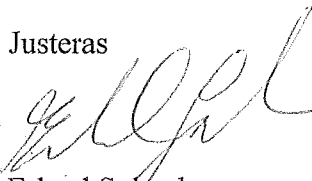


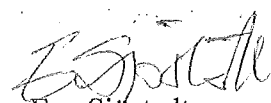
Protokollet omfattar §§ 151-160

Det noteras till protokollet att Leif Nilsson (S), Arianne Sundman (S), Annika Kallin (S) och Stefan Broman (S) anmäler jäv i § 157.

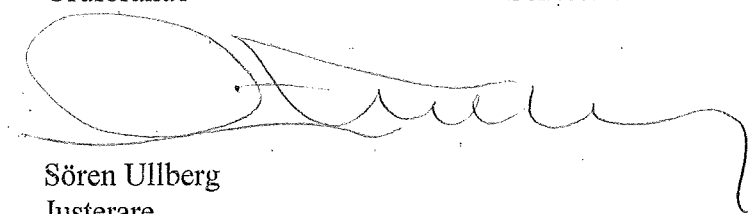
Justeras



Erland Solander
Ordförande



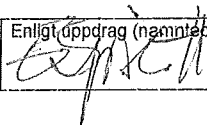
Eva Sjöstedt
Sekreterare



Sören Ullberg
Justerare

Bevis/anslag

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2014-10-22	Justeringsdatum 2014-10-27	Anslagsdatum 2014-10-27
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2014-11-18	Enligt uppdrag (nämnteckning) 	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

**§155 Antagande av detaljplan för del av
Kubikenborg, Skönsmon 2:12 m fl, Sundsvalls
kommun**

(SBN-2010-01098)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enligt 5 kap § 29 ÄPBL.

Ärendet

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för utveckling av området mellan Oljehamnen och Kubal i enlighet med ambitionerna i Hotspots-studien, (Kuben strand). Detaljplanen skapar möjlighet att etablera verksamhet för sällanköpshandel, fordonservice och industri (ej störande för omgivningen) inklusive parkering och trafikytor på tomtmark.

Bakgrund

Under 2007-2009 har planavdelningen arbetat med upphävande av alla detaljplaner som skulle kunna komma i konflikt med E4 arbetsplan samtidigt som Trafikverket arbetat med själva arbetsplanen. Detaljplan för del av Kubikenborg, Skönsmon 2:12 ersätter nu en del av de upphävda detaljplanerna.

Ärendets tidigare handläggning

Programsamråd genomfördes under september 2010, samråd under januari-februari 2014 och utställning i augusti 2014. Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas i utlåtandet.

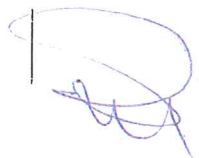
Förvaltningens överväganden

Efter utställningen har detaljplanen kompletterats avseende trafikfrågor i planbeskrivningen och ett underlag avseende planerad in- och utfart har tagits fram och godkänts av Trafikverket. Område med prickmark, ej byggbar mark mot Kustvägen, har utökats från 10 till 12 meter, utifrån Trafikverkets synpunkter. Plankartan har kompletterats avseende detta. Den föreslagna utformningen tar hänsyn till trafiksäkerhet och har anpassats till in- och utfartsförbud i detaljplanen. Kompletteringarna är inte av sådan karaktär att ny utställning är motiverad.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Beslutsunderlag

Protokollsutdrag Arbetsutskottet 2014-10-08, § 143 - Antagande av Detaljplan för del av Kubikenborg, Skönsmon 2:12 m fl, Sundsvalls kommun

Tjänsteskrivelse med bilagor, 2014-09-29

Uppföljning av beslut

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

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

Del av Kubikenborg

Skönsmon 2:12 m fl

Sundsvalls kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret 27 juni 2014

Reviderad 23 september 2014

Kontaktpersoner:

Heléne Swang telefon 060-19 15 88 - Planfrågor

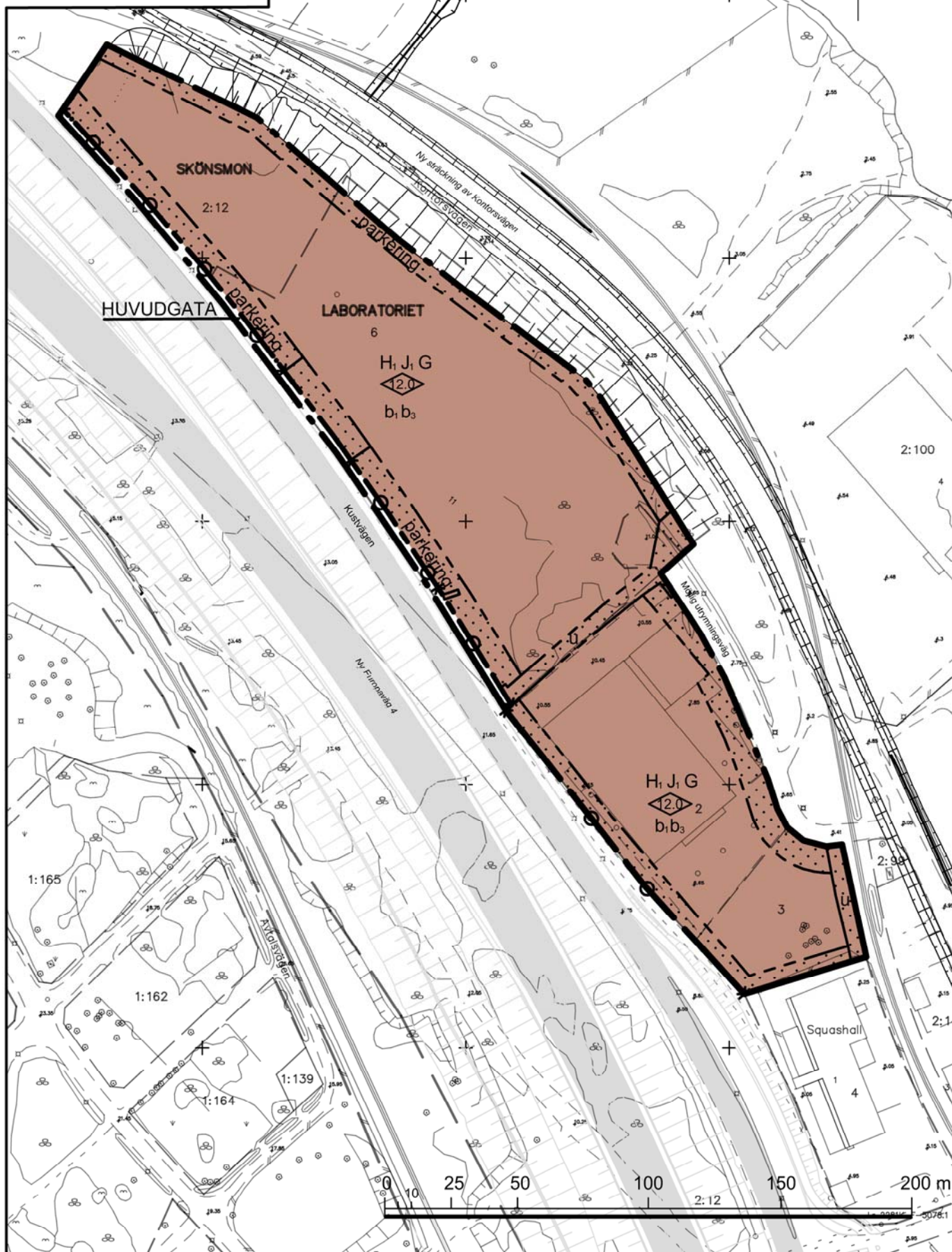
Ewa Westling telefon 060-19 13 37 - Planfrågor

Håkan Andersson 060-19 13 81 - Mark- och exploateringsfrågor

Palle Sjölander 070-647 14 49

- ☒ Samråd t o m 14 februari 2014
- ☒ Utställning t o m 29 augusti 2014
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2014-10-22
- ☒ Laga kraft 2014-11-18

PLANKARTA
Del av Kubikenborg
Skönsmon 2:12 m fl
Sundsvalls kommun
Upprättad 2014-06-27
Reviderad 2014-09-23



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

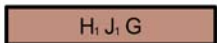
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

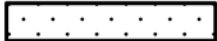
Allmänna platser

	Trafik mellan områden
---	-----------------------

Kvartersmark

	Sällanköpshandel, Industri ej störande för omgivningen, Fordonsservice
---	--

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

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

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

parkering	Parkeringsplats får finnas
-----------	----------------------------

Utfart, stängsel

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
---	-----------------------------

Byggnadsteknik

b ₁	Ventilationsintag i byggander utformade för stadigvarande vistelse placeras i fasader som vetter från Kustvägen/E4
b ₃	Dagvatten skall infiltreras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Innan byggstart ska markföreningens åtgärdsplan i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i denna detaljplan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING..... 0

PLANBESKRIVNING 1

PLANERINGSPROCESSEN 1

DETALJPLANERING I ANSLUTNING TILL E4-PROJEKTET 1

Behov av nya detaljplaner..... 1

Översiktsplan 2

HOTSPOTS-studie..... 2

PLANPROGRAM 2

NY DETALJPLAN 2

Områdets läge och areal 3

Markägförhållanden 3

Syfte med planen..... 3

Avgränsning..... 3

Plansituation..... 3

Planprocessen..... 3

Behovsbedömning av miljöbedömning 3

DETALJPLANEFÖRSLAGET 4

Utgångsläge 4

Inom planområdet:..... 4

Utom planområdet:..... 5

MILJÖFRÅGOR 6

E4-projektet..... 6

Miljöfrågor inom planområdet..... 6

Risk och säkerhet..... 8

ÖVRIGT 9

TEKNISKA SYSTEM 10

VA – försörjning, el samt fjärrvärme 10

Brandpost 10

ADMINISTRATIVA FRÅGOR 10

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 10

FÖRTECKNING BILAGOR 10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE DEL 1 – PROGRAM

SAMRÅDSREDOGÖRELSE DEL 2 – SAMRÅD

UTLÅTANDE

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BILAGOR

Detaljplan för
Del av Kubikenborg
Skönsmon 2:12 m fl
Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

PLANERINGSPROCESSEN



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

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

Utställning - planförslaget ställs ut. Detta är sista tillfället att påverka.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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

DETALJPLANERING I ANSLUTNING TILL E4-PROJEKTET

Behov av nya detaljplaner

I inledningen av E4-projektet, 2007-2009, upphävde stadsbyggnadsnämnden alla detaljplaner som skulle kunna komma i konflikt med E4 arbetsplan.

Planavdelningen har därefter arbetat med nya detaljplaner som ersätter de upphävda planerna. Föreliggande detaljplan ingår i de nya planer som tas fram mot bakgrund av ovan.

Översiktsplan

I den nya översiktsplanen, Sundsvall 2021, ses aktuellt planområde som ett omvandlingsområde för verksamheter som har nytta av närheten till E4, eventuellt också verksamheter med koppling till besöksnäringen.

HOTSPOTS-studie

Stadsbyggnadskontoret tog i februari 2010 fram en utredning som redovisar markresurser i närområden utmed hela den nya E4-sträckningen. Både nya utvecklingsområden och områden som kan bli föremål för omvandling redovisas. I studien beskrivs kortfattat förutsättningar för förändringar samt önskad inriktning på utvecklingen. Området som omfattas av föreliggande plan ingår i Hotspots-utredningen och kallas där för ”Kuben strand”.

PLANPROGRAM

Under hösten 2009 tog stadsbyggnadskontoret fram ett planprogram över det ovan nämnda Hotspots-området (Kumo – Laboratoriet 6 m fl) som ett första steg i en detaljplanprocessen. Kartan nedan är från programhandlingen.



Illustration från planprogrammet

NY DETALJPLAN

Det finns ett antal frågor kring framtida markanvändning främst i delen närmast vattnet (område 3, 4, 5 och 6). Det gäller t ex industrispårets framtid som inte är klarlagt idag samt frågor kring eventuell marksanering. Samtidigt finns det intressenter som snarast vill etablera sig på delen närmast Kustvägen (område 1). SBK har därför valt att dela upp planläggningen i flera detaljplaner. Föreliggande detaljplane förslag omfattar område 1 och c:a 2/3 av område 2 (nordvästra delen).

I planprogrammet nämns följande tänkbara markanvändning:

Delområde 1 - Planläggs för verksamheter typ småindustri, kontor, sällanköpshandel, trafikantservice – bensinstation. Närhet till oljehamnen utgör en begränsning (risk- och säkerhetsskäl).

Delområde 2 - Planläggs tillsammans med delområde 1. Innehåller befintliga byggnader/verksamheter samt en obebyggd tomt. Den nya planen innebär i princip återinförande av den upphävda detaljplanen för befintlig verksamhet, ny byggrätt på den obebyggda tomten samt att gällande plan anpassas så att den blir del av den nya planen.

Områdets läge och areal

Planområdet är c:a 3 ha stort och ligger 3 km sydost om Sundsvalls centrum, intill Kustvägen och ny E4 och strax söder om trafikplats Skönsmon.

Markägförhållanden

Från norr till söder:

Laboratoriet 6 – Sundsvalls kommun.
(Område där SCA forskningslaboratorium låg).

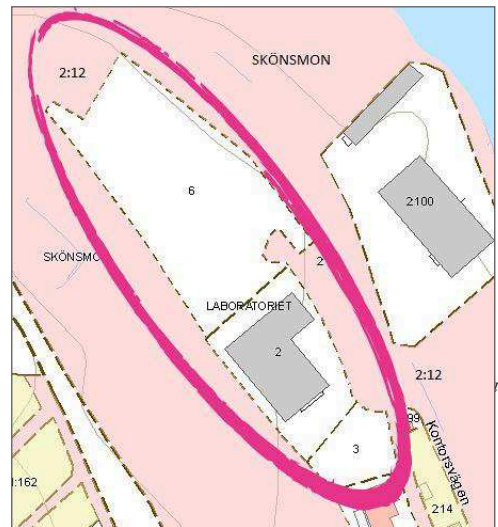
Laboratoriet 2 – Privat fastighetsägare.
Befintlig verksamhet, *STT Emtec*.

Laboratoriet 3 – Privat fastighetsägare.
Obebyggd tomt.

Skönsmon 2:12 – Sundsvalls kommun.

Syfte med planen

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för utveckling av området i enlighet med ambitionerna i Hotspots-studien. Detaljplanen skapar möjlighet att etablera verksamhet för sällanköpshandel, fordonservice och industri (ej störande för omgivningen) inklusive parkering och trafikytor på tomtmark. Observera att planområdet omfattar bara sydvästra delen av området angivet i planprogrammet.



över planområdet

Avgränsning

Planområdet ansluter till plangränsen för den nya Kustvägen (ny DP-354, laga kraft 2010-08-04) i sydväst. I öst har plangränsen lagts i släntrönet för den utfyllnad som görs för att öka exploateringsytan. I söder går planen till och med Laboratoriet 3 (gränsen för upphävd detaljplan). I norr avgränsas området av slänten ner mot Kontorsvägens nya sträckning.

Plansituation

Planområdet saknar detaljplan. Tidigare detaljplan upphävdes genom UDP-346, laga kraft 2009-10-29.

Planprocessen

Den nu aktuella detaljplanen tas fram genom normalt planförfarande enligt ÄPBL (1987:10), den lagstiftning som gällde när planen påbörjades.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunens bedömning är att den aktuella detaljplanens genomförande inte

påverkar hushållningen av mark- och vattenområden så att den antas medföra betydande miljöpåverkan. Upprättande av denna detaljplan behöver därför inte kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken och plan- och bygglagen.

DETALJPLANEFÖRSLAGET

Utgångsläge

Marken har grovplanerats efter rivning av laboratoriebyggnaderna. Den ursprungliga plana markytan utökas något genom utfyllnad för att få en större exploateringsyta. De fjärrvärmeledningar som korsade området har flyttats till ett läge utmed gång- och cykelvägen som går längs med Kustvägen (väster om planområdet).

Inom planområdet:

- **Ändamål:** Nytt område med byggrätt för kommande verksamheter får planbestämmelserna: ***Hi J1 G – sällanköpshandel, industri (ej störande för omgivningen) och fordonservice.*** Området avstyckas till ett antal tomter med storlek som svarar mot intressenternas önskemål. Det är upp till exploatören att disponera tomtytan för byggnader, parkeringar, trafikytor mm. Byggnadshöjd har begränsats till 12 m över mark.
- **Ändamål:** Befintlig verksamhet på Laboratoriet 2 (*STT Emtec*) liksom på Laboratoriet 3, idag en obebyggd tomt, ingår i det nya verksamhetsområdet med ovan nämnda planbestämmelser. *STT Emtec* (Laboratoriet 2) får i princip tillbaka den upphävida byggrätten med den skillnaden att planbestämmelserna anpassas till PBL.
- **Trafik:** För planområdets norra del, den största exploateringsytan (Laboratoriet 6 och del av Skönsmon 2:12), ordnas trafikförsörjning, parkering mm inom de nya tomterna. Intern samordning blir nödvändig. Området ligger mellan Kustvägen och Kontorsvägen. Nivåskillnader gör att området måste angöras från Kustvägen. Vid utfart från området är sikten delvis begränsad vilket gör att utfart inte är möjlig utmed hela sträckan. Vänstersväng vid infart kan också innebära siktproblem. Vid gatuavdelningens platsbesök i april 2014 konstaterades att utfarten, för bästa sikt, bör vara placerad på ett avstånd av 127 meter från Stt Emtecs lokaler på Kontorsvägen. Det är även möjligt att anlägga utfarten på ett avstånd av 164 meter men nivåskillnad finns mellan området och Kustvägen och det är något större nivåskillnad vid 164 meter än vid 127 meter.

Läge för in/utfart till området från Kustvägen samordnas och regleras i planen genom utfartsförbud. Planen har försetts med utfartsförbud mellan 0-125 meter, samt vid ≥ 167 , mätt från byggnad på Laboratoriet 2.

- **Säkerhet:** Delar av tomtmark är ”prickad mark” som inte får bebyggas på

grund av säkerhetsskäl, rasrisk vid släntrön (mot Kontorsvägen) och ur trafiksäkerhetssynpunkt (mot Kustvägen). Parkering får anordnas där så anges.

- En smal remsa utmed Kustvägen får beteckning HUVUDGATA för att ingå Kustvägens vägområde. (DP-354) Den innehåller diken och väglänter.
- Riskreducerande planbestämmelse avseende ventilation införs i planen efter genomförd riskutredning. (se bilaga 2)
- Lov med villkor angående marksanering.

Utom planområdet:

- En befintlig tillfart finns på östra sidan om området som försörjer Laboratoriet 2 (*STT Emtec*) och sträcker sig upp till det nya exploateringsområdet. Denna kan ses som utrymningsväg vid olycka på E4, OKB eller Kustvägen. De södra delarna, Laboratoriet 2 och Laboratoriet 3 får tillfart som idag - via Kontorsvägen.
- Kontorsvägen byggs nu om och blir genomfartsväg mellan Kubal och Oljehamnen. Den anpassas till närområdets förändring och ger tillgänglighet till verksamheter som finns/planeras där (ingår ej i planområdet).
- Ett gräsbeklätt infiltrationsdike till Kontorsvägen anläggs för att ta hand om dagvatten från vägområdet. Även dagvatten från planområdet kan, efter lokal rening, ledas till detta vägdike. (se avsnitt om dagvatten).
- En infiltrationsdamm för dagvatten anläggs öster om Kontorsvägen. (se avsnitt om dagvatten)
- Mellan ny E4 och järnvägen byggs en hög bullervall som avskärmar vägkorridoren (och planområdet) från järnvägen och de störningar och risker som järnvägen kan medföra.
- Eftersom den nya anslutningen ligger utanför planområdet behöver tillstånd enligt 39 § Väglagen inhämtas från Trafikverket. En förprojektering har genomförts som visar på hur kommande korsning mellan planområdet och Kustvägen ska komma att se ut. Den har utformats med hänsyn till trafiksäkerhet och kapacitet och samordnas med in- och utfart till planområdet (som regleras med in- och utfartsförbud i plankartan). Svängningsriktning regleras med skyltning. Beräknad trafikmängd år 2030 är cirka 8 000 fordon/dygn (ÅDT) på Kustvägen och under 1000 fordon/dygn (ÅDT) på anslutningsvägen. Korsningen utformas som en typ C korsning enligt VGU vilket med god marginal kan hantera prognostiserad trafikmängd. Korsningen har utformats med ett separat fält för vänster-svängande i

södergående riktning för att undvika upphinnandeolyckor.

Ett högkapacitetsräcke har byggts ut med nya E4 i höjd med planområdet mot Kustvägen.

MILJÖFRÅGOR

E4-projektet

Regeringen/miljödepartementet har granskat projektet E4 Sundsvall och gett projektet tillåtelse. Under framtagande av arbetsplanen har man fortlöpande arbetat med miljöfrågorna. Detta arbete redovisas i den miljökonsekvensbeskrivning som ingår i arbetsplanen och som har godkänts av länsstyrelsen. Kommunen har aktivt deltagit både i framtagande av arbetsplan och miljökonsekvensbeskrivning.

Miljöfrågor inom planområdet

Nedan ges en överblick över de viktigaste miljöfrågorna inom och i närheten av planområdet.

Markföroreningar

”Inom planområdet låg tidigare delar av Kubikenborgs sågverk och Sundsvalls Fönsterfabrik (bostäder mm) samt SCA Forskningslaboratorium. Området har undersökts i flera omgångar av WSP och Sweco och Vectura (2008, 2009, 2010 och 2013). Undersökningarna visar att det finns förhöjda halter av PAH i markens översta lager (0-0,2 m) med halter över naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Förekomsten av PAH i ytliga markprover kan sannolikt förklaras av diffust nedfall från aluminiumsmältverket KUBAL. I djupare prover noterades även förhöjda halter av metaller samt oljerester. Dessa halter understiger dock riktvärdena för MKM.”

Utifrån den historik som finns för området, tillsammans med resultaten från utförda undersökningar, bedöms föroreningarna inom planområdet vara avgränsade. Resultaten av undersökningarna visar att det översta marklagret om ca 0,5 m bör åtgärdas. Föroreningarna bör vara åtgärdade innan området exploateras. Innan saneringen påbörjas skall en anmälan lämnas in till miljökontoret enligt 28§, förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).”

Efter sanering av det översta marklagret bör en förnyad provtagning ske som en yttlig provtagning av skiktet 0-0,2 m. Om dessa prover visar att halterna underskrider MKM bedöms området vara lämpligt för det föreslagna ändamålet. Bestämmelse i plankartan reglerar att innan byggstart ska markföroreningar ha åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i denna detaljplan.

En markhistorisk beskrivning (2013-06-13 rev 2014-03-20) finns som bilaga 1 inkl. information för respektive fastighet, Brandförsäkringskarta från 1936 samt miljöteknisk markundersökning Laboratoriet 2 och 3 (Vectura 2013).

Buller

Planområdets närhet till vägkorridor (E4 med intilliggande lokalväg, Kustvägen) innebär störningar i form av trafikbuller. Bullersituationen kring E4 har utretts och redovisats i arbetsplanen. Där ingår en miljökonsekvensbeskrivning som bl a redovisar bullerberäkningar och föreslår bullerbegränsande åtgärder där så motiverat.

Dagens trafiksituation med E4-trafiken på Kustvägen alstrar nivåer över 70 dBA närmast vägen. T ex så har byggnaden på Laboratoriet 2 (*STT Emtel*) dessa nivåer vid fasad mot vägen. För den nya situationen (med ny E4 längre bort) redovisas värden som är c:a 10 dBA lägre. Generellt kan konstateras att bullernivåerna inom det aktuella området blir lägre jämfört med idag. Nivåerna är beräknade att ligga på 60 – 65 dBA inom största delen av området, allra närmast vägkorridoren ökar nivåerna till 65-75 dBA.

Då handelsverksamheten kan innebära kontorslokaler som hör till handelsverksamheten ska hänsyn tas till bullerfrågan.

Riktvärden för buller inomhus regleras i flera sammanhang utöver de av riksdagen antagna riktvärdena. Riktvärden för buller inomhus har funnits med i BBR (Boverkets byggregler) under lång tid. I BBR 99 anges "Byggnader skall dimensioneras och utformas med hänsyn till förkommande bullerkällor och så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas. (*Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder Redovisning av regeringsuppdrag. Boverket 2004*)

För att säkerställa att inomhusmiljön uppfyller gällande riktlinjer och arbetsmiljökrav ska nya byggnader utformas så ljudnivån inomhus följer gällande riktlinjer enligt BBR för verksamheten ifråga.

Utifrån de bullernivåer som råder och de krav som finns i gällande BBR är bedömningen att det inte innebär några problem att nå en god inomhusmiljö.

Dagvatten

Dagvatten från den närliggande E4 och Kustvägen hanteras inom konceptet för dagvattenhantering för E4 projektet.

Dagvatten från det aktuella området hanteras på följande sätt:
Planområdet är beläget på "Sundsvallsåsen" vilket ger unika möjligheter för infiltration av dagvattnet från fastigheterna. Lokala system för omhändertagande av dagvattnet ska anläggas av exploatören och godkännas av kommunen i bygglovs-skedet i enlighet med miljönämndens yttrande.

Dagvattenhanteringen bygger på föreslaget område i planprogrammet, en lösning för området i stort med infiltration kring Kontorsvägen, mellan områdena 3 och 5 enligt illustrationen från planprogrammet (se figur s2).

Dagvattenmängderna är svåra att beräkna i nuläget eftersom eventuella reningskrav kommer att påverka dessa. Oavsett lösning kan dagvattnet omhändertas lokalt. Dagvatten som inte kan infiltreras inom fastighetens område kan ledas till den ombyggda Kontorsvägens infiltrationsdiken som har kapacitet för större mängder (t ex vatten från hårdgjorda ytor). Detta får prövas och hanteras i bygglovskedet. Kontorsvägens ombyggnad innefattar anläggning av cirka 450 meter gräsbeklätt infiltrationsdike med en avslutande infiltrationsdamm. Infiltrationsdammen har ett överloppsdikey som vid extrema flödessituationer leder överskottsvatten till havet.

I detta läge samt i ett ytterligare dike cirka 150 meter söderut rann dagvattnet ut i havet, Sundsvallsfjärden, före ombyggnaden av Kontorsvägen.

Vad gäller vattenkvaliteten i Sundsvallsfjärden uppnåddes inte "God kemisk status" vid klassningen 2009. Den ekologiska potentialen klassades som "Måttlig". Genom anläggandet av infiltrationsdiken vid Kontorsvägen kommer dagvattnet att infiltreras i stället för att rinna direkt ut i Sundsvallsfjärden. Denna klimatsäkrade infiltration kommer att underlätta att nå miljökvalitetsnormen för Sundsvallsfjärden genom att belastningen på fjärden minskas.

Risk och säkerhet

Det finns tre typer av risker som är aktuella i detta avsnitt:

- Olycka i samband med transporter av **farligt gods**
- Olyckstillbud i **Oljehamnen**
- Olyckstillbud hos **Kubal**

På grund av närheten till ny E4 och OKB samt intilliggande verksamheter som Oljehamnen och Kubal har en särskild riskutredning genomförts. (se bilaga 2)

Utdrag ur "Riskutredning Del av Kubikenborg, Sundsvalls kommun" dat. 2014-06-04:

De riskkällor som identifierats är transport av farligt gods på Kustvägen, Kontorsvägen, Nya E4, Ostkustbanan samt verksamheterna Sundsvalls oljehamn och Kubikenborg Aluminium AB (Kubal). Transport av farligt gods på väg och järnväg är de riskkällor som påverkar exploateringsområdet varför representativa olycksscenarier togs fram baserat på vad för farligt ämne som transporteras på lederna.

Utifrån statistik och prognoser beräknades olycksfrekvenser och konsekvenser för transport av farligt gods på väg och järnväg. Resultatet presenteras som individrisk och samhällsrisk över exploateringsområdet. Den samlade individrisken för alla riskkällor är tolererbar men inom ALARP-området. ALARP innebär att riskutredningen har utifrån inventeringen ansatt att en frekvens per år om 10-5 är max tolererbar risk samt att en risk om 10-7 är acceptabel risk. Intervallet mellan acceptabel risk och den övre gränsen för tolerabel risk kallas ofta för ALARP-området (As Low As Reasonably Practicable). Risker inom ALARP-området ska reduceras så långt det är praktiskt genomförbart och ekonomiskt försvarbart. Risker som hamnar ovanför ALARP-området ska åtgärdas oavsett kostnader. För samhällsrisk har denna utredning använt det av DNV (Det Norske Veritas) föreslagna kriterium för samhällsrisk.

TEKNISKA SYSTEM

Ett stråk med ledningar (vatten och spillvatten) ligger utanför planområdets östra gräns (nedanför slänten). Planen förändrar inte åtkomlighet för ledningsägaren. Ny fjärrvärmeledning har lagts utmed cykelvägen som går längs den nya Kustvägen och ingår inte i planområdet.

Lokala system för omhändertagande av dagvatten anläggs av exploatörer och godkänns av kommunen innan uppförandet. Det är en fördel att flera exploatörer samverkar i framtagandet av godtagbara dagvattenlösningar.

VA – försörjning, el samt fjärrvärme

Ansluts till befintliga ledningar.

Brandpost

Planområdet skall förses med brandpost med tillräckligt flöde. Brandposten utformas som väggbrandpost alternativt eluppvärmd markbrandpost. Samråd ska ske med räddningstjänsten vid bygglovsskedet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Heléne Swang, Daniel Jasek och Ewa Westling (planavdelningen), Greger Örjestål (mark- och exploateringsavdelningen) samt Stina Feil (gatuavdelningen SBK). Palle Sjölander (konsult - övergripande samordningsansvar).

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
planchef



Heléne Swang
planarkitekt



Ewa Westling
planingenjör

FÖRTECKNING BILAGOR

1. Markhistorisk beskrivning, 2013-06-13, rev 2014-03-20 inkl. bilagor
2. Riskutredning, 2014-06-04

Detaljplan för
Del av Kubikenborg
Skönsmon 2:12 m fl
Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft fjärde kvartalet 2014.
Byggstart planeras när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen (Stadsbyggnadskontoret) ansvarar för detaljplanens upprättande. De förändringar i fastighetsbildning som erfordras ansvarar kommunens lantmäterikontor för.

Ledningsrättsägare svarar för sina ledningar inom området. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören och ska ske i samverkan med ledningsägaren.

Sundsvalls kommun ska bygga och bekosta en trafiksäker in- och utfart till planområdet från Kustvägen. Utformning och ansvar för byggande av denna korsning ska regleras i ett avtal mellan Sundsvalls kommun och Trafikverket. In- och utfarten ligger utanför planområdet.

Utfart mot Kustvägen får inte öppnas förrän E4 öppnas, detta regleras i köpeavtal mellan Sundsvalls kommun och exploitören. Utfarten ska finnas på plats innan verksamheter inom planområdet tas i bruk.

Tillstånd enligt 43 § Väglagen ska inhämtas av Trafikverket innan några fysiska åtgärder får göras inom vägområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen blir väghållare för Kustvägen när ny E4 öppnas intill dess är det Trafikverket, enligt gällande avtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs områden utgörande kvartersmark från Laboratoriet 6 till Skönsmon 2:12 som senare kommer att avstyckas till lämpliga fastigheter.

Område av Laboratoriet 6 utgörande allmän plats (huvudgata) överförs även det genom fastighetsreglering till Skönsmon 2:12.

Gemensamhetsanläggning kan bildas för infart och vägar inom planområdet alternativt bildas servitut för infart och vägar. Avsikten är att överenskommelse träffas mellan berörda parter om servitut eller deltagande i gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt m m.

Ledningsrätter bedöms inte behövas.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte behövas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för detaljplan, markförvärv och exploateringsåtgärder skall finansieras av inkomster från försäljning av tomter inom planområdet. Redovisning av exploateringskalkyl kommer att ske som ett separat ärende.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
planchef



Heléne Swang
planeringsarkitekt



Ewa Westling
planingenjör

Detaljplan för
Del av Kubikenborg
Skönsmon 2:12 m fl
Skönsmon, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 1 - Planprogram

Rubricerat planprogram har varit föremål för samråd enligt PBL 5:18 (1987:10) under hösten 2010.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen
Trafikverket
Sjöfartsverket

Kommunala myndigheter och bolag:

Kultur&Fritid
Miljöförvaltningen
Service- och teknikförvaltningen
MittSverige Vatten AB
Sundsvall Energi AB, fjärrvärme
Medelpads Räddningstjänstförbund

Företag:

Kubal AB
Konsum Nord
Diös AB (Norrvidden AB)

Yttranden och kommentarer

Inledningsvis bör det påpekas att föreliggande detaljplan omfattar endast den västra delen av området som ingår i planprogrammet.

I planbeskrivningen förklaras:

”Det finns ett antal osäkerheter/oklarheter för framtida markanvändning främst i den del av område som ligger närmast vattnet (omr. 3,4,5 och 6). Det gäller t ex industrispårets framtid som inte är klarlagd idag samt frågor kring eventuell marksanering. Samtidigt finns det intressenter som snart vill etablera sig på delen närmaste Kustvägen. SBK har därför valt att dela planläggning i flera delplaner”.

De inkomna synpunkterna kommenteras därför utifrån den föreliggande planens perspektiv.

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Riksintressen

Området ingår i sin helhet inom riksintresse för sjöfart, Sundsvalls hamn. En bedömning av eventuell påverkan på riksintresset av detaljplanens genomförande bör göras.

***Kommentar:** Det aktuella planområdet utgör nu endast de västra delarna av det som omfattades av programmet. De östra, strandnära delarna har en gällande detaljplan.*

Strandskydd

Om en detaljplan inom strandskyddsområde ersätts med en ny plan återinträder strandskyddet. För de åtgärder som planeras inom strandskyddsområde kan strandskyddet upphävas i detaljplanen genom planbestämmelse. Upphävandet förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken och att intresse av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Området som upphävs ska begränsas till de platser där åtgärder ska genomföras, på övrig mark bör strandskyddet ligga kvar.

***Kommentar:** Se ovan (Riksintressen)*

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen ska bestämmelserna om miljökonsekvensbeskrivning i 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken tillämpas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplaner ska därför behovsbedömas för att avgöra om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. Kommunen anger att en miljökonsekvensbeskrivning ska göras.

***Kommentar:** Det aktuella planområdet utgör nu endast de västra delarna av det som omfattades av programmet. En behovsbedömning av miljöbedömning görs i planbeskrivningen.*

Trafik

Länsstyrelsen anser att trafikfrågor tydligt måste behandlas i det fortsatta planarbetet. En trafikanalys bör tas fram för att möjliggöra en bedömning av den trafikalstring som kan uppstå till och från området. Analysen bör beakta och beskriva den trafikalstring till, från och inom området som etablering av olika typer av verksamheter kan ge. Kapacitet i anslutande vägnät ska beskrivas.

Trafikverket ställer sig tveksamma till att handel alls ska förekomma i det aktuella området. Bedömningen grundar sig på att trafikplatsens konstruktion med underliggande rondell innebär att trafiken på E4 har väjningsplikt mot trafik som

är inne i cirkulationen. Detta innebär en risk för köbildning på avfarterna om dessa inte signalregleras. Tänkbara lösningar på detta bör ingå i trafikanalysen.

Kommentar: Det aktuella planområdet utgör nu endast de västra delarna av det som omfattades av programmet. Trafikmatning sker från Kustvägen (den norra och största delen av planområdet) och området får en gemensam infart (utfartsförbud har införts i planen för att säkerställa detta). Den södra delen har befintlig infart från Kontorsvägen. Nämnas kan att Kontorsvägen byggs om (ingår inte i planen). Se också "Vad händer i närområden".

Risk- och säkerhet

Vid fortsatt planläggning ska hänsyn tas till väg- och järnväg med fokus på transporter av farligt gods genom och förbi området, kollisionrisker, spårspring etcetera. Det är viktigt med en bedömning av olika verksamheter och minimi-avstånd till väg och järnväg. Dialog bör föras med Trafikverket med avseende på skyddsavstånden. En viktig fråga i kommande arbete är hur räddningsfordons tillgänglighet inom och till området tillgodoses.

Kommentar: Dessa frågor redovisas i planbeskrivningen.

Buller och vibrationer, luftkvalitet

Närheten till väg, järnväg och hamnverksamhet motiverar en buller- och vibrationsanalys och ev. skyddsåtgärder för att begränsa exponeringen. Planläggning får inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överskrids. Det är därför viktigt att man i detaljplanearbetet kan visa på att det är möjligt med olika typer av verksamhet i området utan att oacceptabla värden uppnås när det gäller luftkvalitet.

Kommentar: Dessa frågor redovisas i planbeskrivningen.

Förorenad mark

I områdets södra del var tidigare Kubikenborgs sågverk beläget. Vid detta bedrevs impregnering. Objektet har enligt länsstyrelsens GIS-skikt över potentiellt förorenade områden (MIFO) ej undersökts. Länsstyrelsen förutsätter att de undersökningar och marksaneringar som blir aktuella längre fram kommer att kommuniceras i kommande skeden.

Kommentar: Dessa frågor redovisas i planbeskrivningen under rubriken Markföroreningar.

Kollektivtrafik, gång- och cykel, tillgänglighet

Exploatering av området i form av handel, kontor, småindustri med mera kommer att leda till ett ökat antal personrörelser till och från området. Det är önskvärt att möjligheter till resande med kollektiva medel undersöks, genom busshållplatser inom området och på väg E4. Utformning av gång- och cykelvägar bör ske så att anslutning till området kan ske från både norr, syd och väst.

Området bör anpassas så att gång- och cykeltrafikanter, äldre, barn, samt personer med olika former av rörelsehinder lätt kan röra sig i området.

Kommentar: *Det aktuella planområdet utgör nu endast de västra delarna av det som omfattades av programmet. Detta innebär också i dagsläget att färre personer kommer att behöva nå området med buss och cykel. Området kan direkt nås via den nya cykelvägen som anlagts utmed Kustvägen. Busshållplats finns c:a 150 m från områdets södra gräns.*

Klimat- och sårbarhet

Länsstyrelsen anser det viktigt att beakta och beskriva hur området är avsett att avvattnas och hur omhändertagande av dagvatten ska ske. De geotekniska förutsättningar och markens stabilitet mot ras- och skred bör beskrivas, likaså områdets känslighet för höjda havsnivåer och översvämningar.

Kommentar: *Det aktuella planområdet utgör nu endast de västra delarna av det som omfattades av programmet. Nivå över havet här är c:a +10m.*

Vatten- och avlopp

En beskrivning av hur vatten- och avloppsfrågorna kan lösas i området bör finnas med i kommande planläggning.

Kommentar: *Finns i planbeskrivningen.*

Fornlämningar

I det aktuella området får detaljplanen finnas inga idag kända fasta fornlämningar. De närmaste fasta fornlämningarna ligger i vattnet utanför Kubikenborg och utgörs av fartyg/båtlämningar. Utanför dessa ligger Tjuvholmen med två gravfält från brons- & järnåldern (Raä 1 & 2, Sundsvall). På udden söder om Kubikenborg ligger ett stort antal gravrösen från bronsåldern. Områdena 3-6 i programmet ligger på så låga nivåer att man inte kan förvänta sig att finna fast fornlämning. Områdena 1 & 2 ligger på sådan höjd att där skulle kunna tänkas finnas fast fornlämning beroende på hur påverkat området är av senare tiders exploatering.

För tidigare okända fornlämningar gäller anmälningsplikten enligt 2 kap 10§ KML - om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Kumo-området är sedan länge känt för sina rösemiljöer. Där finns gravrösen och röseliknande stensättningar från skilda tider på olika nivåer över havet. Rösen och röseliknande stensättningar har en lång kontinuitet som gravmonument och man har använt gravformen under minst 2800 år, från 1800 f.Kr. till ca 1000 e.Kr. Gravarna har varit placerade vid den dåtida kustlinjen i direkt anslutning till de dåtida farlederna på havet. Rösen förekommer som gravform mest efter kusten men även i mindre omfattning i inlandet.

Kommentar: Det aktuella planområdet utgör nu endast de västra delarna av det som omfattades av programmet. Inga fornlämningar finns inom planområdet. (Se även ”markhistorisk beskrivning”).

Trafikverket:

Trafiksituationen

Trafikverket ställer sig tveksamma till handel överhuvudtaget i det aktuella området. Den trafik som alstras till området kommer antagligen från centrala Sundsvall eller Skönsmon/ Kuben/ Östermalm. Trafiken därifrån kommer in i cirkulationen på sin väg till/från handelsområdet före de två avfarterna från E4, Trafikplatsen, konstruktion med underliggande rondell där avfarterna från E4 ansluts innebär att trafiken på E4 har väjningsplikt mot de som är inne i cirkulationen. Detta innebär risk för köbildning på avfarterna om inte dessa signalregleras.

Trafikverket anser att trafikfrågorna måste belysas i detaljplanen. I det fortsatta arbetet med planläggning av området bör därför en trafikanalys göras för att man ska kunna bedöma vilken trafikallströmning som är möjlig till och från det aktuella området.

Kommentar: Se kommentarer till länsstyrelsens yttrande.

Järnväg

Avseende "delområde 5" bör kommunen undersöka hur mycket nämnda industrispår används, vilken eventuell funktion dessa har och så fall hur de skulle kunna ersättas. Gäller för övrigt alla övriga eventuella industrispår inom planprogramsområdet.

Kommentar: Industrispåret ingår inte i detaljplanen.

Farligt gods och buller

Vid fortsatt planläggning ska hänsyn tas till väg och järnväg med hänsyn till buller, vibrationer och transport av farligt gods, dvs. bedöma vilket närmaste avstånd verksamheterna kan ha till järnväg och väg. Riskbedömningar, inklusive riskanalyser, beträffande transporter av farligt gods ska utföras av exploatören. Dialog bör föras med Trafikverket med avseende på skyddsavstånden.

Buller från industrispåret bör i en bullerutredning sammanvägas med övriga bullerkällor inom och utom området, såsom buller från industri, hamn och angränsande väg/järnväg i syd. Detta främst om lokalerna ska användas till kontor.

Kommentar: Se kommentarer till länsstyrelsens yttrande.

Hamnverksamhet

Trafikverket anser att riskbedömningar även ska utföras med hänsyn till befintlig oljehamn. När det gäller övriga frågor beträffande hamnverksamheten inom området förutsätter Trafikverket att kommunen inhämtar Sjöfartsverkets synpunkter.

Kommentar: Inte aktuellt i denna plan. Se även kommentarer till länsstyrelsens yttrande.

Sjöfartsverket

Planområdet utgör område som utpekats som riksintresse för sjöfarten. Vid fortsatt planarbete bör därför påverkan från och på Sundsvalls hamn med anslutande farleder beaktas. Exempel på påverkan från sjöfarten kan vara buller, säkerhetsavstånd till farligt gods hantering och svall från passerande fartyg.

Hamnverksamhet bedrivs normal t även utanför ordinarie arbetstid och genererar ofta störande buller. I samband med fartygs ankomster och avgångar genereras buller från fartygens huvudmotorer och från assisterande bogserbåtar samt vid eventuell isbrytning i hamnen. Även när fartyg ligger till kaj uppstår buller från lasthanteringsutrustning, fartygens hjälpmotorer, lastbilar och lastmaskiner.

För att säkra möjligheterna till fortsatt hamnverksamhet måste dessa miljö-störningar från hamnen beaktas. Hänsyn ska tas till hamnens influens på om-givande områden vid planering och tillståndsgivning. Influensområdet bestäms dels av hamnens fysiska utbredning dels av de restriktioner som beror på de miljö-störningar hamnverksamheten ger upphov till.

Vid planering av belysningspunkter skall hänsyn tas så att dessa inte bländar sjö-farande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

Kommentar: Se kommentarer till länsstyrelsens yttrande.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kultur& Fritid

Ett utomordentligt förslag att en strandpromenad skall anläggas med mer grönska vid vattenbrynet och sittmöjligheter på attraktiva platser vid vattnet. En fördel vore om strandpromenaden är ihopkopplad ända in till centrala Sundsvall. En fördel är också att cykelleden, nuvarande cykelstråk, inordnas efter den nya situationen.

Under punkt G finns nuvarande Squashhall belägen där ansvaret ligger inom Sundsvalls Arenas verksamheter. Hallen är sliten och omfattande reparationer kan bli nödvändiga i framtiden. Det finns även möjlighet att flytta verksamheten till ett annat område ifall detta skulle visa sig nödvändigt inför framtida etableringsbehov.

Kommentar: Inga av dessa frågor är aktuella i denna plan som utgör endast en del av det i planprogrammet behandlade området.

Miljönämnden:

1. mot bakgrund av att närliggande oljehamn och industri är särskilda riskobjekt kommer det att behövas särskilda insatser för att kartlägga risksituationen och föreslå åtgärder för att förhindra risker.
2. den nuvarande strandleden har stora kvaliteter och bör finnas kvar som gång- och cykelväg igenom området. Grönskan i området bör sparas så långt som möjligt.
3. miljökontorets synpunkter angående markföroreningar ska beaktas i det fortsatta arbetet, se nedan.

Markföroreningar

Det aktuella området har en lång historia och det finns utredningar som visar att marken är förorenad. Miljökontoret anser att föroreningssituationen behöver utredas i enlighet med naturvårdsverkets rekommendationer och i dialog med miljökontoret, samt att föroreningsproblematiken ska hanteras i planhandlingarna i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Miljökontoret framför följande synpunkter som stadsbyggnadskontoret bör beakta i kommande undersöknings- och utredningsarbete:

Riskbedömningen bör ta hänsyn till att barn och spontanlek kan för- komma i anslutning till strandstigen och den fria grönzonen.

Utredningen bör beakta närheten till oljehamnen och risken att föroreningarna i oljehamnen påverkar planområdet.

Detaljplanen medför behov av omfattande dagvattenhantering. Dagvattensystemet bör utformas så att infiltrerande dagvatten inte riskerar att sprida befintliga markföroreningar.

I utredningsarbetet bör risken för ökande havs- och grundvattennivåer beaktas då det bl a kan innebära antingen spridning eller stabilisering av markföroreningar.

Risken för spridning av föroreningar i vattenområdet vid till exempel förstärkningsåtgärder och utfyllnader längs stranden/kajen bör beaktas i utredningsarbetet. Sedimenten i anslutning till området bör undersökas.

Förekomst av sulfidjordar bör beaktas då dessa kan kräva särskilt omhändertagande när de grävs upp. Likaså bör risken för stora massöverskott till följd av planen beaktas eftersom möjligheten att återanvända massorna kan vara begränsad.

Kommentar: Dessa frågor redovisas i planbeskrivningen. Observera att det aktuella planområdet utgör nu endast de västra delarna av det som omfattades av programmet och en del synpunkter inte är aktuella.

Räddningstjänsten Medelpad

Inga synpunkter.

Service- och teknikförvaltningen (idag SBKs Gatuavdelning)

Väghållaransvar

Behöver gatan vara kommunal? Kan den vara gemensamhetsanläggning? När den nya E4an är färdigbyggd kommer kommunen att ha fått många nya vägar och andra ytor att drifta och underhålla.

Varje nytt åtagande måste tilldelas drift- och underhållsmedel. Därför måste varje nytt kommunalt åtagande ifrågasättas. Är det absolut nödvändigt att kommunen är väghållare i detta område?

Det kanske räcker att vi blir väghållare av den nya kustvägen och tillhörande gång- och cykelväg.

Parkmark

Behövs ett parkområde med strandled och kommunal drift i detta område?

Dagvatten

Behovet av markyta för dagvattenledningar för avvattning av Skönsmoområdet måste säkerställas. Utredning av detta är nödvändigt.

Kommentar:

Väghållaransvar och parkmark: Inga av dessa frågor är aktuella i denna plan som utgör endast en del av det i planprogrammet behandlade området.

Dagvatten: Redovisas i planbeskrivningen

MittSverige Vatten AB

Befintliga huvudledningar (vatten samt spillvatten) som ligger förlagda parallellt med Kontorsvagen på sträckan Kubal - Oljehamnen, ska skyddas med ledningsrätt (bredd 8 m).

Inga dagvattenledningar finns i området. Spillvattenledningen ligger på ett djup på mellan 3-4 meter, viket motsvarar den fyllnadshöjd ledningen är dimensionerad för. Ytterligare fyllning på ledningen är alltså inte möjlig. Man måste också ta hänsyn till framtida åtkomst till ledningarna. En brant slänt med släntfot som slutar nära ledningarna, medför stora svårigheter vid arbeten där man måste schakta längs ledningssträckningen. I sådana fall ska man redan nu flytta ledningarna.

Det är också nödvändigt att man även i framtiden ha åtkomst till brunnar med spolbil.

***Kommentar:** Dessa intressen har tillgodosetts i planen där så aktuellt.*

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

Blåmarkerade ledningar kommer att byggas med start hösten 2010. När den nya ledningen är byggd kommer den rödmarkerade ledningen att tas ur drift.

***Kommentar:** Dessa intressen har tillgodosetts i planen där så aktuellt.*

Företag:

Kubal

1. Kubal lämnade under maj 2006 in till myndigheterna en säkerhetsrapport i enlighet med lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, den s.k. Sevesolagstiftningen. Av rapporten framgår att Kubal har klassificerats som en Sevesoanläggning i den högre kravnivån på pga. av de mängder och farliga kemikalier som hanterats inom företaget. Bland kemikalierna återfinns gasol, acetylen, syre och kryolit. Som ett resultat av den systematiska riskidentifieringen och riskbedömningen som genomfördes föreslog Kubal ett specifikt område definierat av en cirkelradie på 1 km med centrum vid gasoltankarna. Föreslagen detaljplan innebär att avståndet till gasoltankarna endast blir ca 600 m och skulle därmed innebära att området skulle bli väldigt utsatt i händelse av olycka.

2. Som råvara till aluminiumframställning används stora mängder aluminiumoxid. Aluminiumoxid används dessutom i våra reningsanläggningar och är väldigt effektiv på att återvinna fluorider. Aluminiumoxid har en mjölig struktur är vit och grå till färgen och anses inte som ett riskmaterial men kan uppfattas som irriterande damm. Driftstörningar vid lossning och i reningsanläggningarna kan medföra att oxid sprids med vinden och lägga sig på bilar samt produkter/varor som eventuella handlare har utomhus. Kubal önskar att en eventuell detaljplan beaktar den tunga industri som Kubal utgör och de olägenheter som kan uppstå.

Kommentar: Behandlas i planbeskrivningen.

Konsum Nord

För vår fastighet Laboratoriet 6 inom detaljplaneområdet är vi angelägna att den planläggs för verksamheter typ handel, utan begränsning, småindustri och lager. En viktig förutsättning för utvecklingen av handel och verksamheter i området är tillgängligheten för bil-, gång- och cykeltrafik vilket måste beaktas i den fortsatta planeringsprocessen.

Kommentar: Behandlas i planbeskrivningen. Dock har önskemålet om "handel utan begränsning" modifierats till **Sällanköpshandel**. Detta pga de risker från omgivande verksamheter medför och som inte är lämpliga i närheten av så personaltensiva verksamheter som dagligvaruhandel.

Diös AB (Norrvidden)

a) Där man anger i planområdet ingående fastigheter, känns det mer naturligt att ange tomträttshavare än ägare i det fall fastigheten är upplåten med tomträtt. Alternativt både och.

b) I förslag till planläggning har man beskrivit hur respektive delområde avses hanteras. För delområde 3 (vårt objekt) anges att "gällande plan ändras/anpassas så att den bättre stämmer överens med pågående verksamhet". Hela området ingår i Hotspots-utredningen, som har till syfte att lyfta fram nya utvecklingsområden som en följd av bl a E4-projektet. Det känns därför naturligare att mer

Alternativt både och.

b) I förslag till planläggning har man beskrivit hur respektive delområde avses hanteras. För delområde 3 (vårt objekt) anges att "gällande plan ändras/anpassas så att den bättre stämmer överens med pågående verksamhet". Hela området ingår i Hotspots-utredningen, som har syfte att lyfta fram nya utvecklingsområden som en följd av bl a E4-projektet. Det känns därför naturligare att mer stimulera utveckling än "pågående verksamhet" i förslaget, och vår uppfattning är att det i likhet med andra delområden inom planområdet borde anges "planläggs för verksamheter typ sällanköpshandel, småindustri, lager" för delområde 3. Vilket stämmer med pågående användning, samtidigt som det inte lägger hinder i vägen för en utvecklad användning av området framgent. Närheten till oljehamnen och de ev begränsningar som följer av detta kommer ju ändå att hanteras i den fortsatta fördjupade processen.

Kommentar: *Det aktuella området ligger utanför föreliggande detaljplan. Planläggning kan bli aktuell i ett senare skede.*

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef

Daniel Jasek
Landskapsarkitekt

Detaljplan för
Del av Kubikenborg
Skönsmon 2:12 m fl
Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 2 - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt ÄPBL 5:20 under tiden 20 januari – 14 februari 2014.

Svar har inkommit från

STATLIGA MYNDIGHETER

1. Försvarsmakten

Klassificering: Ej sekretess enligt OSL, inget att erinra.

2. Länsstyrelsen

2.1 Allmänt

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av huruvida det kommer att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap miljöbalken.

Kommentar:

Avsnittet om dagvattenhantering i planbeskrivningen har utökats i detta avseende. Genom anläggandet av infiltrationsdiken vid Kontorsvägen kommer dagvattnet att infiltreras i stället för att rinna direkt ut i Sundsvallsfjärden. Denna klimatsäkrade infiltration kommer att underlätta att nå miljökvalitetsnormen för Sundsvallsfjärden genom att belastningen på fjärden minskas.

I VISS (Vatten Informations System Sverige/ Vattenmyndigheterna) anges en rad problemställningar med grundvattnets kemiska status i Sundsvalls åsen, där miljökvalitetsnormer överskrids. Bekämpningsmedel, klorid, arsenik, blyföreningar, bensen, kadmium, kvicksilver, polyaromatiska kolväten och benso(a)pyrene nämns.

Vidare skrivs att även om åtgärder genomförs så kommer det att ta tid att uppnå miljökvalitetsnormerna med hänsyn till de föroreningar som finns. Vattenförekomsten omfattas därför av undantag i form av tidsfrist till 2021 från miljökvalitetsnormen god

kemisk status. Det kan finnas svårigheter att uppnå miljö kvalitetsnormer (inte minst kloridhalterna), i aktuellt område även efter 2021.

Vår bedömning är att i aktuellt område vid E4-projektet kommer det att vara svårt att uppnå god kemisk status. Uttagen av kylvatten i centrala Sundsvall bidrar sannolikt till att öka saltvatteninträngningen och kloridhalterna i det aktuella området. Naturligtvis bidrar också närheten till havet mycket påtagligt till riskerna för naturlig saltvatteninträngning.

Länsstyrelsen anser även att planförslaget saknar redovisning på dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.

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

Kommentar:

En riskanalys har tagits fram av SWECO i maj 2014 där dessa frågor redovisas, se bilaga 2. Planbeskrivning och plankarta har kompletterats med hänsyn till framtiden riskutredning och riskreducerande åtgärder.

2.2 Behovsbedömning

Kommunens upprättade behovsbedömning anger att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras. Kommunen hänvisar dock till miljökonsekvensbeskrivningen som togs fram i samband med projektet E4 Sundsvall där planområdet ingår. Länsstyrelsen anser att behovsbedömningen ska grunda sig i vad genomförande av detaljplanens intentioner har för påverkan på miljön m.m. Det innebär att plan, platsen och påverkan ska beskrivas utifrån detaljplanens konsekvenser. Länsstyrelsen anser att kommunen bör bearbeta behovsbedömningen.

Kommentar:

Behovsbedömningen har bearbetats och utifrån föreslagen markanvändning i detaljplanen bedöms planförslaget inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättande av denna detaljplan behöver därför inte kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken och plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

2.3 Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att dagvattenhanteringen, med dikessystem och infiltrationsdamm m.m. ska lösas inom detaljplan med reglerande bestämmelser. Viktiga förutsättningar för genomförande av detaljplanen ska tydligt redovisas för bl.a. exploatörer som alltid ska få en klar bild över ansvar och kostnader.

Länsstyrelsen anser även att kommunen bör redovisa vilka mängder dagvatten som kan alstras av den nya markanvändningen området och som kan påverka behovet av dagvattendammar m.m.

Länsstyrelsen förutsätter att marken i området där infiltrationsdammen kommer att anläggas är undersökt, avseende markförroreningar. Det ska inte heller finnas någon risk för ökad förorenings spridning i och med en ökad infiltrerad mängd vatten från det framtida dagvattenssystemet.

Vattenstatus för Sundsvallsfjärden bör även redovisas. Länsstyrelsen vill understryka att miljö kvalitetsnormer för vatten inte får försämrats. Åtgärder som kommunen vidtar bör i hellre grad förbättra statusen.

Kommentar:

Dagvatten kommer att ledas till en nyligen anlagd infiltrationsdamm med därtill kopplat dikessystem nordost om planområdet. Anläggningen ligger inom sanerat område.

Dagvattenmängderna är svåra att beräkna i nuläget eftersom eventuella reningskrav kommer att påverka dessa. Oavsett lösning kan dagvattnet omhändertas lokalt, plankartan har kompletterats med bestämmelse. Dagvatten som inte kan infiltreras inom fastigheten kan ledas till den ombyggda Kontorsvägens infiltrationsdiken som har kapacitet för större mängder (ex vis vatten från hårdgjorda ytor). Detta prövas och hanteras i bygglovskedet.

Kontorsvägens ombyggnad innefattar anläggning av cirka 450 meter gräsbeklätt infiltrationsdike med en avslutande infiltrationsdamm. Infiltrationsdammen har ett överloppsdikey som vid extrema flödessituationer leder överskottsvatten till havet. Detta dike ligger utanför planområdet, mellan områdena 3 och 5 enligt illustrationen från planprogrammet, se planbeskrivningen sid 2. Dagvattenlösningen utgår från planområdet föreslaget i programsamrådet, en lösning för området i stort.

I detta läge samt i ett ytterligare dike cirka 150 meter söderut rann dagvattnet tidigare ut i havet, Sundsvallsfjärden, före ombyggnaden av Kontorsvägen.

Vad gäller vattenkvaliteten i Sundsvallsfjärden uppnåddes inte "God kemisk status" vid klassningen 2009. Den ekologiska potentialen klassades som "Måttlig". Genom anläggandet av infiltrationsdiken vid Kontorsvägen kommer dagvattnet att infiltreras i stället för att rinna direkt ut i Sundsvallsfjärden. Denna klimatsäkrade infiltration kommer att underlätta att nå miljö kvalitetsnormen för Sundsvallsfjärden genom att belastningen på fjärden minskas.

2.4 Hälsa och säkerhet

Transport av farligt gods och oljehamnen

Länsstyrelsen efterlyser en analys av risk- och säkerhetsfrågor. Länsstyrelsen lyfte i sitt yttrande över planprogrammet att risk-och säkerhetsfrågor tydligt ska behandlas i det fortsatta planeringsarbetet. I samrådshandlingen anger kommunen att föreslagen exploatering lokaliseras 40 meter från ny E4. De verksamheter som planeras är sällanköpshandel och mindre verkstäder. I den riskpolicy som länsstyrelsen har finns inga avstånd fastslagna mer än inom vilket

avstånd som riskhanteringsprocessen bör beaktas. Detta avstånd är 150 m. Placeras bebyggelse inom detta avstånd bör analyseras fram där risken analyseras och vid behov säkerhetshöjande åtgärder redovisas.

På grund av närheten till E4:an och järnvägen ska kommunen på ett tydligt sätt visa att planområdet är tillräckligt säkert att bebygga enligt detaljplanen. I samband med en sådan analys ska det framgå om det behövs planbestämmelser angående exempelvis obrännbara fasader, speciella ventilationslösningar eller utrymningsvägar bort från E4:an och järnvägen.

Närheten till Oljehamnen har en liknande problematik. Där är det bränder av olika karaktär som är den tänkbara olyckan. Planhandlingen visar inte på vilket sätt som byggnader på inom planområdet kan behöva eventuella åtgärder för att klara tänkbara olyckor.

Kommentar:

*En särskild riskutredning har tagits fram av SWECO, se bilaga 2. Riskkällor i form av järnväg, väg och närliggande industriens verksamheter har identifierats och riskreducerande åtgärder föreslagits. Dessa har tagits med i planbestämmelserna.
(se även ovan under Allmänt)*

2.5 Trafik

Trafikmatning till området sker från Kustvägen och området får en gemensam infart. Den södra delen har befintlig infart från Kontorsvägen. Länsstyrelsen anser att trafikfrågorna ska redovisas i detaljplanen. Kustvägen kommer att få en viktig roll i stadens lokala trafiknät och bli relativt hårt belastad. Detaljplanen ska därför kompletteras med en bedömning av framkomligheten och säkerheten på Kustvägen m.m. samt i framtida korsningar. För en sådan bedömning krävs bland annat uppgifter om dimensionerande timtrafik (såväl på Kustvägen som på anslutningsvägen) samt siktförhållanden m.m.

Kommentar:

*Planbeskrivningen har kompletterats i detta avseende och plankartan har kompletterats med utfartsförbud så att områdets gemensamma in- och utfart placeras med hänsyn till trafiksäkerhet på lämpligaste plats, ur höjd- och siktynpunkt, mellan planområde och Kustvägen.
Svängningsriktning regleras med skyltning.
Kustvägen är viktig, men beräknad trafikmängd år 2030 är dock inte större än cirka 8 000 fordon/dygn. Med denna trafikvolym bedömer stadsbyggnadskontoret att aktuellt planförslag ej kommer att vålla några trafikproblem.*

2.6 Markföroreningar

Länsstyrelsen konstaterar att en översiktlig markundersökning har gjorts för större delen av planområdet. Ingen provtagning har skett inom fastigheten Laboratoriet 2. I historiken på fastigheten framgår det att tillverkning av stålinredningar har bedrivits mellan åren 1978-2002. Det framgår inte vilka

kemikalier som verksamheten har använt, exempelvis klorerade lösningsmedel m.m.

Länsstyrelsen efterlyser en redovisning av kommunen gällande verksamhetens kemikalieanvändning. Länsstyrelsen förutsätter att åtgärder vidtas om föroreningar överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM.

Kommentar:

Planbeskrivningen och Markhistorisk beskrivning, bilaga 1, har kompletterats i detta avseende. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om marksanering.

Stadsbyggnadskontoret har efter samrådet gjort efterforskningar angående Laboratoriet 2. Pågående och tidigare verksamheter inom fastigheten har inte varit tillståndspliktiga. Det finns därför inga uppgifter om tidigare verksamheters kemikalieanvändning hos miljökontoret. Enligt tidigare ägaren av fastigheten (som även var VD för X-ponent Stålnredning), har det under åren 1978-2002 aldrig skett någon tillverkning inne i lokalerna. Lokalerna användes endast för montering och som lager av stålprodukter.

Med anledning av historiken i området utfördes en ytlig provtagning av fastigheterna Laboratoriet 2 och 3 under maj 2013, se bilaga 1. Resultatet av undersökningarna av planområdet visar att det finns förhöjda halter av PAH'er i den ytliga jorden med halter över det generella riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Förekomsten av PAH kopplas till utsläppen från aluminiumsmältverket KUBAL. Det finns även påvisade halter av metaller. Dessa underskrider dock det generella riktvärdet för KM.

Samlad bedömning

Höga halter av PAH har uppmätts i ytliga jordar inom delar av planområdet (0-0,5 m djup). Dessa bör vara åtgärdade innan planen tas i anspråk och byggnader uppförs inom området. Efter sanering av det översta marklagret bör en förnyad provtagning ske som en ytlig provtagning av skiktet 0-0,2 m. Om dessa prover visar att halterna underskrider MKM bedöms området vara lämpligt för det föreslagna ändamålet.

Övrigt

2.7 Tillgänglighet

Länsstyrelsen tycker att det är positivt att området kan nå genom gång- och cykel via den nya cykelvägen längs Kustvägen. För att uppmuntra till resor via gång- cykel och kollektivtrafik är det betydelsefullt att området anpassas efter behoven hos gång- och cykeltrafikanter, äldre, barn, samt personer med olika former av rörelsehinder.

2.8 Formalia

Det är oklart om höjdnivåer finns utmarkerade vid anslutningsvägar på plankartan och länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga detta.

Kommentar:

Höjder har inte föreslagits på plankartan då kommande höjd på området inte är fastlagd då marken ska saneras. Anslutningsvägars höjd kommer att bestämmas i samråd med gatuavdelningen för optimalt höjdläge ur trafiksäkerhetssynpunkt.

3. Trafikverket

3.1 Trafiksituationen

I yttrandet över planprogrammet poängterade Trafikverket (och Länsstyrelsen) att trafikfrågorna måste belysas i detaljplanen, vilket inte är gjort i denna samrådshandling.

I samrådsredogörelsen kommenterar man detta genom att säga att det aktuella planområdet endast utgörs av de västra delarna av det som omfattades av planprogrammet. Trafikmatning till området sker från Kustvägen och området får en gemensam infart. Den södra delen har befintlig infart från Kontorsvägen.

Trafikverket bedömer att Kustvägen kommer att få en viktig roll i stadens trafiknät och bli relativt hårt trafikbelastad. Planen bör därför kompletteras med en bedömning av framkomligheten och säkerheten i denna viktiga korsning. För en sådan bedömning krävs bland annat uppgifter om dimensionerande timtrafik (såväl på Kustvägen som på anslutningsvägen) samt siktförhållanden mm.

Kommentar:

Se kommentar Länsstyrelsen 2.5.

3.2 Farligt gods och buller

Trots att föreslagen byggrätt ligger på ett avstånd av 40 meter till ny E4 har ingen riskanalys utförts. Man anser ändå att planförslaget mycket väl kan anses uppfylla rimliga säkerhetsförhållanden; med motiven att fastigheten har begränsat breddmått och möjligheten att nyttja marken på ett rationellt sätt, samtidigt som E4 byggs med avkörningsskydd/vägräcke.

Trafikverket anser att i detta fall inte räcker med att planförfattaren själv bedömer riskerna. En riskhanteringsprocess måste utföras enligt ”Riskpolicy för Västernorrlands län”. Den ska innehålla identifiering av möjliga risker samt förslag på riskreducerande åtgärder. Riskanalysen bör även innefatta risker från järnväg.

Det är också viktigt att påpeka att i bygghandlingen för E4 finns bara ett sidoräcke i form av vajerräcke redovisat. Vid skydds- och riskobjekt ska enligt VGU ett högkapacitetsräcke (H2) väljas.

Kommentar:

En särskild riskutredning har tagits fram av SWECO, se bilaga 2. Riskkällor i form av järnväg, väg och närliggande industriers verksamheter har identifierats och riskreducerande åtgärder föreslagits. Dessa har tagits med i planbestämmelserna.

Trafikverket har på kommunens önskan våren 2014 beslutat att högkapacitetsräcke ska monteras längs E4 och förbi aktuellt område.

KOMMUNALA MYNDIGHETER OCH BOLAG**4. Favi**

Ingen erinran.

5. Kultur & Fritid

Förvaltningen vill framföra att innan beslut tas som innebär att squash-hallen inte kan nyttjas som nu eller inte vara kvar ska man diskutera lösningar med alternativ placering för hallen.

Kommentar:

Laboratoriet 4, där Squash-hallen ligger ingår inte i detaljplaneområdet.

6. Koncernstaben, Strategisk samhällsplanering**6.1 Bostadsförsörjning**

Området är med hänsyn till trafikbuller, riskaspekter m.m. inte lämpligt för bostadsbebyggelse, vilket inte heller föreslagits i planen.

6.2 Kommunens översiktsplan

Detaljplanen är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan (inkl. fördjupningar och tillägg).

Kommentar/Förslag till förbättringar: Hänvisningen till ÖP2021 på s 2 i DP-planbeskrivningen är något missvisande då den generella beskrivningen av det bruna markanvändningsrastret citeras. Tanken är att man ska läsa i planförslaget för ÖP2021 vilken typ av utveckling och markanvändning som åsyftas (se s 81 i utställningsversionen). I ÖP2021 föreslås området utvecklas för verksamheter som kan dra nytta av närheten till E4, vilket stämmer väl överens med DP-planförslaget. Däremot är området inte lämpligt för t.ex. deponi.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med utdrag ur ÖP2021.

6.3 Folkhälsa

Detaljplanen påverkar inte folkhälsa.

6.4 Hållbar tillväxtstrategi

Planering sker i linje med den hållbara tillväxtstrategin- RIKARE. (Som även preciserats i ÖP 2021).

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

Ur hållbarhetssynpunkt bör planering av transporter till och från området hanteras i detaljplanen.

Området skulle kunna kollektivtrafikförsörjas med linje 4 om den förlängs från Skönsmon över befintlig E4 till området. Därmed skulle även Kubal få bra förbindelser. En snabbare koppling mot Sundsvall kan vara att skapa hållplatser och passage in i området via Njurundatrafiken på nuvarande E4.

För cyklister som använder cykeln som transportmedel för t ex arbetsresor från Bredsand krävs att genomgående väg i området även är möjlig att cykla längs. Strandpromenaden innebär en omväg som har rekreativt värde. Men vid arbetspendling söks ofta snabba, gena vägar med små höjdskillnader. Denna del utgör idag en sträcka som är svårorienterad för cyklister mellan Sundsvall och Njurunda.

Kommentar:

Den nya gång- och cykelvägen längs Kustvägen ger möjlighet till en smidig förbifart för pendlare cyklister. Dessutom anläggs en 2 m bred trottoar längs den nya Kontorsvägen.

7. Miljönämnden

Det föreslagna planområdet stämmer väl med den ännu ej antagna ÖP 2021. I gällande ÖP 2005 anges ingen särskild utveckling för det aktuella området. Områdets kustnära läge bör dock ges särskild hänsyn vid utformning och gestaltning och tillgänglighet till kustresan måste säkerställas. Det är viktigt att det finns möjligt att ta en lunchpromenad och att det finns tillgång till områden för när rekreation för de som redan arbetar och för de som kommer att arbeta inom området.

7.1 Den nya sträckningen av Kontorsvägen måste också förses med gång- och cykelbana för att göra det möjligt att enkelt nå en kommande strandpromenad.

Även sällanköpshandel måste kunna nås med kollektivtrafik. Därför bör lämplig placering av busshållplats på Kustvägen planeras.

Kommentar:

Bussbållplats finns ca 150 meter öster om området. Den betjänar i dagsläget främst Kubal men avses även kunna serva planområdet. På sikt, med ett utbyggt verksamhetsområde kan eventuellt en busslinje komma att trafikera Kontorsvägen. Längs den nya Kontorsvägen anläggs en 2 m bred trottoar.

7.2 Planen måste kompletteras med en planbestämmelse om att marken måste saneras innan den kan bebyggas. Planbeskrivningen kan gärna kompletteras med den hela samlade bedömningen från PM DP E4 Kumo - Historisk beskrivning.

Kommentar:

Se Länsstyrelsen 2.6.

Planbeskrivningen har kompletterats enligt ovan och plankartan har kompletterats med bestämmelse gällande marksanering.

7.3 Det saknas planbestämmelse för buller. Plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse om buller.

Kommentar:

Riktvärden för buller inomhus regleras i flera sammanhang utöver de av riksdagen antagna riktvärdena. Riktvärden för buller inomhus har funnits med i BBR (Boverkets byggregler) under lång tid. I BBR 99 anges "Byggnader skall dimensioneras och utformas med hänsyn till förkommande bullerkällor och så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas. Utifrån de bullernivåer som råder och de krav som finns i gällande BBR är bedömningen att det inte innebär några problem att nå en god inomhusmiljö.

7.4 Den föreslagna dagvattenhanteringen verkar tillräcklig men den slutliga lösningen vill Miljönämnden yttra sig över i bygglovskedet. Läget för de föreslagna dammarna ligger utanför planområdet. Planen måste kompletteras med en skrivning om dammarna ska byggas i samband med att aktuellt planområde ska exploateras eller inte. Om inte måste planen kompletteras med dagvattenlösningar för planområdet. Eftersom området ligger nära havet och är avsett för sällanköpshandel kommer dagvatten från de sannolikt stora parkeringsytorna att behöva renas.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med bestämmelse om infiltration. Dagvatten som inte kan infiltreras inom fastighetens område kan ledas till Kontorsvägens infiltrationsdiken och vidare till den nyligen byggda dammanläggningen nordost om planområdet som har kapacitet för större mängder (ex vatten från hårdjorda ytor). Detta får prövas och hanteras i bygglovskedet. (Se vidare i planbeskrivningens avsnitt om Dagvatten).

7.5 De olika riskobjekten är beskrivna. Dock saknas åtgärder i de fall som det görs avsteg från rekommenderade riskavstånd. Miljönämnden vill att plan handlingen kompletteras med förslag till åtgärder för att minska riskerna i de fall det görs avsteg från rekommenderade riskavstånd. Det gäller främst avståndet till Kubal. För övriga risker innehåller planförslaget motiv och resonemang till varför exploateringen kan fungera.

Kommentar:

En särskild riskutredning har tagits fram av SWECO, se bilaga 2. Riskkällor i form av järnväg, väg och närliggande industriers verksamheter har identifierats och riskreducerande åtgärder föreslagits. Dessa har tagits med i planbestämmelserna.

8. MittSverige Vatten AB

Blivande fastighetsbildningar ligger inom verksamhetsområde för kommunalt va, och kan anslutas till befintliga system. Beroende på hur fastighetsbildningen blir måste ett fastighetsnät byggas inom planområdet. Det kan anläggas av en exploatör som via avtal med Sundsvall Vatten reglerar kostnader och övertagande, alternativt bygger Sundsvall Vatten va-anläggningen och tar ut gällande anläggningstaxa.

8.1 Befintliga ledningar

I nära anslutning till detaljplaneområdet finns befintliga va-huvudledningar som skall skyddas med ledningsrätt. Detta måste beaktas vid framtida utformning av området t.ex. förändrad marknivå, byggnader etc. Se tidigare remissvar. Vid en ev. ledningsflytt bekostas detta av exploatören.

Från programsamrådet:

Befintliga huvudledningar (vatten samt spillvatten) som ligger förlagda parallellt med Kontorsvägen på sträckan Kubal- Oljehamnen, ska skyddas med ledningsrätt (bredd 8m). Inga dagvattenledningar finns i området. Spillvattenledningen ligger på ett djup på mellan 3-4 meter, vilket motsvarar den fyllnadshöjd ledningen är dimensionerad för. Ytterligare fyllning på ledningen är alltså inte möjlig. Man måste också ta hänsyn till framtida åtkomst till ledningarna. En brant slänt med släntfot som slutar nära ledningarna, medför stora svårigheter vid arbeten där man måste schakta längs ledningssträckningen. I sådana fall ska man redan nu flytta ledningarna. Det är också nödvändigt att man även i framtiden får åtkomst till brunnar med spolbil.

8.2 Vattenförsörjning

Vattenanslutning kan beredas genom den befintliga ledningen som löper längs Kontorsvägen. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +55 m vp (meter vattenpelare).

Kommentar: Inga befintliga ledningar finns inom planområdet.

8.3 Spillvattenledning

Anslutning kan ske till den befintliga spillvattenledningen som löper längs Kontorsvägen. Dränering och takvatten får ej anslutas till spillvattenledningen.

8.4 Dagvattenavledning

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till recipient.

Vid eventuella frågeställningar beträffande omhändertagande av dagvatten inom fastigheten kan respektive områdesansvarig kontaktas.

Kommentar:

I avsnittet om dagvatten redovisas hantering av dränering och takvatten mm.

8.5 Anläggningar, typ avloppspumpstationer mm, lukt eller dylikt.

Områdets placering ligger i närhet till befintlig pumpstation vilket innebär att luktproblem kan uppstå i anslutning till anläggningen.

8.5 Övrigt

Bifogar områdesskiss där befintliga ledningar och anläggningar finns redovisade.

Vid avledning av annat avloppsvatten än normalt hushållspillvatten gäller gränsvärden enligt "Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet" (bifogas).

8.6 Oljeavskiljare/fettavskiljare

Oljeavskiljare:

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i "Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet" inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. Sundsvall Vatten AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs. Detta innebär i de flesta fall där olja eller andra petroleumprodukter hanteras i större mängder att en oljeavskiljare, klass I enligt standard SS-EN-858 behöver installeras samt att verksamheten är noga med att välja lämpliga kemikalier som inte förstör funktionen av oljeavskiljaren. Även annan reningsutrustning kan behöva installeras beroende på verksamhetens art.

Fettavskiljare

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i "Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet" inte överskrider innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. Sundsvall Vatten AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs. Detta innebär att för de flesta restauranger att en fettavskiljare, enligt standard SS- EN-1825 behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker.

Kommentar:

Frågor kring olje- eller fettavskiljare hanteras i kommande bygglovprövning.

9. Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten anser att följande behöver beläggas i den fortsatta planläggningen av ärendet:

1. Området bör planläggas så att man, i ett olycksskede kan utrymma i endera sydlig/nordlig riktning. Det bör således finnas alternativa utrymningsvägar från området. Detta motiveras med att planområdet är omringat av flertalet storskaliga kemikalieindustrier samt transportleder för farligt gods.
2. Tillgång till släckvatten inom området behöver anordnas
3. Markstabilitet samt risk för ras och skred

Kommentar:

Området har förutom anslutning via Kustvägen även in och utfart via "gamla" Kontorsvägen där befintliga verksamheter har sina in- och utfarter. Plankartan har kompletterats med prickmark så att anslutningsvägen inte kan "byggas för" och fungera som alternativ in- och utfart vid exempelvis olycka. Plankartan är även utformad med prickmark med möjlighet till parkering närmast slänkrönet för minska risken för ras och skred. Ur stabilitetssynpunkt ligger bebyggelsen på säkert avstånd från slänkrönet. Planen följer geoteknisk rekommendation för utfyllnaden.

Punkt 2: Planbeskrivningen har kompletterats i detta avseende.

Företag:**10. E.ON**

har inget att erinra

11. TS Skanova Access AB

Skanova har markförlagt telenät med fjärrkablar för samhällsviktiga funktioner samt lokalnät i mark och luft som försörjer byggander inom berört planområde, enligt bifogad kartsniss, Skanova- Tele lägeskarta Skönsmon 2.12 m.fl. Kubikenborg.pdf.

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen som ett U-område på 4 m.

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

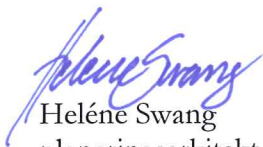
Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

Kommentar: *Ledningarna påverkas inte av tillkommande byggnader.*

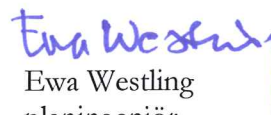
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
planchef



Heléne Swang
planeringsarkitekt



Ewa Westling
planingenjör

Detaljplan för
Del av Kubikenborg
Skönsmon 2:12 m fl
Sundsvalls kommun

UTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit utställt enligt ÄPBL 5:23 under tiden 4 - 29 augusti 2014.

Svar har inkommit från

STATLIGA MYNDIGHETER:

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att planförslaget innebär risker för medborgarnas hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen kan därför komma att överpröva detaljplanen enligt 11kap. 10 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

1.1 Hälsa och säkerhet

Det framgår att plankartan kompletterats med utfartsförbud så att planområdets gemensamma in- och utfart placeras med hänsyn till bl.a. trafiksäkerhet.

Länsstyrelsen anser att kommunen och Trafikverket ska vara överens om utformning av korsningen, d.v.s. in- och utfart till planområdet, innan detaljplanen går till antagande. Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande daterat den 22 augusti 2014, för vilka kriterier som ska ligga till grund vid utformning av lösningen.

Länsstyrelsen bedömer ur trafiksäkerhetssynpunkt att byggnader inom 12 meter från vägområdet inte bör tillåtas. I likhet med Trafikverket anser Länsstyrelsen att området ska prickas så att marken inte kan bebyggas.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av trafikfrågorna. En förprojektering har genomförts för kommande korsning mellan Kustvägen och planområdet, den har samråtts och godkänts av Trafikverket. Detaljutformning och ansvar för byggande av denna korsning ska regleras i avtal mellan Sundsvalls kommun och Trafikverket. Byggnadsfritt område i detaljplanen (parkering) har prickats och utökats från 10 meter till 12 meter.

1.2 Övrigt

Kommunen har i utställningshandlingens samrådsredogörelse beskrivit trafikfrågor. Länsstyrelsen anser att kommunen bör tydliggöra detta område genom att redovisa det i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av trafikfrågorna.

2. Trafikverket

2.1 Trafiksituationen

Förslaget till detaljplan saknar fortfarande ett avsnitt som beskriver trafikfrågorna. I både yttrandet över detaljplanen samt yttrandet över planprogrammet har Trafikverket (och Länsstyrelsen) poängterat att detta måste redovisas.

I samrådsredogörelsen skriver kommunen att man har kompletterat plankartan med läge för en anslutning genom ett utfartsförbud mot Kustvägen. Man skriver också att Kustvägen har en beräknad trafikmängd på 8000 ÅDT till år 2030. Det framgår inte av planhandlingarna om kommunen har gjort någon bedömning av framkomligheten och säkerheten i denna korsning. För en sådan bedömning krävs bland annat uppgifter om dimensionerande timtrafik (såväl på Kustvägen som på anslutningsvägen) samt siktförhållanden mm.

Planen är att kommunen ska ta över väghållaransvaret för Kustvägen från Trafikverket. Men i dagsläget är det oklart när detta kan ske. Innan kommunen övertar väghållaransvaret är alltså Trafikverket tills vidare väghållare.

Trafikverket anser i egenskap av väghållare att det är nödvändigt att kommunen utreder/projekterar denna korsning utifrån VGU (Vägars och gators utformning) och tar fram ett förslag på korsningsutformning innan planens antas. Förslaget ska alltså godkännas av Trafikverket innan man går vidare med planen. Förslag på utformning ska göras utifrån trafikmängder, dimensionerande timtrafik, siktsträckor, hastighet på Kustvägen samt höjder. Anslutningens bredd, utformning av vilplan mm ska framgå av denna projektering. Eftersom det är höjdskillnader inom området är det viktigt att man tittar på vilplanets lutning och längd. Behovet av separat vänsterkörfält måste utredas. Om kommunen bedömer att det behovet inte finns i dagsläget så måste det finnas en plan för att kunna bygga om korsningen, och kommunen måste ta på sig ansvaret för att göra den ombyggnationen. Detta kan regleras i ett avtal eller på annat lämpligt sätt.

Innan några fysiska åtgärder får påbörjas inom vägområdet för att anlägga anslutningen ska ett tillstånd enligt 43§ väglagen erhållits av Trafikverket.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av trafikfrågorna. En förprojektering har genomförts för kommande korsning mellan Kustvägen och planområdet, se planbeskrivning. Byggnadsfritt område i detaljplanen (parkering) har prickats och utökats från 10 meter till 12 meter.

2.2 Farligt gods och buller

En riskanalys har utförts för denna detaljplan. I resultatet från denna analys föreslår man att området, 0 – 10 meter in på exploateringsområdet (15 meter från Kustvägen), utformas för parkeringsplatser, garage, eller annan verksamhet som inte inbjuder till stadigvarande vistelse.

Trafikverket anser att man ur trafiksäkerhetssynpunkt inte bör tillåta byggnader inom 12 meter från vägområdet, samt att denna mark därför bör prickas, dvs. markeras att den inte får bebyggas.

Risikanalysen föreslår inget högkapacitetsrücke (H2), men Trafikverket anser att det är en bra säkerhetsåtgärd att ett sådant sätts upp eftersom exploateringsområdet ligger nära Kustvägen.

Kommentar: Plankartan har utformats med 12 meter prickad mark (byggnadsfritt avstånd från Kustvägen). Ett högkapacitetsrücke har byggts utmed ny E4 i höjd med planområdet mot Kustvägen.

KOMMUNALA MYNDIGHETER OCH BOLAG:

3. Koncernstaben

Ingen erinran.

4. Kultur & Fritid

Förvaltningen vill, liksom i sitt tidigare svar 2014-02, framföra att innan beslut tas som innebär att squash-hallen inte kan nyttjas som nu eller inte vara kvar ska man diskutera lösningar med alternativ placering för hallen.

Kommentar:

Laboratoriet 4, där Squash-hallen ligger ingår inte i detaljplaneområdet.

5. Miljöförvaltningen

Ingen erinran.

Planbeskrivningen med bilagor, tillsammans med planbestämmelsen, utgör ett fullgott underlag för markföroreningsfrågan i detaljplaneskedet. I planbeskrivningen är det bra med tydliga övergripande åtgärds mål som t.ex. att området ska inte utgöra någon risk för det ändamål planen är avsedd för. I denna plan är saneringen beskriven i detalj. Miljökontoret vill betona att detaljerade åtgärds mål, kontrollprovtagning mm regleras sedan i den anmälan som ska skickas till miljökontoret innan sanering.

6. MittSverige Vatten AB

Hänvisar till det svar man gav i samrådsskedet, se SAMRÅDSREDOGÖRELSE, DEL 2 – SAMRÅD

Kommentar: Hänvisning till kommentarer i samrådsredogörelse del 2. Yttrandet innehåller information att ta med vid bygglagivning.

7. Reko Sundsvall AB

Bifogar Rekos förutsättningar för att tömma sopor ur arbetsmiljösynpunkt samt krav på transportvägar.

Kommentar: Intern trafikförsörjning ordnas inom planområdet men regleras inte i detaljplanen, därför behöver plats för avfallsutrymme, eventuell vändplan m m studeras närmare vid bygglagivning.

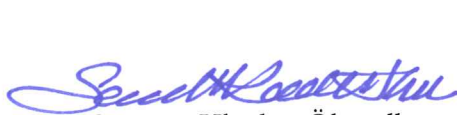
8. Medelpads Räddningstjänstförbund

Medelpads Räddningstjänstförbund har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

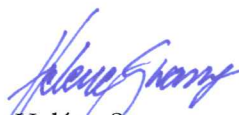
På vilket sätt påverkas riskbilden av det faktum att samtliga transporter av farligt gods på järnväg (det s.k. industrispåret) till och från Akzo Nobel passerar igenom området flera ggr per dygn? Räddningstjänsten anser att man inte kan utesluta industrispårets påverkan på planområdet i riskutredningen.

Kommentar: Industrispåret har i riskutredningen avskrivits på grund av att de tåg som trafikerar spåret inte transporterar farligt gods. Se vidare Riskutredning 2014-06-04, kap 4.2 Transport av farligt gods.

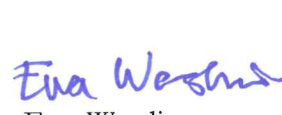
STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
planchef



Heléne Swang
planeringsarkitekt



Ewa Westling
planingenjör

Underrättelse i samband med antagandet skickas till: Länsstyrelsen, Trafikverket, Medelpads Räddningstjänstförbund.

Detaljplan för

Del av Kubikenborg

Skönsmon 2:12 m fl

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 Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
Sundsvalls Hamn AB, Box 805, 851 23 SUNDSVALL

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
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 hyresgäster

2013-10-04**Uppdaterad 2014-07-03****FASTIGHETSFÖRTECKNING** till detaljplan relaterad till E4 Sundsvall**Del av Kubikenborg**

Skönsmon 2:12 m fl

Skönsmon, Sundsvalls Kommun

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

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

LABORATORIET 2	KUMO KAJENS FASTIGHETS AB NORRLANDSPOJKARNA FASTIGHETS A BOX 717 851 21 SUNDSVALL
LABORATORIET 3	CALLANS,NILS BO ARVID KRISTINAVÄGEN 3 856 40 SUNDSVALL
LABORATORIET 6	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERINGSAVDELNINGEN 851 85 SUNDSVALL
SKÖNSMON 2:12	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERINGSAVDELNINGEN 851 85 SUNDSVALL

FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

LABORATORIET 4	SUNDSVALL ARENA AB SUNDSVALLS KOMMUN 851 85 SUNDSVALL
SKÖNSMON 2:1	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERINGSAVDELNINGEN 851 85 SUNDSVALL
SKÖNSMON 2:13	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERINGSAVDELNINGEN 851 85 SUNDSVALL

	NORRVIDDEN NORRLAND AB DIÖS FASTIGHETER AB BOX 188 831 22 ÖSTERSUND	Tomträtt
SKÖNSMON 2:14	SUNDSVALLS KOMMUN MARK- OCH EXPLOATERINGAVDELNINGEN 851 85 SUNDSVALL	
	SUNDSVALL SÖDRA SOTNINGSDISTRIKT AB KONTORSV 3 852 29 SUNDSVALL	Tomträtt
SKÖNSMON 2:98	KUBIKENBORG ALUMINIUM AB 851 76 SUNDSVALL	
SKÖNSMON 2:99	SUNDSVALL ENERGI ELNÄT AB BOX 823 851 85 SUNDSVALL	
SKÖNSMON 2:100	NORRLANDSPOJKARNA FASTIGHETSAKTIEBOLAG BOX 717 851 21 SUNDSVALL	

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Avtal 1

Avtalsservitut, LEDNING MM
Y-22-IM1-78/6235.1

Till last för:
LABORATORIET 2

KUMO KAJENS FASTIGHETS AB
NORRLANDSPOJKARNA
FASTIGHETS A BOX 717
851 21 SUNDSVALL

Till förmån för:
SÖDERMALM 1:1

SUNDSVALL VATTEN AB
BOX 189
851 03 SUNDSVALL

Kommentarer

I enlighet med ansökan har ingen fördjupad utredning gjorts av förvaltade samfällighetsföreningar, samfällda 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.

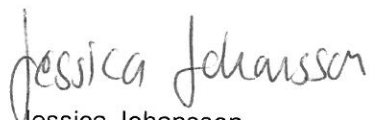
Upplysning

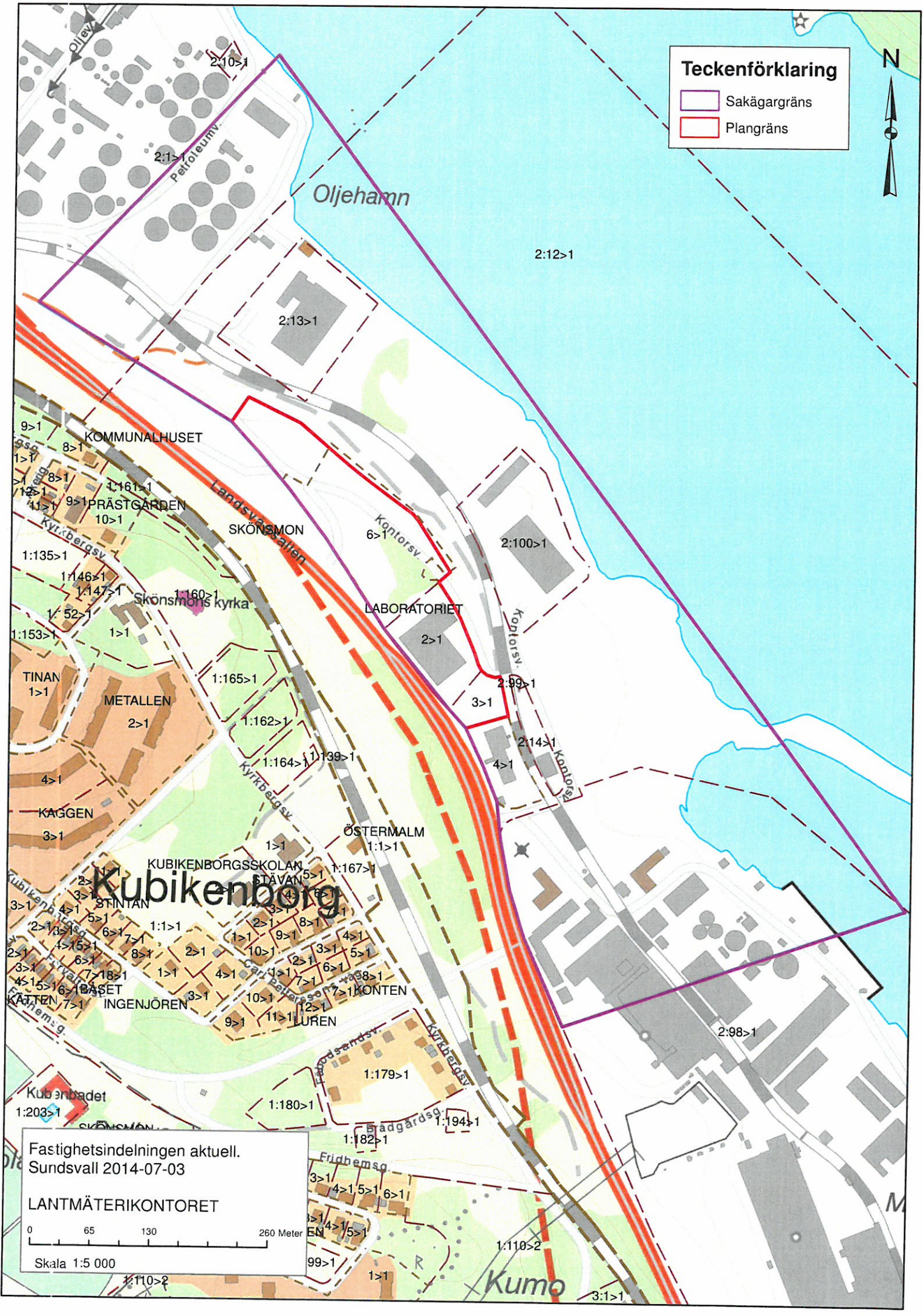
Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.

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

- Sakägargräns
- Plangräns



Fastighetsindelningen aktuell.
Sundsvall 2014-07-03

LANTMÄTERIKONTORET

0 65 130 260 Meter

Skala 1:5 000