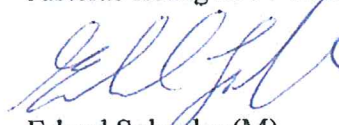
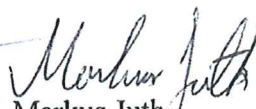


Protokollet omfattar §§ 115 - 133

Justeras fredag 2014-08-29

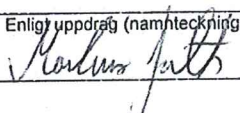

Erland Solander (M)
Ordförande


Markus Juth
Sekreterare


Peter Björklund (S)
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2014-08-27	Justeringsdatum 2014-08-29	Anslagsdatum 2014-08-29
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos		
Anslaget tas ned tidigast 2014-09-22	Enligt uppdrag (namnteckning) 	Namnförtydligande Markus Juth

Justerandes signatur





Utdragsbestyrkande

§120 Detaljplan för Granlunda äldreboende (SBN-2013-01309)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

Drakfastigheter (SoT) har inkommit med begäran om planbesked/planläggning i syfte att pröva möjligheten att planlägga för en tillbyggnad av Granlundas äldreboende, Selånger. Området är beläget i Bergsåker, intill väg 86, ca 500 meter väster om Bergsåkers centrum.

Bakgrund

Socialförvaltningen har ett stort behov av att tillskapa flera platser för äldreboende/särskilt boende.

Planläggningen avser att utöka befintlig byggrätt för att ge plats för en tillbyggnad i två eller tre våningar i den norra delen av fastigheten, Lillhällom 1:26. Tillbyggnaden beräknas innehålla ca 24 lägenheter och gemensamma lokaler. Utemiljön föreslås få en ny utformning med bl.a. en innergård mellan befintlig byggnad och föreslagen tillbyggnad.

En ny tillfart från Lillhällomsvägen föreslås. Tillfarten kommer att ansluta till befintligt parkeringsområde som ska utökas med ytterligare platser.

Föreslagen tillbyggnad ligger inom ett område som i gällande detaljplan är delvis utlagt som prickmark (mark som ej får bebyggas) och ska även fungera som en skyddszon mot intilliggande industriområde. Utökningen av befintligt parkeringsområde ligger något i det nordvästra hörnet av fastigheten inom allmän platsmark i gällande detaljplan.

För fastigheten gäller detaljplan, S 5216 från 1986 som medger allmänt ändamål och ett våningsantal om tre våningar.

Ärendets tidigare handläggning

Ärendet inkom till stadsbyggnadskontoret 2013-12-19. Samråd har genomförts under tiden 2014-05-02 – 2014-05-16. De som har haft

synpunkter under samrådet har givits möjlighet att granska planen innan antagandet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade, 2014-06-18, att återremittera ärendet till förvaltningen för fortsatt handläggning avseende markföroreningarna inom planområdet.

Förvaltningens överväganden

Inkomna synpunkter under samrådet har sammanfattningsvis behandlat:

Markföroreningar

SWECO har utfört en Miljöteknisk markundersökning, 2014-03-10, för en del av planområdet samt en Kompletterande ytlig markundersökning, 2014-07-10, för ytterligare delar av planområdet.

- Markundersökningen, 2014-03-10, utfördes inom den del av fastigheten, Lillhällom 1:26, där en utbyggnad av äldreboendet planeras. Undersökningen visar att samtliga halter i både jord och grundvatten underskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM).
- En Kompletterande ytlig markundersökning, 2014-07-10, har utförts för ytterligare delar av planområdet för att säkerställa att inga miljögifter i form av tungmetaller, PAH:er och dioxiner från den tidigare impregneringsverksamheten finns närvarande inom fastigheten för utbyggnaden av äldreboendet samt del av angränsande industrifastighet med sågverks/impregneringsrelaterad historik. Undersökningen visar att halterna i jordproverna underskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Därmed bedöms att inga risker för människa eller miljö föreligger för en exploatering för utbyggnaden av äldreboendet.

Industribuller

Utförd bullerutredning visar att placeringen av den nya tillbyggnaden gör att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad och på innergård klarar gällande riktvärde 55 dB(A). Fasadens utformning kommer att prövas vid bygglovprövningen, så att gällande riktvärden för ljudnivåer uppfylls, både för väg- och industribuller.

Robäcken

Kommunens översiktsplan, ÖP 2021, antagen 2014-05-26, visar att pågående och planerad markanvändning för området samt för ett större område avser komplettering av bostäder/verksamheter. I samband med att det blir aktuellt att omvandla industriområdet till bostäder/verksamheter är kommunens ambition att öppna upp

Robäcken. Aktuellt projekt, att möjliggöra en tillbyggnad till Granlundas äldreboende, bär dock inte en sådan kostnad. Enligt utförd dagvattenutredning kommer genomförandet av föreslagna lokala åtgärder för dagvattenhantering att ge positiva effekter för flödesdynamik och föroreningsbelastning till recipienten, Robäcken.

Dagvatten

Utförd dagvattenutredning visar att genomförandet av föreslagna lokala åtgärder för dagvattenhantering kommer att ge positiva effekter för flödesdynamik och föroreningsbelastning till recipienten, Robäcken.

En planbestämmelse, **n**, reglerar att markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. I samband med bygglovprövningen ska dagvattenhanteringen följas upp, finns med som en upplysning på plankartan.

Snö

Snöröjning kommer att ske med hänsyn till Robäcken.

Ovanstående synpunkter har bearbetats vidare i antagandehandlingen. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att detaljplanen kan gå vidare till antagande.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2014-08-13, § 115.

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-08-01.

Uppföljning av beslut

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



Detaljplan för

Granlunda äldreboende

Lillhällom 1:26 m fl

Selånger, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2014-06-10

Reviderad 2014-08-04

Kontaktperson:

Ann-Christin Stenström telefon 060-19 1334

Susanne Klockar Öhrnell telefon 060-19 1364

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 2014-05-16
- ☒ Granskning t o m 2014-06-16
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2014-08-27
- ☒ Laga kraft 2014-09-26

Detaljplan för
Granlunda äldreboende
Lillhällom 1:26 m fl
Selånger, Sundsvalls kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

situationsplan

planbeskrivning

granskningsutlåtande

- yttrande från Länsstyrelsen
- yttrande från Miljökontoret

sändlista

fastighetsförteckning

Bilagor:

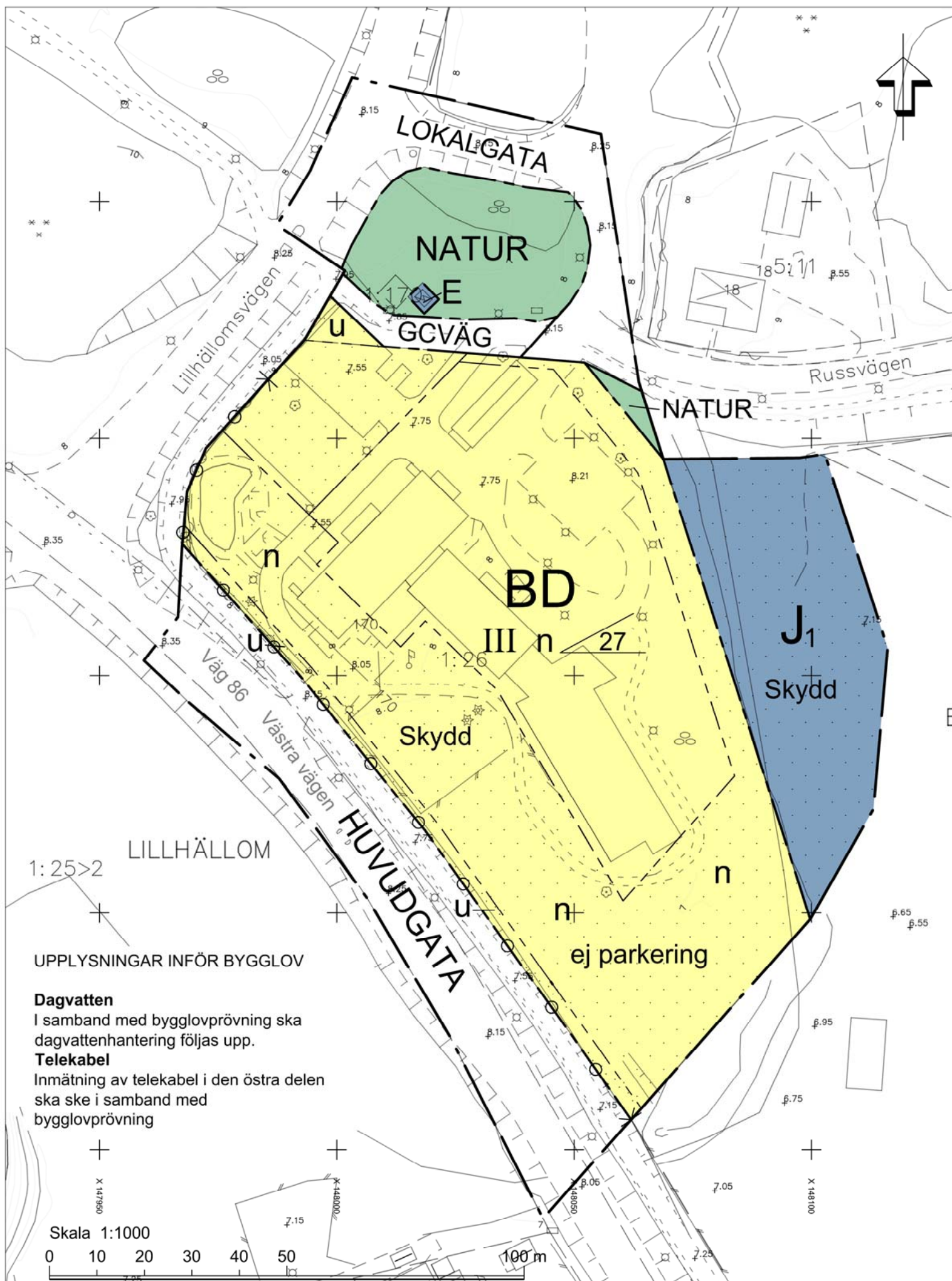
- o Historisk beskrivning, SBK 2013-12-20
- o Kompletterande Historisk beskrivning, SBK 2014-06-10
- o Rapport Geoteknik, SWECO 2014-03-10
- o Miljöteknisk markundersökning, SWECO 2014-03-10
- o Kompletterande ytlig markundersökning, SWECO 2014-07-10
- o PM Dagvatten, SWECO 2014-03-21
- o PM Dagvatten, SWECO rev 2014-04-22
- o PM Bullerutredning, SWECO 2014-04-16

Bilagorna finns att del av på:

www.sundsvall.se/detaljplaner Sundsvalls tätort/Granlunda äldreboende

Antagande

Detaljplan för
Granlunda äldreboende
Lillhällom 1:26 m fl
Selånger, Sundsvalls kommun



PLANBESTÄMMELSER

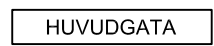
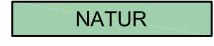
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

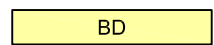
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

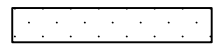
Allmänna platser

	Trafik mellan områden inklusive gång- och cykelväg
	Lokaltrafik
	Gång- och cykelväg
	Naturområde

Kvartersmark

	Bostäder, Vård
	Teknisk anläggning, transformatorstation
	Småindustri

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

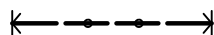
	Byggnad får inte uppföras
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n	Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
---	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

	Största taklutning i grader
III	Högsta antal våningar

STÖRNINGSSKYDD

Skydd	Bullerskydd får anordnas
-------	--------------------------

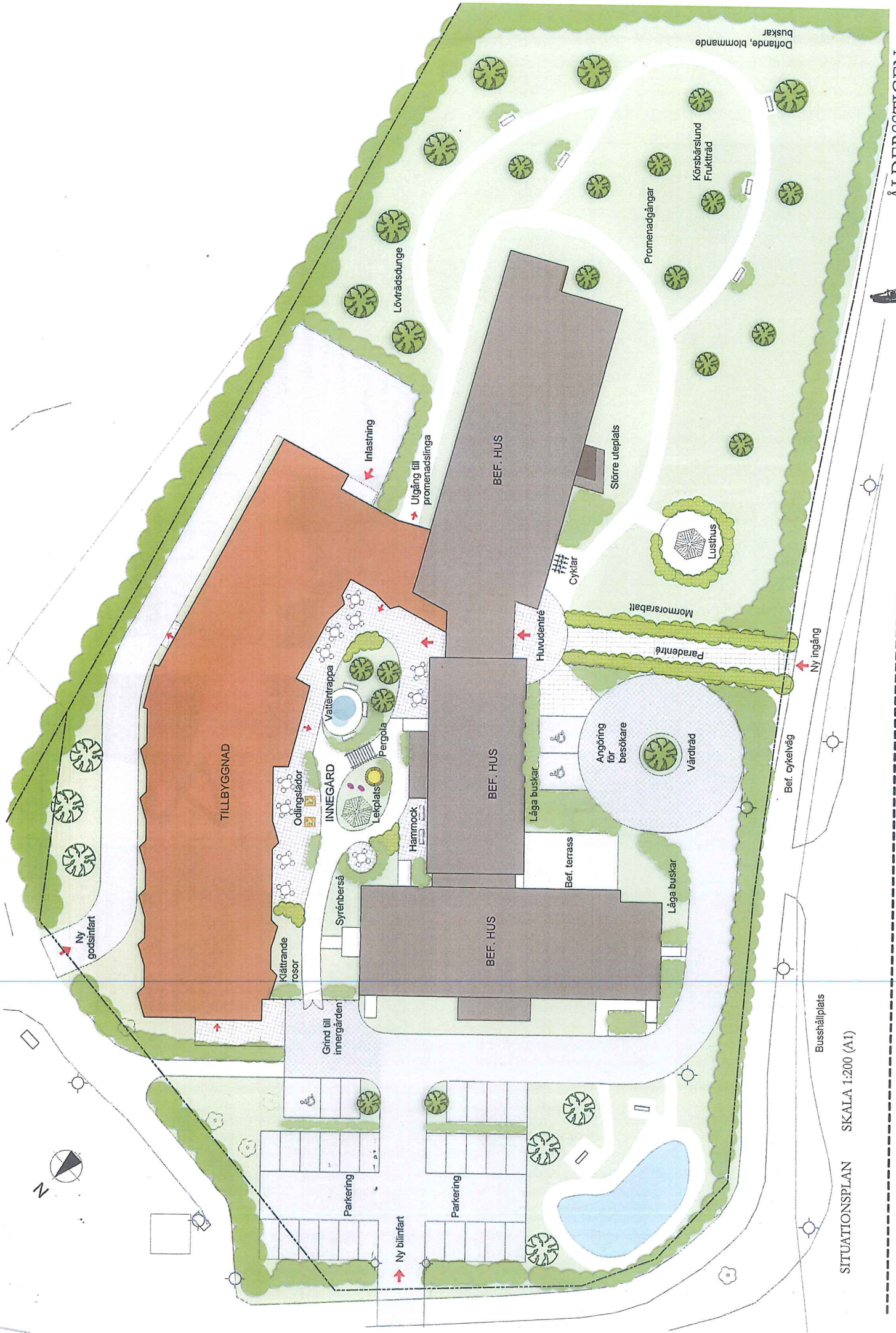
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom planområdet



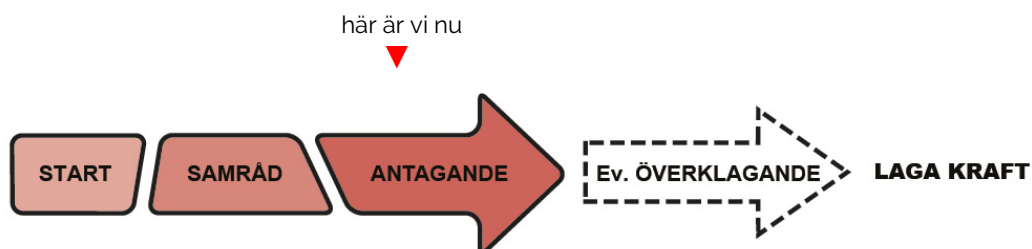
ÅLDERSTIGEN

SITUATIONSPLAN SKALA 1:200 (A1)

Detaljplan för
Grarlunda äldreboende
Lillhällom 1:26 m fl
Selånger, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESSEN



Start - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

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

Antagande - stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva möjligheten att planlägga för en tillbyggnad av Grarlundas äldreboende i Bergsåker.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i Bergsåker intill Västra vägen/Väg 86, ca 500 meter väster om Bergsåkers centrum och ca 7 km väster om Sundsvalls centrum. Planområdets markareal är ca 2 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Sundsvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan, ÖP 2021, som beräknas antas av Kommunfullmäktige, 26 maj 2014, visar att pågående och planerad markanvändning avser komplettering av bostäder/verksamheter mm. Gällande översiktsplan, ÖP, från 2005, visar att pågående markanvändning avser service – handel, kontor, kultur, vård mm. ÖP 2005 kommer att ersättas av ÖP 2021.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan, S 2516 från 1986. Den del av gällande detaljplan som berör aktuellt planområde medger allmänt ändamål, allmän platsmark och i den östra delen, industrimark.



Utsnitt ur gällande detaljplan S 2516

Miljöbedömning

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

Strandskydd

Robäcken går igenom den östra delen av planområdet och är kulverterad.

Enligt Miljöbalken (MB) 7 kap 18 g § träder strandskyddet in om ett område inom strandskyddsområde upphör att omfattas av detaljplan eller ersätts med ny detaljplan. En kommun kan då enligt 4 kap 17 § Plan- och bygglagen (PBL) genom bestämmelse i detaljplan upphäva strandskyddet.

Antagande

Detaljplan för
Granlunda äldreboende
Liljhällom 1:26 m fl
Selånger, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Strandskyddet kan upphävas om särskilda skäl föreligger enligt MB 7 kap 18 c §. I aktuell detaljplan hävdas punkterna 1 och 5.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*
- 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanen, vars syfte är att utöka befintlig verksamhet för äldreboende är ett angeläget allmänt intresse. Detaljplanen innebär ingen nämnvärd förändring av den allemansrättsliga tillgängligheten eller förutsättningarna för växt- och djurlivet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger genom punkt 1 och 5. Mot grund av angivna skäl införs en bestämmelse i plankartan, att strandskyddet upphävs inom planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade, 2014-01-29, att lämna positivt planbesked enligt PBL 5:2 samt att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enligt PBL 4:2.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området är till stora delar hårdgjord och bebyggd genom Granlundas äldreboende med tillhörande parkeringsytor samt några mindre gräsytor. I områdets östra del finns Robäcken som är kulverterad genom området. Öster om Robäcken ingår del av angränsande industriområde i planförslaget och utgör ett störningsskydd mot Granlundas äldreboende. I den norra delen och i det nordöstra hörnet ingår små naturområden. Inom det norra naturområdet ligger en transformatorstation.

Kommunens översiktsplan, ÖP 2021, som beräknas antas av Kommunfullmäktige, 26 maj 2014, visar att pågående och planerad markanvändning för området avser komplettering av bostäder/verksamheter för ett större område. I samband med att det blir aktuellt att omvandla befintligt industriområde till bostäder/verksamheter är ambitionen att öppna upp Robäcken.

Historisk beskrivning

Stadsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning har utfört en Historisk beskrivning, 2013-12-20, en kompletterande Historisk beskrivning, 2014-06-10, för området.

I den historik som genomförts har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att ingen sågverksamhet har förekommit på fastigheten Lillhällom 1:26.

Den historiska beskrivningen visar att dåvarande Selångers kommun sökte bygglov för ett ålderdomshem 1954. I en planskiss från bygglovet anges att det finns ett befintligt ålderdomshem och att bygglovet avsåg en tillbyggnad. 1954 gjordes en geoteknisk grundundersökning för utbyggnaden. Undersökningen redovisar vilka jordarter som fanns på platsen. Jorden bestod av mo, lerig sand och sand. Inga avvikande jordlager påträffades (ingen fyll eller annat noterades).

Fastigheten angränsar till Bergsåkers gamla sågverk (fastigheterna Bergsåker 5:8, 5:12 och Bergsåker 5:18). Sågverket startade på 1930-talet enligt länsstyrelsens MIFO-inventering och lades ned i mitten av 1970-talet. Efter nedläggningen har området använts som industrifastighet. Vid Bergsåkers sågverk skedde impregnering av sågade trävaror under en begränsad tid. Undersökningar som utförts på sågområdet visar att det bland annat finns dioxiner i marken. Länsstyrelsen bedömde preliminärt att Bergsåkers sågverk tillhör MIFO riskklass 1 (högsta riskklass) vid inventeringen 2012. Kompletterande undersökningar behövs dock för att kunna göra en fullständig bedömning av området. Enligt länsstyrelsens MIFO-inventering berördes inte fastigheten Lillhällom 1:26 av sågverksverksamheten.

Kompletterande Historisk beskrivning, 2014-06-10, visar att fastigheten Lillhällom 1:26 avstyckades 1966 från fastigheten Lillhällom 1:1. På kartbilagan från regleringen (**Fel! Hittar inte referensskälla.**) framgår att markområdet nordväst om Robäcken betecknades som ålderdomshem medan området sydväst om bäcken på dåvarande fastigheten Lillhällom 1:1 betecknades som sågverk (nr 15 i bilagd karta). Fastigheten Bergsåker 5:18 fick sin nuvarande omfattning efter en fastighetsreglering som utfördes 1989 då fastighetsgränsen för 5:18 flyttades österut över Robäcken.

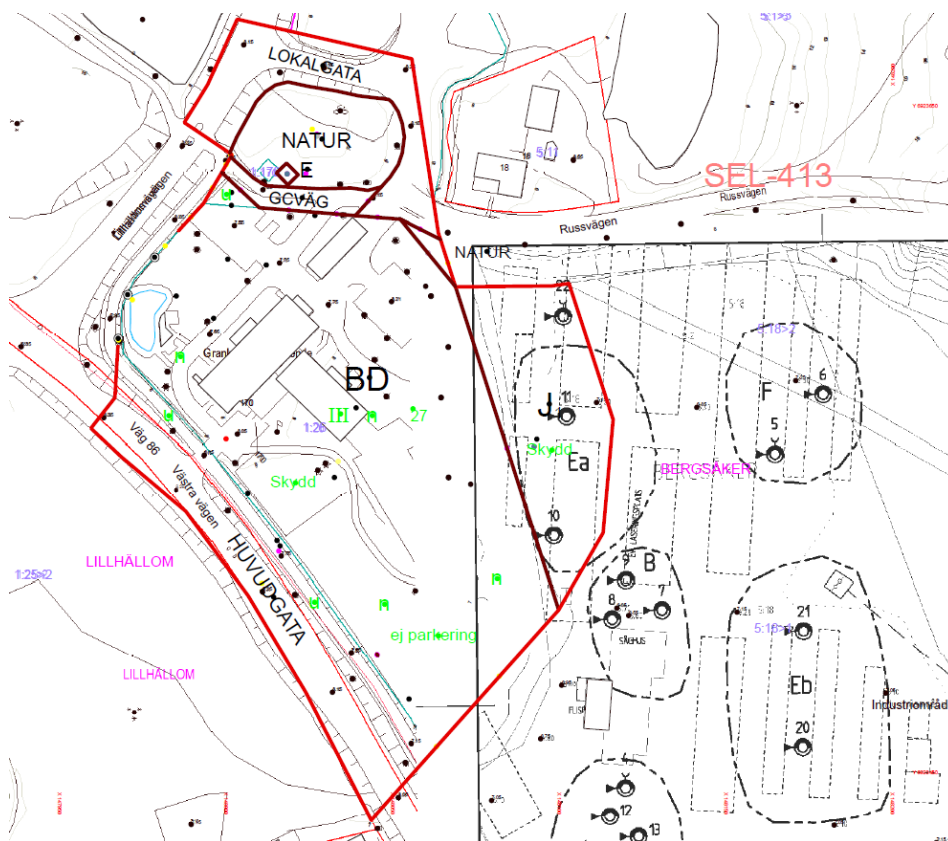
Stadsbyggnadskontorets bedömning är den att det gamla sågverket haft Robäcken som en naturlig gräns för sin verksamhet och att sågverket inte bedrivit sin verksamhet inne på nuvarande fastighet Lillhällom 1:26. Detta stöds även av länsstyrelsens MIFO-inventering. Med utgångspunkt från detta så har SBK uppfattningen att den genomförda markundersökningen på fastigheten Lillhällom 1:26, förvisso utförd på en begränsad del där den nya byggnaden är planerad, är av tillräcklig omfattning för att avgöra om marken är lämplig för det föreslagna ändamålet.

Resultaten från SWECOs undersökning av fastigheten visar att marken är lämplig för ändamålet. Vid undersökningen påträffades inga förhöjda halter av föroreningar i marken. Spår av dioxin noterades dock i marken. I grundvattnet påträffades förhöjda halter av metaller samt spår av dioxin. Förekomsten av metallerna i grundvattnet och dioxin i mark och grundvatten är dock inte av den omfattningen att fastigheten Lillhällom 1:26 skall anses vara olämplig för det föreslagna ändamålet bostäder och vård.

Vad gäller fastigheten Bergsåker 5:18 m.fl. har det funnits ett sågverk på platsen. Enligt länsstyrelsens MIFO-inventering bedrevs verksamheten i mindre omfattning åren 1930-1945 i form av en "bondsåg". 1945 gick Medelpads skogsägareförening in som ägare. Sågverksamheten upphörde 1975. 1987 såldes fastigheten vidare till Bergsåker 5:18 AB. Enligt MIFO-inventeringen skall det inte ha förekommit någon tryckimpregnering, på plats. Blånadsskyddsbehandling har dock enligt muntliga uppgifter förekommit på försök under 1-2 somrar. Vilket medel som användes är okänt. Detta skedde i såghuset, precis efter sågbänk och klyv. Metoden som användes var en behållare på ryggen med något medel som sprutades på virket. Kreosot- och arsenik -impregnerat virke har lagrats på platsen.

Sågverksområdet har undersökts av Ramböll 2007 och 2009. Utredningen från 2007 omfattar det aktuella området för planläggning på fastigheten Bergsåker 5:18. I Rambölls provtagningsplan från 2007 ingår en historisk beskrivning av verksamheten. Utifrån denna har undersökningen av sågverksområdet planerats. Ramböll föreslog att provtagningen på området skulle utföras som en s.k. riktad provtagning dvs. koncentrerad till områden som historieinventeringen visat vara potentiellt förorenade. Dessutom föreslogs att provtagning och analys av respektive delområde i undersökningen skulle göras som ett antal samlingsprover. På så sätt skulle risken för att "missa" en förorening minskas jämfört med provtagning och analys enbart via stickprov. Nackdelen med detta förfarande är att det är svårt att göra statistiska beräkningar och fördjupade riskbedömningar utifrån analysresultaten. Vad gäller täthet av provpunkter hade Ramböll några fler än Naturvårdsverkets rekommendationer om minst 5 provpunkter/hektar vid en inledande undersökning.

I Rambölls undersökning från 2007 ingår det nu aktuella området på fastigheten Bergsåker 5:18. Enligt historiken i provtagningsplanen har det aktuella området tidigare använts för virkesupplag. I angränsning till planområdet låg såghuset tidigare (område B) (Figur 1). Vid undersökningen från 2007 påträffades dioxin och pentaklorfenol i område B kring såghuset (provpunkt 7, 8, 9). Uppmätta halter understeg det generella riktvärdet för mindre känslig markanvändning (93 ng/kg TS för dioxin och 1,4 mg/kg TS för pentaklorfenol), de översteg dock riktvärdet för känslig markanvändning. I övrigt påträffades inga föroreningar förutom låga halter av oljerester.



Figur 1. Planområdet framgår med röd markering. I figuren framgår även Rambölls provpunkter från 2007 med respektive egenskapsområde. Område Ea (lagring av virke) ingår i planområdet och område B (såghuset) ansluter till planområdet.

I grundvattnet påträffades spår av dioxin, inga andra avvikande värden noterades. Den kompletterande undersökningen från 2009 av sågverksområdet norra del bekräftar bilden av att området är relativt rent. Inga halter över MKM noterades vid undersökningen. Rambölls provtagningsplan och undersökning från 2007 finns till sin helhet i Bilaga 2 och Bilaga 3.

Sammanfattningsvis bedömer Stadsbyggnadskontoret att den föreslagna markanvändningen i planen för fastigheterna Lillhällom 1:26 (bostäder och vård) och Bergsåker 5:18 (småindustri – avsett som skyddszon mot vårdhemmet med restriktioner för byggnation mm) är lämplig. För fastigheten Lillhällom 1:26 visar historiken och genomförda undersökningar att fastigheten inte har berörts av sågverket (i alla fall inte i någon avgörande omfattning) och att genomförd miljöteknisk markundersökning därför kan ses som representativ för hela fastigheten. På fastigheten Bergsåker 5:18 har förvisso dioxin och pentaklorfenol

påträffats i närheten av det tänkta planområdet, men med halter under Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning. SBK anser att Rambölls undersökning från 2007 håller tillräckligt hög kvalitet för att kunna bedöma markens lämplighet.

Se vidare bilagor, Historisk beskrivning, 2012-12-20, Kompletterande Historisk beskrivning 2014-06-10.

Markbeskaffenhet / Geotekniska förhållanden

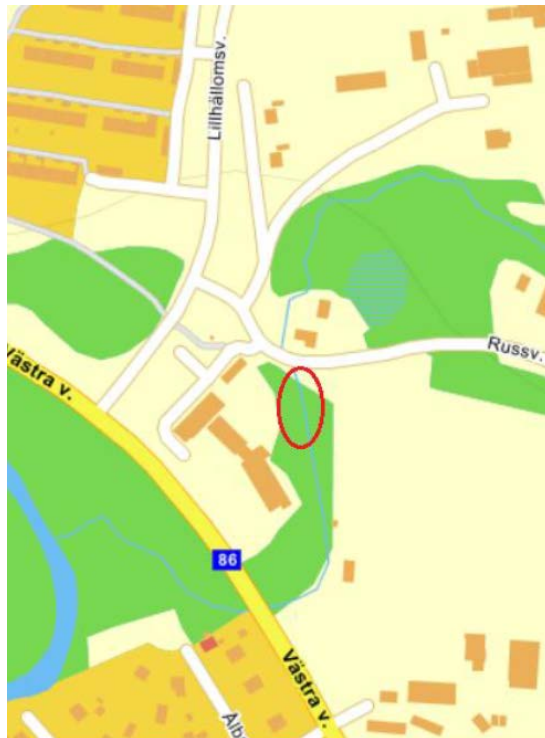


Bild med utredningsområdet inringat

SWECO har utfört en Rapport Geoteknik, 2014-03-10 för området. Området för utredningen är beläget nordöst om Granlundas äldreboende. *Se ovanstående bild.*

Angöring av varutransporter till området planeras till den norra delen av området, som delvis ligger nära Robäckens. Utredningen visar på en säker stabilitet för området kring Robäckens nordöstra del, dock skall trafiklasten ej gå närmre än minst 1 meter från Robäckens bäckkrön. *Se vidare bilaga, Rapport Geoteknik.*

Förorenad mark

SWECO har utfört en Miljöteknisk markundersökning, 2014-03-10 och en kompletterande ytlig markundersökning, 2014-07-10 inom delar av planområdet.

Den miljötekniska undersökningen 2014-03-10, utfördes som en första etapp i samband med en geoteknisk undersökning. Denna genomfördes med borrhandsvagn och jordproverna uttogs med skruvborr i 4 punkter och lika många

grundvattenrör installerades. Jordprover uttogs företrädesvis med 0,5 meters intervall med undantag i övergången mellan fyllnadsmaterial och naturlig jord. Analys map. olja, metaller, klorfenol (2 analyser) och dioxin (2 analyser) genomfördes på ett ytligt prov och ett djupare(strax ovan grundvattenytan). 4 st. grundvattenprov uttogs och analyserades map. olja, metaller, klorfenol (2 analyser) och dioxin (2 analyser).

Samtliga halter i både jord och grundvatten inrymdes inom de jämförda riktvärdena. SWECO bedömer att halterna inte utgör någon särskild risk för människa och miljö, inte heller ur ett spridningsperspektiv så länge inget grundvattenuttag sker inom fastigheten, Lillhällom 1:26, Granlunda äldreboende. *Se vidare bilaga, Miljöteknisk markundersökning.*

Den kompletterande ytliga markundersökningen, 2014-07-10 omfattar även den del av intilliggande industrifastighet, Bergsåker 5:18 som ingår i planområdet och är betecknat som skydd på plankartan. Syftet med undersökningen var att påvisa om miljögifter i form av tungmetaller, PAH:er och dioxiner från den tidigare impregneringsverksamheten finns närvarande i jorden på den aktuella fastigheten Lillhällom 1:26, för utbyggnaden av äldreboendet samt del av angränsande industrifastighet, Bergsåker 5:18 med sågverks/impregneringsrelaterad historik. Tre områden för ytlig provtagning har genomförts. Då halterna i de tre jordproverna underskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM), bedöms inga risker för människa eller miljö föreligga för någon slags exploatering i området för utbyggnaden av äldreboendet. Detta då inga förhöjda halter av föroreningar relaterade till den historiska verksamheten på den aktuella fastigheten, Lillhällom 1:26, för utbyggnaden av äldreboendet eller del av angränsande industrifastighet, Bergsåker 5:18, påträffats i något av de uttagna proverna. *Se vidare bilaga, Kompletterande ytlig markundersökning.*

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler.

Dagvatten

SWECO har utfört en Dagvattenutredning, 2014-03-21, samt en reviderad Dagvattenutredning, 2014-04-22, för området.



Bild som visar kulvert, Robäckens ravin, utlopp från dagvattenledning och trummor

I dagsläget tillrinner vatten in mot planområdet via Robäcken som har ett ganska stort uppsamlingsområde upp mot Huli. I direkt anslutning till fastigheten är bäcken kulverterad ca 100 meter. Uppströms fastigheten finns en trumma under Russvägen och denna leder vatten till en lågpunkt (mörkgrönt område, ovanstående bild) där vatten infiltrerar. Inom fastigheten finns ett befintligt dagvattensystem som dels samlar upp takvatten, vatten från befintlig damm samt vatten från hårdgjorda ytor via dagvattenbrunnar. Dagvattensystemets utlopp mynnar ut i slänten mot Robäckens ravin.

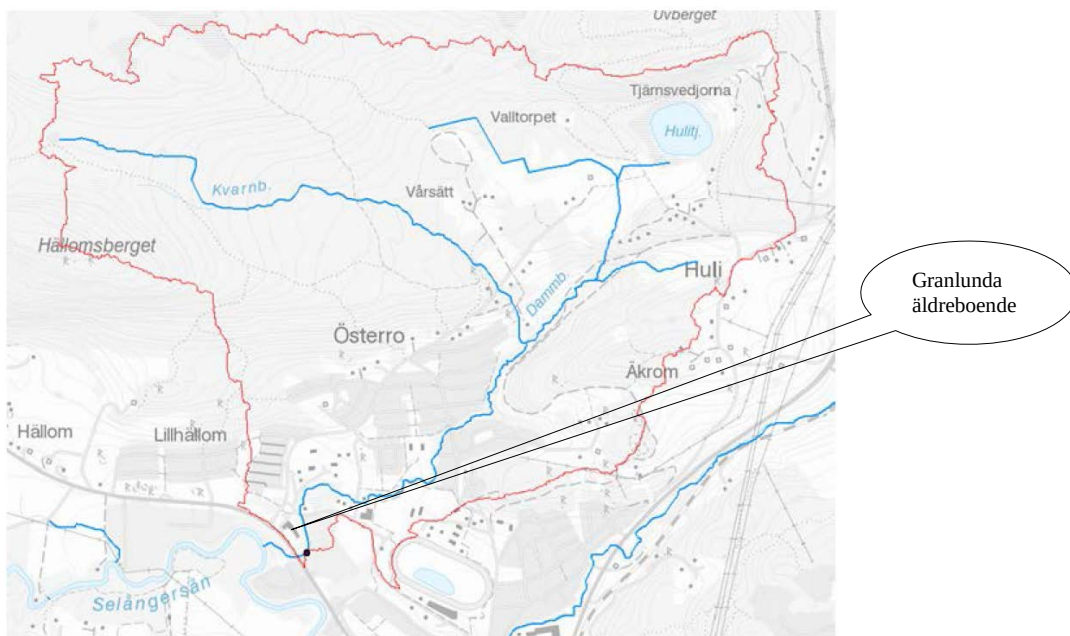
Flöden i Robäcken

Uppströms Riksväg 86 har Robäcken ett tillrinningsområde som är knappt 450 hektar stort. *Se nedanstående figur 4.* Vid beräkning av vilka flöden som kan uppstå vid ett 100-årsregn, beaktat en klimatfaktor på 1,3 har flöden på mellan ca 3000 till 5000 l/s beräknats möjliga beroende på vilken metod som tillämpas. För beräkning av flödet till den aktuella kulverten i Robäcken har två olika metoder använts. Båda dessa metoder beskrivs i Vägverkets publikation 2008:61 VVMB 310 Hydraulisk dimensionering.

Avrinningsområdet bedöms översiktligt utgöras av drygt 7 % hårdgjord yta. Om den hårdgjorda ytan utgör mindre än ca 3,8 % av avrinningsområdet rekommenderas huvudsakligen en metod för naturmark. Beräkningar med denna metod ger att ett 100-årsflöde uppgår till drygt 3000 l/s. I detta fall har medelhögvattenföringen justerats med 1,3, men ingen övrig hänsyn har tagits till framtida klimat.

Den andra metoden, som är mer anpassad till området med större andel hårdgjorda ytor, benämns tid-areametoden. Beräkningar med denna metod ger att

dimensionerande rinntid uppgår till ca 120 min d.v.s. 2 timmar. Intensiteten för ett 100-års regn med 120 minuters varaktighet och klimatfaktorn 1,3 uppgår till 18 l/s*ha. Deltagande hårdgjord area inom avrinningsområdet uppgår till ca 40 ha och då erhålls totalt med denna metod ett flöde på ca 4700l/s



Figur 4: Robäckens tillrinningsarea uppströms Västra vägen/Väg 86 illustrerat med röd linje, knappt 450 ha

Vid inventering av den längre, ca 98 meter, kulvert som finns omedelbart uppströms Granlunda äldreboende har konstaterats att inloppet är stort. Utifrån ledningens dimension (1250 mm betongtrumma), bedömda lutningar och bedömda inströmningsmotstånd har kapaciteten på trumman i det skick den nu ligger bedömts vara ca mellan ca 2500 till drygt 5000 l/s.

Sammantaget kan konstateras att kapaciteten i den befintliga trumman, i det skick den nu är, är i storleksordningen densamma som de 100-årsflöden som kan förväntas med de beaktade metoderna.

Vid fältbesöket, som utfördes 2014-04-15, bedömdes att en eventuell översvämning av trumman skulle leda till att vatten rinner på marken i huvudsak i trummans sträckning och att tomtmarken inne på Granlunda är belägen högre. Sådana översvämningar kan inträffa vid bristande underhåll eller extrema nederbördssituationer.

Planens genomförande innebär en ökning av hårdgjorda ytor och från vilka en snabb avrinning sker. För att inte överbelasta det befintliga systemet och bidra till en försämrad robusthet föreslås att åtgärder vidtas för att minska den direkta avbördningen av dagvatten via befintliga system. Detta sker dels genom att arbeta med fördröjande åtgärder, gynna infiltration och i detta förslag ingår också att utnyttja befintlig damm som en utjämningsfunktion i befintligt system.

Antagande

Detaljplan för
Granlunda äldreboende
Lillhällom 1:26 m fl
Selånger, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

SWECO bedömer att det går att genomföra lokala åtgärder avseende dagvattenhanteringen vilket kommer att ge positiva effekter avseende flödesdynamik och föroreningsbelastning till recipienten (Robäcken) jämfört med dagens situation. Förutsättningarna för att kunna integrera befintligt dagvattensystem inom fastigheten med åtgärder som bidrar till ett lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms också vara goda. *Se vidare bilaga, PM Dagvatten, 2014-03-21 och PM Dagvatten rev 2014-04-22.*

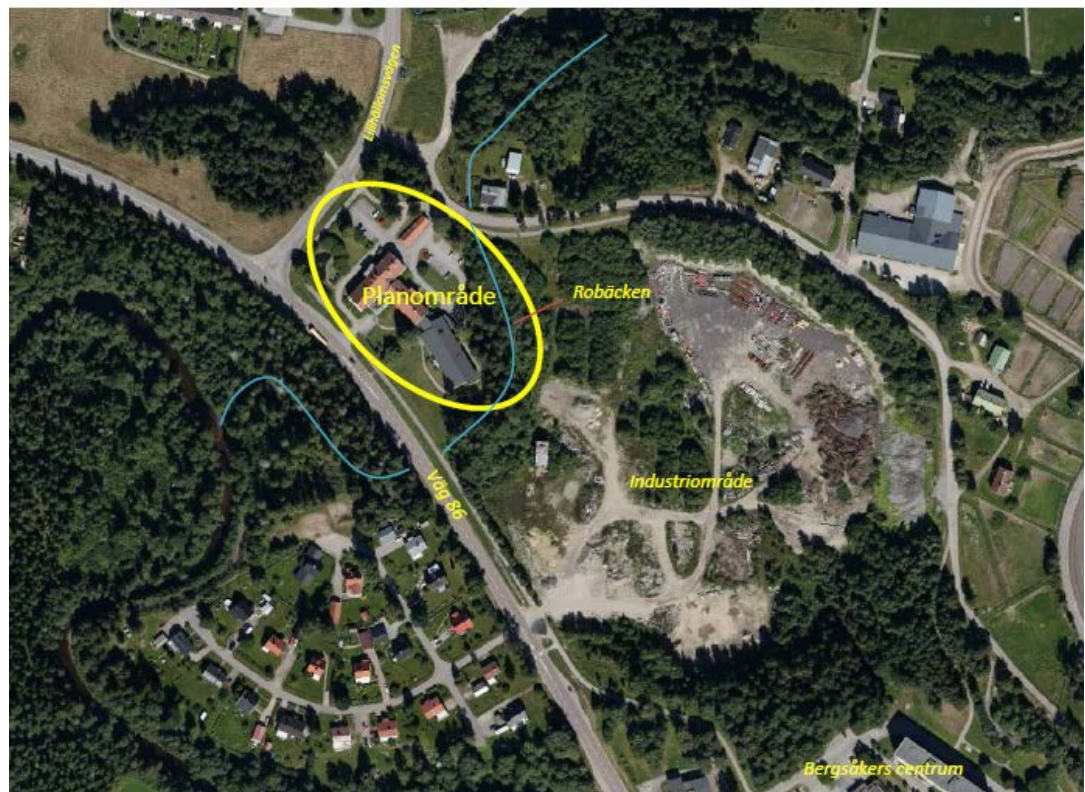
Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen inom området består av Granlunda äldreboende samt del av en industrifastighet i öster inom vilket en begränsad verksamhet bedrivs. Norr om området ligger Russvägen och några bostadshus. Väster om området ligger Lillhällomsvägen och ett angränsande grönområde.

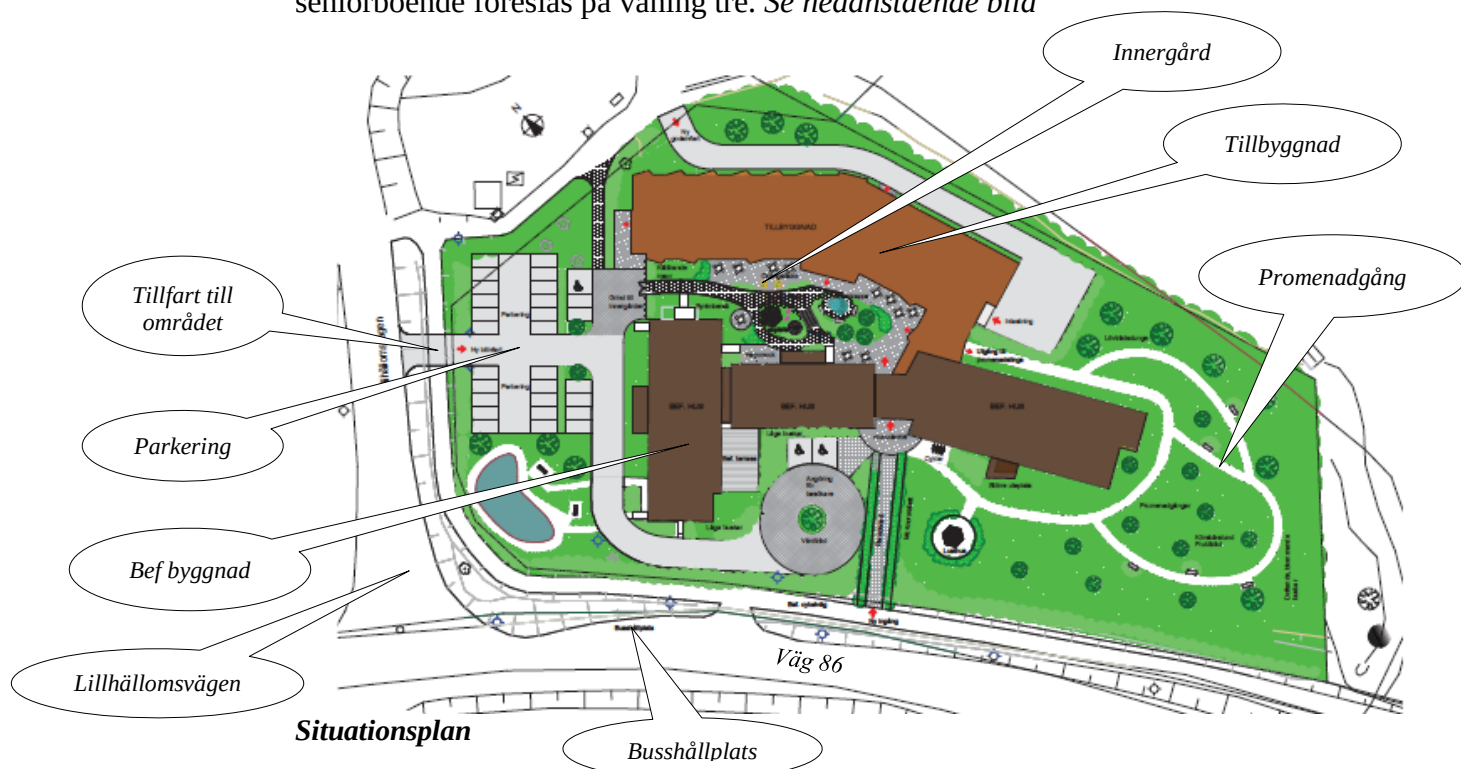
Se nedanstående flygbild.,



Flygbild över området

Bostäder

Planförslaget möjliggör plats för en tillbyggnad i tre våningar till Granlundas äldreboende. Tillbyggnaden beräknas innehålla ca 24 lägenheter i två våningar och gemensamma lokaler, som ska samnyttjas med befintliga lokaler. Ett framtida seniorboende föreslås på våning tre. *Se nedanstående bild*



Service

Närmaste service finns i Bergsåkers centrum med bland annat en livsmedelsbutik och postservice, ca 500 meter öster om området. Närmaste vårdcentral och apotek finns i Granlo centrum, ca 3 km öster om området. Övrig samhällsservice finns i Sundsvalls centrum, ca 7 km öster om området.

Tillgänglighet

Nyttillkommande byggnad och anordnande av tomtytan skall utformas tillgängliga för personer med nersatt rörelse och orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet gränsar till några enstaka bostadshus och till ett industriområde. På grund av denna anledning saknas motiv för några speciella krav på utformning. Den nya byggnaden föreslås utföras med hållbara material som anpassas till platsen.

Friytor

Utemiljön inom området för äldreboendet föreslås få ny utformning, som kommer att ge de boende möjlighet att vistas utomhus på ett mera tryggt och trivsamt sätt. Bland annat föreslås en innergård mellan befintlig byggnad och föreslagen byggnad. Innergården ska ge möjlighet till mötesplatser för vila och avskildhet. Områdets övriga ytor planeras också omarbetas i form av planteringar, promenadgångar mm. *Se ovanstående bild.*

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget medför en relativt liten ökning av trafiken längs Västra vägen/Väg 86, vilken dock bedöms vara acceptabel.

Befintlig infart till området finns idag i den norra delen av området. Ny infart till området föreslås ske från Lillhällomsvägen via det utbyggda parkeringsområdet. *Se bild, situationsplan, sid 12.*

Gång- och cykelväg finns idag längs Västra vägen/Väg 86 förbi planområdet och fram till korsningen, Västra vägen/Väg 86 och Lillhällomsvägen. En fortsatt utbyggnad av gång- och cykelväg längs Västra vägen/Väg 86 fram till Silje, ca 3 km väster om området planeras av Trafikverket med byggstart hösten 2014.

Kollektivtrafik

Området har goda kollektivtrafikförbindelser och ligger i direkt anslutning till busshållplats.

Parkering, varumottagning, utfarter

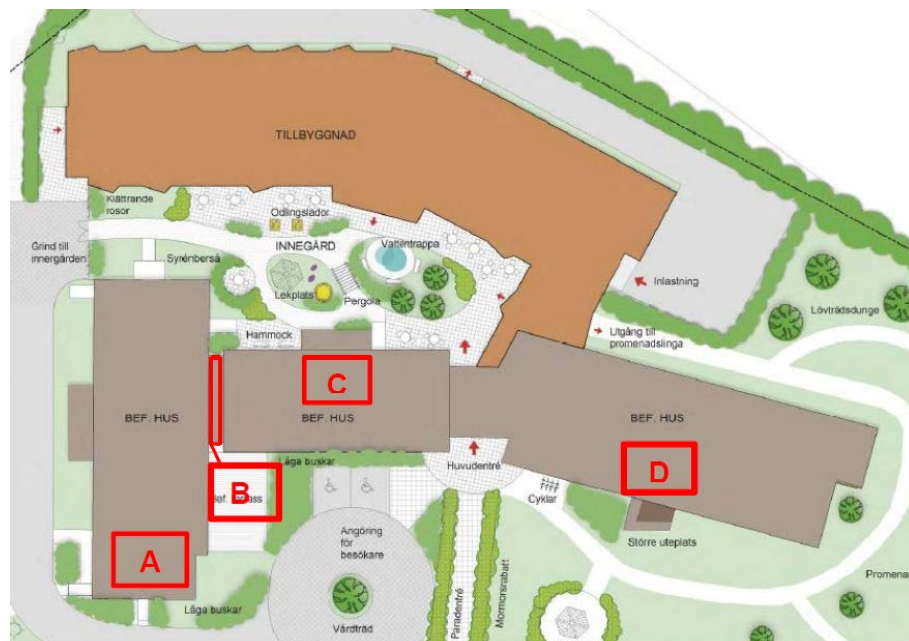
Befintligt parkeringsområde i den västra delen av området föreslås utökas med ytterligare platser. Parkeringsområdet innehåller ca 28 platser varav 2 handikappplatser.

Ny infart för godsinfart / varutransporter föreslås ske i den norra delen av området längs den nya tillbyggnadens norra sida. *Se bild, situationsplan, sid 12.*

Störningar/Risker

Buller

SWECO har utfört en Bullerutredning, 2014-04-16 för området. Utredningen visar att buller från vägtrafiken ligger väl under gällande riktvärden för det tillkommande äldreboendet. Byggnaden kan utformas utan hänsyn till trafikbuller.



Figur 1. Västra vägen/väg86 ligger placerad under bildens nederkant. Lillhällomsvägen ligger väster om bilden. Se bild, situationsplan, sid 12.

Bullerspridningen från Västra vägen/Väg 86 har genererats utifrån egenskaper som vägbredd, väglutning, trafikmängd och hastighet. Västra vägens/Väg 86:ans centrumlinje har tolkats ur det digitala kartmaterialet.

Korsningen Västra vägen/Väg 86 – Lillhällomsvägen trafikeras av 9510 fordon/dygn varav 7,5 andel tung trafik.

Placeringen av den nya tillbyggnaden, se Figur 1, gör att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad och på innergården klarar riktvärdet 55 dB(A). Tillbyggnadens gavel mot Lillhällomsvägen är mest bullerutsatt men har ekvivalenta ljudnivåer på mellan 50-55 dB(A) vilket är under riktvärdet.

Den maximala ljudnivån överskrider inte 70 dB(A) på innergården.

Utredningen visar att inga bulleråtgärder behöver vidtas för tillbyggnaden.

Slutsatsen påverkas inte om byggnaden utförs i två eller tre våningar. *Se vidare bilaga, PM Bullerutredning.*

Skyddszon

I planområdets östra del, mot industriområdet, föreslås en skyddszon, som ska fungera som ett bullerskydd mot Granlunda äldreboende. En skyddszon föreslås även närmast Västra vägen/Väg 86 för att möjliggöra anordnande av bullervall/plank vid framtida behov. Skyddszonerna betecknas som **skydd** på plankartan.

Risker

Enligt § 47 väglagen har Väg 86 ett byggnadsfritt avstånd på 25 meter. Idag ligger del av befintlig byggnad närmare än 25 meter. Detta medför att den delen av byggnaden prickas bort (inte får bebyggas) i planförslaget och byggrätten kommer att begränsas något vid en eventuell framtida ny byggnad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Fjärrvärme, el

Området är anslutet till det kommunala systemet för fjärrvärme och el.

Tele

Telekabel i den östra delen av området ligger i ett osäkert läge. Inmätning av telekabel ska ske i samband med bygglovprövningen.

Brandpost

Det finns två brandposter inom planområdet. MittSverigeVatten ansvarar för en översyn av dessa.

Avfall

Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen.

Avfallsutrymmen ska utföras enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för nybyggnad av avfallsutrymmen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

- Möjliggör en utökning av befintlig verksamhet och därmed löser en del av kommunens efterfrågan på platser för äldreboende.
- En byggrätt för allmänt ändamål omvandlas till ändamål för bostäder och vård.
- För att klara störningar från intilliggande verksamhetsområde och Västra vägen/Väg 86 har skyddszoner föreslagits.
- Den kulverterade Robäcken kan på sikt behövas öppnas upp och eventuellt omledas.
- Planförslaget medför en relativt liten trafikökning.

GENOMFÖRANDBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft tredje kvartalet 2014.

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

Beställaren/Drakfastigheter ansvarar för alla byggåtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän platsmark och är ansvarig för denna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs ett mindre område från Lillhällom 1:25 till Lillhällom 1:26 som enligt detaljplanen utgör kvartersmark. Vidare ska fastighetsreglering ske mellan fastigheterna Lillhällom 1:170 och 1:25 som enligt detaljplanen utgör naturmark och mark för transformatorstation.

Konsekvensbeskrivning:

Den bebyggda fastigheten för äldreboende Lillhällom 1:26 utökas med ett mindre område från kommunens gatu- och parkmarksfastighet Lillhällom 1:25.

Den obebyggda gatu- och parkmarksfastigheten Lillhällom 1:25 och den obebyggda fastigheten för eldistribution Lillhällom 1:170 gör ett markbyte så att den transformatorstation som är belägen inom Lillhällom 1:25 hamnar inom den egna fastigheten Lillhällom 1:170 och tidigare område av Lillhällom 1:170 blir naturmark efter regleringsåtgärden.

Ledningsrätt

Rätten till allmänna underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut inom u-områden.

Gemensamhetsanläggning

Någon gemensamhetsanläggning bedöms inte behövas.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan bedöms inte behövas.

Antagande

Detaljplan för
Granlunda äldreboende
Lillhällom 1:26 m fl
Selånger, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planarbetskostnader regleras i planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och beställaren/Drakfastigheter.

Drakfastigheter bekostar utredningskostnader som krävs för detaljplanarbetet.

Kostnader för eventuella ledningsflyttningar samt flytt av övriga tekniska anläggningar inom planområdet ska bekostas av beställaren/Drakfastigheter och ske i samråd med ledningsägare.

Avtal för begränsad byggrätt

Del av intilliggande fastighet, Bergsåker 5:18 ska ingå i planområdet för att utgöra ett skydd mot fastigheten Lillhällom 1:26, Granlundas äldreboende. Ett avtal avseende begränsad byggrätt för Bergsåker 5:18 ska upprättas mellan fastighetsägaren till Bergsåker 5:18, Norrlandspojkarna Fastighets AB och Lillhällom 1:26, Sundsvalls kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Utförda tekniska utredningar:

- Historisk beskrivning, Stadsbyggnadskontoret 2013-12-20
- Kompletterande Historisk beskrivning, Stadsbyggnadskontoret 2014-06-10
- Rapport Geoteknik, SWECO 2014-03-10
- Miljöteknisk markundersökning, SWECO 2014-03-10
- Kompletterande ytlig markundersökning SWECO 2014-07-10
- PM Dagvatten, SWECO 2014-03-21
- PM Dagvatten, SWECO rev 2014-04-22
- PM Bullerutredning, SWECO 0214-04-16

FÖRÄNDRINGAR SEDAN SAMRÅDET

Avseende plankartan och planbestämmelserna:

- Ändring av planbestämmelse för transformatorstation, från transform till E, teknisk anläggning transformatorstation.

Avseende planbeskrivningen:

- Kompletterande text avseende Historisk beskrivning, sid 4.
- Ändrad text avseende fastighetsbildningen för transformatorstation under konsekvensbeskrivning, sid 16.
- Kompletterande text avseende förorenad mark, sid 7.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Ann-Christin Stenström
Planingenjör

Detaljplan för
Granlunda äldreboende
Lillhällom 1:26 m fl
Selånger, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan upprättad av stadsbyggnadskontoret 2014-04-28, har varit föremål för samråd/granskning enligt PBL 5:13/5:18 under tiden 2 – 16 maj 2014.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen
Trafikverket

Kommunala myndigheter och bolag:

Koncernstaben
Favi
Miljökontoret
MittSverige Vatten AB
REKO Sundsvall
Medelpads Räddningstjänstförbund

Företag:

TS Skanova Access AB

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning av förorenade områden gäller endast Lillhällom 1:26, området för planerad tillbyggnad. Skulle planområdet utökas till att omfatta del av tidigare sågverksområdet, Bergsåker 5:18, så måste mer utredningar utföras, då det är konstaterat att där förekommer föroreningar på området. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar:

Se kommentar till Miljökontorets synpunkter.

Trafikverket

Inga synpunkter.

Företag

TS Skanova Access AB

Skanova önskar att om möjligt att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras i detaljplanen.

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

Skanova har även en telekabel i den västra delen som berörs av ny infart.

Kommentar:

Kostnader för eventuella ledningsflyttningar ska bekostas av beställaren/Drakfastigheter och ske i samråd med ledningsägare. Detta finns inskrivet i Genomförandebeskrivningen under rubriken, Planekonomi.

Kommunala myndigheter och bolag

MittSverige Vatten AB

Inga synpunkter.

REKO

Inga synpunkter.

FAVI

Inga synpunkter.

Koncernstaben / Strategisk samhällsutveckling

Konstaterar att planärendet omfattar tillbyggnad inom befintlig verksamhet och att det finns stöd för detta i såväl nu gällande som ny översiktsplan.

I övrigt inga synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Anser att en brandpost bör anordnas i direkt anslutning till fastigheten.

Utformning, kapacitet samt placering bestäms i samråd med Räddningstjänsten och MittSverige Vatten.

Kommentar:

Efter telefonsamtal med Räddningstjänsten är det konstaterat att det finns två brandposter inom planområdet. MittSverige Vatten ansvarar för en översyn av dessa. Planbeskrivningen kompletteras med dessa uppgifter, under rubriken Teknisk försörjning.

Antagande

Detaljplan för
Granlunda äldreboende
Liljhällom 1:26 m fl
Selånger, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

Miljökontoret*Markföroreningar*

- den miljötekniska markundersökningen som genomfördes på fastigheten Lillhällom 1:26 omfattade inte hela fastigheten utan endast en mindre del av denna,
- planförslaget inte i tillräckligt omfattning tar hänsyn till att det på fastigheten Bergsåker 5:18, finns en sedan flera år tillbaka känd dioxinförorening som inte har avgränsats och vars halter inte har undersökts närmare,
- all information som är känd om föroreningssituationen i planområdet bör redovisas i detaljplanehandlingarna,
- i detta fall måste dioxinföroreningens beskaffenhet utredas för att säkerställa att användningen "småindustri" och "bostäder, vård" är möjlig ur risksynpunkt.

Kommentar:

I den historik som genomförts har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att ingen sågverksamhet har förekommit på fastigheten Lillhällom 1:26. Efter genomfört samråd har stadsbyggnadskontoret gjort mer noggranna efterforskningar som styrker detta antagande. Fastigheten Lillhällom 1:26 avstyckades 1966 från fastigheten Lillhällom 1:1. På kartbilagan från regleringen (Bilaga 1) framgår att markområdet nordväst om Robäcken betecknades som ålderdomshem medan området sydväst om bäcken på dåvarande fastigheten Lillhällom 1:1 betecknades som sågverk (nr 15 i bilagd karta). Fastigheten Bergsåker 5:18 fick sin nuvarande omfattning efter en fastighetsreglering som utfördes 1989 då fastighetsgränsen för 5:18 flyttades österut över Robäcken.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är den att det gamla sågverket haft Robäcken som en naturlig gräns för sin verksamhet och att sågverket inte bedrivit sin verksamhet inne på nuvarande fastighet Lillhällom 1:26. Detta stöds även av länsstyrelsens MIFO-inventering. Med utgångspunkt från detta bedömer stadsbyggnadskontoret att genomförda markundersökningar inom planområdet är av tillräcklig omfattning för att avgöra om marken är lämplig för den föreslagna markanvändningen.

Resultaten från SWECOs undersökning, 2014-03-10, del av fastigheten, Lillhällom 1:26, där utbyggnaden av äldreboendet planeras visar att marken är lämplig för ändamålet. Vid undersökningen påträffades inga förhöjda halter av föroreningar i marken. Spår av dioxin noterades dock i marken. I grundvattnet påträffades förhöjda halter av metaller samt spår av dioxin. Förekomsten av metallerna i grundvattnet och dioxin i mark och grundvatten

är dock inte av den omfattningen att fastigheten Lillhällom 1:26 skall anses vara olämplig för det föreslagna ändamålet bostäder och vård.

En kompletterande ytlig markundersökning har utförts av SWECO, 2014-07-10, som även omfattar den del av intilliggande industrifastighet, Bergsåker 5:18, som ingår i planområdet och är betecknat som skydd på plankartan. Syftet med undersökningen var att påvisa om miljögifter i form av tungmetaller, PAH:er och dioxiner från den tidigare impregneringsverksamheten finns närvarande i jorden på den aktuella fastigheten för utbyggnaden av äldreboendet samt del av angränsande industrifastighet med sågverks/impregneringsrelaterad historik. Tre områden för ytlig provtagning har genomförts. Då halterna i de tre jordproverna underskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM), bedöms inga risker för människa eller miljö föreligga för någon slags exploatering i området för utbyggnaden av äldreboendet. Detta då inga förhöjda halter av föroreningar relaterade till den historiska verksamheten på den aktuella fastigheten, Lillhällom 1:26, för utbyggnaden av äldreboendet eller del av angränsande industrifastighet, Bergsåker 5:18, påträffats i något av de uttagna proverna.

Sammanfattningsvis bedömer Stadsbyggnadskontoret att den föreslagna markanvändningen i planen för fastigheterna Lillhällom 1:26 (bostäder och vård) och Bergsåker 5:18 (småindustri – avsett som skyddszon mot äldreboendet med restriktioner för byggnation mm) är lämplig.

Bilagor finns att del av på:

www.sundsvall.se/detalplaner Sundsvalls tätort/Granlunda äldreboende

Buller

Bullerutredningen saknar analys när det gäller åtgärder för att minska exponering av industribuller.

Kommentar:

Bullerutredningen visar att placeringen av den nya tillbyggnaden gör att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad och på innergård klarar gällande riktvärde 55 dB(A). Fasadens utformning kommer att prövas vid bygglovprövningen, så att gällande riktvärden för ljudnivåer uppfylls, både för väg- och industribuller.

Strandskydd och kompensationsåtgärd

Vidhåller att det behövs en kompensationsåtgärd för att strandskyddet upphävs, att lyfta upp den del av Robäcken som är kulverterad till marknivå. Det skulle öka flödeskapaciteten och minska risken för översvämning vid höga flöden. Närmiljön skulle bli mer intressant för närrekreation, de biologiska värdena ökar och halterna av föroreningarna i dagvattnet blir lägre innan vattnet når Sättnån.

Antagande

Detaljplan för
Granlunda äldreboende
Lillhällom 1:26 m fl
Selånger, Sundsvalls kommun

Granskningsutlåtande

Kommentar:

Kommunens översiktsplan, ÖP 2021, antagen 2014-05-26, visar att pågående och planerad markanvändning för området samt för ett större område avser komplettering av bostäder/verksamheter.

I samband med att det blir aktuellt att omvandla industriområdet till bostäder/verksamheter är kommunens ambition att öppna upp Robäcken.

Aktuellt projekt, att möjliggöra en tillbyggnad till Granlundas äldreboende, bär dock inte en sådan kostnad.

Enligt utförd dagvattenutredning kommer geomförandet av föreslagna lokala åtgärder för dagvattenhantering att ge positiva effekter för flödesdynamik och föroreningsbelastning till recipienten, Robäcken.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor behöver renas och tas omhand lokalt.

Punkutsläpp får inte ske i ravinbranten eller bäcken. Snö får inte tryckas mot bäcken.

Kommentar:

Enligt utförd dagvattenutredning kommer geomförandet av föreslagna lokala åtgärder för dagvattenhantering att ge positiva effekter för flödesdynamik och föroreningsbelastning till recipienten, Robäcken.

En planbestämmelse, n, reglerar att markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. I samband med bygglovprövningen ska dagvattenhanteringen följas upp, finns med som en upplysning på plankartan.

Snöröjning kommer att ske med hänsyn till Robäcken, samråd har skett med gatuavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET



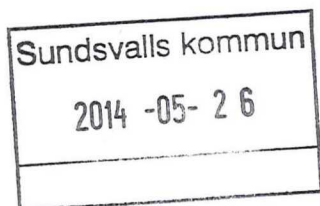
Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Ann-Christin Stenström
Planingenjör

2014-05-23

Dnr 402-3581-14
Er dnr: SBN-2013-01309



Sundsvalls kommun
Stadsbyggnadskontoret
851 85 Sundsvall

Samråd om detaljplan för Granlunda äldreboende, Lillhällom 1:26 m.fl., Selånger, Sundsvalls kommun

Enkelt planförfarande

Allmänt

Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget till detaljplan för Granlunda äldreboende, Lillhällom 1:26 m.fl. Planförslaget strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning

Länsstyrelsen bedömer, i likhet med kommunen, att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som anses i kap 5 § 11 plan- och bygglagen (2010:900).

Överensstämmelse med översiktsplan

Planförslaget bedöms inte strida mot intentionerna i kommunens översiktsplan, *Översiktsplan 2021*, som beräknas antas den 26 maj 2014. Markanvändning av området avser komplettering av bostäder/verksamheter m.m. I den gällande översiktsplanen från 2005 redovisas området med pågående markanvändning för service – handel, kontor, kultur, vård mm.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Strandskydd

Detaljplaneområdet omfattas av det generella strandskyddet som ska upphävas i och med ny detaljplan. Upphävande av strandskyddet har gjorts i planbestämmelser. Kommunen föreslår två skäl som särskilda skäl till upphävande av strandskyddet enligt 7 kap 18 c § miljöbalken, nämligen punkt 1 – att området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte, i och med den redan befintliga verksamheten för äldreboende och punkt 5 – att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen bedömer att de särskilda skäl som angivits är godtagbara enligt miljöbalken (1998:808) 7 kap 18 c § punkt 1 och 5.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Länsstyrelsen bedömer att planområdet är tillräckligt utrett avseende eventuella föroreningar i mark och grundvatten. Det finns inte heller några misstankar om att sågen har haft verksamhet på den fastighet som detaljplanen avser. Det finns inte heller några

2014-05-23

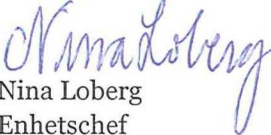
Dnr 402-3581-14
Er dnr: SBN-2013-01309

uppgifter om att det har förekommit någon av annan typ av miljöstörande verksamhet på fastigheten. Denna bedömning gäller enbart fastigheten Lillhällom 1:26, dvs. väster om Robäcken, skulle det vara så att planområdet utökas till att omfatta del av f.d. sågverkets område, Bergåker 5:18, så måste mer utredningar utföras, då det är konstaterat att där förekommer föroreningar på området.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av befintlig verksamhet dvs. planlägga för en tillbyggnad av Granlundas äldreboende i Bergsåker. Planområdet omfattas av stadsplan/detaljplan för *Bergsåker 5:18 m fl. (Bergsåkers Trä)* som var fastställd av länsstyrelsen 1986-02-05. Markanvändningen var för allmänt ändamål, som ska ändras med den nya planförslaget till ändamål för bostäder och vård. Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande. Länsstyrelsen har fått detaljplanen för yttrande.

I ärendet har miljöhandläggare Victoria Svedberg och Maria Vamling samt beredskaps-handläggare Martin Neldén, deltagit.



Nina Loberg
Enhetschef



Alicja Svensson
Samhällsbyggnadsenheten
Telefon 0611-34 92 34
alicja.svensson@lansstyrelsen.se

Yttrande över ändring av detaljplan Grarlunda äldreboende Lillhällom 1:26

Diarienummer hos SBK: 2013-01309

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har gett miljönämnden möjlighet att lämna synpunkter på ett samrådsförslag som syftar till att utöka byggrätten på fastigheten och göra det möjligt att bygga ut befintligt äldreboende i Bergsåker. Fastigheten ägs av Sundsvalls kommun.

Miljönämndens synpunkter

Miljönämnden har stor förståelse för behovet av att satsa på boende för äldre. Att göra det genom förtätning kan ge många vinster om det görs på ett bra sätt. Just i den här fastigheten finns flera problembilder som miljönämnden har identifierat utifrån risker för hälsa och miljö. Riskerna är kopplade till med närliggande markföroreningar, industribuller från nuvarande verksamhet och hantering av dagvatten. Miljökontorets synpunkter har lämnats av Ronnie Nordström, Hannes Wern och Lena Ericsson.

Markföroreningar

I avsnittet om förorenad mark anger samrådshandlingen att en miljöteknisk markundersökning utförts för området och hänvisar till den undersökning som Sweco genomförde i mars 2014 (Sweco, 2014-03-10). Den undersökningen genomfördes dock på en begränsad yta i den nordöstra delen av fastigheten Lillhällom 1:26 och kan inte anses beskriva föroreningssituationen i hela planområdet som även innefattar övriga delar av Lillhällom 1:26 och delar av angränsande fastigheter. I planområdets östra del, på fastigheten Bergsåker 5:18, finns en sedan flera år tillbaka känd dioxinförorening som inte har avgränsats och vars halter inte har undersökts närmare. Föroreningen har beslutats ha Riskklass 1 – mycket stor risk för människa och miljö av länsstyrelsen. I Swecos rapport (Sweco, 2014-03-10) påvisades dioxin även på Lillhällom 1:26 varför det får anses vara möjligt att föroreningen på Bergsåker 5:18 kan ha ett utbredningsområde, med oklar omfattning, även in på denna fastighet.

All information som är känd om föroreningssituationen i planområdet bör redovisas i detaljplanehandlingarna, särskilt den information som finns om föroreningar som kan innebära mycket stor risk för människa och miljö i detaljplaneområdet. Inför antagande av en detaljplan gäller generellt att marken ska vara lämplig för den användning som planen anger och de undersökningar som behövs för att säkerställa detta måste genomföras innan en plan antas. I detta fall måste dioxinföroreningens beskaffenhet utredas för att säkerställa att användningen "småindustri" och "bostäder, vård" är möjlig ur risksynpunkt. Miljökontoret har ett pågående ärende om sådan undersökning mot en tidigare verksamhetsutövare av Bergsåkers såg. Miljökontoret kan inte tillstyrka att planen antas innan föroreningssituationen i planområdet klarlagts och vid behov har avhjälpits.

Buller

Samrådsförslaget föreslår en skyddszon mot industriområdet i öster och närmast Västra vägen/väg 86 för att det ska vara möjligt att uppföra bullerskyddsåtgärder vid framtida behov.

Enligt bullerutredningen behöver inte byggnationen utformas med hänsyn till trafikbuller men den saknar analys när det gäller åtgärder för att minska exponering av industribuller.

Nuvarande verksamhet på industrifastighet Bergsåker 5:12 har krav på att ljudnivån vid nuvarande byggnad för äldreboende inte får överstiga 50 dBA dagtid och 45 dBA kvällstid. Det innebär att tillkommande byggnad kan få ljudnivåer utomhus på 55 dBA vid fasad. Inomhusvärden ska begränsas till 25-30 dBA. Det innebär att fasaden behöver utformas så att den klarar av att dämpa ljudnivåer med 25-30 dBA. Utemiljön mot industrifastigheten behöver bullerskyddas.

Strandskydd och kompensationsåtgärd

Stadsbyggnadskontorets bedömer att strandskyddet för Robäcken kan upphävas, i just det här fallet, eftersom området behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse (miljöbalken kap 7 kap § 18c punkt 5).

För att minska intrånget har miljökontoret tidigare föreslagit (2014-02-05) att den nya byggnaden flyttas västerut. Det skulle samtidigt minska risken för bullerstörningar från den bullrande verksamhet som ligger öster om den nya byggnaden.

Miljönämnden vidhåller att det behövs en kompensationsåtgärd för att strandskyddet upphävs och det är att lyfta upp den del av Robäcken som är kulverterad, till marknivå. Det skulle öka flödeskapaciteten och minska risken för översvämning vid höga flöden. Samtidigt skulle närmiljön bli mer

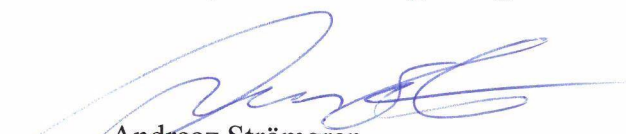
intressant för närrekreation, de biologiska värdena ökar och halterna av föroreningarna i dagvattnet blir lägre innan vattnet når Sättnaån. Samrådsförslaget skriver att en konsekvens på sikt är att Robäcken behöver öppnas upp och eventuellt omledas. Miljönämnden anser inte att denna åtgärd ska skjutas upp på obestämd tid utan ska tas med i planen.

Dagvatten

För att inte överbelasta befintligt system finns det förslag på att använda befintlig damm för fördröjning. Man skriver att förutsättningar finns för att integrera befintligt dagvattensystem med lokalt omhändertagande

Miljökontoret och stadsbyggnadskontoret har diskuterat dagvattenhanteringen. Dagvatten från hårdgjorda ytor behöver renas och tas omhand lokalt. Punktutsläpp får inte ske i ravinbranten (ökar risk för erosion) eller bäcken. Snö får heller inte tryckas mot bäcken.

För Miljönämnden enligt delegation



Andreaz Strömgren
Miljödirektör

Detaljplan för
Granlunda äldreboende
Lillhällom 1:26 m fl
Selånger, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad,
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnäsplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Dagbladet, Box 466, 851 06 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
TV4 Mitt, Metropol, 851 71 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Kyrkogatan 16 B, 851 31 SUNDSVALL

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

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

Samråd
Detaljplan för
Granlunda äldreboende
Lillhällom 1:26 m fl
Selånger, Sundsvalls kommun

FF_14_10

Fastighetsförteckning Granlunda äldreboende Lillhällom 1:26 m fl

Selånger, Sundsvalls kommun

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, Adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

BERGSÅKER 5:18	BERGSÅKERS SÅG AB NORRLANDSPOJKARNA FASTIGHETS A BOX 717 851 21 SUNDSVALL	
LILLHÄLLOM 1:1	PRÄSTLÖNETILLGÅNG, SVENSKA KYRKAN BOX 94 871 22 HÄRNÖSAND	
LILLHÄLLOM 1:1	SELÅNGER FÖRSAMLING KUNGSNÄS 158 855 90 SUNDSVALL	
LILLHÄLLOM 1:25	SUNDSVALLS KOMMUN MARK OCH EXPLOATERING 851 85 SUNDSVALL	
LILLHÄLLOM 1:26	LB KIEL LILLHÄLLOM AB SUNDSVALLS KOMMUN KONCERNSTABEN 851 85 SUNDSVALL	
LILLHÄLLOM 1:170	SUNDSVALLS ENERGI ELNÄT AB 851 85 SUNDSVALL	

FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

BERGSÅKER 5:1	SUNDSVALLS KOMMUN MARK OCH EXPLOATERING 851 85 SUNDSVALL	
BERGSÅKER 5:11	JONSSON NORDSTRÖM, ALF GUNNAR RUSSVÄGEN 18 857 52 SUNDSVALL	
BERGSÅKER 5:20	MBÅ FÖRETAGSFÄSTIGHETER I SUNDSVALL AB BOX 12003 850 12 SUNDSVALL	

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Avtal 2

Avtalsservitut, KRAFTLEDNING
Y-22-IM1-39/98.1

Till last för:
BERGSÅKER 5:11

JONSSON NORDSTRÖM, ALF
GUNNAR
RUSSVÄGEN 18
857 52 SUNDSVALL

BERGSÅKER 5:18

BERGSÅKERS SÅG AB
NORRLANDSPOJKARNA
FASTIGHETS A BOX 717
851 21 SUNDSVALL

Till förmån för:

NEDANSJÖ 2:96

SVENSKA CELLULOSA AB
C/O SCA SKOG FASTIGHETER
851 88 SUNDSVALL

Lr 2

Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPP
Y-2281-83/55.4

Till last för:
LILLHÄLLOM 1:25

SUNDSVALLS KOMMUN
MARK OCH EXPLOATERING
851 85 SUNDSVALL

Till förmån för:

SUNDSVALL VATTEN AB
BOX 189
851 03 SUNDSVALL

Kommentarer

I enlighet med ansökan har ingen fördjupad utredning gjorts av förvaltade samfällighetsföreningar, samfälliga områden, dödsbon etc. Eventuella avtalsrättigheter och avtalsservitut har inte utretts närmare. I de fall då de möjligtvis kan beröra aktuellt område har dessa tagits med.

Upplysning

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.

Arbete med att fånga rättigheter digitalt pågår inom kommunen. Kartredovisningen är därför inte helt i överensstämmelse med fastighetsregistret.

Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen bestyrks


Jessica Johansson
kartingenjör

Teckenförklaring

Granlunda - planområdesgräns

Granlunda - planområdesgräns

Granlunda - sakägareavgränsning

Granlunda - sakägareavgränsning

Fastighetsindelningen aktuell.

Sundsvall 2014-04-11

LANTMÄTERIKONTORET

Jessica Johansson

kartingenjör

0 25 50 100 Meter

Skala 1:2 000