

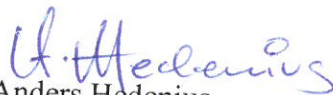
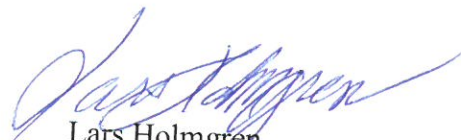
Tid	Kl. 13:00-16:15	
Plats	Kommunhuset, mötesrum 434	
Beslutande	Anders Hedenius (S) Åke Johansson (V) Annika Kallin (S) Stefan Broman (S) Rose-Marie Antonic (S) Adele Flodin (S) Gunilla Molin (M) Per-Magnus Forsberg (M) Lars Holmgren (L) Sture Norlin (MP) Börje Mattsson (SD)	Ordförande V ordförande
Tjänstgörande ersättare	Jesper Eriksson (S), §§62-79	Ersätter Åke Johansson (V)
Ersättare	Marianne Törngren (S), §62 Magnus Svensson (S) Magnus Persson (C) Signe Weiss (M) Jan-Erik Iversen (M), §62	
Tjänstemän	Anneli Wikner Kristine Jonsson Gudrun Sollén, §63 Gunnar Westerlund, §62 Hans Asplund, §62 Cecilia Andersson, §62 Susanne Klockar Öhmell, §69 David Forslund, §68 Leif Nilsson, §62 Lollo Åhström, §§72-73 Anna Jermolajeva Höglund, §§74-76 Anna Blomqvist Pettersson, §77	Stadsbyggnadsdirektör Avdelningschef, stab Förvaltningsekonom Chef, mark- och exploateringsavd Skogsförvaltare Stadsträdgårdsmästare Chef, planavdelningen Planarkitekt Chef, bygglovavdelningen Bygglovhandläggare Bygglovarkitekt Bygglovhandläggare



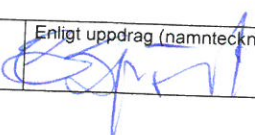
Protokollet omfattar §§ 62-79

Det noteras till protokollet att mötet ajourneras för
partiöverläggningar, § 74, kl 15:40-15:45.

Justeras


Anders Hedenius
Ordförande
Eva Sjöstedt
Sekreterare
Lars Holmgren
Justerare**Bevis/anslag**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2018-04-25	Justeringsdatum 2018-04-27	Anslagsdatum 2018-04-27
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) och hos Stadsbyggnadskontoret		
Anslaget tas ned tidigast 2018-05-21	Enligt uppdrag (namnteckning) 	Namnförtydligande Eva Sjöstedt

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

§ 69 Detaljplan för del av Norrmalm 2:1, Folkets Park - beslut om antagande

(SBN-2015-00745-37)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enl PBL 5:27.

Ärendet

Norrlandspojkarna Utveckling AB har ansökt om planläggning för del av fastigheten Norrmalm 2:1, parkområdet öster om Tonhallen och Folkets Park. Syftet är att uppföra bostäder på del av området. Planen har varit föremål för samråd och granskning och ett slutligt förslag finns för antagande.

Överläggning

Susanne Klockar Öhrnell redogör för ärendet och svarar på ledamöternas frågor.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2018-04-11 - § 33
- Tjänsteskrivelse - SBN-2015-00745-37 - Detaljplan för del av Norrmalm 2:1, Folkets Park, beslut om antagande
- Bilaga Antagandehandling Folkets park

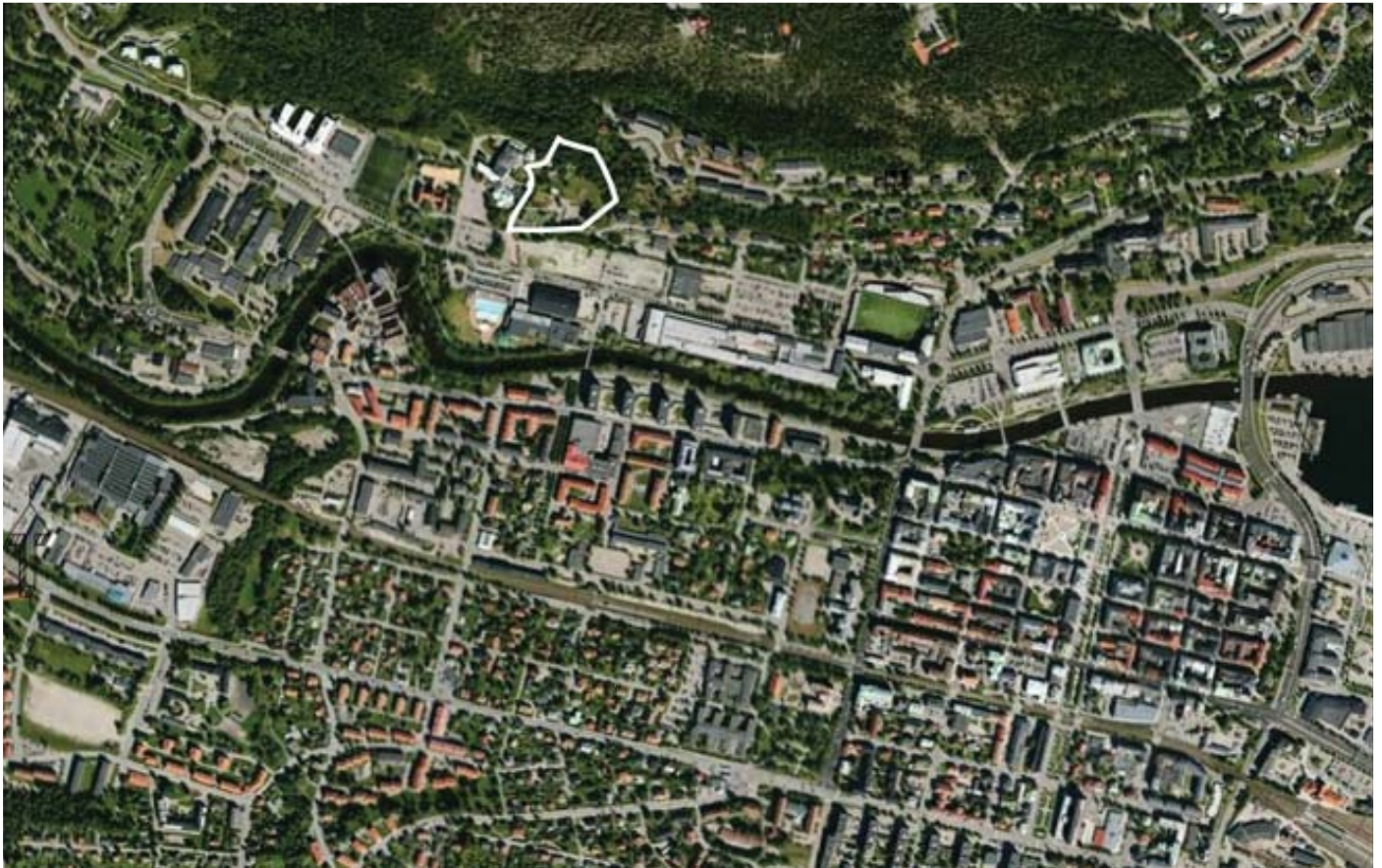
Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden får kännedom om när planen har vunnit laga kraft.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



De centrala delarna av Sundsvall. Planområdet är markerat i vitt.

Detaljplan för Del av Norrmalm 2:1

Folkets Park

Stadsdelen Norrmalm

Sundsvalls kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2017-04-11

Reviderad 2018-03-20

Kontaktperson:

Anna-Karin Ogén, telefon 060-19 13 02

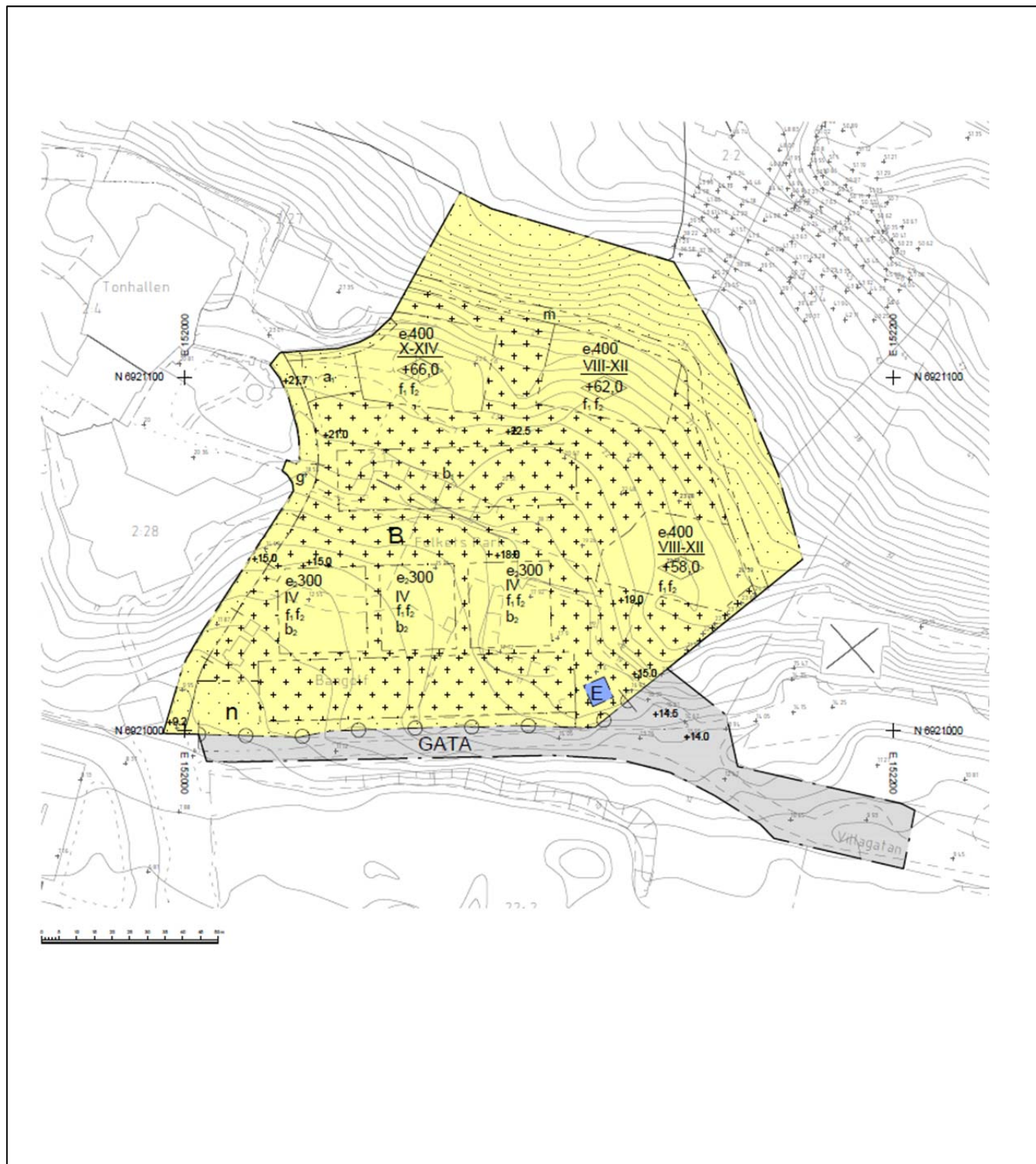
- ☒ Samråd t o m 22 juni 2017
- ☒ Granskning 8 februari - 23 februari
- ☒ Antagen av stadsbyggnadsnämnden 25 april 2018
- ☒ Laga kraft 21 maj 2018

Innehåll

PLANKARTA	1
PLANBESTÄMMELSER	2
INLEDNING	3
PROCESSEN	3
PLANHANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 och 5 KAP. Miljöbalken	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	10
PLANFÖRSLAG	11
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	30
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	31

Reviderad 2018-03-20

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

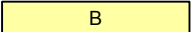
Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Administrativ- och egenskapsgräns
	Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

	Gata
---	------

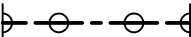
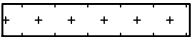
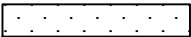
Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	Bostäder
	Tekniska anläggningar

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

+0.0	Plushöjd (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
------	----------------------------------

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e.400	Största sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e.300	Största sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
IV	Högst antal våningar. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
VIII-XII	Lägsta respektive högsta antal våningar. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
X-XIV	Lägsta respektive högsta antal våningar. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
f ₁	Fasadernas kulör ska utföras i dova färger för att harmoniera med skogen bakom husen. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f ₂	Vid inglasning av balkonger ska inglasningen ske med profillösa element. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b ₁	Parkeringsgarage för bostädernas behov ska byggas under mark. Byggnader som stöder garagets funktion som trapphus, garageinfart och hissutrymme får byggas ovan mark. Ovanpå garaget ska bostadsgård anläggas. Garaget ska byggas med planterbart bjälklag som innebär att konstruktionen ska tåla de laster som uppstår i och med trädplanteringar och lekutrustning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b ₂	Byggnad ska grundläggas genom pålning eller annan metod som inte orsakar risk för totalstabiliteten i området. Med annan grundläggningsmetod än pålning ska denna styrkas av stabilitetsberäkningar. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
n	Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
m	Avskärande dike ska anläggas. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
+0.0	Plushöjd (PBL 4 kap 10,13 och 30 §§)
	Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)
	Korsmark - på marken får endast kompletterande byggnader placeras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden är 5 år (PBL 4 kap 21 §)

a ₁	Rättighetsområde för parkering. (PBL 4 kap 7 §)
g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för trafik (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Startbesked för ändrad markanvändning får inte ges förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för bostadsändamål. (PBL 4 kap 14 §)

Detaljplan för

Folkets Park - Norrmalm 2:1

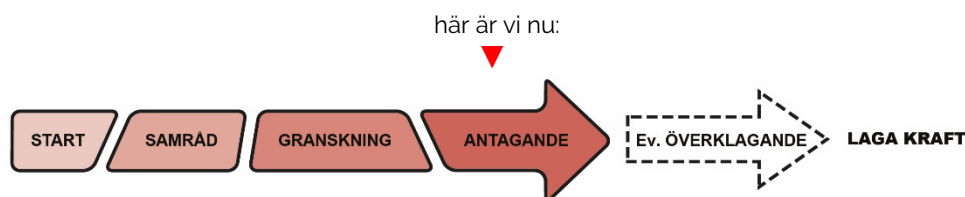
Stadsdelen Norrmalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Planen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av bebyggelse och verksamhet man får bygga och hur den ska se ut. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet. Det är även kommunen som ansvarar för tolkningen av de gällande detaljplanerna.

PROCESSEN



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

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

Granskning - 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**.

HANDLINGAR

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Illustrationsplan
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande

Bilagor:

- DAGVATTEN
- GEOTEKNIK
- SOLSTUDIE
- MARKTEKNISK UNDERSÖKNING
- INVENTERING, LANDSKAPSANALYS OCH STADSANALYS PÅ FOLKETS PARK, SUNDSVALL

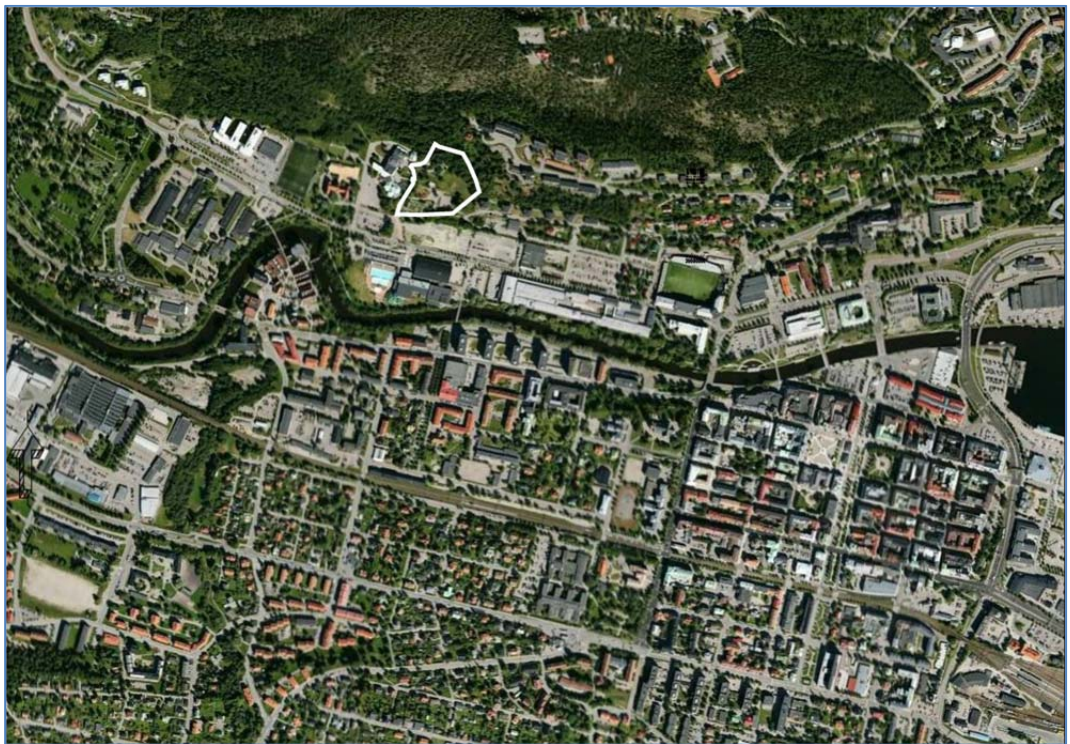
Reviderad 2018-03-20

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ge möjlighet till bostäder i flerbostadshus och ett underjordiskt garage på fastigheten Norrmalm 2:1 i Sundsvall.

Detaljplanen föreslår bebyggelse i två olika hustyper med höghus i upp till 14 våningar i planområdets norra del. Husen placeras i kanten av norra Stadsberget och tanken är att husens fasader ska få en färgsättning som gör att husen passar in i de färger som norra Stadsbergets trädbevuxna sida har. Tre lägre punkthus med fyra våningar planeras i planområdets södra del. Mellan bostadshusen föreslås ett underjordiskt garage anläggas. Garaget drar nytta av planområdets kuperade terräng och kan passas in i området utan att bli dominerande. På taket av garaget placeras områdets gemensamma utemiljöer med planteringar och lekmöjligheter.

Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan som säger att området är lämpligt för stadsutveckling och förtätning av tätorten.



De centrala delarna av Sundsvall. Planområdet markerat i vitt.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3 och 5 KAP. Miljöbalken

Hushållningsbestämmelser 3 kap MB

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

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

Miljö kvalitetsnormer (MKN) 5 kap MB

Allmänt

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljö kvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

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

Luft

Exploateringen bedöms inte påverka MKN luft för centrala Sundsvall negativt. Kontroll av luftkvaliteten har utförts med nomogram från SMHI (Rapport Nr102, 2001). Resultatet visar att årsmedelvärdet för partiklar hamnar strax under 10 µg/m³ och årsmedelvärdet för NO₂ hamnar strax över 10 µg/m³. Detta visar att halten av luftföroreningar ligger under den lägre utvärderingströskeln och att inga mätningar behöver göras. Med andra ord är luftkvaliteten tillräcklig bra på platsen.

Planförslaget ger möjlighet till nya bostäder i ett läge med närhet till centrala Sundsvall både till fots och med kollektivtrafik. Den ökade bilmängden som de nya bostäderna medför, skapar inte luftföroreningar som gör att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft överskrids. Den föreslagna husutformningen bidrar heller inte till att det skapas instängda områden där nivåerna av luftpartiklar blir för höga.

Exploateringen bedöms därför inte påverka MKN luft för centrala Sundsvall negativt.

Buller

Enligt de uppmätta bullernivåerna på Universitetsallén och de ökade bilmängderna till den nya bebyggelsen, bedöms den nya bebyggelsen inte bli störd av bullernivåer som överskrider miljö kvalitetsnormerna. För detaljerade uppgifter se stycke under ”Störningar” i planbeskrivningen.

Reviderad 2018-03-20

Vatten

Planområdet ligger inom Selångersåns avrinningsområde och dagvattennätet mynnar så småningom ut i Selångersån som är närmaste recipient. Selångersån är enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassad med miljökvalitetsnormen (MKN) Måttlig ekologisk status. Enligt VISS är Selångersån avloppskänsligt vatten med avseende på fosfor. Den kemiska statusen fastställdes 2009 till Uppnår ej god, och enligt Länsstyrelsens arbetsmaterial så har ingen förändring skett av status.

I programmet StormTac har de befintliga föroreningshalterna och -mängder för Folkets Park beräknats samt förväntade halter och mängder efter genomförande av planen med och utan dagvattenrening. Detta för att kvantifiera förändringen av föroreningar i dagvattnet och kunna bedöma av planens påverkan på recipienten. Halterna och mängderna efter dagvattenrening minskar för merparten av redovisade föroreningar från dagens värden. För ytterligare redovisning av relevanta kvalitetsfaktorer se ”bilaga Dagvatten”.

Enligt VISS visar Selångersån inga tecken på övergödning pga. höga halter av näringsämnen och materialval t ex val av tak kan förhindra uppkomst av föroreningar i dagvattnet av såsom kadmium och koppar. Med anledning av ovanstående görs bedömningen att den föreslagna verksamheten/markanvändningen inom detaljplanen inte försvårar möjligheten att uppnå MKN-vatten. Vid bedömning av planens påverkan på MKN-vatten har även vägts in att detaljplaneområdet utgör mindre än 1 procent av Selångersåns delavrinningsområde och ca 0,05 promille av huvudavrinningsområdet. Den föreslagna dagvattenhanteringen följer även kommunens dagvattenstrategi.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger längst västerut i stadsdelen Norrmalm, strax nordväst om stenstaden i Sundsvalls stadskärna. Det kommunala naturreservatsområdet Norra berget är beläget direkt norr om fastigheten. På angränsande fastighet ligger Sundsvalls kongresshall Tonhallen och i närområdet ligger även Engelska skolan, Västermalms skola, Himlabadet, Sporthallen och Mittuniversitetet. Direkt söder om planområdet finns en parkering/upplag (före detta bilförsäljning och bilverkstad) som är detaljplanelagd för kunskapsföretag och bostäder.

Areal

Planområdet har en markareal på ca 2,0 hektar och omfattar fastigheterna Norrmalm 2:1 och delar av fastigheten Norrmalm 1:1.

Markägo förhållanden

Fastigheten Norrmalm 2:1 ägs av Norrlandspojkarna Utveckling AB. Fastigheten Norrmalm 1:1 är kommunalt ägd.

Reviderad 2018-03-20

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan "Översiktsplan Sundsvall 2021" beskrivs vikten av att låta staden växa inåt och att använda stadens befintliga, centrala markresurser där service och infrastruktur redan finns utbyggt. Ett mål är att öka antalet bostäder i de centrala delarna.

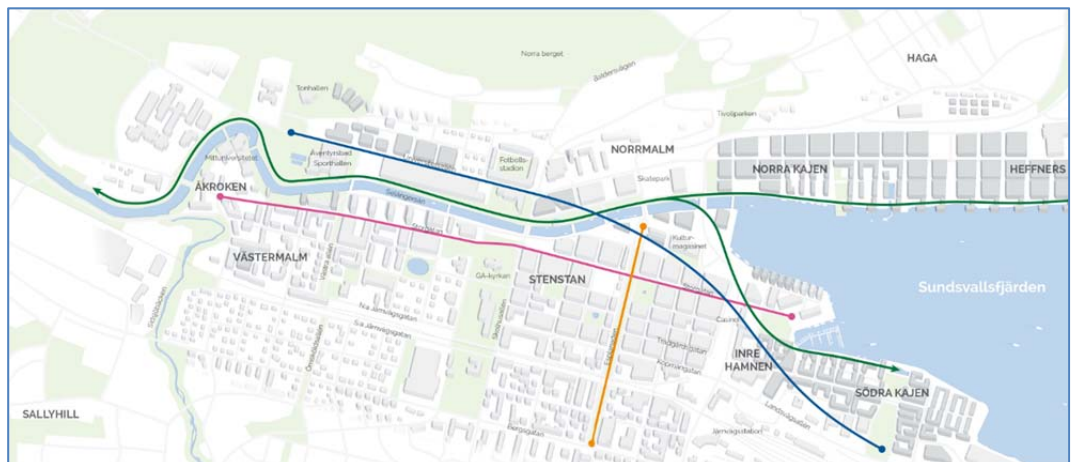
Planförslaget bidrar till översiktsplanens riktlinjer för bostadsförsörjning då bostäder tillförs till ett område som idag domineras av verksamheter och offentliga lokaler. Vidare ligger planområdet i ett område som är väl försörjt med infrastruktur, både vad det gäller ledningar, kollektivtrafik, cykelbanor och gator. Förslaget innebär att marken utnyttjas väl då det erbjuder många bostäder på en relativt liten tomtyta med viss parkering i underjordiskt garage.

Förslaget bedöms därmed vara förenligt med gällande översiktsplan Sundsvall 2021.

Stadsvision Sundsvall 2007-2037

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

Människors rörelsestråk ska enligt strategin utvidgas bland annat genom utveckling av ett tänkt evenemangsstråk som sträcker sig från Sporthallen/Himlabadet till Södra kajen. Staden ska möta ån i ett grönt stadsrum och ett grönstråk utvecklas längs Selångersån. Kopplingen mellan staden och Norra Stadsberget utvecklas och stärks i ett grönstråk väster om Tonhallen och Folkets park.



Figur 1 Stadsvision Sundsvall 2007 - 2037

Planförslaget följer stadsvision Sundsvall på punkterna:

- Bygg en starkare stadskärna

Reviderad 2018-03-20

- Utveckla människors rörelsestråk
- Bred ett nät av grönska över staden
- Utveckla staden hållbart.
- Tillåt trafik på människans villkor

Naturreservat

I norr gränsar planområdet till naturreservatet Norra Stadsberget som är ett stort sammanhängande friluftsområde, flitigt använt av de boende i Sundsvall.

Reservatet bildades år 2014 och är ca 140 hektar stort.

Reviderad 2018-03-20

Detaljplaner



Utdrag ur befintlig plan för området "del av STG 1355 mfl. Folkets park. Västhamen och Sporthallen"

Detaljplan inom planområdet:

Del av STG 1355 mfl. Folkets park.

Västhamen och Sporthallen" fastställd 29 april 1986.

Gällande plan anger att

markanvändningen ska vara folkpark
"...och därmed samhörigt ändamål".

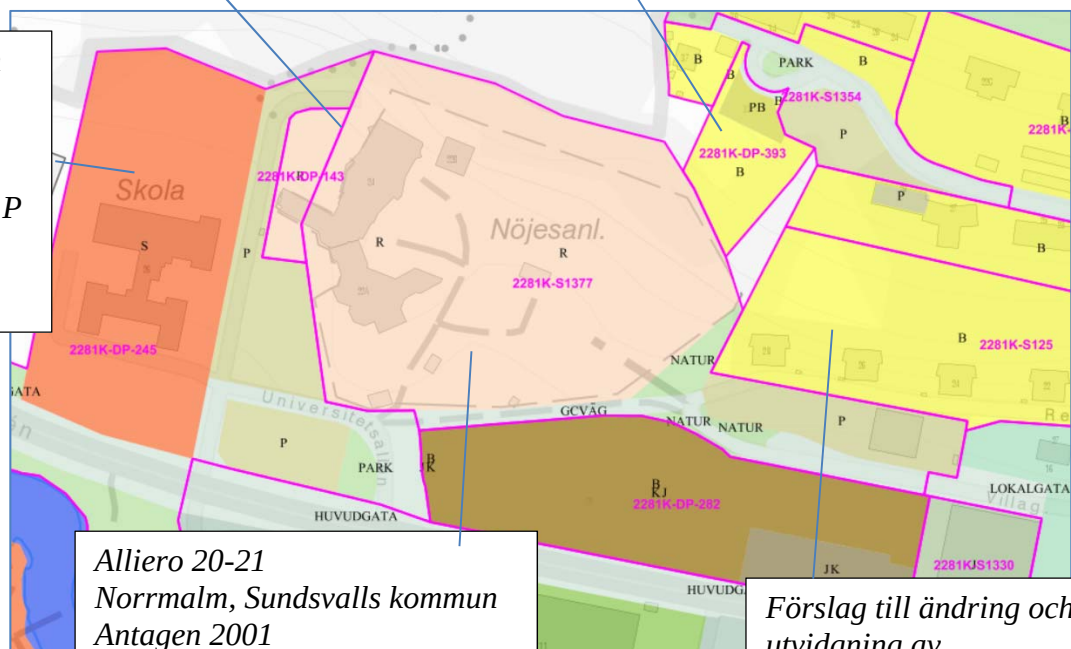
Högst en femtedel av området får bebyggas. Den östra delen av fastigheten är planlagd som mark som inte får bebyggas. Detaljplanen innehåller även ett ledningsområde i områdets östra del som idag inte används.

Detaljplaner angränsande till planområdet:

*Detaljplan för del av
Norrmalm 1:1,
tillbyggnad av Tonhallen
Antagen 1992
Ändamål R
(besöksanläggning)*

*Område vid
Ludvigsbegsvägen
Del av fastigheten
Norrmalm 2:2 m fl
Antagen 2013
Ändamål: B (Bostäder).*

*Högskolan norr om
Selångersån
Västhamen 1 m fl
Antagen 1997
Ändamål S, PARK, P
(Skola, park och
parkering).*



*Alliero 20-21
Norrmalm, Sundsvalls kommun
Antagen 2001
Ändamål: B, K, J
(Bostäder, kontor, industri)*

*Förslag till ändring och
utvidgning av
stadsplanen för Västra
delen av Norrmalm
Antagen 1954
Ändamål: B (Bostäder).*

Reviderad 2018-03-20

Bostadsförsörjningsprogram

Då det råder bostadsbrist i Sundsvall finns ett bostadspolitiskt program framtaget som syftar till att öka bostadsproduktionen i kommunen. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning finns i kommunens gällande översiktsplan *Översiktsplan Sundsvall 2021*.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Utifrån den behovsbedömning som tagits fram (Tema 2017-04-11) och granskats av kommunen, bedömer kommunen 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.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 23 september 2015 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL) för att pröva förutsättningarna för bostäder inom planområdet.

Prövningen avser lokaliseringen, det vill säga markens lämplighet för den avsedda åtgärden (bostäder). Denna prövning görs mot kraven i 2 kap. PBL. I detta kapitel står bland annat att markområden ska användas för det eller de ändamål som området är mest lämpat för. En avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen ska alltid göras.

Detaljplanen ska upprättas enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900, i sin lydelse efter januari 2015.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 22 juni 2016 att ge planuppdrag för planläggning av Allieroområdet, det vill säga området precis söder om planområdet. Syftet är att pröva förutsättningarna att skapa ytterligare byggrätter för bostäder, sporthall, förskola och handel inom planområdet.

Reviderad 2018-03-20

PLANFÖRSLAG



Illustrationsplan
för dp Folkets
park, Tema
20171207

Bostäder

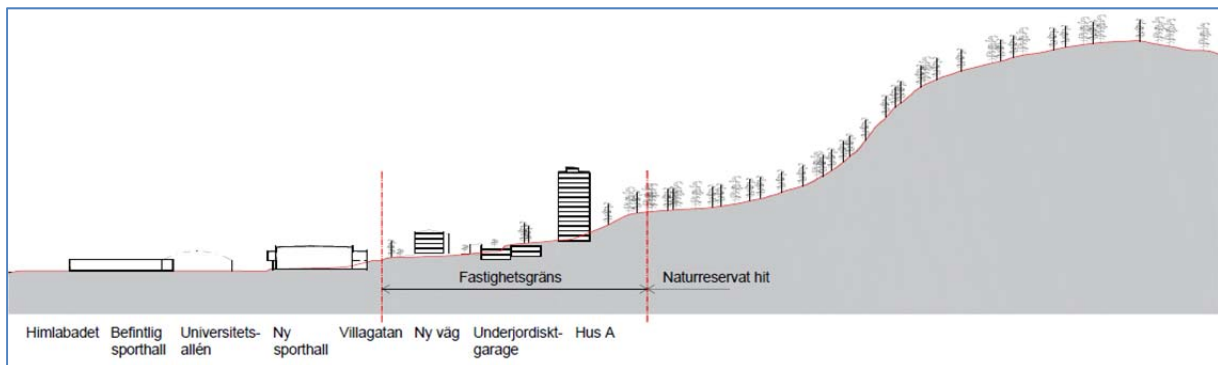
Detaljplanen föreslår flerbostadshus i två olika versioner inom planområdet. Husen är föreslagna som punkthus med högre hus i planområdets bakre del i kanten av norra Stadsberget och lite lägre hus på tomtens lägre delar mot gatan. Husen placeras i två rader med en föreslagen våningshöjd på upp till 14 våningar för hus A närmast Tonhallen och upp till 12 våningar för hus B och C. Sammanlagt kan det bli upp till 46 lägenheter i varje hus. Det ger ca 176 st lägenheter. Husen vänder sig mot söder och tar tillvara på det gynnsamma läget med utsikt över de centrala delarna av Sundsvall. Lägenheterna får balkonger och uteplatser för de lägenheter där terrängen så medger. I bottenvåningarna på huset placeras gemensamma utrymmen för förråd, avfallshantering och cykelrum.

För hus D - F föreslås fyra våningar. Husen får fyra lägenheter per våningsplan och har gemensamma utrymmen med förråd i bottenplanet. Då husen placeras i en sluttning kommer de lägre våningarna få uteplatser medan lägenheterna högre upp får balkonger.

Ett parkeringsgarage föreslås mellan bostadshusen som kan täcka de tre höga husens parkeringsbehov med ett parkeringstal om 1 bilplats per lägenhet. Parkeringshuset drar nytta av att planområdet är så kuperat och kan därför placeras under mark. Detta gör att ytan ovanpå parkeringshuset kan användas som bostädernas gemensamma uteplats med planteringar och lekutrustning. Detaljplanen har en planbestämmelse som anger att konstruktionen ska tåla de laster som krävs för att kunna plantera och placera lekutrustning ovanpå garaget.

Parkering för de tre lägre bostadshusen sker i carports söder om husen.

Reviderad 2018-03-20



Sektion Tema 171019.

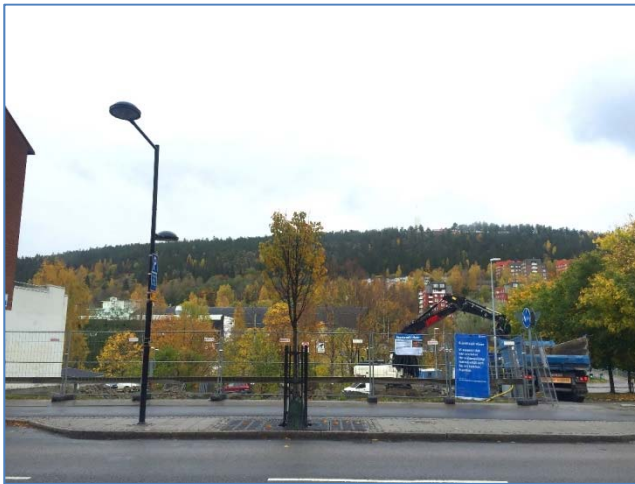
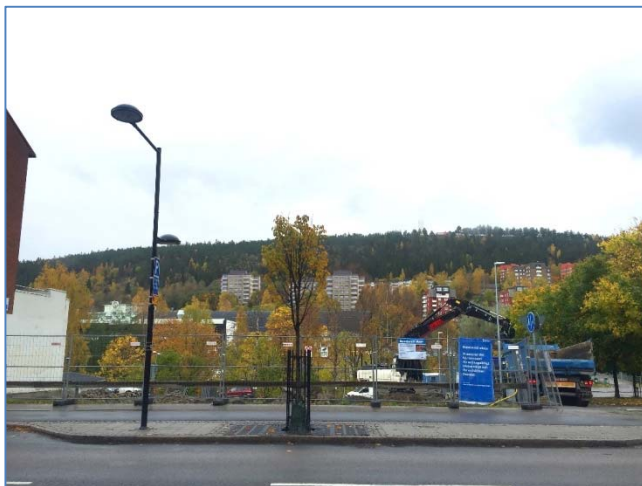


Foto taget i korsningen Storgatan och Västra Allén mot nordöst med Folkets park och Norra Stadsberget i fonden.



Fotomontage med beigea volymer som visar hur hög den planerade bebyggelsen blir mot omgivningen.

Den föreslagna bebyggelsen uppförs som tre höga punkthus i bakkant och tre lägre punkthus som förhåller sig till den föreslagna gatan söder om planområdet. Punkthusen placeras i bakkanten på fastigheten och precis framför branten som är en del av Norra Stadsberget. Placeringen ligger därmed i linje med punkthusen strax öster på Repslagargatan som står placerade i bergsslutningen.

I ett fotomontage visas hur de föreslagna högre husen kan komma att se ut från

centrala delarna av Sundsvall. I bilden visas

tre volymer som motsvarar höjden och storleken på de tre högre husen i planförslaget. Husvolymer visas i beige färg för att de ska framgå tydligt i fotomontaget. Det bedöms som att de nya volymer relaterar till befintlig bebyggelsen utan att dominera stadsbilden. De högre husen som planeras i planområdets norra del får en dämpad kulör som ska göra att byggnaderna smälter in i den bakomliggande vegetationen, vilket regleras med en planbestämmelse i detaljplanen. Det tre främre husen kan förhålla sig mer fritt till Norra Stadsberget och kommer istället att bli en del av bebyggelsen kring den nya gatan och utbyggnaden av Alliero.

Reviderad 2018-03-20

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger med infarten från Universitetsallén i väster och Repslagargatan och Villagatan i öster. Däremellan går idag en gång- och cykelväg som ligger precis söder om den föreslagna bebyggelsen. Detaljplanen medger att gång- och cykelbanan öppnas för biltrafik mellan Villagatan och Universitetsallén. Utmed bilgatan föreslås gång- och cykelväg. Bilgatan föreslås även försörja den föreslagna sporthallen söder om planområdet med varutransporter.

Inom planområdet kommer en kvartersgata att gå som delar upp sig i två parallella stråk som ansluter till de tre husen A-C i planområdets övre del och till husen D-F och parkeringshuset i planområdets nedre del. Utmed bilgatan kommer det att anläggas gångstråk för de boende.

Planförslaget medför att befintligt stängsel tas ned och att gångstråket upp till norra Stadsberget förbättras. Därmed blir det lättare att nå stigarna i naturreservatet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats, "Sporthallen" finns på Universitetsallén mindre än 100 meter från planområdet. Där går idag busslinje 3 mellan Granholmen och Sidsjön som passerar Navet (Sundsvalls busstation) i centrala Sundsvall. Bussresan in till Navet tar ca 5 minuter och busstrafiken går i tiominuterstrafik i rusningstid. På helgerna går bussarna mer sällan med två turer i timmen. Det finns goda förutsättningar för de boende att välja ett hållbart resande då kollektivtrafiken är så pass väl utbyggd. Bostäderna kan även bidra till ett större underlag för kollektivtrafiken på helgerna.

Cykel

Området är lättillgängligt med cykel. Längs Universitetsallén går ett huvudstråk för cykel och på den norra sidan finns också en cykelbana. Områden för cykelparkeringar/cykelgarage föreslås inom den egna tomten. Cykelparkeringsplatser bör placeras högst 25 meter från entréer och så långt möjligt vara väderskyddade och kunna erbjuda fastlåsningsmöjlighet. Tillgång till 20-30 cykelparkeringsplatser/1000 kvm BTA ska anordnas inom området.

I kommunens parkeringspolicy föreslås 1,5 cykelplatser/lägenhet inklusive besöksparkering för studentbostäder.

Biltrafik

Trafikmängden vid senaste mätningen på Universitetsallén är ca 8 500 fordon per dag. Av de fordonen beräknas ca 94% vara personbilar och ca 6% vara så kallad tung trafik. Hastigheten är 50km/h men nedsatt till 30km/h under skoltid.

Reviderad 2018-03-20

En uppskattning är att bostäderna i detaljplaneområdet kommer att ge upphov till ca 2,9 resor per person och dygn varav 43 % av dem beräknas ske med bil.

Antagandet blir då att det kommer att uppstå ca 280 tillkommande bilresor i området per dygn. Planförslaget innebär en förtätning av bostäder inom centrala delar av Sundsvall där kollektivtrafik redan finns utbyggd och det finns service inom gångavstånd. Konsekvensen blir därför att bilresorna beräknas bli färre än vid byggnation längre ut från centrum vilket kan bidra till stadens totala trafikarbete blir mindre.

Parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet har två tillfarter. Den ena ligger där Villagatan möter Repslagargatan medan den andra tillfarten går via infarten till Tonhallen. Den övre kvartersgatan kommer att bli enkelriktad då den ansluter till den brantaste delen av infarten till Gula villan som redan idag är så pass brant att den är enkelriktad.

Parkering för de höga flerbostadshusen kommer enligt förslaget att ske i parkeringsgarage under mark. För de tre södra husen kommer en markparkering att anläggas i planområdets sydligaste del. Uppställningsplatser och parkeringsplatser för funktionshindrade är möjliga att anlägga som markparkering för att klara tillgänglighetskraven. All boendeparkering kommer att lösas inom planområdet på kvartersmark. Kommunens parkeringsnorm är under översyn så för att säkerställa att den kan hållas så har parkeringstalet för bilar beräknats på minst en bil per bostad. Att bebyggelsen klarar parkeringsbehovet kommer att prövas i samband med bygglov.

I planområdets nordvästra hörn föreslås en markparkering för fem bilplatser som är tänkt att upplåtas med servitut för Gula villans parkeringsbehov.

Planen förväntas inte medföra ökade transporter i någon större utsträckning till området, annat än vid genomförandet.

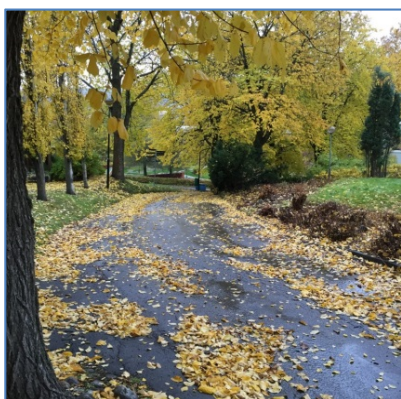
Reviderad 2018-03-20

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stora delar av före detta Folkets Park. Planområdet är beläget i utkanten av ”centrum, norra delen” i Sundsvalls kommuns grönplan för Sundsvalls tätortsområde. Det är inte utpekad som särskilt värdefull för grönstrukturen. Planområdet innehåller inte heller skyddsvärd natur, inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen.



Infart till området samt öppet parkrum

eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. Se även ”Bilaga Inventering, landskaps- och stadsanalys på Folkets Park, Sundsvall”.

Folkets parks tomt är stor, men den använda ytan är relativt liten – eller upptas av ytkrävande verksamheter som används av få eller vid få tillfällen (ex utomhusscenen, bangolfbanan). En grusad parkering upptar stora ytor i dess centrala delar. Tomtens norra delar består av en brant, skogsbevuxen slänt med uppvuxna lövträd, med inslag av barrträd. Denna del gränsar mot naturreservatet Norra Stadsberget och är bevarad i plankartan med bestämmelsen att markens höjd inte får ändras samt att vegetationen ska bevaras. Genom detta skapas en tydlig avgränsning mellan bebyggelsen och naturreservatet. Planområdets centrala delar är parkmark som kan vara delvis anlagd på fyllnadsmassor. En stor öppen gräsyta ramar in av mindre rumsligheter av trädgårdskaraktär och enstaka större träd. De södra delarna utgörs av grusparkering och bangolfbana. Den befintliga infarten kantas av träd i en allé, där framförallt träd i södra delen är önskvärda att spara. Träden omfattas av biotopskyddet förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg

Solstudie – skuggning på naturreservatet

Folkets park ligger i en södervänd sluttning och bedöms ha ett gynnsamt lokalklimat när det gäller solinstrålning.

En solstudie har tagits fram. Studien visar skuggor som den planerade bebyggelsen ger när det är högsommar vid den 20 juni och under vårsolståndet den 20 mars. (Bilaga Solstudie)

Kommunens bedömning, efter den solstudie som gjorts, är att bebyggelsen inte kommer att skugga naturreservatet. Att inte skugga reservatet är viktigt då värdefull natur då skulle komma till skada.

Reviderad 2018-03-20

Markbeskaffenhet

Området ligger i en söderslutning precis nedanför Norra Berget vilket gör att det är stora höjdskillnader inom fastigheten. Höjderna går från +9 meter i områdets sydvästra hörn vid dagens entré till området, till +39 i fastighetens nordliga del. Den bakre delen av fastigheten är väldigt brant och är därför föreslagen i detaljplanen som mark där byggnader inte får uppföras.

Geotekniska förhållanden

Stabilitet och risk för blocknedfall

För den norra delen av området, norr om Hus A och B, består markförhållana av en brant slänt med lutning på ca 1:2. Utförda undersökningar visar på att marken består av morän på berg. Utförda stabilitetsberäkningar visar på att slänten norr om Hus A och B ej uppfyller rådande krav för planläggning vid nyexploatering men att kraven för annan mark uppfylls. Vid inventering av området har man ej påträffat några tecken på ras, skred eller markrörelse i området. Med anledning av detta bedömer kommunen att det ej erfordras någon restriktion för detaljplanen med anledning av detta. Dock rekommenderas att ytvegetationen i det branta området ovanför hus A och B störs i minsta möjliga mån. Om mindre ras sker rekommenderas att dessa återställs med vegetation för att minimera risken för erosion.

Norr om detaljplaneområdet, norr om förlängningen av Ludvigsbergsvägen, övergår landskapet till en geologi med berg i dagen. Utfall av block eller ras i detta område bedöms ej påverka detaljplaneområdet.

Detaljerad bedömning*Hus A, B och C*

I detta område finns skruvprovtagning utförd i en punkt, denna visar enligt fältbedömning på siltig morän som övergår i sandig morän mot djupet. Vid kompletteringarna har man även utfört provtagning vilken analyserats på labb, vilken visar på mer siltig morän. En siltig morän även mot djupet har konstaterats, vilken är flytbenägen vid höga vattennivåer. I PM Geoteknik har stabilitetsberäkning utförts för anläggandet av hus A och B samt för parkeringskällaren. Vid beräkningarna har framkommit att stödkonstruktion erfordras i byggskedet för dessa delar. Eftersom det är en tillfällig konstruktion bedöms inte en planbestämmelse för denna grundläggningsmetod vara nödvändig. Spont under byggskedet bedöms dock som den enda möjliga grundläggningsmetoden under genomförandet. Dessa undersökningar och slutsatser bedöms som tillräckliga för detaljplaneskedet. Grundvattenfrågan anses vara utredd i nivå för detaljplan.

Hus C, D, E och F

Undersökningar visar på stora jorddjup. För dessa byggnader kommer sannolikt pålning erfordras. För att kunna bedöma påltyp och pållängder har man vid kompletterande undersökningar utfört CPTu-sonderingar i detta område vilket ger

Reviderad 2018-03-20

en bedömning av jordart och skjuvhållfasthet. Gällande pållängder finns det fortfarande brister i underlaget. Detta finns undersökt för angränsande detaljplan för Alliero varför det bedöms tillfyllast för detaljplaneskede.

Carportar i södra delen av området

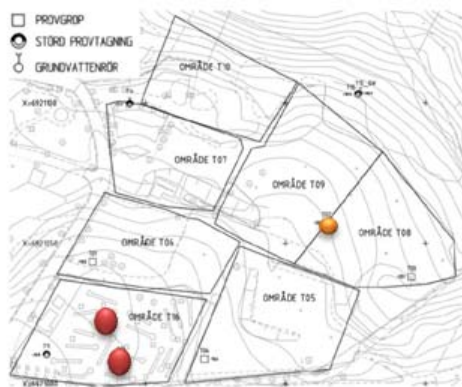
Vid de kompletterande undersökningarna utförd CPTu-sonderingar i detta område vilket ger en bedömning av jordart och skjuvhållfasthet vilket bekräftar att man sannolikt kan grundlägga dessa utan grundförstärkning.

Vägar och ytor

Den skruvprovtagning som finns utförd är utförd till ett djup av ca. 2 m. Detta är ett relevant djup för att undersöka tjälförhållandena för vägar och ytor i området förutsatt att de skall ligga i nivå med vad som är befintlig mark i dagsläget. Prover har analyserats med avseende på tjälfarlighet. Detta bedöms motsvara kraven för detaljplaneskede.

Moränskred

Under stycket "Dagvatten" hanteras åtgärder mot skred i området.



Tyrens 2016, markteknisk undersökning

I rött provpunkter där grundvatten ligger 2-3 m under jordytan.

I orange provpunkt där vata uppstått efter 1,7 m.

Vattenområden

Grundvattenförhållanden

Fyra grundvattenrör har installerats och mätts inom området. (Se bilaga "Geoteknik"). Grundvattenfrågan bedöms vara utred i nivå för denna detaljplan.

Dagvatten

Dagsläge

Planområdet saknar idag diken och dikesanvisningar. Befintlig yttlig avrinning sker genom ytavrinning över gräsmattor, parkerings- och körytor och leds

ut ur området genom tre privata dagvattenbrunnar som är anslutna till MittSverige Vattens & Avfalls dagvattennät.

Ett tydligt ytavrinningsstråk från norra Stadsberget som sträcker sig från den stora grässlätten i områdets nordöstra del och ner över den grusade körbanan norr om minigolfbanan kan ses i framtagna ytavrinningsmodell för skyfall. Det innebär att vid ett 100-årsregn är det troligt att dagvattnet från berget rinner in i planområdet via de rinnvägar som ses i figuren nedan. Erfarenheter från fastighetsägare och boende i området pekar dock mot att vattnet vid höga flöden inte rinner genom fastigheten utan fortsätter väster ut mot naturreservatet, se röda pilar i figuren nedan.

Reviderad 2018-03-20



Rinnvägar vid skyfall.

Utredningar

Med syftet att säkerställa att rätt säkerhetshöjande åtgärder och restriktioner vidtas i planen för att utforma ett robust och klimatanpassat dagvattensystem som efterliknar ett naturligt system, inte har påverkan på MKN-vatten samt klarar av höga flöden har en dagvattenutredning samt en komplettering utförts under planarbetet. Handlingarna finns bilagda till planhandlingen. (Se bilaga ”Dagvatten”). (Tyréns 2017-02-22 och WSP 2018-02-06).

Lösningar och stabilitet

Undersökningar (se bilaga Geoteknik) visar att infiltration av dagvatten innebär risk för skred pga. underminering eller flyttjord inom planområdet. För att säkerställa stabiliteten presenteras i dagvattenutredningen metoder för att fördröja och rena dagvatten ytligt i diken/svackdiken, i skelettjordar/krossdiken/stenkistor med tät botten och/eller ledningar. För att kunna infiltrera dagvatten krävs noggranna hydrogeologiska utredningar i byggskedet som visar att detta är möjligt.

Allt dagvatten föreslås passera minst ett reningssteg med föreslagen dagvattenlösning. Det finns gott om ytor för att åstadkomma fördröjning och rening inom planområdet.

Om ingen fördröjning krävs vid genomförande av detaljplan till följd av att kapaciteten i förbindelsepunkten ökas föreslås att dagvatten från parkeringsytor renas men att inga krav på rening ställs för övriga ytor. (För detaljer kring denna avvägning se WSP 2018-02-06)

Snöhantering

Den snöhantering som krävs inom området är snön från de lokala gatorna och framför entréer till husen. Det är möjligt att lägga större snöupplag i fastighetens sydvästra hörn i lågpunkten för dagvattenhanteringen och i ytan öster om parkeringsgaraget innanför lokalgatan. Smältvattnet från den snö som plogats från

Reviderad 2018-03-20

parkeringsytorna ska renas. Allt smältvatten ska avledas genom det interna dagvattensystemet för att möjliggöra fördröjning.



Platser möjliga för snöupplag markerade med röd ring.

Bedömning

Påtryckande flöden från norra Stadsberget bedöms kunna fördröjas innan det når anslutningspunkten.

Endast skyddsbestämmelsen ”m – skydd mot störning, avskärande dike ska anläggas” är berättigad eftersom det finns gott om ytor inom planområdet för fördröjnings- och reningslösningar (för lösningar se bilaga Dagvatten). Denna bestämmelse utgör ett klimatanpassat skydd för ytavrinning från omgivande mark till planområdet vid skyfall (även 100-årsflöde). De lösningar som föreslås bedöms inte vara lämplig att reglera i detaljplaneskedet eftersom detaljlösningar som anpassas till terrängen måste utarbetas i genomförandeskedet. Som en säkerhetsåtgärd har marken prickats eller korsats för att tydligt anvisa att marken inte ska bebyggas. Ett område har anvisats för dagvattenhantering i lågpunkten i sydvästra hörnet, men för de systemlösningar som föreslås i dagvattenutredningarna så används hela planområdet för hantering av dagvatten.

För ytterligare information kring kommunens bedömning av planens påverkan på MKN –vatten, se avsnitt under ” Miljökvalitetsnormer (MKN) 5 kap MB”

Kommunens dagvattenstrategi

Dagvattenstrategin bygger på en vision om att utveckla en hållbar dagvattenhantering i Sundsvall både ur kvalitets- och kvantitetsaspekter. Inom

Reviderad 2018-03-20

strategin har fyra grundvärderingar tagits fram. Dessa är anpassade för att tillgodose både lagkrav samt nya utmaningar som följer med ett förändrat klimat.

De fyra grundvärderingarna är:

- Dagvattensystem utformas så att de i största möjliga utsträckning efterliknar naturliga system.

Uppfyllelse: Det bedöms inte som lämpligt att infiltrera dagvattnet inom fastigheten på grund av geotekniska förhållanden.

- Dagvattensystem utformas robust och klimatanpassade för att minska risk för skador vid höga flöden.

Uppfyllelse: Genom att se till att så lite vatten som möjligt infiltreras så skapas en robust lösning. För att avleda flödena som kommer norrifrån genom detaljplaneområdet krävs ett avskärande dike vilket regleras i planen och föreslås dimensioneras för 100-årsflödet. Vid högre flöden kan inte en beredskap finnas inom fastigheten. De ökade flöden vid skyfall som exploateringen innebär kan avledas till Selångersån via nuvarande avrinningsvägar.

- Dagvattensystem ses ur ett helhetsperspektiv där dagvatten bidrar som en resurs i stadsplaneringen.

Uppfyllelse: Dagvatten kan ses som en resurs om det leds till trädgropar eller biobäddar för att möjliggöra växtupptag eller om gröna tak anläggs som bidrar till en grönare gestaltning av området.

- Dagvattenplanering sker i riktning mot Sundsvalls kommuns övergripande mål och är en naturlig del av samhällsbyggnadsprocessen.

Uppfyllelse: Dagvattenfrågan har utretts och de övergripande syftena med arbetet är att rena och fördröja för att ge så liten omgivningspåverkan som möjligt.

Miljöförhållanden

Historisk beskrivning

Inom fastigheten finns en utomhusscen med tillhörande förrådsbyggnader, en bangolfbana med tillhörande förrådsbyggnader och parkeringar, en lekplats samt den tidigare cafébyggnaden Gula Villan. Fastigheten består också av själva Folkets park med sina gräsmattor med tillhörande grönska. I fastighetens norra del är marken kuperad och skogb eklädd och gränsar till Norra Bergets naturreservat.

Den enda kvarvarande bebyggelsen från Folkets park-tiden är Gula villan, entrén till området med sin konst samt rotundorna på Tonhallen som på senare år har införlivats med byggnaden som används av engelska skolan.

Reviderad 2018-03-20



Foto på Gula villan samt entrén till parken.

Förorenade områden

Historik

Det finns inget i historiken som tyder på att det har funnits någon verksamhet som kan ha orsakat förorenad mark på platsen eller på angränsande fastigheter. Sundsvalls arv som industristad har inneburit att olika föroreningar fallit ner via nederbörd och ansamlats i marken. I Sundsvall finns det risk för framförallt polycykliska aromatiska kolväten (PAH) i marken.

Utreddning

En översiktlig miljöteknisk markundersökning med utgångspunkt att området planläggs för bostäder (riktvärden för KM (känslig markanvändning)) har tagits fram för planområdet (Tyréns 2017-02-22).

Provtagning har undersökt det atmosfäriska nedfallet av PAH:er i de ytliga lagren och undersökning av fyllnadsmassor i de djupare lagren.

Resultat av utredning

Resultatet av laboratorieanalyserna visar följande:

- Generellt låga halter av både metaller och organiska föroreningar.
- Riktvärdet för KM (känslig markanvändning) överskreds i vissa av provgröparna för halter av PAH:er och kvicksilver.
- Riktvärdet för MRR (mindre än ringa risk) för bly och zink.
- Fynden av kvicksilver innebär inga risker för människor som vistas inom området.
- Stora delar av den ytliga jorden har PAH-halter som överstiger haltgränsen för mindre än ringa risk.
- Utifrån utförd undersökning bedöms det inte finnas stora risker för hälsa eller miljö för de djupare jordlagren inom området.
- Det finns två större föremål av metall nedgrävda i närheten av bangolfbanan och ett föremål öster om Gula villan. Enligt tidigare miljötillstånd finns risk för att det finns gamla oljecisterner för uppvärmningsbehov nedgrävda på fastigheten. En djupare undersökning

Reviderad 2018-03-20

har inte genomförts för att undvika att skada eventuella oljetunnor i detta tidiga skede.

Åtgärder regleras genom bestämmelse i plankartan

En sammanfattande planbestämmelse reglerar de åtgärder som bör genomföras inom planområdet. "Startbesked för ändrad markanvändning får inte ges förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för bostadsändamål. (PBL 4 kap 14 §)"

- Vid byggnationen av bostadshusen ska eventuella oljecisterner tas bort och marken saneras.
- PAH-halterna i området gör att det krävs omhändertagande av jord alternativt anmälan för återanvändning på annan plats.
- De ytliga jordmassorna ska hanteras.
- Byggnader ska inte grundläggas på fyllningar med risk för förhöjda kvicksilverhalter.

Kommunens bedömning

Med planbestämmelsen ovan bedömer kommunen marken som lämplig att bebygga med bostäder.

Utredningar i byggskede

Kompletterande undersökning av fyllningar ska utföras på platser där byggnader planeras. Ingen kompletterande provtagning av ytliga massor bedöms krävas i detaljplaneskedet.

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Störningar

Buller

Trafikmängden vid senaste mätningen på Universitetsallén är ca 8 500 fordon per dag. Av de fordonen beräknas ca 94% vara personbilar och ca 6% vara så kallad tung trafik. Hastigheten är 50km/h men nedsatt till 30km/h under skoltid.

En uppskattning är att de tillkommande bostäderna i detaljplaneområdet kommer att ge upphov till ca 2,9 resor per person och dygn varav 43 % av dem beräknas ske med bil. Antagandet blir då att det kommer att uppstå ca 280 tillkommande bilresor i området per dygn.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Avståndet från Universitetsallén till bebyggelsen i Folkets park är 90 meter.

Reviderad 2018-03-20

Utifrån de uppmätta trafikmängderna och hastigheterna på Universitetsallén, beräknas bullernivån vara 55 dygnsekvivalent (dbA) vid 88 m från vägmitt.

Områdets uteplats och gemensamma bostadsgård ligger ovanpå det underjordiska garaget mellan de tre höga husen och de tre fyravåningshusen. Detta gör att uteplatsen ligger längre från Universitetsallén. Med hänsyn tagen till avståndet till den primära bullerkällan och väghastigheterna där bedöms att ingen risk för att maxnivåer för buller kommer att överskrida 70 dB.

Även med den planerade bebyggelsen i Alliero och bilresor till Tonhallen, sammanlagt ca 11 600 fordon per dygn, så ligger de beräknade bullernivåerna under Boverkets riktlinjer för buller vid fasad för bostäder. De planerade bostäderna bedöms därför inte bli utsatta för bullerstörningar.

Kommunens bedömning är att trafiken på Universitetsallén inte utgör några störningar för planområdet samt att trafikmängden som alstras med den nya bebyggelsen inte har påverkan på trafiken på Universitetsallén. Den sammantagna bedömningen från samtliga närliggande bullerkällor från trafik är att föreslagen bostadsbebyggelse inte riskerar att överskrida riktvärdena, varken vid fasad eller vid uteplats.

Risk och säkerhet

Planområdet ligger inte så pass nära en större väg eller verksamhet så att det finns risker kopplade till farligt gods. Den föreslagna användningen av planområdet kommer heller inte medföra den typen av risker för omgivningen.

Det finns inga tydliga instängda områden inom planområdet som riskerar att översvämmas. Utformning av anslutningen till det underjordiska garaget och tekniska lösningar för att skydda garaget bör utredas i byggskedet. Eftersom detaljplanen är generell och anslutningspunkten kan komma att flyttas i genomförandet av planen är det inte lämpligt att reglera plushöjder i planen.

Förslaget innebär inga risker för översvämningar av bostäder. För geotekniska riskfaktorer se stycket under "Geotekniska förhållanden".

Bebyggelseområden

Planområdet används idag inte länge som nöjesanläggning. Folkets park är nedlagt och underhålls inte längre. Bebyggelsen på platsen består av en utomhusscen, en lekplats, bangolf och mindre förrådsbyggnader som hör till bangolfen och skötseln av området.

Reviderad 2018-03-20



Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger mellan bebyggelsestråk med punkthus, lamellhus och skivhus (intilliggande del av Norrmalm) samt institutionsbyggnader, viss industri och en nöjesanläggning. Bebyggelsen är uppförd från 1950-talet och fram till 1980-talet.

Punkthusen på Repslagarvägen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet föreslås inga arbetsplatser men kontorsverksamhet finns alldeles nordväst om planområdet i den så kallade Gula villan och i Tonhallen. På fastigheten finns idag en byggnad som ligger i insprängd i terrängen som används som repetitionslokal av AMF Musikparken. Detaljplanen ger möjlighet till en transformatorstation precis väster om infarten till området från Villagatan.

Offentlig service

Skolor finns alldeles i anslutning till planområdet med den internationella Engelska skolan på andra sidan Tonhallen på Universitetsallén. Västermalms skola och Sundsvalls gymnasium ligger mindre än en kilometer bort och Mittuniversitetets lokaler på andra sidan Selångersån.

Kommersiell service

Butiker och annan kommersiell service finns i stadens centrum knappt en och en halv kilometer öster om planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger med gång- och cykelavstånd till stadskärnan i Sundsvall. Det finns separata gång och cykelbanor utmed Universitetsallén där även kollektivtrafiken går. Det finns även möjlighet att välja att gå utmed gångstråk utmed Selångersån. Inom planområdet planeras gena gångstråk, bort mot Tonhallen men även ner mot Universitetsallén och busshållplatsen.

Friytor

Lek och rekreation

På fastigheten idag finns Folkets park med scen, grösytor, en bangolfbana och en lekplats. Lekplatsen har idag eftersatt skötsel och ligger inom den del av fastigheten som är instängslad och är möjlig att stänga för allmänheten vid konserter eller andra evenemang. Området ansluter till naturreservatet Norra Stadsberget som används flitigt för rekreation av Sundsvallsborna.

Reviderad 2018-03-20

Förslaget innebär att den befintliga lekplatsen och folktoppens ytor med äng och bangolfbana försvinner. Framför flervåningshusen planeras en bostadsgård i söderslutningen. Mellan bostadshusen finns mindre gemensamhetsytor för de boende. Även intilliggande grönområden finns tillgängliga för lek i närområdet.



Befintlig lekplats

Park och naturmiljö

De befintliga verksamheterna i form av Tonhallen och Gula villan bildar en karaktärsbildande bakgrund till den tänkta bebyggelsen. Planförslaget innebär att befintlig parkmiljö med scen, lekplats och öppen gräsplan försvinner och ersätts med bostadsbebyggelse och en gårdsmiljö. På mark som idag består av en bangolfbana och markparkering planeras bostadshus och vegetation.

Teknisk försörjning

Idag finns ledningar för tele, el, opto, vatten, dagvatten, spillvatten och fjärrvärme inom eller intill planområdet.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningssystem för dricksvatten.

Allt spillvatten från den planerade bebyggelsen tas om hand via kommunens avloppsledningar.

Energi

Planområdet ansluts till befintligt elnät. Vid full utbyggnad kommer området att behöva förstärkas med en ny transformatorstation. Detaljplanen medger en ny transformatorstation i planområdets södra del.

Det är möjligt att ansluta den kommande bebyggelsen till fjärrvärme. Lokalklimatet och husens placering gör det även möjligt att installera solceller.

Avfall

Avfallshanteringen föreslås ske i bottenvåningarna i bostadshusen förutom för hus C där det sker i ett särskilt litet förråd precis väster om entrén. Möjlighet finns

Reviderad 2018-03-20

även att anordna kompletterande sopsortering i ett av förråden i parkeringshuset. Sopsortering sker enligt kommunens avfallsplan.

Sopbilar ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Sopbilarna kan angöra planområdet från infarten vid Villagatan för att sedan köra igenom fastigheten och köra ut åt andra hållet. Detta innebär att backande rörelser och stora vändplaner kan undvikas.

Närmsta återvinningsstation finns på Målaregatan och närmsta återvinningscentral är antingen Kretsloppsparken eller Johannedal.

Tele

Planområdet kan anslutas till befintliga teleledningar i närområdet.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Tomten är kuperad men de kvartersgator som är planlagda kan klara kraven på en maximal lutning på 8 %. För den befintliga gatan vid Tonhallen, är lutningarna upp till 20% på korta delar.

Området och byggnaderna utformas så de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten provas vid bygglov och tekniskt samråd.

Barnperspektivet

På fastigheten idag finns Folkets park med scen, gräsytor, en bangolfbana och en lekplats. Lekplatsen har idag eftersatt skötsel och ligger inom den del av fastigheten som är instängslad och är möjligt att stänga för allmänheten vid konserter eller andra evenemang. Området ansluter till naturreservatet Norra Stadsberget som används flitigt för rekreation av Sundsvallsborna.

Förslaget innebär att den befintliga lekplatsen och folkparkens ytor med äng och bangolfbana försvinner. Framför flervåningshusen planeras en bostadsgård i södersluttningen och det finns goda möjligheter till en bra gårdsmiljö.

Även intilliggande grönområden finns tillgängliga för lek i närområdet.

Reviderad 2018-03-20

GENOMFÖRANDE

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft tidigast första kvartalet 2018.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan. Kommunen ansvarar för utförande av allmänna anläggningar, gata.

Byggherren finansierar och ansvarar för uppförandet av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Erforderliga utredningar och undersökningar bekostas av byggherren.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören avseende allmänplats innan antagande av detaljplanen kan ske.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

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

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

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

Reviderad 2018-03-20

Allmän Plats

Allmän platsmark utgörs av del av fastigheten Norrmalm 1:1. Norrmalm 1:1 ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän plats mark bedöms inte behövas.

Inget exploateringsavtal har upprättats i nuläget.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål, genom avstyckning från Norrmalm 2:1.

Del av Norrmalm 2:1 kan avstyckas för tekniska anläggningar(E).

Del av Norrmalm 2:1 kan avstyckas för parkerings ändamål(P). Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäterimyndigheten. Åtgärden provas enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning

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

Inom planområdet kommer troligtvis en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

1. Gemensamhetsanläggning för kvartersgata(g) inom fastighet Norrmalm 2:1.

Om avstyckningar görs inom kvartersmark(B) kan gemensamhetsanläggningar inrättas för parkering(P) och vägar

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

Servitut och ledningsrätt

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

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

Reviderad 2018-03-20

telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndighet.

Inverkan på befintliga rättigheter

Följande servitut kan komma att omprövas i fall gemensamhetsanläggning för kvartersgata (g) inrättas:

1. Servitut för väg till förmån för Norrmalm 2:4 belastande Norrmalm 2:1 och 2:27, akt 2281K-F-932.
2. Servitut för väg till förmån för Norrmalm 2:27 och 2:28 belastande Norrmalm 2:1, akt 2281K-16/23.

Fastigheten Norrmalm 2:1 belastas av ett avtalsservitut, akt 22-IM1-89/24689. Avtalsservitutet belastar den östra delen av Norrmalm 2:1 Om rättigheten har upphört att gälla bör rättighetshavaren upphäva avtalsrättigheten hos fastighetsinskrivningen.

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

Nyttillkomna rättigheter
Följande servitut bör tillkomna:

1. Inom a markerat område på fastigheten Norrmalm 2:1 finns möjlighet att anlägga parkeringsplatser. Dessa kan skyddas genom att bilda servitut för parkering till förmån för Norrmalm 2:27

Inom de områden som i detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske.

Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

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

Reviderad 2018-03-20

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen med nödvändiga utredningar bekostas av exploatören.

Kommunen har ett åtagande att utföra allmänna anläggning, dvs bygga ut gatan och anlägga naturmarken i planen. För de kostnader som kommunen får i och med detta åtagande tar kommunen ut ett exploateringsbidrag av exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar som kan behövas i planprocessen bekostas av och tas fram av exploatören inför byggandet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett område med markanvändning för besöksanläggning (Folk park) utgår och ersätts av bostadsändamål. Det innebär att ett område till största del bestående av parkmark kommer förändras till ett område bestående av huskroppar och privat gårdsmiljö.

Det aktuella området finns i en relativt glesbebyggd stadsdel nära stadskärnan och med bra tillgång till kollektivtrafik. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att eventuella konsekvenser är positiva och i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i centrala Sundsvall samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande stad.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostadsändamål (kvartersmark) , inom Norrmalm 2:1, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för parkeringsändamål (kvartersmark) , inom Norrmalm 2:1, kan avstyckas till egen fastighet.
3. Om avstyckningar sker för bostadsändamål, inom Norrmalm 2:1, kan gemensamhetsanläggningar inrättas för parkering(P) och vägar.
4. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för kvartersgata(g) inom Norrmalm 2:1.
5. Om gemensamhetsanläggning för kvartersgata(g) inrättas omprövas servitut 2281K-F-932 och 2281K-16/23.
6. Servitut för parkering kan bildas inom a markerat område.

Fastighetsvis beskrivning av konsekvenserna

Norrmalm 2:1:

Kan belastas av parkeringsservitut, inom område a.

Kan belastas av gemensamhetsanläggning, inom kvartersgata(g).

Om fastigheter avstyckas, inom Norrmalm 2:1, kan fastigheten belastas av gemensamhetsanläggningar för parkering(P) och vägar.

Reviderad 2018-03-20

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet

Planförslaget är upprättat av planarkitekt Anna-Karin Ogén, Sundsvalls kommun, planarkitekt Johanna Wadhstorp och landskapsarkitekt Emma Lundborg, båda från konsultfirman Tema.

Övriga kommunala tjänstemän som deltagit är Maria Jonasson trafikplanerare, Mattias Johansson, Lantmätare, Mattias Strömbom, Mark- och exploateringsingenjör.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

Anna-Karin Ogén
Planhandläggare

Detaljplan för Folkets park,
Normalm 2:1 och del av Normalm 1:1

Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planförslaget har varit föremål för samråd enligt PBL 5:18 under tiden 1 - 22 juni 2017. Granskning av detaljplanen skedde mellan 8 - 23 februari 2018.

Yttranden utan synpunkter:

LRF
Gatuavdelningen
EON
Sundsvall Airport
Trafikverket – granskning
Mitt Sverige Vatten – granskning
NAVI - granskning

Svar med synpunkter har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen
Trafikverket - samråd

Kommunala myndigheter och bolag:

Mitt Sverige Vatten
Miljökontoret
Strategisk samhällsutveckling
Drakfastigheter
Kultur-och fritid
Barn-och utbildning

Övriga

Synpunktslämnare 1
Ing-Britt Nyholm
Gunnar Farm och Elisabeth Åkerlund, ägare till Normalm 1:34 och 2:2)

Standardförfarande

Kommunen ska samråda om ett förslag till detaljplan med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. När kommunen genomfört samrådet kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen.

Vid standardförfarandet är det tillräckligt att kommunen redovisar synpunkter från samrådet i granskningsutlåtandet tillsammans med de synpunkter som har kommit fram under granskningen.

Kommunen tolkar detta som att det är de kvarstående synpunkterna efter samråd och granskning som kräver ett svar från kommunen.

Statliga myndigheter

Trafikverket

Synpunkter under samrådet:

Fordonstrafik

- En beräkning bör göras av de nya bostädernas trafikstring för att få ett bra underlag för den påverkan som kommer att ske på omgivande vägnät. Samt även behovet av ev korsningsåtgärder på Universitetsallén.
- Planen syftar till att möjliggöra byggande av höghus som har upp till 14 våningar. Detta kan leda till att byggnader kan bli över 20 meter eller högre inom "MSA-ytan". Trafikverket hänvisar då till verksamhetsutövaren som i egenskap av sakägare får avgöra om eventuell störning kan anses acceptabel eller inte. Särskilt samråd bör därför ske med Sundsvalls flygplats.

Svar:

Beräkningar har utförts. Sammantaget bedöms det inte som att trafikmängderna kräver vidare åtgärder på Universitetsallén.

Samråd har skett med flygplatsen som inte har några synpunkter.

Länsstyrelsen

Synpunkter under samrådet:

Miljö kvalitetsnormer vatten

- MKN vatten - Ovarsam användning av begrepp kring förvaltning av vattenmiljön.
- Dagvatten - Under rubriken Dagvatten innehåller texten felaktigheter som beskriver vattenkvaliteten i Selångersån.
- Påverkan - Varje åtgärd och ingrepp som kommunen föreslår ska visa vilken påverkan dessa har på MKN på vatten i vattenförekomsten.

Svar:

Förtydliganden gjordes i planhandlingen mellan samråd och granskning. Länsstyrelsens synpunkter har tillgodosetts.

Miljö kvalitetsnormer luft

- Se "buller och trafikstring"

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

- Begreppet ”förorenade områden” ska vara rubrik i stället för ”föroreningar”
- Föroreningar kan ha tillförts området i form av förorenade massor
- Eventuella cisterner kan sprida föroreningar i området under kommande markarbeten
- Länsstyrelsen anser att alla markföroreningar ska vara borttagna innan bygglov för bostadsändamål ges.

Svar:

Ändringar gjordes i plankarta och planhandling mellan samråd och granskning. Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter. Planbestämmelse infördes i plankartan: ”Startbesked för ändrad markanvändning får inte ges förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för bostadsändamål. (PBL 4 kap 14 §)”

Buller och trafikalstring

- Kommunen ska visa underlag för den påverkan som kommer att ske på omgivande vägnät.
- Förutom trafikbuller från Universitetsallén kan intern trafik från/till den nya byggnaden, det nya underjordiska garaget och Tonhallen ge störningar. Trafikmängderna bör kvantifieras och dess påverkan på luftkvaliteten för Sundsvalls stad.
- Kommunen anger att bostadshusen i den gällande detaljplanen, närmast Universitetsallén, ska fungera som bullerskärm. Kommunen kan inte åberopa denna plan eftersom den inte är genomförd.
- Möjligen kan detaljplanen villkora att byggnation inom den nya detaljplanen inte kan byggas förens planen längs med Universitetsallén har genomförts.
- De närmast belägna byggnaderna i den nya planen ligger 100 m från Universitetsallén och blir därför utsatta för buller. Utförande som punkthus försvårar möjligheterna att anpassa lägenheterna med hänsyn till buller.
- Kommunen behöver ställa särskilda krav på lägenheternas utformning.
- Höga byggnader ger minimal skärmverkan emot buller eftersom fasaderna inte binds med varandra på något sätt – exempelvis plank. Sådana plank skulle också ge skydd på gårdar.

Svar:

Länsstyrelsen har kvarstående synpunkt efter granskningen; Länsstyrelsen kräver att kommunen redovisar att riktvärden för buller vid fasad och uteplats uppnås.

Förtydligande har gjorts mellan samråd och granskning och sedan mellan granskning och antagande.

Kommunens bedömning är att avståndet mellan planområdet och den dominerande bullerkällan Universitetsallén säkerställer bullervärden under riktvärdena, både vid fasad och uteplats. Kommunen har kompletterat planbeskrivningen utifrån Länsstyrelsens synpunkter, se s 24-25 i planhandlingen.

Dagvatten och klimatanpassning

- Genomförandet av detaljplanen minskar möjligheten till lokal infiltration inom planområdet. Länsstyrelsen anser det positivt att det föreslås utjämningsmagasin.
- Läget i sydslutningen medför risk för tidvis kraftiga flöden.
- För att klara riktigt höga flöden som kan uppstå bör det garanteras att vatten kan föras bort via en tillräckligt dimensionerad ytavrinning, för att undvika översvämning i exempelvis det underjordiska garaget.
- I dagvattenutredningen lämnas förslag till åtgärder som ska kunna fördröja dagvattnet och minska översvämningsrisker inom planområdet. Detta gäller för att minska belastningen på dagvattenmagasinet som planeras i det sydvästra hörnet av planen.
- Dagvattenutredningen anger att uppgifter saknas om de privata dagvattenledningarnas läge mellan rännstensbrunnar och anslutning till kommunala dagvattennätet. Detta anser LS att kommunen ska klarlägga i samband med fortsatt DP-läggning.
- Efter planläggning av området kommer flöden att öka med 130% med hänsyn till ett 10-årsregn. Intensiv korttidsnederbörd, skyfall som kommer att öka med ett förändrat klimat bör även tas hänsyn till. Kommunen ska därför visa ytterligare fördröjningsytor. Öppna dagvattenlösningar öka möjligheten att kunna ta om hand dagvatten inom planområdet och inte skapa ytterligare påverkan på intilliggande områden och i slutänden i recipienten Selångersån.

Svar:

Kommunen har tillgodosett Länsstyrelsens synpunkter genom ytterligare utredningar och förtydliganden mellan samråd och granskning. Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter.

Ras och skred

- LS anser i likhet med SGI att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska kartläggas för hela området.
- En första stabilitetsbedömning för planområdet kan baseras på redan befintliga undersökningar. (Se yttrande s 3)
- Är de faktiska förhållandena sådana att det därefter inte kan uteslutas risker för planområdet av direkta eller indirekta konsekvenser av ras och skred ska stabilitetsutredning utföras. Om det krävs åtgärder eller restriktioner ska detta säkerställas i planen.
- Länsstyrelsen anser att en kompletterande analys ska utföras.
- Länsstyrelsen vill också lyfta risken för slamströmmar från Norra Berget. Detta finns bland annat med i kartmaterial från projektet "Klimatanpassa Sundsvall". Detta finns inte beskrivet i nuvarande planhandling.

Svar:

Kommunen har tillgodosett Länsstyrelsens synpunkter och utfört ytterligare utredningar mellan samråd och granskning. Länsstyrelsen har endast en kvarstående synpunkt gällande redovisning av risk för ras och skred från Norra stadsberget. Planhandlingen har kompletteras mellan granskning och antagande se sidan 18 i planbeskrivningen.

Övriga synpunkter**Synpunkter på plankartan**

- LS anser att följande formuleringar ska införas;
"Alla föroreningar ska avhjälpas innan bygglov kan ges innan bygglov för bostadsändamål kan ges"
"återställning med två träd" (avseende alléstruktur)
- Hela kapitlet "Planens, förenligheten med 3,4 och 5 kapitlet i miljöbalken" är felaktigt. Kapitlet bör redigeras med förtydliganden; kapitlets rubriker och underrubriker är otydliga". Hela kapitlet är innehållsmässigt ofullständigt.
- Plankartan är otydlig och svår att läsa.

Synpunkter på planens och detaljplanens tydlighet

- Det saknas en ordentlig beskrivning av planläget (s 6). Det saknas en beskrivning av angränsande områden.
- Solstudierna är svår att tyda. (s 15-18)
- Kommunen bör förtydliga figurerna med förklarande text och eller resonemang.

Flyg

- Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnader upp till 14 våningar (dvs mer än 20 m höga inom "MSA"-ytan. LS anser att särskilt samråd ska ske med verksamhetsutövaren som i egenskap av sakägare får avgöra om eventuell störning kan anses acceptabel eller inte.

Svar:

Ändringar har införts i plankarta och planhandling. Samråd utförs med flygplatsen. Inga kvarstående synpunkter efter granskning.

Kommunala myndigheter och bolag:

Sundsvall vatten AB (Mittsverige vatten)

Synpunkter under samrådet

Sundsvall vatten AB ställer krav på avloppsvatten som släpps ut i det kommunala nätet. Detta innebär att det ska ske viss rening med fett-och oljeavskiljare innan vattnet kan släppas ut i ledningsnätet. Det behövs backventiler i för golvbrunnar under 200 mm ovan färdig mark.

Synpunkter under granskning

Om fastigheten styckas av måste anslutningspunkten ligga i tomtgräns. Det krävs då att VA-ledningar skyddas inom detaljplanen. Sundsvall vatten tar inte över ledningar som inte uppfyller deras kvalitetskrav.

Svar:

Detaljplanen har säkerställt att rening av vatten kan ske inom den egna fastigheten. Hur utformning och rening med fett –och och oljeavskiljare regleras inte i detta skede. Eftersom det inte har ingått i planens syfte att dela upp planområdet i tänkbara framtida fastighetsindelningar så är det inte möjligt att reservera mark i planen för VA-ledningar. Det noteras att utbyggnad av VA-ledningar ska ske i samråd med Sundsvall vatten.

Miljökontoret

Synpunkter under samrådet:

Miljökontoret anser att de är olämpligt att bebygga området för att:

- Området är en grön kil
- Hög bebyggelse kan ha en negativ påverkan genom skuggning av lövskog som ligger inom naturreservat (bergsviol, tall)
- Området kan innebära värden som lek och pedagogisk verksamhet för intilliggande skolor
- I området finns en naturlekpark som nyttjas av förskolor och skolor i Sundsvall
- Området har en lång tradition av att fungera som ett offentligt rum och grön oas för lek och rekreation

- Miljökontoret föreslår att området utvecklas till parkstruktur med syfte att bland annat hantera dagvatten och klimatanpassa området och att området utvecklas och används för pedagogisk verksamhet och lek
- De naturvärden som definierar naturreservatet är avhängigt av solinstrålning (ädelövräd och bergsviol).
-

Synpunkter under granskningen:

Synpunkter ovan kvarstår.

Svar:

Området är utpekad i Översiktsplanen som utbyggnadsområde. Ingen skuggning sker av naturreservatet. Kommunen har tagit ställning till att möjliggöra bostadsbebyggelse samt att naturreservatsgränsen ska ligga där den ligger i tidigare beslut som har varit och är förutsättningar för vidare ställningstaganden i planprocessen.

Synpunkter på hög bebyggelse:

- Estetiska skäl (intrycket av berget förtas av höga byggnader)
- Upplevelsen inne i naturreservatet blir påverkad

Svar:

Upplevelsen av bebyggelsen är subjektiv. I planhandlingen har ett fotomontage infogats som visar hur bebyggelsen upplevs från staden. Påverkan på naturreservatet bedöms vara begränsad.

Synpunkter på dagvattenhantering under samrådet:

- Det saknas information om hur snö ska hanteras inom området
- Det saknas information om hur mycket av dagvattenhanteringen som ska ske med hjälp av infiltration och genom ett underjordiskt magasin
- Material som koppar och zink bör undvikas inom området
- En tydlig redovisning bör göras av HUR dagvattnet ska infiltreras på fastigheten och det bör framgå hur detta ska ske utan att föroreningar i mark ska spridas vidare till grundvattnet
- Dagvatten ska förhindras att uppkomma, tas om hand så nära källan som möjligt med infiltration och som sista utväg fördröjas innan bortledning.
- Dagvatten bör inte ledas till Selångersån

Synpunkter på dagvattenhantering under granskningen:

- Påpekar att det är viktigt att vatten renas.
- Påpekar att dagvattenreningen i sin helhet inte regleras i plankartan och önskar att så ska ske.

- Påpekar att det är viktigt att föroreningar inte blir en del av infiltrationen i området.

Svar:

Infiltration bedöms inte som lämplig i området varför detta inte rekommenderas i planhandlingen. En planbestämmelse anger att marken inom området ska saneras. Enligt de beräkningar som utförts framgår det i dagvattenutredningen att det finns gott om plats för att rena vatten inom området. Det vore olämpligt att reglera exakt hur dagvattendiken och magasin ska ligga innan markplanering och projektering skett, med tanke på att marken är kuperad. Att peka ut felaktiga områden skulle kunna leda till att fall i diken skapar ogynnsamma förhållanden för rening. Detaljprojektering kommer att ske i kommande skeden. Som åtgärd har marken korsats i plankartan vilket innebär att det inte finns risk för att det finns utrymmesbrist för att uppnå den rening som är erfordrad. Mitt Sverige Vatten ställer krav på att vatten ska renas innan det går ut i deras ledningsnät.

Synpunkter på förorenad mark i samrådet:

- Utifrån sammanfattningen av Tyrens rapport (2017-02-22) görs bedömningen att ytterligare undersökningar krävs, grundat på att utförd undersökning är översiktlig. En riskbedömning bör tas fram och eventuella åtgärder tas fram och genomföras innan planen antas. Behov av sanering kan inte uteslutas i detta skede. Om sanering inte sker innan planen antas är det viktigt att en planbestämmelse införs som visar att naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning ska följas om bygglov ska ges.
- Det bör göras en bedömning av hur stor andel föroreningar som finns inom området eftersom dessa kan innehålla en heterogen föroreningsbild.
- Förhöjda föroreningshalter förekommer i hela området. (Av PAH-H, bly, kvicksilver)
- Miljökontoret delar inte uppfattningen att läckande oljecisterner inte innebär risker för människors hälsa eller miljön och rekommenderar undersökningar och åtgärder innan planen antas.
- Miljökontoret kommer att precisera sina synpunkter när förorenings- och risksituationen är utredd.
- Det är viktigt att kommande transformatorstation placeras på säkert avstånd från bostäder.

Synpunkter på förorenad mark i granskningsskedet:

- Miljökontoret anser att det bör göras ytterligare utredningar av föroreningar i marken och även åtgärder (sanering) innan planen antas.
- Om detta inte görs anser miljökontoret att den föreslagna restriktionen i plankartan är tillräcklig.
- Miljökontoret har synpunkter på formuleringar (utredning visar till indikerar och åtgärder som föreslås till ska utföras)
- Miljökontoret anser att den punktlista som är ett referat av åtgärder som föreslås i utredningen inte är komplett. Vidare har miljökontoret synpunkter på var och en av de åtgärder som föreslås i utredningen.
- Miljökontoret har synpunkter på den listan i planbeskrivningen som är ett referat av vilka utredningar som föreslås göras i byggskedet

Svar:

Den utredning som gjorts ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning om att det är möjligt att med hjälp av en restriktion i plankartan säkerställa att marken är lämplig för bostadsändamål.

Exakta formuleringar för åtgärder regleras inte i detaljplanen. I nästa skede kommer Miljökontoret att vara delaktiga för att i detalj styra hur mycket och på vilket sätt sanering ska ske.

Vilka åtgärder som ska ske i kommande skeden regleras inte heller i detaljplanen utan i den kontakt som sker med Miljökontoret.

I planhandlingen har den utredning som gjorts refererats för att visa på vilka grunder bedömning om markens lämplighet har gjorts.

Strategisk samhällsutveckling

Synpunkter vid samråd:

- Attraktivt läge gör att målgruppen för bostäderna bör breddas och detta bör vara vägledande när planering av lägenhetsstorlekar och utemiljöer görs. Breddningen bör även innebära en blandad upplåtelseform.
- Alliero och Folkets park bör planeras i ett samlat grepp för att tillgodose behov av park, lek och rekreation. Naturreservatet består av en brant bergssluttning och är otillgängligt och bör kompletteras med annan natur/parkmark.
- Gena trygga förbindelser mellan de olika bostadsgrupperna som fungerar året runt bör tillskapas, detta för att integrera områdena med varandra och skapa förutsättningar för social hållbarhet. Gång –och cykelvägar som leder till busshållplatser bör säkerställas under planläggningen av området. Ludvigsbergsvägen saknar helt gångförbindelse via det nya området. De informella gångstigarna snöröjs inte och fungerar bristfälligt.
- Det går inte att utläsa om det går om någon kulturmiljöhänsyn kommer att tas, utifrån den historiska parkmiljön.

Synpunkter vid granskning:

Kvarstående synpunkter sedan samrådet.

Svar:

Detaljplanen är inte ett instrument för att skapa blandad upplåtelseform. De chanser som kommunen har att påverka exploatörer i fråga om upplåtelseform uppstår när kommunen säljer mark och kan upprätta avtal med köparen. Marken i Folkets park är privatägd. Även om önskemål kan framhållas om en blandad upplåtelseform så är det inte möjligt att ställa krav i detaljplanen.

I planområdet Alliero äger kommunen större delen av marken och planerar att ta sitt kommunala ansvar och skapa offentliga rum som gör Alliero till en stadsdel med närpark och stadsdelspark med en grön koppling till naturreservatet.

Kommunen har planer på att skapa en koppling förbi Folkets park och förlänga möjligheten att ta sig från Storgatan upp till Ludvigsbergsvägen i ett grönt stråk som har användningsbestämmelsen PARK och därmed har en hög skötselnivå.

Någon kulturmiljöhänsyn planeras inte att tas inom området vilket motiveras av att området i översiktsplanen pekats ut för bostadsbebyggelse och att marken är privatägd.

Drakfastigheter

Synpunkter vid samråd:

- Tonhallen har nyttjat parkeringsplatser inom fastigheten som nu tas bort utan att ersättas med nya inom fastigheten, eller detaljplanen.
- Parkeringen nedanför Tonhallen är den som är avsedd för Tonhallen. "Trycket" på parkeringen som tillhör Tonhallen ökar då Engelska skolan har utökat sina lokaler och får ett ökat parkeringsbehov.
- Villagatan breddas på bekostnad av den tomt som är föreslagen för placering av en "modern sporthall". Tomten för den "moderna sporthallen" är i förstudien för liten för för den "tänkta" byggnaden. Drakfastigheter vill därför inte att den kommunala vägen ska breddas inom den kommunala mark som är avsedd för vägområde, utan att marken som ligger i en kraftig slänt och är privatägd mark ska lösas in och anordnas som vägkropp. Drakfastigheter bedömer att den privata exploatören har bättre förutsättningar att "lösa markintrånget".
- Detaljplanen redovisar inte tydligt trafiksituationen för utfarten från Tonhallen som nu även ska fungera som en kvartersgata.
- Utfarten från området ansluter till en enkelriktad infart till Tonhallen.
- Det är viktigt att alla trafikslag samsas i området och att hänsyn tas till alla yngre som ska vistas här.

Svar:

Marken är privatägd och Drakfastigheter kan inte ställa krav på kompensation av parkeringsplatser. Det noteras att parkeringsbehovet ökar i området.

Villagatan breddas med bekostnad av två parkeringsplatser som ligger inne på den "Moderna sporthallens" område. Kommunen bedömer att det är en rimlig påverkan för att uppnå en gatustruktur i området som är flexibel och håller över tid. Det bedöms inte som lämpligt att dra vägen i ett annat läge på grund av de kraftliga lutningarna i området.

Hela trafiksituationen i området håller på att ses över av Gatukontoret för att skapa goda förutsättningar för säker och fungerande trafikföring.

Enkelriktning regleras inte i detaljplanen.

Kultur och Fritid

Synpunkter vid samråd:

Modern sporthall

- Förvaltningen beskriver att den väg som i detaljplanen ligger direkt under den planerade bebyggelsen ska tas bort från detaljplanen eftersom förvaltningen vill ta denna mark i anspråk för att möjliggöra en modern sporthall på angränsande fastighet och den moderna sporthallen befaras vara så utrymmeskrävande att den inte får plats inom den egna fastigheten. Förvaltningen vill alltså i kommande detaljplaneläggning för den egna sporthallen ta gång-och cykelvägen som ligger i förlängningen av Villagatan och planlägga den för egna ändamål.
- Förvaltningen påpekar att planområdet innehåller parkeringar som i dagsläget nyttjas av Tonhallens besökare. Förvaltningen menar att dessa parkeringar skulle varit viktiga för att täcka behovet av parkeringar som uppkommer när förvaltningens egen moderna sporthall i framtiden tas i drift.
- Förvaltningen påpekar att inlastning till den nya sporthallen kan få inverkan på den nya gatan och dess påfarter.
- Förvaltningen menar att byggnationen inom gamla Folkets park sker inom ett arenaområde och att det innebär att man tidigt ska vara medveten om de störningar som förvaltningens anläggning kan medföra på omkringliggande bostäder.
- Området och dess funktioner bär viktiga berättelser kopplade till demokrati och människors rättigheter, men också rätten till kultur och fritid.
- Viktigt att öka förståelsen för det demokratiska samhällets framväxt och betydelse.
- Ny park i området allmän park i området
- Natur-och parkområdet som en övergång mellan folkets parkområdet och ny bebyggelse
- Informationsinsatser för att inspirera till den nya bebyggelsen
- En ny större lekplats vore önskvärd, liksom plats för utomhusscen och minigolfbana. Det är alla anläggningar som skapar utflyktsmål och för aktivitet i parkmiljön.
- Passage på östra sidan vore önskvärd, vore även önskvärt med en bredare passage då marken skråar brant ned mot vändplanen norr om det innersta huset längs efter Repslagarvägen.

Synpunkter i granskningsskedet:**Förvaltningens synpunkter från samrådet kvarstår.**

- Förvaltningen påpekar att det är viktigt att den planering som sker i området

samordnas för att skapa goda förutsättningar för grönstruktur och g/c- vägar.

- Förvaltningen påpekar att den planerade bebyggelsen inte får påverka den bebyggelse som de själva inlett planläggning för och att det ska framgå i den plan som nu görs att deras egen plan är en förutsättning när bebyggelsen i Folkets park planeras.

- Förvaltningen påpekar att Tonhallen inte får påverkas negativt

- Förvaltningen påpekar att vägen söder om bebyggelsen (den gamla g/c-vägen) inte får påverka den Moderna sporthallens ytor.

- Förvaltningen har synpunkter på hur carportar har placerats i illustrationen över hur planen skulle kunna genomföras.

Svar:

Kommunen har i översiktsplanen redan tagit ställning till att omvandla det som en gång har varit en kulturmiljö och park till ett förtätningsområde för bostäder. Då marken är privatägd kan inte ändamålet PARK införas i plankartan utan att markinlösen sker. Syftet med planen och uppdraget som getts till stadsbyggnadskontoret har legat i linje med tidigare beslut.

Vad gäller vägbredden på den väg som är en förlängning av Villagatan så bör Kultur-och fritid beakta att den påverkan som de talar om handlar om två parkeringsplatser och att detta rimligtvis inte kan ha någon påverkan på om den planerade hallen får plats inom det planerade området eller inte.

Synpunkter kring brottsförebyggande åtgärder noteras.

Barn-och utbildningsförvaltningen

- Samrådshandlingen anger att hushållssammansättningen är för hushåll utan barn. Att detta stämmer är en viktig förutsättning för att möta behoven av förskola och grundskola i området.
- Engelska skolan har inte i dagsläget verksamhet F3 vilket gör att det inte finns en grundskola i området. Skolan är dessutom friskola och har inte lokala området som upptagningsområde.
- Det gäller att det finns en koppling mellan de planer som görs i samma område för att tillfredsställa behovet av förskole- och grundskoleplatser.

Svar:

Eftersom detaljplanen inte kan styra hushållssammansättning så har denna text tagits bort ur handlingen.

Det pågår ett planarbete söder om Folkets park där kommunen äger mark och planerar att föreslå ändamålet förskola efter att BoU påpekat att det finns ett uppdämt behov av förskoleplatser i centrala delarna av Sundsvall. Närmaste grundskola är Hagaskolan F-9.

Synpunktslämnare 1

- Man borde kunna ha en vision om att Universitetsallén utvecklas till en nöjes och-evenemangsaveny. Goda förutsättningar med tanke på områdets läge. Bygg ett nöjesfält stort som Liseberg från Himlabadet och Tonhallen och hela vägen upp mot Norra berget. Det skulle dra besökare från mellersta och nordligaste delarna av Skandinavien och hela världen.

Svar:

Synpunkterna noteras.

Gunnar Farm och Elisabeth Åkerlund, ägare till Normalm 1:34 och 2:2)

- Föreslår byggnadshöjd max 12 våningar på hus A och max 8 på hus B och C.
- Förväntar sig att samma hänsyn tas till bebyggelsen på Ludvigsbergsvägen tas vid denna prövning av detaljplaneförslag som vid detaljpaneläggningen av fastigheten 1:34.
- Anser att den i yttrandet föreslagna höjden harmonierar bättre med befintlig bebyggelse längs med Repslagarvägen.

Svar:

Synpunkterna har noterats och ett fotomontage har införts i planbeskrivningen. Fotomontaget är en del av det underlag som används för att bedöma planförslaget lämplighet. Den nya bebyggelsen bedöms harmoniera med den befintliga.

Ing-Britt Nyholm

- Anser att markförsäljning som skett i fastighetshistoriken antyder skatteplanering.
- Anser att det är bra att det byggs bostäder inom fastigheten, men att det även behövs förskola och hyresrätter.
- Anser att det blir trafikchaos om det blir sporthall på gamla Bernerstomten och att det är bättre med små hyresrätter.
- Anser att ny sporthall ska lokaliseras till Gärdeshov och att det vore bra med en motionsslinga runt tjärnen.

Svar:

Detaljplanen hanterar inte tidigare ägarbyten eller markpriser.

Det pågår ett planarbete söder om Folkets park där kommunen äger mark och planerar att föreslå ändamålet förskola efter att BoU påpekat att det finns ett uppdämt behov av förskoleplatser i centrala delarna av Sundsvall.

Eftersom kommunen inte äger marken är möjligheten att påverka upplåtelseformen dålig.

Prövning av Modern sporthall (arena) görs inte i denna plan och därför kan inte slutsatser kring trafikmängder dras.

Ändringar av plankarta efter samråd

- En planbestämmelse som reglerar BYA har lagts till för bostadshusen som istället har fått en större yta som är möjlig att bebygga. Justerade lägen för byggrätterna.
- Ytan för parkeringsgaraget är minskad och regleras med plusmark istället för prickmark för att möjliggöra trapphus och hiss.
- Bestämmelsen för parkeringsgaraget är ändrad från n_1 till b_1 och ordalydelsen är kompletterad att vissa hiss och trapphus får anläggas på taket. Planbestämmelsen reglerar även att bostadsgård ska anläggas ovanpå parkeringen.
- Istället för prickmark omfattas stora delar av planområdet med plusmark för att möjliggöra sophus.
- Läget för transformatorstationen är justerat.
- Bestämmelsen n_4 som reglerade bevarande av träd är borttagen då träd i allé är skyddad genom annan lagstiftning.
- Bestämmelsen som reglerar nockhöjden för de tre 4-våningshusen är borttagen.
- Bestämmelsen som reglerar nockhöjden för två av husen har ändrats, det högsta huset har reglerats nedåt med 1 m och det näst högsta huset har justerats uppåt med en meter.
- Bestämmelsen som reglerar bostadshusens färgsättning har lagts till de tre 4-våningshusen.
- En yta som möjliggör markparkering och carports har lagts till i bostadsområdet södra gräns.
- Gatumarkens yta har utökats norrut.
- Natur-området är borttaget ur plankartan.
- Plushöjder inom kvartersmarken har justerats.
- Bestämmelsen n_2 som reglerade att markens höjd inte får ändras och vegetationen bevaras är borttagen.
- Ytan som planlades som n_3 marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering har utmed bergskanten ändrats till m – avskärande dike ska anläggas.

- Ytan som reglerades som n₅ marken ska vara tillgänglig för underjordisk dagvattenhantering är borttagen eller ändrad till att den ska vara tillgänglig för dagvattenhantering.
- För de tre 4-våningshusen har en bestämmelse tillkommit som reglerar att de ska anläggas genom pålning.
- För de tre högre husen har en planbestämmelse tillkommit som reglerar inglasning av balkonger.

Ändringar av plankarta och planbeskrivning efter granskning

- Avsnitt om buller i planbeskrivning har uppdaterats.
- Avsnitt om stabilitet och risk för blocknedfall under geotekniska förhållanden har uppdaterats.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef

Anna-Karin Ogén
Planarkitekt

Detaljplan för
Del av Normalm, Folkets park
Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Sundsvall-Timrå flygplats; ingvar.sandquist@sdlairport.se
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Anläggning, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Kyrkogatan 16 B, 851 31 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Koncernstaben
Kultur&Fritid
Favi
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
Mittsverige Vatten&Avfall AB
Näringslivsbolaget
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

Fastighetsförteckning

2017-05-16

Uppdaterad 2018-01-26

Ärendenummer

Y176116

Handläggare

Jessica Johansson

Ärende Detaljplan för del av Norrmalm 1:2, Folkets park, Stadsdelen Norrmalm.

Kommun: Sundsvall

Län: Västernorrland

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Norrmalm 1:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Norrmalm 2:1	Markklippet Sundsvall AB C/O Norrlandspojkarna Fastighets AB Box 717 851 21 Sundsvall	

Rättigheter inom området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Serv 1 2281K-16/23.1		Utrymme
Till förmån för:		
Norrmalm 2:27	Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag Box 717 851 21 SUNDSVALL	
Belastar:		
Norrmalm 2:1	Markklippet Sundsvall AB C/O Norrlandspojkarna Fastighets AB Box 717 851 21 Sundsvall	
Serv 2 2281K-16/23.3		Väg
Till förmån för:		

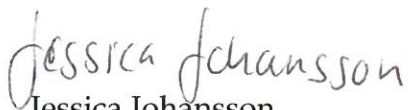
Norrmalm 2:27	Norrlandspojkarna Fastighets AB Box 717 851 21 Sundsvall	
Norrmalm 2:28	Diös Norrmalm Fastighets AB C/O Diös Fastigheter AB Box 188 831 22 Östersund	
Belastar:		
Norrmalm 2:1	Markklippet Sundsvall AB C/O Norrlandspojkarna Fastighets AB Box 717 851 21 Sundsvall	
Serv 3 2281K-F-932.1		Väg
Till förmån för:		
Norrmalm 2:4	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Belastar:		
Norrmalm 2:1	Markklippet Sundsvall AB C/O Norrlandspojkarna Fastighets AB Box 717 851 21 Sundsvall	
Norrmalm 2:27	Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag Box 717 851 21 SUNDSVALL	
Norrmalm 2:28	Diös Norrmalm Fasighets AB C/O Diös Fastigheter AB Box 188 831 22 Östersund	
Serv 4 22-IM1-89/24869.1		Va-ledning
Till förmån för:		
Norrmalm 1:27	Sundsvall Vatten AB Box 189 851 03 Sundsvall	
Belastar:		

Norrmalm 2:1	Markklippet Sundsvall AB C/O Norrlandspojkarna Fastighets AB Box 717 851 21 Sundsvall	
Norrmalm 2:28	Diös Norrmalm Fastighets AB C/O Diös Fastig Utveckling AB Box 717 851 21 Sundsvall	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Alliero 5	Mitthem AB Box 90 851 02 SUNDSVALL	
Alliero 22	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Norrmalm 1:34	Stenbacken i Sundsvall AB Ludvigsbergsvägen 37 852 34 Sundsvall	
Norrmalm 2:2	Farm, Sven Gunnar Ludvigsbergsvägen 37 852 34 Sundsvall	
	Åkerlund, Ingrid Elisabeth Ludvigsbergsvägen 37 852 34 Sundsvall	
Norrmalm 2:4	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Norrmalm 2:27	Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag Box 717 851 21 SUNDSVALL	
Norrmalm 2:28	Diös Norrmalm Fastighets AB C/O Diös Fastigheter AB Box 188 831 22 Östersund	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Västhagen 1	Hemfosa Västhagen HoldCo AB C/O Hemfosa Fastigheter AB (Publ) Box 2020 131 02 Nacka	

Fastighetsförteckningen upprättad av


Jessica Johansson

