att lämna synpunkter på. Detta är en mycket kort tid för oss att sätta oss in i ett omfattande förslag, men vi är angelägna att använda oss av möjligheten att redan inledningsvis lämna översiktliga synpunkter på planen och att önskar att vi kan återkomma även längre fram i processen, bl a vad gäller trafiksituationen som redan idag är besvärlig i området.

Det finns sedan tidigare en beslutad plan för området. Den planen hade en helt annan karaktär. Aktuellt förslag gäller att på ett begränsat område i mycket central del av Sundsvall planera för 700 lägenheter, med i genomsnitt medelstora lägenheter. Hur många nya boenden de skulle bli är svårt att förutse, och därmed även alla tänkbara

konsekvenser det på olika sätt skulle bli för området. Kort jämförelse med Nacksta där Mitthem beskriver att det är ca 1000 lägenheter med närmare 4000 boende.

Vi är angelägna om att det ska bli realistisk plan med bra resultat för Sundsvall vad gäller grönområden, trafikflöden, parkeringsmöjligheter mm och framförallt en vision av hur husen ska tillåtas se ut.

Som det konstateras i planen så skiljer sig den nuvarande karaktären åt inom det totalt tänkta planområdet. En avgränsad del av området är sedan ca 20-talet bebyggt med trävillor och sedan ca 50-talet också en del flerbostadshus, gatorna är av småstadskaraktär och området är lummigt och trevligt. Om man vill bevara denna karaktär måste man här och i direkt anslutning till detta område ta hänsyn till detta och vara mycket försiktig vid nybyggnation. Vi vill därför tydligt protestera mot den aktuella planen för nuvarande Emhardts parkering, som vi anser bör utföras på annat mer lämpligt sätt.

Längre bort längs Universitetsallen finns inte och har inte funnits bostäder utan det är eller har varit bilhallar mm och där en ny byggplanering väl skulle kunna tillföra området positiv utveckling.

I grunden är vi positiva till att området i det hela bebyggs och ställs i ordning, men vi önskar få dialog om framförallt den del som blir närmast vårt bostadsområde, dvs Emhardts parkering.

Några specifika synpunkter/överklagan efter samrådsmötet

1. Huskomplex på +18 meter på nuvarande parkering utanför Villagatan 8, 10 och 12 medför betydande försämring av både utsikt och ljusinsläpp. En sådan kompakt höghus område ger även en avsevärd värdeminskning för nuvarande ägare på Villagatan. Både direkt påverkan som nämnt ovan men även att detta i så fall blir ett helt annat område med en enorm ökning av antal innevånare på relativt liten yta.

2. 700 nya lägenhet om 70 kvm vardera i området innebär uppskattningsvis minst 1400 nya innevånare i stadsdelen om man räknar med 2 personer per hushåll. Detta innebär självklart ett hårt tryck gällande trafiken i området vilket redan är ett stort problem både med avseende på antal bilar, men även utsläpp och säkerhet. Detta är inte acceptabelt och vad som visades på mötet så fanns ingen lösning på detta.

3. Områdets charm och de fina trävillorna från sekelskiftet 1800/ 1900 o början av 1900- talet kommer att komma helt i skymundan från de stora och höga huskomplex som anges i planen. Varför inte försöka bevara en fin gammal stadsdel genom att bygga tidsenliga lägre hus med mer luft emellan. Eller varför inte en ekoby i kombination av klimatsmarta hus. Detta är något som Sundsvall skulle kunna locka till sig många storstadsbor som söker något nytt. Familjen på Villagatan 12 attraherades av områdets charm då de valde att flytta hit hösten 2018 men skulle definitivt inte lämnat storstaden för ett sådant område som nu föreslås.

Det som visades på mötet anser vi inte kan ses som en förlängning av Stenstan på något sätt. Tänk på att bevara det gamla o inte förstöra det med ett stort område med höga- och stora huskomplex. Sundsvall är ju ändå utsedd till Sveriges vackraste stad. Låt det förbli så.

Ett annat alternativ för att minska påverkan på området med gamla trävillor är att förskjuta de stora huskomplexen bortom Emhart parkeringen och bygga mer tidsenliga hus på Emhart parkeringen.

4. Om kommunen vill att Sundsvall ska växa med personer som ska flytta in till Sundsvall så undrar vi hur ni har tänkt att locka till nyinflyttning till ett komplex som detta, då det redan finns många nybyggda och lediga lägenheter i hamnområdet. Se även punkt 3.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar:

Det förslag som hänvisas till av sakägarna var ett förslag till detaljplan som aldrig antogs. Den detaljplan som gäller för området är en plan från 1957 med allmänt ändamål och generella byggrätter.

Byggrätterna som föreslås i detta planförslag söder om Villagatan har studerats utifrån hur de skuggar omkringliggande befintlig bebyggelse samt hur innergårdarna skuggas. De höjder som är föreslagna i samrådshandlingen är i enlighet med Boverkets rekommendationer och tar hänsyn till befintlig bebyggelse utmed Villagatan. För att tillmötesgå synpunkten har bebyggelsen närmast villorna sänkts till en totalhöjd om 14 meter. Vilket ger ytterligare mindre skuggningseffekt och det säkras också utblickarna något rakt söderut. Som referens är totalhöjden på byggnaden på södra sidan Villagatan i korsningen Villagatan/Smedgatan 12 meter. En avvägning behöver göras mellan att tillmötesgå synpunkten och att uppfylla syftet med detaljplanen och inriktningen i kommunens Översiktsplan 2021 (s. 55) "Bygg staden inåt och nyttja befintliga markresurser och infrastruktur mer effektivt. Vi vill skapa möjlighet till fler boende i de centrala delarna av staden runt stadskärnan vilket ger ett större underlag till handel och service."

Exakt hur många bostäder som kommer att byggas regleras inte i detaljplanen. Siffran som anges är en uppskattning utifrån en generell lägenhetsstorlek om 70kvm. Vid genomförandet av detaljplanen gäller ytterligare krav enligt Boverkets byggregler och att exploatören når kommunens parkeringsnorm för att få ett godkänt bygglov. Luftkvaliteten har utretts utifrån att planförslaget genomförs inklusive att angränsade detaljplan för Folkets park genomförs. Se vidare under stadsbyggnadskontorets kommentar till Miljökontorets yttrande. Vad gäller trafiksäkerhet sker utformningen av gatorna i projekteringen. Hur gatorna är tänkt att utformas finns bilaga Gatusektioner. Gatorna är tänkta att utformas med gångbanor på båda sida om vägbanan, som blir smalare än idag, tillsammans med trädplantering, ny belysning och långsgående parkeringar. Nya övergångsställen byggs som idag helt saknas.

Detaljplanen reglerar inte i detalj hur kommande bebyggelse utformas vad gäller materialval, kulörer, fasad- eller takbeklädnad, fönstersättning, taklutning etc. Exempelvis så har de solstudier som genomförts utgått ifrån en byggnadsvolym med den totalhöjd som regleras i detaljplanen. Ytterligare kravställning på utformning kommer att ske i kvalitetskriterier som upprättas av stadsbyggnadskontoret och den som anvisas marken ska visa på hur de uppfyller dessa krav.

Med nu gällande lagstiftning är det svårt att genomföra den typ av bebyggelse som föreslås i yttrandet, detta med tanke på de stora trafikmängder som belastar Universitetsallén och gällande regler för buller. På grund av bullernivåerna från trafiken regleras det i planbestämmelse att tillkommande bebyggelse utmed Universitetsallén måste ha genomgående lägenheter för att klara kraven i bullerförordningen. Tillkommande bebyggelse kommer då att fungera som bullerskärm för det övriga området inom Alliero. (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader)

Privatperson 3:

Vad spännande med nya kvarter och att ytorna vid Emhart o bortåt Sporthallen ska få liv! Kul! Jag har länge funderat över varför de inte utnyttjats (mer än parkeringar).

Jag har bara en - högst egoistisk iofs - synpunkt på detaljplanen, och det gäller byggrätten vid Ludvigsbergsvägen. (Jag bor i föreningen mitt emot [Sundsvallshus 4] och skulle alltså påverkas av den.)

Måste verkligen totalhöjden på byggnaden vid Ludvigsbergsvägen vara 21 meter?

Det låter väldigt högt, om man jämför med längan intill och jämfört med vårt hus. (Antar att det innebär 6 - 7 våningar.) Det skulle påverka vår utsikt ordentligt, och därmed också trivselen, plus möjligtvis påverka värdet av lägenheten negativt. Dessutom skulle ett högt hus även innebära insyn, som inte funnits innan. Även det skulle påverka trivsel/ev. värde.

Om huset skulle kunna byggas lika högt som intilliggande huskropp - ca 3-4 våningar - eller mer suterräng, skulle det vara toppen för oss/mig.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Det är möjligt att reglera höjden på byggnader genom att ange bestämmelser om byggnadshöjd,nockhöjd eller totalhöjd. Vilken regleringsform som är lämpligast beror på typ av bebyggelse, byggnadens utformning och markens topografi. Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. Med bestämmelser om högsta totalhöjd reglerar kommunen alltså den absolut högsta tillåtna höjden på en byggnad. Stadsbyggnadskontoret har valt att använda totalhöjd för att reglera höjdförhållandet på byggrätten för att det ska vara tydligt att det är den absolut högsta delen som får sticka upp. Beroende på hur byggnaden utformas med ventilation, hisschakt etc. kommer själva byggnadshöjden, det som utgörs av byggnadskroppen/fasaden där den möter taket, att vara lägre än vad höjdbestämmelsen totalhöjd anger i detaljplanen.

Utifrån hur platsen ser ut idag och hur växtligheten ser ut sänks totalhöjden för att anpassas till samma höjd som träden. Träden har mätts in med

fotometrisk mätning och byggrättens totalhöjd anpassas till detta utifrån gatans höjd det innebär en sänkning av totalhöjden med 3 meter.

Privatpersoner 4

Vi vill lämna synpunkter gällande detaljplanen "Del av Alliero" SBN 2016- 00494.

1. Som boende på Ludvigsbergsvägen 14 blir vi mycket påverkad av om det skulle byggas en 21 meter hög byggnad mitt emot. Det skulle inte passa in i den befintliga bebyggelsen och den skulle skymma solen och drastiskt försämma boendesituationen för alla närboende.
2. Det är redan idag trångt längs gatan och en byggarbetsplats längs vägen skulle vara livsfarligt för både gång- och vägtrafikanter.
3. En lösning vore att bygga huset längre ner i backen så att det inte blir högre än husen på gatan.
4. Placering av byggnaden på Ludvigsbergsvägen skulle förstöra grönområdet och stigen upp mot Norra berget som är ett naturreservat.
5. Genom att placera byggnaden på Repslagaregatan skulle det förbättra situationen för de boende både på Repslagaregatan och Ludvigsbergsvägen eftersom det inte skulle skymma några byggnader.

Stadsbyggnadskontorets Kommentar: Det är möjligt att reglera höjden på byggnader genom att ange bestämmelser om byggnadshöjd,nockhöjd eller totalhöjd. Vilken regleringsform som är lämpligast beror på typ av bebyggelse, byggnadens utformning och markens topografi. Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. Med bestämmelser om högsta totalhöjd reglerar kommunen alltså den absolut högsta tillåtna höjden på en byggnad. Stadsbyggnadskontoret har valt att använda totalhöjd för att reglera höjdförhållandet på byggrätten för att det ska vara tydligt att det är den absolut högsta delen som får sticka upp. Beroende på hur byggnaden utformas med ventilation, hisschakt etc. kommer själva byggnadshöjden, det som utgörs av byggnadskroppen att vara lägre än vad höjdbestämmelsen totalhöjd anger i detaljplanen. Exakt hur byggnaden placeras inom den föreslagna byggrätten regleras inte i detalj. Byggrätten i sig är anpassad till befintlig gångbana i norr. Vid en bygglovgivning finns ytterligare krav på hur byggrätten ska utformas så att exempelvis parkering och friyta för utevistelse finns i anslutning till den nya byggnaden. Byggrätten är begränsad i sin utbredning för att inte få för stor påverkan på parkstråket.

Hur byggnaden utformas med souterräng eller ej regleras inte heller, det kan däremot vara lämpligt för att få plats med exempelvis parkering. En byggrätt vid Repslagaregatan har studerats, där är topografin alltför brant för att möjliggöra för en lämplig bebyggelse med tillhörande utemiljö. Vid genomförandet av detaljplanen studeras var det är lämpligt att lokalisera etableringsytorna för själva bygget. Viss påverkan under byggtiden kommer att uppstå.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



Helene Swang
Planeringsarkitekt

Detaljplan för
Del av Alliero
Del av Norrmalm 1:1
Norrmalm, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 28 april 2020 – 19 maj 2020.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen ansåg i sitt samrådsyttrande att det krävdes ytterligare undersökningar avseende markföröreningar. Länsstyrelsen anser att kommunen efter samrådet har visat att planförslaget är lämpligt med hänsyn till markföröreningar.

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av bostadskvarter med en karaktär som liknar stenstadens. Planen kommer att möjliggöra handel och verksamheter i bottenvåning samt parkering under mark. Planen möjliggör dessutom för en förskola och en bostadsnära park.

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

Kommentar: Synpunkten noteras

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingarna i ärende

”Granskning gällande detaljplan för del av Alliero, del av Normalm 1:1 med flera, Normalm, Sundsvalls kommun”, där vi inte har något att erinra då planområdet inte berör någon statlig infrastruktur.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Din Tur

Som det redovisas i handlingen trafikeras Universitetsallén av linje 3 och Ludvigsbergsvägen av linje 84.

Linje 3 trafikerar idag sträckan med två-axliga (korta) bussar, beläggningen är i högtrafiktid mycket hög med behov av viss förstärkning. Sundsvalls kommun har tillsammans med Kollektivtrafikmyndigheten och bussentreprenören Nobina gjort en linjenätsanalys som möjliggör att sträckan i framtiden kan trafikeras med ledbussar. Det ökar kapaciteten, även om det beräknade antalet nya resor är litet, men ställer också högre krav på utrymme.

För att bibehålla och gärna öka bussarnas framkomlighet bör antalet utfarter från föreslagen bebyggelse minimeras då varje utfart i sig kan komma att hindra detta, dels genom att andra fordon kan vara i vägen men också att man normalt tar ner farten vid korsningar.

För att öka framkomligheten och minimera restiderna är Kollektivtrafikmyndigheten för att det byggs så kallade klackhållplatser.

Även om det är stor höjdskillnad mellan Universitetsallén och Ludvigsbergsvägen kan en bra koppling innebära att boende där får en bättre tillgänglighet till kollektivtrafiken på Universitetsallén.

Kommentar: Synpunkten noteras. Universitetsallén ingår inte i sin helhet i detaljplaneförslaget utan förväntas kunna se ut som idag med sina parallella trädtrader. Hur eller var busshållplatser utformas regleras inte i detaljplanen. Kvartersstorleken i planförslaget härstammar ifrån tidigare stadsplanemönster och planförslaget syftar till att kommande bebyggelse ska inordnas i områdets befintliga gatustruktur. Klassiskt rutnät tenderar att skapa korsningspunkter. Hur trafik passerar korsningspunkterna regleras med trafikföreskrifter.

Kommunala myndigheter och bolag:**Individ- och arbetsmarknadsförvaltningen IAN**

IAN har inga invändningar mot detaljplaneförslaget

Kommentar: Noteras.

Sundsvall Energi AB

Sundsvallenergi har inga synpunkter

Kommentar: Noteras.

MittSverige Vatten AB

Sundsvall Vatten AB hänvisar till tidigare samrådssvar med följande förtydligande. Sundsvall Vatten AB anser att det markavtal man har med kommunen för sina ledningar är att likställa med ledningsrätt. Detta innebär att ledningarna skall beaktas vid höjdsättning av mark samt vid pålning m.m. Sundsvall Vatten AB förstår att det inte är möjligt i planläggningsskedet att anvisa exakt läge och antal förbindelsepunkter. Men skall fastigheter anslutas till den allmänna V a - anläggningen måste planen säkerhetsställa så att möjlighet för detta finns. I planbeskrivningen står att tekniska lösningar för rening av dagvatten finns reglerade i LAV (lagen om allmänna vattentjänster) vilket inte finns. Sundsvall Vatten AB har förstått att detta inte är möjligt att reglera i planen, men önskar om möjligt att något liknande skrivs in "lösningar och krav för fördröjning samt rening av dagvatten kommer att regleras i exploateringsavtalen"

Kommentar:

Det markavtal som finns med kommunen kan likställas med nyttjanderätt. Om marken byter ägare eller att mark överförs till annan fastighet gäller inte längre avtalet. För att helt säkerställa att ledningarna tryggas med ledningsrätt åligger det ledningsägaren att söka ledningsrätt för att säkerställa rättigheten och att den skrivs in hos Lantmäterimyndigheten.

Planbeskrivningen syftade inte till att hänvisa till att tekniska lösningar för rening av dagvatten finns reglerade i LAV (Lagen om allmänna vattentjänster) utan att efterkommande lovgivning kan använda det lagrummet som stöd. I avvisningen av den kommunala marken kommer kvalitetskriterier och tekniska krav gällande dagvatten att ställas på den exploatör som tilldelas marken. Planbeskrivningen förtydligas utifrån MittSverigeVattens synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Medelpads Räddningstjänstförbund har tagit del av insända granskningshandlingar för detaljplan för del av Alliero, del av Norrmalm 1:1 m.fl. och har följande synpunkter att tillägga:

Det är bra att ha med i ett tidigt skede i projektet att det krävs en viss yta för uppställningsplatser av räddningstjänstens höjdfordon ifall räddningstjänsten ska fungera som alternativ utrymningsväg från bostäderna. Till exempel behöver en uppställningsplats ha måtten 6x12 meter för att stegbilens bredd plus stödbenen ska få plats och det kan vara bra att ha i åtanke när man utformar de mindre lokalgatorna, tänker på exempelvis trädplantering, placering av parkeringsplatser och liknande.

Kommentar:

Den sektion som föreslås i planhandlingens bilaga anpassas utifrån den bebyggelse som kommer i kvarteren. Då måste hänsyn tas till exempelvis in- och utfarter mellan kvarteren och lokalgatorna. Där kan inte träd eller långsgående bilparkeringar finnas och på så sätt skapas en möjlig uppställningsyta.

Kommunstyrelsekontoret

Vissa frågor har inte kunnat besvarats så tydligt i planhandlingen eftersom inte allt går att hantera genom planbestämmelser. Vi vill framhålla betydelsen av att Stadsbyggnadskontoret fortsatt driver även de frågor av vikt som inte kan regleras i denna plan, men som kan ge olika slutresultat för området genom till exempel aktiv dialog, samverkan, avtalsskrivningar och bygglov. Exempel på sådana frågor är bostadsförsörjning, sammanhängande grönstråk, tillgång på föreskoleplatser och annan service samt utrymme för hantering av återvinning. Den övergång till mer bostadsnära insamling av förpackningar och retur papper som placeras medför behov av utrymme inom bostadskvarteren för sådan hantering.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten och instämmer att efterkommande arbete med genomförandet är viktigt för att uppnå detaljplanens intentioner. Ett exempel är att den kommunalägda marken kommer att anvisas till den exploatör som uppfyller de tekniska krav och kvalitetskriterier som ställts utöver vad detaljplanen reglerar.

Sundsvall Energi AB, elnät

Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Noteras.

Miljönämnden

Miljönämndens bedömning

Miljönämnden anser att beslut om att anta detaljplanen inte bör tas innan beslutsunderlaget är färdigt gällande förorenad mark, med avseende på undersökningar, riskbedömningar samt förtydligande av övergripande åtgärds mål.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa nya bostadskvarter liknande stenstaden med möjlighet till verksamheter i bottenvåning samt parkering under mark och i suterrängvåning. Förskola och en bostadsnära mindre park planeras. Parker skapas även mellan Ludvigsbergsvägen och Alliero, dels genom en förlängning av Västra allén norrut som kopplas ihop med ett större parkstråk upp till Ludvigsbergsvägen. Ytterligare en byggrätt intill båda sidor om Universitetsallén, intill förlängningen av Västra allén möjliggörs för två högre byggnadskroppar som ska samspela i volym och utformning.

Miljönämndens synpunkter

Markföroreningar

Vid samråd har det uppgetts att provtagningsresultat och riskbedömning mm ska vara färdigställda innan granskningsskedet. Dessa har ännu inte redovisats. Det innebär att Miljönämnden inte kan ta ställning till om området kan bedömas som lämpligt för bostadsändamål. Det finns områden som parker och gata som inte berörs av startbesked som har halter av föroreningar som kan riskera att påverka människors hälsa och miljön. Bland annat har området Park 2 visat medelhalter av PAH som kan innebära en oacceptabel långsiktig risk enligt lämplighetsbedömningen. Fortsatta undersökningar pågår och har ännu inte redovisats. Miljönämnden anser att den omgivande parkmarken är en integrerad del av det planerade bostadsområdet. Dessa områden behöver därför utredas och vid behov åtgärdas.

Miljönämnden ser en brist i att endast lovpliktiga verksamheter regleras enligt planhandlingen i enlighet med PBL 4 kap 14§. Det innebär att det inte finns möjligheter att villkora om att åtgärder måste genomföras när det gäller allmän platsmark inom planområdet.

När det gäller den tidigare måleri- och lackeringsverksamheten gör Miljönämnden bedömningen att det krävs mer undersökningar för att utreda förekomsten av klorerade lösningsmedel. Hittills tagna prover visar förhöjda halter. Miljönämnden gör bedömningen att det kan finnas en källförorening och att en riktad provtagning behöver göras för att utreda detta vidare. Innan det är gjort går det inte att utesluta att det finns hälsofarliga klorerade lösningsmedel inom detaljplanen som kan behöva åtgärdas.

Dagvatten

I samrådsredogörelsen svarar stadsbyggnadskontoret på miljönämndens synpunkter om att säkerställa plats för dagvattenhantering i plankartan. "Detaljplanen reglerar inte i detalj hur skelettjordarna ska utformas utan säkerställer att bredden på

gatusektionerna är tillräckliga så det finns plats för trädplanteringar. Den tekniska utformningen tas fram i projekteringsskedet.” Det framgår också i planbeskrivningen att allmän platsmark gata i genomförandeskedet är tänkt att utformas med trädplanteringar med skelettjordar sammankopplande med underjordiska magasin där dagvatten kan fördröjas och renas för att sedan kopplas på dagvattennäthandlingen.

Miljönämnden anser att det bör framgå av planbestämmelse/plankartan att plats för dagvattenhantering ska finnas vid gatorna för att säkerställa att tillräcklig yta ges till reningen.

Förskola

Med planerad utbyggnad av förskolebyggnaden blir barnens friyta 2000 kvadratmeter. Förskoleverksamheten kommer då att behöva anpassa verksamheten till förskolegårdens förutsättningar och vara en mindre förskola. Boverket (och miljökontoret) rekommenderar en friyta om 40 m² per barn.

Luft

Miljö kvalitetsmålen bör eftersträvas i samhällsplaneringen för att säkerställa en hälsosam miljö. Miljö kvalitetsmålet för dygnsmedelvärde för partiklar (PM₁₀) beräknas nås precis, medan årsmedelvärdet överskrider med några mikrogram per kubikmeter. Det blir en uppgift för kommunen att vidta lämpliga åtgärder för att halter av partiklar inte blir för höga längs med Universitetsallén och bostäderna till följd av trafiken.

Kommentar: En lämplighetsbedömning över området har tagits fram som ligger till grund för detaljplanen inför granskningsskedet, där redovisas utförda undersökningar. Utifrån detta vet vi att marken är olika förorenad i olika områden. Där det är möjligt att villkora markens användning har detta gjorts i detaljplanen. I övrigt är det kommunen som ansvarar för att sanera marken vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bestämmelse om villkorat starbesked ligger kvar och kommande sanering kommer att följa gällande lagar och regler.

Dagvattenhanteringen i gatumarken följer de krav som ställs i miljöbalken, vattnet kommer att fördröjas och renas innan det kopplas på dagvattenledningar och släpps ut i recipienten. Tillgängliga ytor i gatumarken bedöms enligt projekteringen som tillräckliga varför en särskild bestämmelse för dagvatten inte är nödvändig.

Stor vikt har lagts vid att utforma de nya lokalgatorna där många anspråk ska rymmas, sådan som inte syns i detaljplanen mer än att markresursen säkerställts. Hänsyn har tagits till dessa anspråk genom ett gatunät med bredder för gående, trädplantering, sammanhängande gröna stråk, bilparkering, dagvattenhantering, belysning, trafikmängder, korsningspunkter och siktlinjer, angöring till angränsande områden och funktioner.

Kultur- & Fritidsnämnden

Synpunkter

Kultur- och fritidsförvaltningen har tagit del av remissen och nedan följer förvaltningens synpunkter på förslaget.

Synpunkter granskning idrott och evenemang

Vid samrådet inkom Kultur- och fritid med en synpunkt om att antalet parkeringar inte bör minska i samband med att bostäder byggs. Detta motiverades med att områdets parkeringar redan idag har en hög nyttjandegrad. Kultur- och fritid noterar att synpunkten inte har föranlett ändringar i detaljplanen. I samrådsredogörelsen redovisar Stadsbyggnadskontoret sin bedömning gällande behovet av parkeringsplatser i och i anslutning till planområdet. Kultur- och fritid delar inte Stadsbyggnadskontorets bedömning. Mot den bakgrunden vill Kultur- och fritid åter framföra synpunkten om att antalet parkeringsplatser i området inte bör minska samt mer utförligt motivera varför.

De kultur- och fritidsanläggningar som ligger i anslutning till planområdet (Tonhallen, Himlabadet, Sporthallen och Sundsvalls IP) är kommunrekryterande vilket innebär att de lockar besökare från hela kommunen. Ett stort antal aktiviteter och arrangemang lockar även en regional publik. Det gäller t.ex. konserter i Tonhallen, äventyrsbad på Himlabadet, tävlingar och arrangemang i Sporthallen samt matcher och evenemang på Sundsvalls IP. Många besökare är bilburna, vilket är vanligt för kommunrekryterande anläggningar med ett regionalt upptagningsområde. Tonhallen har omkring 70 000 besökare per år. Motsvarande siffra för Himlabadet är runt 500 000 besökare. Det årliga antalet besökare på Sporthallen har uppskattats till ungefär lika många. Sundsvalls IP har 400 000-500 000 besökare per år, beroende på antalet konserter. Det stora antalet besökare, och den betydelse anläggningarna har för folkhälsa, livskvalitet och kommunens attraktivitet, inte minst som evenemangsstad, gör att anläggningarna kan betraktas som en lokal kollektiv nytta. Anläggningarnas förutsättningar och funktion är inte ett särintresse för Kultur- och fritid. Det är snarare en kommungemensam angelägenhet som bör beaktas i alla frågor som rör planering och utveckling av området.

Tillgången till parkeringsplatser är central för anläggningarnas funktion och verksamhet. Den pågående utvecklingen i och i anslutning till planområdet är problematisk i detta avseende. Att den tidigare Norrmalmsparkeringen bebyggs med hotell innebär att viktig parkeringsyta för besökare på Sundsvalls IP försvinner. Genom den aktuella detaljplanen för del av Alliero försvinner parkeringsytor som idag nyttjas av besökare på Sundsvalls IP och Sporthallen. Dessa anläggningar klarar inte av sitt parkeringsbehov inom den egna fastigheten. De är snarare beroende av att det finns parkeringsytor på angränsande fastigheter. Idag är nyttjandegraden på befintliga parkeringsytor i och i anslutning till planområdet hög. Parkeringsytan öster om Sporthallen är fullbelagd på kvällar och

helger. Vid tävlingar och andra arrangemang nyttjas parkeringsytorna norr om Universitetsallén, som nu planläggs för bostäder. Samtidigt är belastningen på parkeringsytorna vid Himlabadet och Tonhallen/Engelska skolan hög. Det är rimligt att tro att de gatumarksparkeringar som tillkommer i planområdet kommer att nyttjas av boende, och besökare till boende, både kvällar och helger, och att de i begränsad utsträckning kommer vara tillgängliga för besökare på anläggningarna i området. Det är också rimligt att tro att trycket på parkeringshusen Balder och City-P kommer att öka, inte minst då det nya hotellet öppnar och befintliga parkeringsytor i planområdet bebyggs. Även om människors resvanor förändras, t.ex. genom att fler åker kollektivt, befarar Kultur- och fritid att den pågående utvecklingen kommer att leda till en besvärlig trafik- och parkeringssituation i och i anslutning till planområdet. Ett underskott på parkeringsplatser kan leda till ökad trafik i området, då bilburna besökare cirkulerar för att leta parkeringsplats. Kultur- och fritid befarar att detta, sammantaget, kommer att få negativa konsekvenser för anläggningarnas funktion och verksamhet.

Om evenemangsstråket ska utvecklas som ett funktionellt stadslivsstråk i enlighet med ÖP 2021 behöver kommunen ta ett samlat grepp om trafik- och parkeringssituationen i och i anslutning till planområdet. Det är viktigt att inte bygga bort möjligheterna att parkera i anslutning till de stora kommunrekryterande anläggningarna. Det är också viktigt att inte bygga bort möjligheten att utveckla stråket med nya arenor, vilket ligger i linje med ÖP 2021, tidigare politiska beslut och Kultur- och fritidsförvaltningens lokalbehovsplan.

Sammanfattningsvis, när det gäller idrott och evenemang anser Kultur- och fritid att:

- ☐ Bredden på Västra Allén bör minska. Allén bör varken inkräkta på ytan framför entrén på Sporthallen eller den befintliga parkeringen öster om Sporthallen. Dock, det är samtidigt viktigt att utveckla grönstrukturen i planområdet och skapa förutsättningar för gående och cyklister att röra sig i nord-sydlig riktning/längs Västra allén.
- ☐ Byggrätten på den nuvarande parkeringen öster om Sporthallen bör tas bort. Ytan bör kvarstå som parkering, som i gällande DP (DP-327).
- ☐ Kommunen behöver ta ett samlat grepp om trafik- och parkeringssituationen i och i anslutning till planområdet. Detta för att skapa ett fungerande stadslivsstråk, i enlighet med ÖP 2021, med anläggningar, bostäder och näringsverksamhet. Kultur- och fritid är positiv till ett för allmänheten tillgängligt parkeringshus i och/eller i anslutning till planområdet.

Synpunkter Kulturmiljö

I samrådet inkom Kultur och fritid med en synpunkt om att ny bebyggelse med fördel kan utgöras av en varierande bebyggelse som skapar en mångfald av volymer och karaktärer. Detta för att förstärka områdets mångfacetterade historia och skapa en unik och attraktiv stadsdel i harmoni med områdets topografi. Med

utgångspunkt i Stadsbyggnadskontorets kommentarer i samrådsredogörelsen är det oklart om Stadsbyggnadskontoret har noterat Kultur och fritids synpunkt om att de nya byggnader som uppförs bör variera i volym och karaktär. Mot den bakgrunden vill Kultur och fritid åter framhålla synpunkten, eftersom planen inte tar hänsyn till detta, särskilt gällande de byggnader som planeras på tomterna längs Universitetsallén.

Det finns en risk att de stora huskroppar som möjliggörs i planen blir en barriär som bryter den öppenhet och luftighet som finns i området idag. Kultur och fritid befarar också att de nya bostadskvarteren, som är tänkta att likna stenstadens, blir och uppfattas som ett kontextlöst fragment i ett område som inte tidigare har haft stadsbebyggelsen som liknar den i stenstaden.

Kommentar: I och med arbetet med att ta fram detaljplanen gjordes ett antal parkeringsinventeringar och beräkningar. Omkringliggande verksamheter och deras parkeringsbehov identifierades. Slutsatsen i utredningsarbetet ger att de kommunala verksamheter som omger planområdet klarar sitt parkeringsbehov genom samnyttjande av de kommunala parkeringarna. I detaljplanens tidiga skede påbörjades en utredning om att kunna förlägga parkeringsplatser under del av den moderna sporthallen. Den utredningen kan behöva återupptas när arbetet med DP2 startar. De kommunala parkeringsplatser som försvinner i och med planförslaget kommer att kunna ersättas med gatumarksparkeringar. Övriga behov som finns i anslutning till området bedöms kunna inrymmas i parkeringshuset Balder. Vid större evenemang bedöms omkringliggande parkeringar kunna nyttjas då evenemang oftast inträffar kvällar och helger och konkurrerar inte med arbetsplatsparkering, samt att området är beläget centralt i staden med kollektivtrafikförsörjning. Det finns också ett tidigt resonemang om att ett parkeringshus skulle kunna inrymmas inom området för kommande planläggning (DP2).

Planförslaget har utgått från det kartmaterial som K&F tagit fram för den moderna sporthallen och anpassat sig till det. Det innebär inte att plangränsen ligger i samma linje som fastighetsgränsen. Avvägningen som gjorts är att det också är viktigt att möjliggöra för ett grönt stråk i förlängningen av Västra allén vilket också är en synpunkt som kommit från K&F. För att klara den gröna kopplingen med dubbla trädrader tillsammans med övriga anspråk i gatumarken behöver gatan vara så bred.

Synpunkten gällande varierande bebyggelse missades att besvaras efter samrådet. Detaljplanen syftar till att skapa en variation i planområdet. Det regleras med en variation av totalhöjder. Den exploateringsgrad som tilldelas marken kommer att behöva uppfylla krav som ställs utanför detaljplanen. Dessa krav kallas för kvalitetskriterier. Kvalitetskriterierna syftar till att skapa variation i bebyggelsens karaktär och då inte bara i höjd utan också i utformning samt olika boendeformer. Exploateringsgraden i detaljplanen har valts med tanke på att det här är den markresurs som finns centralt i staden förutom kajerna

som kan bidra till att den centrala staden växer som stad. Det är därför av vikt att skapa en stadsdel som är stadsmässig, men med hänsyn till omgivande bebyggelse. De högsta totalhöjderna i planförslaget är lägre än till exempel motsvarande byggnader söder om Selångersån. Synpunkt gällande byggrätt på parkeringsytan öster om Sporthallen motiveras i planbeskrivningen under rubriken Stadskvalitéer och gestaltning.

Företag:**TS Skanova Access AB****Bakgrund**

Skanova AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad nät-karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova har dessutom intresse av att vara med vid detaljprojekteringen för att sedan kunna bygga fiberanslutningar till planerade fastigheter i området.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.

Kommentar: *I det fall någon av Skanovas ledningar behöver flyttas eller skyddas regleras eventuell ersättning i befintligt avtal mellan kommunen och Skanova.*

Bucher Emhart Glass

Har inkommit med synpunkter:

- 1) Bra parkeringsmöjligheter är en viktig faktor för att kunna rekrytera och behålla medarbetare och vi anser inte att de alternativ som erbjuds i form av befintliga parkeringsgarage är ett tillfredsställande alternativ.

- 2) Vi har ständigt olika entreprenörer som är i behov av att kunna parkera sina bilar i anslutning till företaget.
- 3) Vår parkering är också viktig för andra aktörer. Tex GIF Sundsvall i samband med deras hemmamatcher samt alla stora evenemang som sker på IP. Andra företag som också drabbas av att parkeringen försvinner är PWC, Xlent och KFX.
- 4) Vi ser att det kan bli problem för oss att bygga ett bostadsområde granne med en industriverksamhet. Vi har mycket trafik i form av tunga lastbilar som hämtar och lämnar gods mellan 06.00 – 22.00.
- 5) Vi anser att vi är en attraktiv och betydelsefull arbetsgivare som sysselsätter, inklusive våra egna 160 medarbetare, uppskattningsvis 400 personer. Vi är också stora hotell, restaurang och taxi kunder. Vi känner inte att detta är något som värdesätts av kommunen då vi inte ser att det finns någon vilja från er sida att hitta en för oss acceptabel lösning. Vi har en känsla av att ni helst ser att vi skulle flytta vår verksamhet men som vi tidigare påpekat skulle en flytt med största sannolikhet innebära en flytt från Sundsvall. En nedläggning av vår verksamhet som funnits här sedan 1756 skulle få betydande negativa konsekvenser för Sundsvall och alla som idag är beroende av oss.

Kommentar: En viktig faktor för stadsutveckling är att fler människor väljer att bosätta sig i staden. För att allt som gör en stad attraktiv ska få plats och kunna samspela krävs att avvägningar görs. För behovet av arbetsplatsparkeringar bedöms det vara tillräckligt med de lediga platser som finns i parkeringshuset Balder tillsammans med de gatumarksparkeringar som blir allmänt tillgängliga i Alliero. Kommunen har en tydlig inriktning i den gällande Översiktsplanen 2021 (s. 55) "Bygg staden inåt och nyttja befintliga markresurser och infrastruktur mer effektivt. Vi vill skapa möjlighet till fler boende i de centrala delarna av staden runt stadskärnan vilket ger ett större underlag till handel och service." Alliero är en del i den utvecklingen. I framtagandet av detaljplanen har en rad olika utredningar gjorts för att pröva om marken är lämplig för det den föreslås användas till i detaljplanen. Bland annat har buller från trafik på Universitetsallén och intilliggande pågående verksamheter utretts. På grund av de höga bullernivåerna från trafiken regleras det i planbestämmelse att tillkommande bebyggelse utmed Universitetsallén måste ha genomgående lägenheter för att klara kraven i bullerförordningen. (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader) I framtagna utredning är slutsatsen att: Ljudnivåerna från Emhart glass AB:s verksamhet bekräftar behovet av genomgående lägenheter för kvarter 6 (Byggnad i korsningen Universitetsallén/Västra allén). I och med planbestämmelse för genomgående lägenheter finns inga hinder för att både bostäder och pågående verksamheter finns i området. I övrigt påverkas ej planerade byggnader.

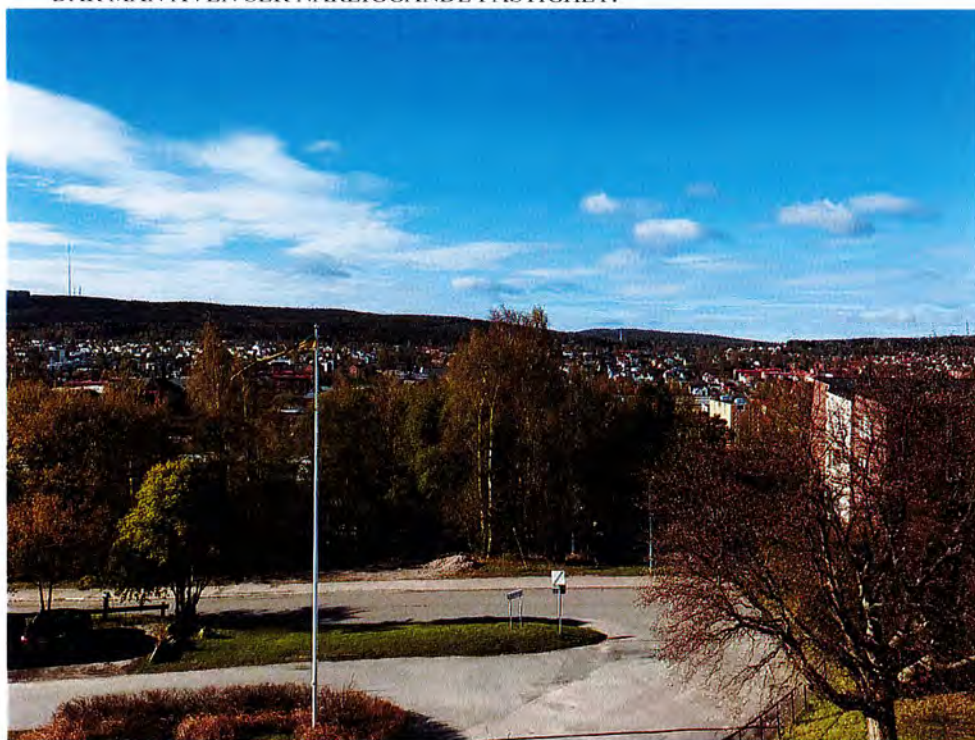
Privatpersoner:**Bostadsrättsföreningen Sundsvallshus Nr. 4:****BAKGRUND:**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUNDSVALLSHUS NR 4 ÄR EN ÄLDRE BOSTADSRÄTTSFÖRENING MED 36 LÄGENHETER PÅ LUDVIGSBERG SVÄGEN 12-20.

BOSTADSFÖRENINGEN BLIR MEST PÅVERKAD AV BYGGNATION PÅ LUDVIGSBERG SVÄGEN SOM KOMMER DRASTISKT PÅVERKA OSS.

SYNPUNKTER PÅ DETALJPLAN BYGGNATION PÅ LUDVIGSBERG SVÄGEN

1. HÖJDEN PÅ HUSET PÅ LUDVIGSBERG SVÄGEN ÄR PLANERAT TILL +18 METER OVAN BEFINTLIG GATUNIVÅ DETTA FÖR ATT ENLIGT UTREDNINGEN ANPASSAS TILL TRÄDEN, DOCK ÄR TRÄDEN VID LUDVIGSBERG SVÄGEN BETYDLIGT LÄGRE ÄN 18 METER, SE BIFOGAD BILD DÄR MAN ÄVEN SER NÄRLIGGANDE FASTIGHET.



DEN FOTOMETRISKA UTREDNING ÄR OFULLSTÄNDIG OCH GER INKORREKT UTREDNINGSUNDERLAG, DET INTILLIGGANDE HUSET ÄR TRE VÅNINGAR HÖGT FRÅN GATUPLAN, VILKET TYDLIGT VISAR DET FELAKTIGA BESLUTSUNDERLAGET, DÄR MAN TALAR OM EN TRÄDHÖJD PÅ 18 METER.

EN RIMLIG MEDELHÖJD FÖR TRÄD I LUDVIGSBERGSVÄGEN ÄR LASERMÄTT 2020-05-19 TILL + 12 METER. DENNA MÄTNING ÄR FÖR TRÄD NÄRMAST LUDVIGSBERGSVÄGEN VILKET ÄR DET AVGÖRANDE FÖR EFFEKT FASTIGHET. MED +12 METER HÖG BYGGNAD, SOM ÄR DEN KORREKTA HÖJDEN SÅ ANPASSAR MAN BYGGNADEN TILL BEFINTLIGA FASTIGHETER SAMT GRÖNOMRÅDEN. + 18 METER HÖG BYGGNAD ÄR INTE ATT ANPASSA SIG EFTER MILJÖN OCH OMGIVNINGEN.

2. PLACERING AV BYGGRÄTTEN I SLÄNTEN KOMMER GE MYCKET STORT INGREPP PGA LUTNING TERRÄNG, DET GRÖNOMRÅDE SOM FINNS DÄR NU KOMMER ATT BLI TOTALT FÖRÄNDRAT PGA BYGGNATION, DE NATURVÄRDEN SOM FINNS DÄR KOMMER PÅVERKAS KRAFTIGT NEGATIVT

3. PLACERING HUS LUDVIGSBERGSVÄGEN: BEFINTLIG SKOG, GRÖNT STRÅK NER MOT STADEN DECIMERAS TYDLIGT VILKET FÖRSTÖR GRÖN KORRIDOR UPP MOT NORRA BERGETS NATURRESERVAT DEN TÄNKTA PARKEN KOMMER BLI FÖR SMAL FÖR ATT KUNNA UPPRÄTTHÅLLA EN NATURLIG FAUNA DÄR BLAND ANNAT DEN UNIKA SUNDSVALLS VIOLIN VÄXER

4. PLACERING HUS LUDVIGSBERGSVÄGEN NÄRA VÄG SKAPAR PROBLEM FÖR ALLMÄN SNÖRÖJNING EFTERSOM DEN ENDA TILLGÄNGLIGA YTA FÖR SNÖHÖG VID SNÖRÖJNING ALLMÄN VÄG ÄR PÅ DEN TÄNKTA BYGGYTAN. DEN NYA FASTIGHETEN KOMMER DESSUTOM INTE ATT HA NÅGON MÖJLIGHET ATT HANTERA SNÖRÖJNING UTAN ATT KRAFTIG PÅVERKA OMGIVANDE MILJÖ PGA TERRÄNGENS LUTNING SAMT AVSAKNAD AV YTOR/FÖRTÄTNING

Kommentar: Byggrätten är begränsad i sin utbredning för att inte få för stor påverkan på parkstråket. När markavtrycket begränsas behöver höjden på byggnaderna nyttjas för att markresursen ska användas effektivt. Avvägningar har gjorts mellan storlekt på byggrätten på mark samt vad som kan vara en acceptabel höjd på ny bebyggelse. Kommunen bedömer att underlaget till höjdmätningen är korrekt och utgår från det. Exakt hur byggnaden placeras inom den föreslagna byggrätten regleras inte i detalj. Byggrätten i sig är anpassad till befintlig gångbana i norr där snöröjning ska kunna ske så som idag. Platsen är idag en parkeringsyta och i övrigt parkmark och bör inte utgöras av ett snöupplag vintertid. Vid en bygglovgivning finns ytterligare krav på hur byggrätten ska utformas så att exempelvis parkering och friyta för utevistelse finns i anslutning till den nya byggnaden.

En inventering av växtligheten har gjorts i området och finns redovisad i bilaga Inventeringsrapport planområdet Alliero samt i Inventeringsrapport sommar_Alliero. Utifrån dessa rapporter finns inget som tyder på att föreslagen byggrätt inverkar på någon känslig växtlighet.

Samlade synpunkter fastighetsägare Villagatan, Smedgatan

Undertecknade har fastigheter som gränsar mot den parkering på Villagatan som planeras bebyggas, och har tidigare lämnat yttrande 190215, se bif.

Stadsbyggnadskontoret har skrivit att efter inkomna synpunkter har ett nytt sätt att hantera frågan valts på så att, sedan den nu aktuella detaljplanen beslutats, ska kvalitetskriterier krävas inför framtida bygg-avtal. Dessa kvalitetskriterier ska vara utformade utifrån synpunkter som inkommit vid samrådsmöte och skriftligt, samt även andra bedömningar.

Då vi inte har fått någon specificerad information om hur kvalitetskraven faktiskt är eller ska vara, så vet vi inte om bedömer att våra synpunkter har beaktats. Vi vill därför även i denna del av processen påtala att vi står fast vid våra tidigare synpunkter, och att dessa ska fortsatt beaktas.

***Kommentar:** Eftersom kvalitetskriterierna är fristående från detaljplanen har det inte funnits möjlighet att ta del av dessa. Det detaljplanen har gjort för att tillmötesgå tidigare inskickade synpunkter är att totalhöjden sänkts på bebyggelsen som är närmast Villagatan. Kvartersmarken har även delats upp i två områden med olika krav på utformning/innehåll och ytan närmast Villagatan har separerats från bebyggelsen närmast Universitetsallén. Syftet med detta är för att marken närmast Villagatan ska möjliggöra för exempelvis stadsradhus eller lägre flerfamiljshus och vara mer renodlat för boende till skilland mot bebyggelsen mot Universitetsallén där detaljplanen reglerar/möjliggör för lokaler innehållande handel och service i bottenvåningen. De efterkommande kvalitetskriterierna syftar till att skapa en variation i kommande bebyggelse både i höjd men också i utformning och boendeformer. I övrigt hänvisas till kommentar i samrådsredogörelsen.*

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Helene Swang
Planeringsarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

Miljöförvaltningen
Kultur- och fritidsförvaltningen
BRF Sundsvallshus No 4
Fastighetsägare Villagatan, Smedgatan
Bucher Emhart Glass

Detaljplan för

Alliero

Norrmalm 1:1 m. fl.

Norrmalm, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

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

Luftfartsverket; lfiv@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 Accessnåtsplanering, 851 87 SUNDSVALL

Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL

Sundsvalls Nyheter, Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL

SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL

Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen

Kommunstyrelsekontoret

Kultur&Fritid

Favi

Lantmäterikontoret

Medelpads Räddningstjänstförbund

Miljöförvaltningen

Socialförvaltningen

Stadsbyggnadskontoret

- byggavdelningen

- gatuavdelningen

- kollektivtrafik och tillgänglighet

- mark- och exploateringsavdelningen

Mittsverige Vatten&Avfall AB

Näringslivsbolaget

REKO Sundsvall

Sundsvall Energi AB

- fjärrvärme

Sundsvall Elnät AB

- elnät

- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

