

Anslagna protokoll : Stadsbyggnadsnämnden

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2021-08-25

Paragrafer

§§ 131-145

Justeringsdatum

2021-08-30

Datum då anslaget sätts upp

2021-08-30

Datum då anslaget tas ned

2021-09-23

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2021-08-30 till och med 2021-09-22

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Kontakt

Meny
...

Relaterade dokument

[Protokoll stadsbyggnadsnämnden 2021-08-25](#)



PARTER

Klagande

1. Anna Bornelyck
Syrénvägen 4
857 40 Sundsvall

2. Magnus Bornelyck
Adress som 1

3. Hanna Hjorth
Sleipnervägen 6
857 41 Sundsvall

4. Barbara Hodinka

5. Robert Kuusikko
Sleipnervägen 2
857 41 Sundsvall

6. Åsa Kuusikko
Adress som 5

7. Rikard Larsson
Syrénvägen 6
857 40 Sundsvall

8. Mikael Norberg
Adress som 3

9. Helena Nordén
Adress som 7

10. József Szánthó
Sleipnervägen 4
857 41 Sundsvall

ÖVERKLAGAT BESLUT

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommuns beslut 2021-08-25 i ärende nr SBN-2018-01120-98, se **bilaga 1**

SAKEN

Detaljplan för Tornvillan 7, Granlo, Sundsvalls kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår begäran om syn.
2. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandena från Anna Bornelyck, Magnus Bornelyck, Rikard Larsson och Helena Nordén.
3. Mark- och miljödomstolen avslår övriga överklaganden.

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun (nämnden) har antagit en detaljplan för fastigheten Tornvillan 7. Markanvändningen enligt tidigare detaljplan är studentbostäder. Den nya detaljplanens syfte är att möjliggöra för flerbostadshus med högst fem våningar.

Anna Bornelyck, Magnus Bornelyck, Hanna Hjorth, Mikael Norberg, Barbara Hodinka, József Szánthó, Robert Kuusikko, Åsa Kuusikko, Rikard Larsson och Helena Nordén har överklagat nämndens beslut till mark- och miljödomstolen, som har förelagt dem att styrka sin rätt att överklaga beslutet (klagorätt).

YRKANDEN M.M.

Anna Bornelyck, Magnus Bornelyck, Helena Nordén och Rikard Larsson har yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen ska undanröja beslutet och återförvisa ärendet till nämnden, och i andra hand att domstolen ska upphäva nämndens beslut.

Barbara Hodinka, József Szánthó, Hanna Hjorth, Mikael Norberg, Åsa Kuusikko och Robert Kuusikko har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet att anta detaljplanen. Hanna Hjorth och Mikael Norberg har också begärt att domstolen ska hålla syn på platsen.

UTVECKLING AV TALAN

Anna Bornelyck, Magnus Bornelyck, Helena Nordén och Rikard Larsson Samrådsförfarandet uppfyller inte de krav som ställs. Sakägarkretsen var alltför snäv bl.a. utifrån fastighetens placering. Samrådsförfarandet skedde under sommaren då många är bortresta. Nämnden ignorerar de risker som finns vad gäller trafik och trafiksäkerhet. Bullermätningens resultat kan ifrågasättas eftersom den getts in av sökanden och är baserad på felaktiga uppgifter om trafikmängd. Solstudien är undermålig. Dessa brister i beredningen av ärendet gör att beslutet ska undanröjas och ärendet återförvisas till nämnden.

För det fall att beredningen anses tillräcklig ska detaljplanen upphävas eftersom den medför betydande olägenhet för intilliggande fastigheter.

Barbara Hodinka och József Szánthó

Den bebyggelse som tillåts är för hög och kommer placeras för nära deras fastighet. De kommer nästan inte få några soltimmar på sin villatomt under vinterhalvåret. Detta kan medföra bland annat psykisk ohälsa och högre uppvärmningskostnader för dem och utgör betydande olägenhet. Eftersom de har solceller medför detaljplanen även ekonomisk skada för dem. Detaljplanen kommer också medföra insyn i deras hus och buller på grund av ökad trafik.

Barbara Hodinka och József Szánthó har gett in skriftlig bevisning, bland annat i form av en egen solstudie.

Hanna Hjorth och Mikael Norberg

Jäv

I första hand ska detaljplanen upphävas eftersom det har förekommit ett formellt fel i form av jäv. Den handläggande planarkitekten Hampus Berggren har haft omfattande mejlkontakt med Tomas Lindbäck, som representerar sökanden Sjöfast AB. Av e-postkonversation den 31 januari–2 februari 2021 framgår bl.a. att Hampus Berggren och Tomas Lindbäck utbyter synpunkter på omfattningen av ”missnöje” och ”textmassa” som inkommit efter samrådsförfarandet. Hampus Berggren uttrycker i e-postkonversationen bl.a. att ”som du säger, Sleipnervägen 6 tog hem priset!”. Efter att Hampus Berggren gett uttryck för denna uppfattning har han fortsatt att handlägga ärendet och överlämnat beslutsunderlag i vilket deras (Hjorths och Norbergs) synpunkter inte tillgodosetts. Exempelvis har relevant bullerutredning och solstudie inte tillförts ärendet. Hampus Berggrens inflytande på nämndens beslutsunderlag har lett till att nämnden inte haft förutsättningar för en opartisk bedömning, vilket antagligen har påverkat utgången i ärendet. Två ledamöter i nämnden reserverade sig mot beslutet, vilket kan bero på det bristande underlaget.

Ärendet har inte beretts tillräckligt

I andra hand ska detaljplanen upphävas eftersom beslutsunderlaget har varit ofullständigt. Kommunen har inte i tillräcklig utsträckning utrett detaljplanens påverkan på trafiksituationen, säkerhet, insyn, skuggpåverkan, buller, luftkvalitet och övriga olägenheter. Tillräcklig hänsyn har inte heller tagits till områdets karaktär. Detaljplanen är alltför otydlig. Det har därför inte varit möjligt för kommunen att bedöma detaljplanens förenlighet med 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Detaljplanen är oförenlig med 2 kap. 9 § PBL

I tredje hand ska detaljplanen upphävas eftersom den är oförenlig med 2 kap. 9 § PBL. Planen innebär fara för människors hälsa och säkerhet (med hänsyn till trafikmiljön, närheten till en bensinstation och försämrad luftkvalitet) och betydande olägenhet i form av skuggpåverkan, förlust av utsikt, ökad trafik, buller och direkt insyn på omkringliggande fastigheter samt då tillräcklig hänsyn inte tagits till områdets karaktär.

Det saknas underlag för slutsatsen att detaljplanen är förenlig med 2 kap. 9 § PBL. De största bristerna är att detaljplanen är alltför otydlig, att dess konsekvenser inte går att överblicka och att beslutet grundas på felaktiga bedömningar och/eller undermålig och inaktuell utredning när det gäller förslagets effekter på säkerhet, insyn, skuggning och förlust av utsikt, trafiksäkerhet, buller och luftkvalitet enligt vad som utvecklas nedan. Dessutom innebär detaljplanen en högst olämplig och oförutsebar förändring av områdets karaktär. Åtminstone delar av detta ställningstagande delas av de två ledamöter i nämnden som reserverade sig mot beslutet.

Bedömningen av de olägenheter som en detaljplan kan ge upphov till ska ske med utgångspunkt i den mest ingripande utformning som detaljplanen medger (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 december 2017 i mål nr P 10986-16).

Otydlighet

Planen är alltför otydlig och dess konsekvenser oförutsebara i fråga om byggnadernas placering på fastigheten. Det går därför inte att dra slutsatsen att de olägenheter som detaljplanen innebär inte kommer att bli orimligt betungande för omgivningen. Byggherren medges en orimligt stor möjlighet att efter fritt skön välja var och hur byggnaderna ska placeras. Detta är inte rimligt eller rättssäkert, och det visar på att ärendet inte har hanterats med tillräcklig eftertanke och omsorg.

Otydligheten och oförutsebarheten medför i sin tur en uppenbar risk för komplicerade bedömningar och fortsatta processer vid eventuell kommande bygglovsprövning.

Osäkerhetsaspekter

Det har inte genomförts någon kvalitativ riskbedömning i fråga om bostädernas placering så nära intill bensinstationen Circle K. Det har funnits skäl för fortsatta överväganden och analyser när det gäller på vilket avstånd från Circle K:s verksamhet (som ligger i direkt anslutning till planområdet) en så omfattande bostadsbebyggelse som den aktuella ska få ske. Detta dels ur brand- och säkerhetssynpunkt, dels med hänsyn till att bensinstationen genererar mycket störande ljud, ljus och trafik, särskilt sedan den nyligen utrustats med ytterligare tvätthall.

Kommunen tycks mena att ett skyddsavstånd om 25 meter är tillräckligt. I Boverkets allmänna råd (1995:5), *Bättre plats för arbete. Planering av arbetsområden med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet*, rekommenderades dock redan 1995 ett skyddsavstånd på minst 100 meter mellan bensinstationer och bostäder. Boverket har i skriften tagit hänsyn till flera aspekter som påverkar miljö och hälsa såsom buller, lukt och andra störningar, och inte bara direkta olyckseffekter. För bensinstationer innefattar detta t.ex. störningar från trafik (buller, avgaser och strålkastarljus) dag- och nattetid. Av det rekommenderade avståndet om 100 meter motiveras 50 meter av ren riskhänsyn. Resterande skyddsavstånd motiveras av buller, lukt, ljusstörningar och luftföroreningar. Ingen av dessa störningar, eller behovet av ett mer omfattande skyddsavstånd, har beaktats

i kommunens beslutsunderlag. Detaljplanen är alltså oförenlig med Boverkets riktlinjer på området. I sammanhanget kan även hänvisas till Länsstyrelsen i Stockholms rapport ”Riskhänsyn vid ny bebyggelse” från år 2000, i vilken samma rekommendationer ges.

Kommunen har inte heller beaktat de relevanta synpunkter som Circle K har framfört i sitt remissvar. Av remissvaret framgår att verksamheten kan komma att utvecklas för framtidens behov, vilket enligt Circle K kan komma att kräva andra skyddsavstånd och öppettider. Kommunen verkar överhuvudtaget inte ha reflekterat över detta faktum. Rimligen kan man vid detaljplanering inte ha ett så kortsiktigt perspektiv som kommunen. Man borde ha beaktat och tagit höjd för att bensinstationens verksamhet ständigt utvecklas. Om exempelvis försäljning av biogas sker eller kan komma att ske i framtiden krävs oftast ett längre skyddsavstånd än för bensin och vid ny bebyggelse som rymmer svårutrymbara lokaler ska ett avstånd på minst 100 meter hållas. Kommunen har inte på något sätt redovisat varför man inte beaktat vare sig Boverkets rekommendationer eller Circle K:s remissvar utan i stället valt att tillämpa en otillräcklig säkerhetsmarginal.

Skuggbildning och förlust av utsikt

Redan vid samrådsförfarandet angav de att de förutsatte att kommunen närmare skulle utreda i vilken mån skuggbildning och förlust av utsikt skulle komma att påverka omgivande fastigheter och analysera vilken betydelse detta skulle få. Den s.k. solstudie som har presenterats är undermålig och otillräcklig som beslutsunderlag. Det framgår redan av den inledande texten att det är fråga om en ”enklare solstudie” som ”endast kan generera möjliga scenarion” eftersom ”placeringen av nya byggnader inte regleras i detaljplanen”. Redan här kan man se en tydlig konsekvens av de grundläggande bristerna i beslutsunderlaget. Då kommunen inte ens själv kan redogöra för vad förslaget kan innebära kan dess konsekvenser givetvis inte överblickas. Även detta visar att beslutsunderlaget varit så bristfälligt att planens förenlighet med 2 kap. 9 § PBL inte gått att bedöma.

Det framgår alltså direkt av den s.k. solstudien att den inte är gjord med omsorg och att det inte går att dra ens någorlunda säkra slutsatser av den när det gäller konsekvenserna av tänkt byggnation. Denna nonchalans från kommunens sida är häpnadsväckande med beaktande av den stora betydelse som just frågan om skuggbildning får för närliggande fastigheter och som tydligt har framförts under processens gång.

Det saknas i solstudien helt och hållet måttangivelser och andra hållpunkter. Av bildmaterialet framgår inte ens hela skuggornas utbredning på omgivande mark. Vem eller vilka som har tagit fram solstudien redovisas inte, inte heller vilken kompetens som finns hos upphovsmannen/upphovsmännen. Deras (Hjorths och Norbergs) bedömning är att underlaget inte ens kan betraktas som ett seriöst försök till solstudie. Särskilt med beaktande av de invändningar som gjorts borde utredningen ha kompletterats med en solstudie utförd av någon med erforderlig kompetens och vilkens riktighet kan kontrolleras. I sammanhanget kan noteras att det under granskningsförfarandet har utförts och ingivits andra solstudier som visar på helt andra, direkt katastrofala, effekter av förslaget för fastighetsägare på Sleipnervägen. Dessa solstudier åberopas till styrkande av att skuggbildning kommer att innebära en påtaglig störning för omgivande fastigheter på Sleipnervägen.

Trafiksäkerhet

Enligt översiktsplanens riktlinjer ska en trygg, säker trafikmiljö med fokus på oskyddade trafikanter eftersträvas i all bostadsplanering. Det saknas en analys av om detaljplanen tillgodoser dessa krav. Enligt detaljplanen ska utfart från planområdet ske mot Sleipnervägen. Denna slutsats är illa underbyggd och leder till en trafikfarlig miljö längs Sleipnervägen och Vikingavägen. De har i stället förespråkat utfart mot Västra vägen och efterlyste redan vid samrådsförfarandet en professionell analys av riskerna med de olika utfartsalternativen. En sådan analys saknas helt. 50 nya lägenheter mitt i detta villaområde kommer tveklöst att medföra en extrem ökning av biltrafik på Sleipnervägen och Vikingavägen. Båda dessa vägar är redan trafikerade av tung trafik i form av bl.a. tankbilar, lastbilar och större

traktorer som regelbundet besöker Circle K. Längs Vikingavägen går även lokalbussen.

Det är mycket olämpligt att utfarten från planområdet ska ske mot Sleipnervägen i stället för Västra vägen. Detta med hänsyn till oskyddade trafikanter på Sleipnervägen och Vikingavägen och den redan mycket begränsade framkomligheten för både människor och fordon på Sleipnervägen. De boende på Tornvillan 7 skulle också få närmare till busshållplats, med anpassad gångbana, på Västra vägen om utfarten placerades där, vilket skulle kunna gynna användningen av kollektivtrafik och främja trafiksäkerheten. Kommunen har inte framfört någon bärande invändning mot dessa argument. Parkeringsplatser är möjligen tänkta att placeras närmare Västra vägen, vilket ytterligare talar för att utfarten lämpligen bör ligga där i syfte att skapa en säkrare trafikmiljö även inom fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret har som svar på sakägares synpunkter felaktigt angett att hastigheten längs Sleipnervägen är låg. Den högsta tillåtna hastigheten på sträckan från Vikingavägen till Sleipnervägen 4 är 40 km/h, vilket inte kan betraktas som en låg hastighet i relation till förhållandena på platsen.

Det finns redan en utfart från Tornvillan 7 mot Västra vägen via den s.k. rivningsvillan. Denna befintliga utfart borde kunna utnyttjas även vid förtätning i stället för att en trafikfarlig in-/utfart tillskapas mot Sleipnervägen.

På Sleipnervägen och vid och omkring korsningen Sleipnervägen/Vikingavägen går och cyklar ett avsevärt antal oskyddade trafikanter dagligen till och från exempelvis skola och förskola. Längs Sleipnervägen finns ingen trottoar eller gångbana. Sikten är mycket dålig, särskilt vid korsningen Vikingavägen/Sleipnervägen. Bensinstationen har flera utfarter mot Sleipnervägen. Stationen håller öppet från tidig morgon till sen kväll alla dagar i veckan. Redan i dag förekommer mycket trafik längs vägen, och framkomligheten är mycket dålig. Vägen är inte dimensionerad för ytterligare trafik. Längs vägen står under stor del av tiden stora transportfordon parkerade mittemot deras uppfart. Dessa fordon blockerar vägen

helt i den ena riktningen. Under vintertid är förhållandena på Sleipnervägen särskilt svåra eftersom det inte finns någon lämplig avställningsplats för snö i närområdet. Detta har fått till följd att stora snövallar pressas upp längs hela deras tomtgräns, dels längs Sleipnervägen, dels längs Vikingavägen och dels i korsningen mellan dessa vägar, vilket ytterligare försämrar framkomligheten. Delar av trottoaren längs Vikingavägen går knappt att använda vintertid. Det är obegripligt att kommunen hänvisar ytterligare oskyddade trafikanter/boende i Granlo till denna redan trafikfarliga plats. Stora mängder snö brukar även placeras intill en släpvningsparkering som nu nyttjas av bensinstationen men alltså uppenbarligen föreslås bli bebyggd av flervåningshus. Vintertid är det knappt möjligt för två bilar att mötas på Sleipnervägen då snö täcker stora delar av vägbanan. Att under dessa förhållanden öka trafikmängden längs Sleipnervägen med 50 potentiellt bilburna boende samt besökare till de boende, och ytterligare oskyddade trafikanter, är synnerligen olämpligt. Utfart mot Sleipnervägen innebärande ökad motortrafik till och från två flervåningshus innebär alltså mycket stora risker ur trafiksäkerhetssynpunkt, särskilt för barn och ungdomar, och ännu större svårigheter än i dag med snöröjning.

Det är visserligen korrekt att det finns allmänna kommunikationer och kollektivtrafik i närområdet. Med hänsyn till vad som har beskrivits ovan saknas dock i området ändamålsenliga trottoarer och gångbanor längs Sleipnervägen och Vikingavägen för de boende som ska ta sig mellan busshållplatserna på Vikingavägen till och från Tornvillan 7.

Kommunens resonemang är både ologiskt och inkonsekvent när det gäller utfartsförbud och trafikmiljö. Å ena sidan anges att utfartsförbud föreslås mot Västra vägen för att ”minimera trafikolyckor samt risk för trafikstockning på huvudled”. Å andra sidan anges att biltrafik ”inte kommer att behövas i stor utsträckning eftersom området har goda förutsättningar till både kollektivtrafik och gång- och cykelvägar”. Det sistnämnda antagandet är grundlöst eftersom kommunen givetvis inte kan förutsäga om de boende kommer att använda bil eller inte. Påståendet om att det finns goda förutsättningar till gång- och cykelvägar är

mot bakgrund av vad som har beskrivits ovan direkt felaktigt. Vid förtätning i så stor skala som den aktuella måste man utgå från att biltrafiken kommer att öka. Det har dimensionerats för bl.a. 0,9 parkeringsplatser per lägenhet. Den fråga som kommunen ska ställa sig när man tar ställning till var en utfart ska vara tillåten är således inte om utan snarare var trafikstockning lämpligen ska äga rum, på Sleipnervägen/korsningen mot Vikingavägen – med mängder av oskyddade trafikanter och dålig framkomlighet – eller på Västra vägen, med främst fordonstrafik.

Kommunens påstående om att det skulle vara osäkert ut trafiksynpunkt med en utfart mot Västra vägen för att man då måste korsa gång- och cykelbanan längs Västra vägen är obegripligt. Så är nämligen fallet även om trafikanter till och från Tornvillan 7 når Västra vägen via Vikingavägen. Majoriteten av biltrafiken från Granlo får antas gå via Västra vägen och in mot Sundsvalls centrum. En utfart mot Sleipnervägen kommer dessutom att försvåra en redan hårt trafikerad korsning mot Vikingavägen med dålig sikt. Till detta kommer att annan höghusbebyggelse närmare Granlo centrum har flertalet utfarter mot Västra vägen, varför kommunens ovan nämnda resonemang förefaller både inkonsekvent och obegripligt.

Det är inte heller korrekt att Sleipnervägen är bredare än andra vägar i Granlo. Detta, och att det enligt kommunen är ”vanligt” att det saknas trottoar, är för övrigt irrelevant i sammanhanget när det finns andra utfartsalternativ.

Det är också missvisande av kommunen att påstå att oskyddade trafikanter endast behöver passera fyra utfarter på vägen mellan Tornvillan 7 och Vikingavägen. Korrekt är att det är fråga om fyra villautfarter och två ständigt hårt trafikerade utfarter från Circle K.

Till skillnad från kommunen anser de att man vid detaljplanering har att utgå från att medborgarna inte alltid väljer att gå på den norra sidan av Sleipnervägen utan att många om möjligt går till vänster i färdriktningen och cyklar på höger sida av vägen.

Buller

Av översiktsplanen framgår att förtätning i trafiknära lägen måste föregås av bedömningar av trafikbullernivåer. De har vid samrådsförfarandet efterfrågat välgrundade bedömningar av denna fråga. Även Miljökontoret har efterfrågat bullerutredningar i form av dels en beräkning med dagens trafikbelastning, dels en beräkning som tar hänsyn till framtida trafikmängder. Kommunen har inte presenterat dugligt underlag i någon av dessa delar.

Den bullerutredning som finns i ärendet har tillförts ärendet av fastighetsägaren som initierat ärendet om den nya detaljplanen och får därför värderas med stor försiktighet. Bullerutredningen bygger på både felaktiga och inaktuella uppgifter när det gäller faktisk trafikmängd. Av utredningen framgår inte att det har skett någon faktisk mätning av bullernivån på plats. Som det får förstås är det fråga om en simulerad bullerberäkning utifrån uppgifter om trafikförhållandena år 2013 på Vikingavägen. Det finns ingenting som talar för att dessa gamla uppgifter utvisar nuvarande eller verkliga förhållanden. Den s.k. utredningen om buller på Vikingavägen saknar redan på denna grund värde som beslutsunderlag.

När det sedan gäller trafikmängden på Sleipnervägen framgår av bullerutredningen att trafikmängden är uppskattad och att andelen tunga fordon uppskattas till 0 %. Detta är inte överensstämmande med verkliga förhållanden. Alla som har någon kunskap om Granlo känner till att traktorer, lastbilar, tankbilar m.m. ständigt trafikerar Sleipnervägen. Detta måste närmast betraktas som ett notoriskt faktum med hänsyn till att Circle K finns där. Butiken har öppet till kl. 22 sju dagar i veckan och öppnar kl. 6 alla vardagar. Övrig tid besöks bensinstationen av kunder som betalar i automat. Bullerutredningen har därmed inget värde när det gäller nuläget på Sleipnervägen då den bygger på uppenbart felaktiga uppgifter. De hänvisar till fotografier de gett in till kommunen för att få en aktuell och mer rättvisande bild av hur trafiksituationen på Sleipnervägen i verkligheten ser ut dagtid. Dessutom framgår inte vilken version av programvaran som har använts vid bullerutredningen eller om personen som utfört simuleringen är utbildad.

Det kan dock konstateras att utredningen starkt talar för att det på deras fastighet Granlo 6:4 inte kommer att finnas något område med acceptabel bullernivå enligt angivna riktvärden om trafikmängden ökar på Sleipnervägen.

En annan allvarlig brist är att det fortfarande helt saknas beräkningar där hänsyn tas till framtida trafikmängder. Det är inte rimligt att anta någonting annat än att bullernivån i området kommer att öka markant om förslaget genomförs, särskilt då utfarten inte kommer att ske mot Västra vägen. Även i denna del har utredningen behövt kompletteras.

En intressant aspekt är dock att enligt framtagna beräkningsmodell kan den ackumulerade ljudnivån vid bullerutsatt fasad, i kombination med noggrannheten i mätmetoden, öka med 11 dB under vindförhållanden på 0–3 m/s. Detta innebär att samtliga ljudnivåer kan öka en nivå i färgskalan (t.ex. så att ”grönt” område blir ”gult”). I och med att det förekommer mycket och tung trafik på den till Tornvillan 7 närliggande bensinstationen kommer de höga byggnaderna att reflektera ljud i området. Detta kan ytterligare antas komma att öka ljudnivån.

Det nyss sagda innebär alltså att den föreliggande bullerutredningen, trots sina stora brister, talar för att detaljplaneområdet i nuläget är olämpligt för tänkt bebyggelse. Den maximala ljudnivån för de kringboende kommer alltså enligt föreliggande utredning att överskrida vad som är godtagbart både för uteplatser och inomhus.

Sammanfattningsvis står det klart att bullerutredningen inte ger stöd för bedömningen att ett förverkligande av detaljplanen är lämpligt med hänsyn till bulleraspekten. Åtminstone står det klart att bullerfrågan inte varit tillräckligt utredd för att gå vidare till beslut. Det framstår också som ologiskt att kommunen för inte alltför lång tid sedan ansett det lämpligt att uppföra fyravåningshus närmare Västra vägen än vad som nu anses lämpligt om trafikbuller utgör ett hinder mot detta.

Luftkvalitet

Av översiktsplanen framgår att risken för sämre luftkvalitet ska bedömas vid detaljplanering av förtätning i centrala Sundsvall. Det måste antas att luftkvaliteten kommer att försämrats om det byggs omkring 50 lägenheter med 0,9 parkeringsplatser per lägenhet. Det saknas dock helt utredning om detaljplanens effekter på luftkvaliteten i området.

Områdets karaktär

Vid bedömningen av vad som utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL måste enligt förarbetena hänsyn tas till områdets karaktär och förhållandena på orten. Grundläggande är också enligt översiktsplanen att befintliga strukturer och den karaktär som ett område besitter måste beaktas vid förtätning.

Detaljplaneområdet ligger mitt i ett ganska trångt, och dessutom äldre, villaområde och inte i utkanten av detta. Befintliga strukturer och den karaktär som området besitter har inte beaktats i beslutet. De befintliga högre byggnaderna i Granlo är samlade på ett sätt som har en enhetlig struktur och öppnare markytor. Den planerade byggnationen kommer att uppföras mitt bland villor och oerhört nära omgivande fastigheter, bl.a. deras. En utgångspunkt måste vara att det omkring byggnaderna ska finnas öppna markytor av tillräcklig storlek. Det finns en betydande risk för att byggnaderna, med hänsyn till deras och fastighetens storlek, kommer att upplevas som inpressade på orimligt nära avstånd från den närmast omgivande bebyggelsen, som undantagslöst är låg. Endast en lägre byggnadshöjd skulle harmoniera med befintlig bebyggelse och struktur.

Den tillåtna bebyggelsen, fem respektive fyra våningar, innebär enligt vad som utvecklats ovan oacceptabelt stora olägenheter p.g.a. insyn på omgivande fastigheter och, särskilt för boende på Sleipnervägen, kraftigt ökad skuggbildning beroende på byggnadernas placering. En placering längre söderut på Tornvillan 7 skulle få mindre påverkan på omgivningen med hänsyn till att avståndet till villorna norr om Tornvillan 7 då skulle bli större och markens naturliga lutning skulle kunna utnyttjas. Den störande insynen hade då också minskat och byggnaderna skulle inte

uppfattas lika höga i jämförelse med övrig bebyggelse. Byggnaderna borde oavsett höjd lämpligen placeras på samma avstånd från Västra vägen som de befintliga fyravåningshusen i närområdet eller den s.k. rosa villan, som ska rivas, på fastigheten.

Vid bedömningen av olägenheterna bör beaktas att Granlo *inte* utgör en del av Sundsvalls mer centrala delar eller stadskärna. Granlo är ett äldre villaområde som i princip saknar öppna, obebyggda markytor. Den aktuella bebyggelsen är inte någonting som de boende har haft att förvänta oss eller måste tåla. När de (Hjorth och Norberg) förvärvade sin fastighet 2013 tillät detaljplanen inte ens uppförande av tvåvåningshus i området. Granlo kan inte jämföras med områden i expansiva storstäder i utveckling där man som fastighetsägare har att räkna med plötsliga och radikala förändringar i den närmaste omgivningen. Den aktuella ändringen av detaljplanen har varit fullständigt oförutsebar för samtliga ägare till och förvärvare av fastigheter på Sleipnervägen. Marknadsvärdet för deras fastighet kommer att minska avsevärt om beslutet inte upphävs.

Som jämförelse med det aktuella målet kan nämnas att boende nära ett planområde i de centrala delarna av Uppsala, med befintlig bebyggelse i form av radhus och flerbostadshus i tre våningar, inte har ansetts ha haft att räkna med bebyggelse med en nockhöjd på 28,5 m från angivet nollplan (Mark- och miljööverdomstolens dom den 19 maj 2021 i mål nr P 6539-19). Det område som är aktuellt i det här målet präglas till skillnad från vad som var fallet i avgörandet ovan helt av småhusbebyggelse, vilket ytterligare talar för att detaljplanen får alltför olämpliga följder.

Syn

De begär syn i klagorätsfrågan och för sakprövningen i förhållande till 2 kap. 9 § PBL, för det fall att domstolen inte redan utifrån handlingarna i målet bedömer att de har klagorätt respektive bedömer att detaljplanen innebär betydande olägenhet för dem.

Hanna Hjorth och Mikael Norberg har gett in skriftlig bevisning.

Åsa och Robert Kuusikko

Detaljplanen ger negativa konsekvenser för dem i form av skuggning, insyn och utsikt. Detaljplanen möjliggör alltför höga hus. Husen borde placeras i linje med husen på Sleipnervägen A–C och vara tre våningar höga. Om byggnaderna placeras annorlunda bör högst två våningar tillåtas. Uteplatsen bör placeras mot Sleipnervägen, trots det kommunen anfört om buller.

De oroas över trafiksituationen på Sleipnervägen under och efter byggnationsfasen utifrån att vägen redan nu är vältrafikerad delar av dygnet. Risken för olyckor kan väntas öka, bland annat för barn. När deras utsikt försvinner kommer troligen marknadsvärdet på deras och andras fastigheter sjunka. De har frågetecken kring brandsäkerhet och huruvida marken kommer klara belastningen från de nya husen. Om det byggs hyresrätter kommer troligen tryggheten påverkas negativt.

DOMSKÄL

Frågan om syn

Mark- och miljödomstolen ska hålla syn på platsen om det behövs, se 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar. Mark- och miljödomstolen anser att den utredning som finns i målet är tillräcklig, både vad gäller klagorätten och prövningen i sak, och avslår därför begäran om syn.

Vilka har rätt att överklaga beslutet?

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att samtliga klagande senast under granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har tillgodosetts. De uppfyller därmed kravet i 13 kap. 11 § PBL.

Enligt 13 kap. 8 § PBL i kombination med 42 § förvaltningslagen (2017:900) krävs dock också för klagorätt att beslutet angår klaganden och har gått den emot. Enbart det förhållandet att någon har underrättats eller ska ha underrättats ger inte rätt att överklaga beslutet (13 kap. 9 § PBL).

Enligt fast praxis anses beslut att anta en detaljplan angå och kunna överklagas av ägare till en fastighet som ligger inom planområdet, direkt gränsar till planområdet eller endast skiljs åt från planområdet av en gata eller en väg. Mark- och miljödomstolen bedömer att såväl Barbara Hodinka och József Szánthó (Granlo 6:51) som Hanna Hjorth och Mikael Norberg (Granlo 6:4) och Åsa Kuusikko och Robert Kuusikko (Västermalm 3:14) har rätt att överklaga beslutet eftersom deras fastigheter skiljs från planområdet endast av en väg. De fastigheter som tillhör Anna och Magnus Bornelyck (Syrenen 7) respektive Helena Nordén och Rikard Larsson (Västermalm 3:15) skiljs från planområdet av mer än en gata eller väg (se nedan; planområdet färgmarkerat). Mark- och miljödomstolen övergår till att bedöma om de trots detta har rätt att överklaga beslutet.



Om en ägare till en fastighet i nära grannskap till planområdet är berörd på något särskilt sätt kan fastighetsägaren ha klagorätt. Avgörande är den effekt som beslutet har för klaganden. I praxis har fastighetsägare ansetts ha klagorätt när detaljplanebeslutet skulle medföra påtagligt ökad trafik (se t.ex. rättsfallet MÖD 2018:7). Även skuggning kan i vissa fall ge fastighetsägaren rätt att överklaga (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 9 september 2021 i mål P 4760-21).

Såväl Anna och Magnus Bornelyck som Helena Nordén och Rikard Larsson har anfört att den befarade trafikökningen i området påverkar dem på ett sådant sätt att de har rätt att överklaga beslutet. Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning i denna del. Detaljplanen får antas medföra en ökning av antalet boende på planområdet och därmed en trafikökning på intilliggande gator och vägar, däribland den del av Sleipnervägen som leder från planområdets utfart till Västra vägen (se nedan). Den delen av vägen går dock inte förbi de fastigheter som tillhör Anna och Magnus Bornelyck respektive Helena Nordén och Rikard Larsson (jfr. kartbilden ovan). Mot denna bakgrund anser mark- och miljödomstolen att den trafikökning som detaljplanen kan antas medföra inte gör att de har klagorätt.



Anna och Magnus Bornelyck respektive Helena Nordén och Rikard Larsson har också anfört att den försämrade utsikt och ökade insyn som följer av detaljplanen ger dem klagorätt. Mark- och miljödomstolen bedömer att ingen av dessa omständigheter gör att de berörs på ett sådant sätt att de har rätt att överklaga beslutet.

Helena Nordén och Rikard Larsson har utöver det som nämns ovan anfört i huvudsak följande vad gäller klagorätten. De höga husen som tillåts genom planen bryter områdets utformning och påverkar dem som har villa i anslutning till området negativt. Husens storlek kommer dominera landskapsbilden i området och ge negativa skuggningseffekter.

Mark- och miljödomstolen bedömer att skuggningen inte kommer påverka Helena Nordéns och Rikard Larssons fastighet på ett sådant sätt att de har klagorätt. Inte heller det som Helena Nordén och Rikard Larsson har anfört i övrigt gör att de har rätt att överklaga beslutet.

Mark- och miljödomstolen bedömer alltså att ingen av de omständigheter som Anna och Magnus Bornelyck respektive Helena Nordén och Rikard Larsson har anfört ger dem klagorätt. Detta gäller såväl de enskilda omständigheterna var för sig som alla anförda omständigheter sammantaget. Därför ska deras överklaganden avvisas. Barbara Hodinka, József Szánthó, Hanna Hjorth, Mikael Norberg, Åsa Kuusikko och Robert Kuusikko har rätt att överklaga beslutet. Mark- och miljödomstolen övergår till att pröva målet i sak utifrån deras överklaganden.

Utgångspunkter för sakprövningen

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, se 1 kap. 2 § PBL. Mark- och miljödomstolen ska, när den prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan därför endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klagandena har angett eller som annars framgår av omständigheterna (13 kap. 17 § PBL). Domstolen kan inte pröva någon annan planutformning än den som kommunen antagit. De förslag på alternativa utformningar som åberopats av klagandena kan således inte bli föremål för prövning i målet.

Vissa allmänna intressen, såsom riksintressen och huruvida en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet m.m., bevakas i första hand av länsstyrelsen i dess funktion som regional planmyndighet under

planprocessen och vid myndighetens prövning enligt bestämmelserna i 11 kap. PBL. I det aktuella målet har länsstyrelsen beslutat att inte pröva beslutet att anta detaljplanen.

Ska detaljplanen upphävas på grund av jäv?

Hanna Hjorth och Mikael Norberg har anfört att det överklagade beslutet ska upphävas eftersom den handläggande planarkitekten var jävig, mot bakgrund av uttalanden han gjort via e-post till bolaget som initierat planprocessen. Mark- och miljödomstolen konstaterar att handläggarens uttryckssätt varit uppenbart olämpligt och förtjänar kritik. Handläggaren får antas ha varit anställd vid kommunen och frågan om jäv ska därför, enligt 7 kap 4 § kommunallagen (2017:725), bedömas enligt 6 kap 28-32 §§ samma lag. Den jävsgrund som skulle kunna vara aktuell skulle vara 6 kap 28 § 5 p. Mark- och miljödomstolen kan emellertid inte finna att omständigheterna talar för att handläggaren skulle vara uppenbar vän eller ovän med eller är ekonomiskt beroende av en part eller intressent eller direkt lyder under honom. Hans uttryckssätt talar inte heller för att han varit engagerad i saken på ett sådant sätt att misstanke lätt kan uppkomma om att det brister i förutsättningarna för en opartisk bedömning. Det finns inte heller något som talar för att handläggarens eventuella negativa uppfattning om vissa klaganden påverkat utformningen av antagandehandlingen eller nämndens beslut. Det finns därför inte anledning att upphäva planbeslutet på grund av handläggarens sätt att uttrycka sig.

Ska detaljplanen upphävas på grund av brister i utredningen eller otydlighet?

Hanna Hjorth och Mikael Norberg har anfört att beslutsunderlaget har sådana brister och att detaljplanen är så otydlig att nämnden inte kunnat bedöma planens förenlighet med 2 kap. 9 § PBL. Mark- och miljödomstolen delar inte den uppfattningen. De utredningar som finns är enligt domstolen tillräcklig för att bedöma detaljplanens överensstämmelse med relevanta rättsregler.

Solstudien som finns i underlaget till detaljplanen har Boverkets rapport Solklart som utgångspunkt. Denna används frekvent som underlag för solstudier. Studien visar att skuggningen inte kan betraktas som en olägenhet på berörda fastigheter.

Vad gäller bullerutredningen kan domstolen konstatera att underlagen för trafikflöden är relevanta men att flödesmätningen för Vikingavägen är något gammal. Mark- och miljödomstolen anser dock att Västra vägen är så pass dominant med sitt näst intill dubbla trafikflöde att det därmed går att göra relevanta bullerberäkningar för detaljplaneområdet. Domstolen konstaterar att bebyggelsen i detaljplanen inte kommer att alstra trafik så att bullersituationen i området förändras nämnvärt vilket framgår av de bullerberäkningar som finns som underlag till detaljplanen. I detaljplanen föreslås det ca 50 parkeringar i en trafikmiljö som domineras av gator med 9 000 fordon på Västra Vägen, 4 800 fordon på Vikingavägen och 250 fordon på Sleipnervägen som årsmedeldygnstrafik.

Även övriga utredningar ger enligt mark- och miljödomstolen tillräckligt underlag för att bedöma detaljplanen.

Detaljplanen uppfyller de krav som ställs på omfattning och utformning (se 4 kap. 30–37 §§ PBL). Den omständigheten att kommunen har möjlighet att genom detaljplan bestämma exempelvis placering, utformning och utförande av byggnadsverk kan inte tolkas som en skyldighet att närmare bestämma detta genom detaljplanen (jfr. 4 kap. 16 § PBL).

Strider detaljplanen mot anpassningskravet?

Åsa och Robert Kuusikko har anfört att detaljplanen möjliggör alltför höga hus som inte harmoniserar med intilliggande bebyggelse. Barbara Hodinka och József Szanthó har uttryckt liknande uppfattning.

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § första stycket 1 PBL). Mark- och

miljödomstolen bedömer att detaljplanen inte strider mot PBL:s regler i denna del. I bedömningen har domstolen beaktat att översiktsplanen Sundsvall 2021 anger att området kan förtätas med hänsyn till stadsdelens speciella förutsättningar.

Strider detaljplanen mot PBL:s bestämmelser om säkerhet?

Hanna Hjorth och Mikael Norberg samt Åsa och Robert Kuusikko har anfört att detaljplanen strider mot bestämmelser om trafiksäkerhet och brandsäkerhet, bland annat utifrån närhet till bensinstation. Åsa och Robert Kuusikko har också ifrågasatt om marken klarar belastningen från de nya byggnaderna.

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors säkerhet och hälsa och risken för olyckor (2 kap. 5 § PBL). Bebyggelsen ska dessutom utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till exempelvis trafiken och risken för bränder och trafikolyckor (2 kap. 6 första stycket 2 och 6 PBL).

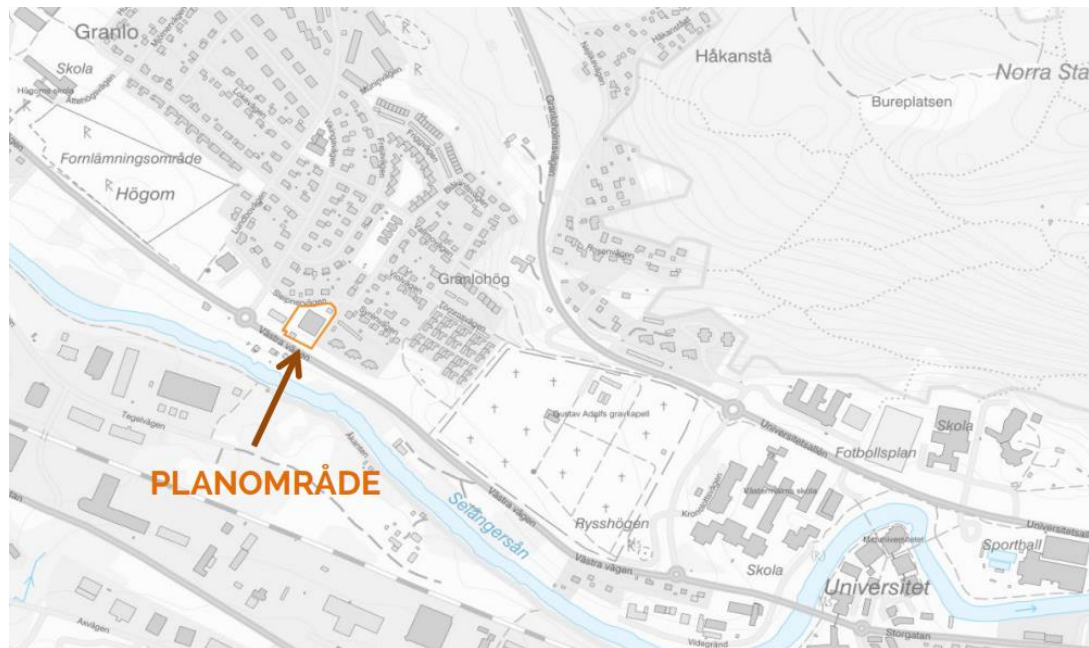
Mark- och miljödomstolen noterar att länsstyrelsen, som bevakar bland annat frågan om huruvida bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor (11 kap. 10 § PBL), har beslutat att inte pröva beslutet att anta detaljplanen. Domstolens prövning i denna del begränsas till om underlaget för länsstyrelsens prövning varit godtagbart och om det som därefter har tillförts målet utgör skäl att frånga länsstyrelsens bedömning (se rättsfallet MÖD 2013:44). Domstolen bedömer mot denna bakgrund att detaljplanen inte strider mot någon av de relevanta rättsreglerna.

Medför detaljplanen betydande olägenhet för klagandena?

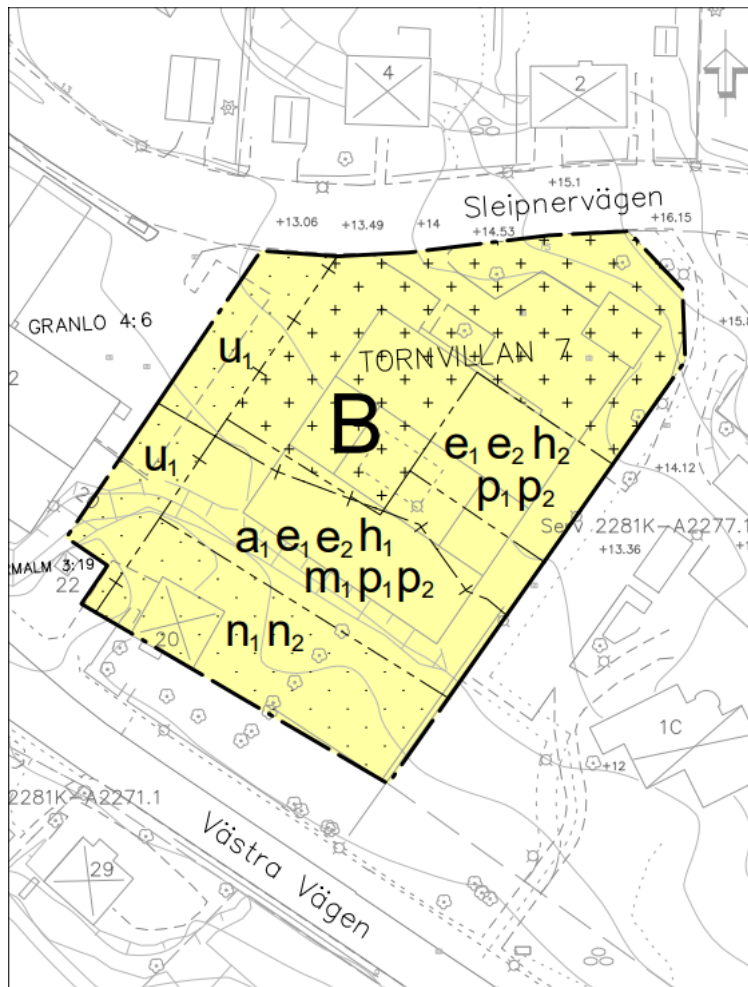
Klagandena har anfört att detaljplanen kommer medföra betydande olägenhet för dem i form av insyn, skuggbildning, buller, minskat värde på fastigheter, försämrad utsikt, minskad trygghet och försämrad luftkvalitet (jfr. 2 kap. 9 § PBL). Hanna Hjorth och Mikael Norberg har även yttrat sig angående områdets karaktär, vilken påverkar bedömningen av om betydande olägenhet föreligger.

Mark- och miljödomstolen har här ovanför konstaterat att den utredning som finns är tillräcklig för att bedöma detaljplanens överensstämmelse med relevanta rättsregler. Domstolen bedömer inledningsvis, utifrån den solstudie som bilagts detaljplanen, att klagandenas fastigheter inte berörs av skuggning på ett sådant sätt att det utgör betydande olägenhet. Inte heller det som anförts angående minskad trygghet, värdeminskning eller försämrad luftkvalitet utgör betydande olägenhet. Domstolen anser vidare att den bullerökning som kan väntas med anledning av detaljplanen inte är av sådan omfattning att den utgör betydande olägenhet.

Domstolen ska härfter pröva om detaljplanen medför sådan insyn på klagandenas fastigheter att det utgör betydande olägenhet. Här blir områdets karaktär och förhållandena på platsen av betydelse, varför mark- och miljödomstolen noterar följande. Planområdet är beläget cirka två kilometer från Sundsvalls centrum och är idag bebyggt med lägre byggnader. Bebyggelsen i anslutning till planområdet består mestadels av villor men där finns även flerbostadshus. Sydost om planområdet finns tre punkthus i fyra våningar. Området sluttar svagt mot Selångersån i söder. På andra sidan om ån finns ett industriområde. I översiktsplanen Sundsvall 2021, antagen 2014, anges för området att utveckling och förtätning bör ske med hänsyn till varje stadsdels speciella förutsättningar. Högsta totalhöjd för byggnader på planområdet är 26 respektive 28 meter över angivet nollplan, där den högre höjden i förhållande till nollplan tillåts på den nedre delen av planområdet, alltså längre bort från klagandenas fastigheter.



Ur planhandlingarna



Plankarta

Ur rättspraxis noterar mark- och miljödomstolen följande. I det avgörande från Mark- och miljööverdomstolen som Hanna Hjorth och Mikael Norberg hänvisat till (vilket rätteligen måste vara Mark- och miljööverdomstolens mål nr P 3486-20) var avståndet från det närmaste radhuset till den planerade byggnadens bottenvåning och flygel ca 4,5 meter. I Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 25 november 2014 i mål nr P 2394-14 ansåg domstolen att en påbyggnad på ett hus i centrala Stockholm inte medförde betydande olägenhet för de boende i ett hus som var 12 meter från den tänkta påbyggnaden. I ett avgörande den 1 februari 2017 i mål nr P 2112-16 gjorde Mark- och miljööverdomstolen bland annat följande bedömningar ifråga om en detaljplan som möjliggjorde ett fyravåningshus i Partille tätort. Insynen inomhus mot ett bostadshus 17 meter från den planerade byggnaden utgjorde inte betydande olägenhet. Insynen på samma fastighet utomhus bedömdes

dock utgöra betydande olägenhet. Balkongerna på nybygget skulle kunna komma att placeras så nära som 4,5 meter från fastighetsgränsen. Andra klagande, vars fastighet låg åtta meter från den planerade byggnaden och vars bostadshus låg drygt 30 meter från den planerade byggnaden, utsattes inte för betydande olägenhet genom detaljplanen. Båda de nyss nämnda fastigheterna gränsade mot planområdet.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning. De boende i området har haft att räkna med viss förtätning av bebyggelsen i området vilket framgår av kommunens översiktsplan. Det kortaste avståndet från den del av planområdet som får bebyggas med huvudbyggnad till de närmaste av de klagandes bostadshus är cirka 37 meter. Det gäller Barbara Hodinkas och József Szánthós fastighet Granlo 6:51 och Åsa och Robert Kuusikkos fastighet Västermalm 3:14. Mot bakgrund av det nyss refererade avgörandet kan insynen inomhus inte anses medföra betydande olägenhet för någon av dessa klaganden, och än mindre för dem vars bostadshus ligger längre bort. Det kortaste avståndet från den planerade huvudbyggnaden till de närmaste av klagandenas fastighetsgränser (samma fastigheter som ovan) är cirka 30 meter. Inte heller insynen på deras fastigheter medför, enligt mark- och miljödomstolen, betydande olägenhet. Samma sak gäller övriga klaganden, vars fastigheter är belägna på längre avstånd från den planerade huvudbyggnaden. Sammantaget medför inte insynen från planområdet betydande olägenhet för någon av de klagande.

Vad gäller försämrad utsikt gör mark- och miljödomstolen följande bedömning. Utsikten från klagandenas fastigheter inskränks inte på ett sådant sätt att det utgör betydande olägenhet. I denna bedömning har domstolen beaktat det som nämnts ovan angående de planerade byggnadernas höjd och placering samt områdets karaktär.

Mark- och miljödomstolen anser sammanfattningsvis att det som klagandena har anfört inte utgör betydande olägenhet i lagens mening.

Sammanfattning av sakprövningen

Mark- och miljödomstolen anser att det överklagade beslutet inte strider mot någon rättsregel på något av de sätt som de aktuella klagandena har anfört. Därför ska deras överklaganden avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 18 mars 2022. Prövningstillstånd krävs.

För mark- och miljödomstolen

Marit Åkerblom

Målet har avgjorts av chefsrådmannen Marit Åkerblom, ordförande, och tekniska rådet Jari Hiltula. Föredragande har varit beredningsjuristen Johan Månsson.

§ 137 Beslut om antagande, Detaljplan för förtätning med flerbostadshus i Granlo, Tornvillan 7

(SBN-2018-01120-98)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enl 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har mottagit en ansökan från Sjöfast AB om att bygga två stycken punkthus med 6-8 våningar på fastigheten Tornvillan 7 i Granlo. För att kunna tillgodose behovet av fler bostäder inom Sundsvalls kommun anses detta förtätningsförslag vara ett steg i rätt riktning.

Granlo är en av flera stadsdelar i direkt närhet till stadskärnan och pekas ut i ÖP2021 som ett lämpligt utvecklings- och förtätningsområde. Målet är att öka attraktiviteten för platsen och samtidigt kunna nyttja den befintliga infrastruktur och service som redan finns inom området. Genom att erbjuda tillgänglighetsanpassade flerbostadshus med hiss kan fler ges möjlighet att bosätta sig i området som annars domineras av villabebyggelse.

Yrkande

Signe Weiss (M) och Lars Holmgren (L) yrkar att ärendet ska återremitteras i enlighet med nedanstående protokollsanteckning.

Vi anser att omsorg måste ges till befintliga boende och verksamheter. Med respekt för närliggande näringsverksamhet och dess framtida utveckling måste hänsyn tas till detta så ej byggnation på Tornvillan 7 blir hindrande. Dessutom behöver byggnation på Tornvillan 7 maximeras till 4-våningar för att harmoniera med omkringliggande fastigheter.

Propositionsordning

Ordföranden ställer frågan om ärendet ska återremitteras eller avgöras idag. Ordföranden finner att arbetsutskottet beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Justerandes signatur




Ultdragsbestyrkande

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut, dvs förvaltningens förslag. Ordförande finner att arbetsutskottet beslutar i enlighet med förvaltningens förslag.

Reservation

Signe Weiss (M) och Lars Holmgren (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott – 2021-08-11, §106
 - Tjänsteskrivelse - SBN-2018-01120-98 - Beslut om antagande, Detaljplan för förtätning med flerbostadshus i Granlo, Tornvillan 7
 - Bilaga Antagandehandling Tornvillan 7
-

Justerandes signatur



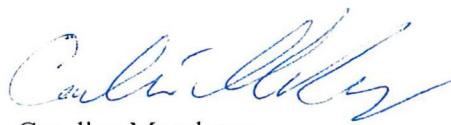
Utdragsbestyrkande

Protokollet omfattar §§ 131-145

Justeras



Anders Hedenius
Ordförande



Caroline Mossberg
Sekreterare



Bertil Kjellberg (M)
Justerare

Bevis/anslag

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

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060306

PROTOKOLL
2022-08-31
2022-09-15
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 10
Mål nr P 3296-22

Sid 1 (2)

RÄTTEN

Hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Inger Holmqvist och hovrättsrådet Henrik Jonsson, referent

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Viktor Alenius

PARTER

Klagande

1. Hanna Hjorth
Sleipnervägen 6
857 41 Sundsvall
2. Barbara Hodinka
Sleipnervägen 4
857 41 Sundsvall
3. Robert Kuusikko
Sleipnervägen 2
857 41 Sundsvall
4. Åsa Kuusikko
Adress som 3
5. Mikael Norberg
Adress som 1
6. József Szánthó
Adress som 2

Motpart

Sundsvalls kommun
851 85 Sundsvall

SAKEN

Detaljplan för Tornvillan 7, Granlo, i Sundsvalls kommun; nu fråga om
prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-02-25 i mål nr P 3241-21

Dok.Id 1853998

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

BESLUT (att meddelas 2022-09-19)

Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Skälen för beslutet

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen bara om Mark- och miljööverdomstolen har gett prövningstillstånd.

Prövningstillstånd ska ges om

- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- det inte går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till utan att prövningstillstånd ges,
- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom målet och kommit fram till att det inte finns skäl att ge prövningstillstånd i detta fall.

Beslutet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

Viktor Alenius
Protokollet uppvisat/



Detaljplan för

Tornvillan 7 (2281K-DP-283)

Granlo, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 29 januari 2021

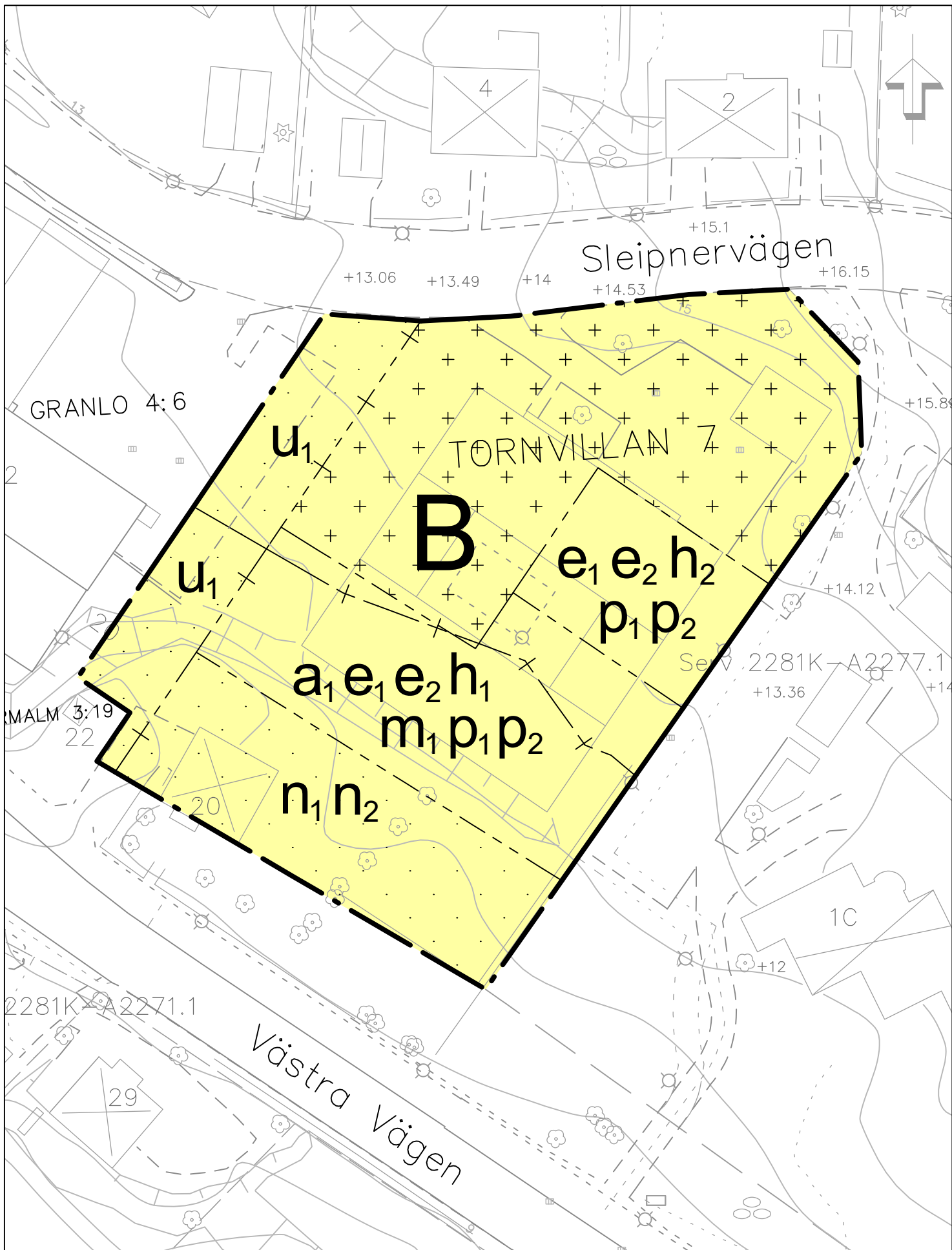
Reviderad 28 juli 2021

Kontaktperson: Hampus Berggren

Namn telefon 060-19 13 46

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

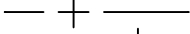
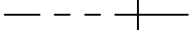
- ☒ Samråd t o m 15 augusti 2019
- ☒ Granskning t o m 24 februari 2021
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 25 augusti 2021
- ☒ Laga kraft 25 februari 2022



PLANBESTÄMMELSER

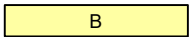
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Kombinerad egenskapsgräns

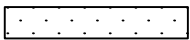
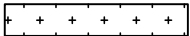
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Bostäder
---	----------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får inte förses med annan byggnad än bostadskomplement

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta totalhöjd är 28 meter över angivet nollplan i RH2000
h_2	Högsta totalhöjd är 26 meter över angivet nollplan i RH2000

Markens anordnande och vegetation

n_1	Minst 50 % av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten
n_2	Del av markområdet ska avsättas för fördröjningsmagasin på minst 15 m ³ för hantering av dagvatten

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
-------	--

Placering

p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns
p_2	Bostadskomplement ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Skydd mot störningar

m_1	I lägenhet med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida
-------	--

Upphävande av strandskydd

a_1	Strandskyddet är upphävt
-------	--------------------------

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 1300 m ² per fastighet
e_2	Största bruttoarea är 4000 m ² per fastighet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Fastighetsindelningsbestämmelser

Området omfattar en fastighet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän överskottsmassor som ska hanteras inom eventuell entreprenad förklassificerats

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
PLANDATA	2
Områdets läge och areal	2
Markägoförhållanden	3
Området idag	3
PLANFÖRSLAG	4
Bebyggelseområden	7
Friytor	7
Natur	8
RISKER/STÖRNINGAR	9
Radon	9
Dagvatten och höga flöden	9
Buller	9
Historisk beskrivning.....	11
Förorenad mark.....	12
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	12
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	12
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	12
Undersökning av miljöbedömning.....	14
Strandskydd 7kap MB.....	14
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	15
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	15
Konsekvenser utom planområdet.....	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
Vatten och avlopp.....	16
El.....	16
Avfall.....	16
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
Tidplan	16
Genomförandetid	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	17
EKONOMISKA FRÅGOR	19
Planekonomi.....	19
ÖVRIGT	19
ÄNDRING EFTER SAMRÅD	19
ÄNDRING EFTER GRANSKNING.....	20

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNINGSKARTA

BILAGOR

Sundsvall växer www.sundsvallvaxter.se/dptornvillan7

Antagande
Detaljplan för Tornvillan 7
Förtätning med flerbostadshus
Granlo, Sundsvalls kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för
Tornvillan 7
Förtätning med flerbostadshus
Granlo, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom aktuell fastighet uppföra ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus med max 5 våningar. Fastighetens nuvarande markanvändning är studentbostäder. Alla befintliga byggnader inom fastigheten rivs till förmån för planerad bebyggelse.

BAKGRUND

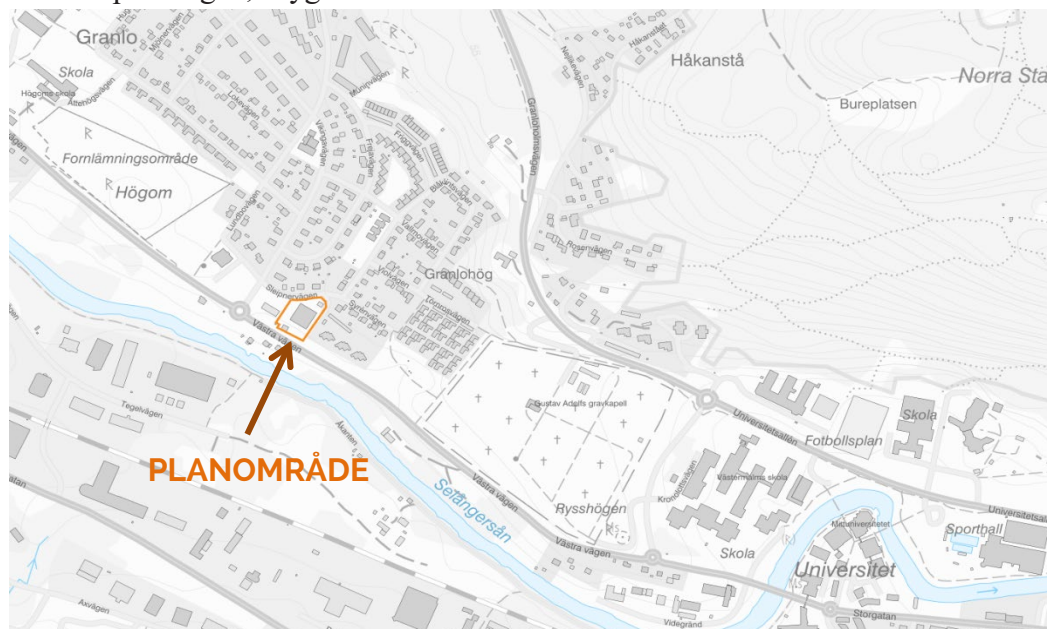
Stadsbyggnadskontoret har mottagit en ansökan om att utreda möjligheterna för planläggning av ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Tornvillan 7.

Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att påbörja planläggning 2018-12-19.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet har en markareal på ca 0,5 hektar och är beläget mellan Västra vägen och Sleipnervägen, drygt 2 km väster om Sundsvalls centrum.



Markägoförhållanden
Marken är i privat ägo.

Området idag

Fastigheten sluttar från Sleipnervägen i norr till Västra vägen i söder med växelvis flacka partier. Inom fastigheten finns tre byggnader i varierad storlek och skick. Den största byggnaden uppfördes 1972 som frivårdshotell med tillhörande garage/förråd. År 2001 reviderades detaljplanen och byggnaden gjordes om till studentbostäder. Intill Västra vägen står en övergiven villa "Rosa villan" som uppfördes år 1935. Alla byggnader inom fastigheten planeras att rivas. Längs med fastighetsgränsens södra del finns några större buskar och träd. I övrigt finns några mindre gröna partier runt om fastigheten. Det finns idag en infart till fastigheten via Sleipnervägen. Tidigare har även en andra infart använts för att ta sig till Rosa villan som ansluter från Västra vägen.



PLANFÖRSLAG

PLANBESTÄMMELSER		
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN		
<i>Kvartersmark</i>		
B	Bostäder	Huvudsyftet med planförslaget är att möjliggöra för nya bostäder
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK		
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>		
prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Används för att hindra att marken byggs med bostadshus
korsmark	Marken får inte förses med annan byggnad än bostadskomplement	Används för att hindra att marken byggs med bostadshus
<i>Höjd på byggnadsverk</i>		
h_1	Högsta totalhöjd är 28 meter över angivet nollplan i RH2000	Reglerar byggnadens hela höjd, inklusive exempelvis skorstenar och hisschakt
h_2	Högsta totalhöjd är 26 meter över angivet nollplan i RH2000	Reglerar byggnadens hela höjd, inklusive exempelvis skorstenar och hisschakt
<i>Markens anordnade och vegetation</i>		
n_1	Minst 50 % av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten, varav minst 50 % av markytan ska bestå av grönska	Används för att säkerställa fastighetens möjligheter att kunna omhänderta dagvatten
n_2	Del av markområdet ska avsättas för fördröjningsmagasin på minst 15 m ³ för hantering av dagvatten	Används för att säkerställa fastighetens möjligheter att kunna omhänderta dagvatten

<i>Markreservat för allmännyttiga ändamål</i>		
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Används för att redovisa område för allmännyttiga underjordiska ledningar
<i>Placering</i>		
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns	Används för att reglera avståndet mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns
p ₂	Bostadskomplement ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns	Används för att reglera avståndet mellan bostadskomplement och fastighetsgräns
<i>Skydd mot störningar</i>		
m ₁	I lägenhet med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida	Används för att säkerställa att riktvärden för buller kan uppnås
<i>Upphävande av strandskydd</i>		
a ₁	Strandskyddet är upphävt	Används för att möjliggöra ny bebyggelse inom delar av planområdet där strandskydd gäller
<i>Utnyttjandegrad</i>		
e ₁	Största byggnadsarea är 1300 m ² per fastighet	Används för att reglera fotavtrycket som byggnaderna upptar inom fastigheten
e ₂	Största bruttoarea är 4000 m ² per fastighet	Används för att reglera hur mycket som kan byggas inom fastigheten

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK*Fastighetsindelningsbestämmelser*

Området omfattar en fastighet

Genomförandetid

10 år

Genomförande tiden är 10 år
från den dagen detaljplanen
vinner laga kraft

Anger vilken tidsrymd detaljplan är
tänkt att genomföras inom

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän överskottsmassor som ska hanteras inom
eventuell entreprenad har förklassificerats

Bebyggelseområden**Bostäder**

Bebyggelsen i anslutning till planområdet är idag varierande med såväl flerbostadshus som villor. Dock är det framförallt villabebyggelse som präglar större delar av östra Granlo.

Planförslaget tillåter en högsta totalhöjd om cirka 13 meter i den norra delen av planområdet samt en högsta totalhöjd om cirka 16 meter i den södra delen av planområdet. Att en högre byggnadshöjd föreslås i den södra delen av planområdet beror på att marknivån är lägre där jämför med den norra delen.

Service

I direkt anslutning till fastigheten finns en bensinmack och på cirka 400 meters avstånd finns en mataffär. Skolor, vårdcentral och annan service finns i Granlo centrum ca 800 meter från planområdet.

Tillgänglighet, gator och trafik

Planområdet ligger i stadsdelen Granlo som har god närhet till skolor, grönområden, Sundsvall centrum, arbetsplatser, handel, kommersiell service, underhållning samt goda kommunikationsmöjligheter i form av kollektivtrafik. Även välutformade gång- och cykelvägar finns i nära anslutning till planområdet.

Parkering sker inom fastigheten och ska uppfyllas enligt gällande mobilitetsnorm för området.

Friytor**Lek och rekreation**

Inom området finns idag begränsad möjlighet till rekreation och lek, även om viss grönyta finns.

Utanför planområdet i öster finns en större park med befintlig lekplats. Cirka 100 meter norr om fastigheten finns ytterligare en lekplats intill en förskola. Väster om planområdet ligger Högom, ett område med gott om öppna grönytor samt goda möjligheter till lek och rekreation.

Park och naturmiljö

Från planområdet är det cirka 70 meter fågelvägen till Selångersån men för att ta sig till strandpromenaden längs Selångersån får man fortsätta västerut från planområdet längs Västra vägen tills bron över Selångersån kommer. Det är en stäcka på cirka 800 meter. I övrigt finns de ovannämnda grönyterna i närhet av planområdet.

Natur

Landskap

Inom planområdet är landskapet relativt plant men om man ser till hela fastigheten med kringliggande omgivning så sluttar landskapet från norr till söder med någon höjdmeter.

Markbeskaffenhet

Planområdet består till stor del av gräs samt av några träd och buskage, bortsett från de tre byggnader som är belägna på fastigheten. Intill gång- och cykelvägen mot Västra vägen finns en äldre stenmur. Planområdet sluttar i etapper ner mot Västra vägen. I mitten av området finns en slänt.

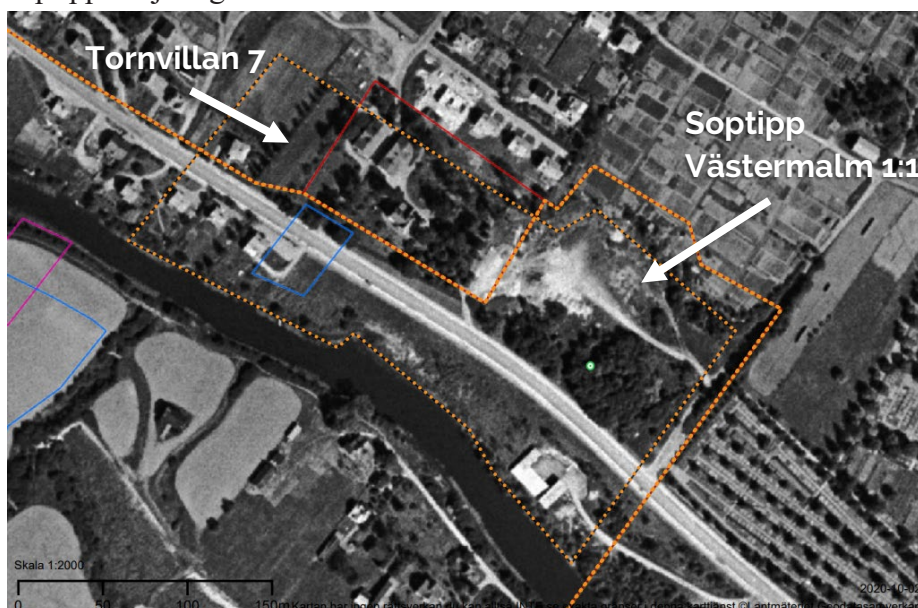
Geotekniska förhållanden

Enligt SGU består planområdets norra delar huvudsakligen av bergarterna granit, pegmatit, granodiorit, underordnad diorit och gabbro. Planområdets södra delar består framförallt av bergarterna metagråvacka, glimmerskiffer, grafit, paragnejs, migmatit, kvartsit och amfibolit. Planområdets jordarter består huvudsakligen av isälvssediment och lera-silt.

Uppskattat jorddjup till berg är 30-50 meter enligt SGUs jorddjupskarta. SGU har kategoriserat marken som fastmark.

En geoteknisk utredning har tidigare genomförts för området och finns att ta del av som *bilaga 1* till denna detaljplan. Fastigheterna som ingår i denna utredning är Tornvillan 7 och 8, Västermalm 1:1, 3:19, 3:21, 3:22 samt 3:23.

I utredningen framkommer det att en soptipp har funnits inom fastigheten Västermalm 1:1 och syns i bilden nedan. På flygfoton från år 1975 och framåt är soptippen ej längre i bruk.



Vidare i den geotekniska utredningen beskrivs att det endast är vid området för soptippen som en mer omfattande grundläggning krävs med plintar eller stödpålar vid exploatering av exempelvis flerfamiljshus. I övriga områden nordväst om soptippen beskrivs marken som fast och lämplig för exploatering.

Risker/Störningar

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.

Dagvatten och höga flöden

Dagvatten

Dagvattnet hanteras inom fastigheten. Inom planområdet villkoras ytor för omhändertagande av dagvatten genom infiltration och fördröjningsmagasin. Föroreningar från planområdet ska omhändertas enligt gällande lagstiftning.

En dagvattenutredning är framtagen och finns som *bilaga 2* till denna detaljplan. Förslag på åtgärder för att klara av hanteringen av kommande dagvatten vid maximal tillåten exploatering delges i utredningen och bedöms vara tillräckliga.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Buller

Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

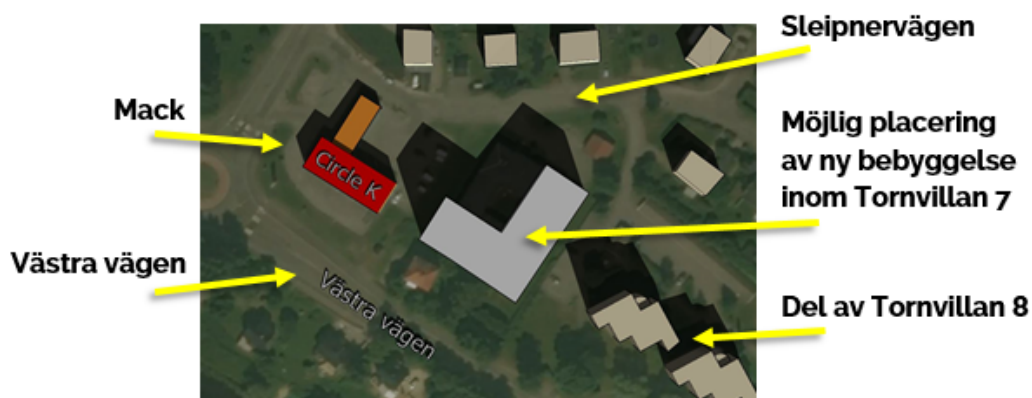
En bullerutredning är framtagen och finns som *bilaga 3* till denna detaljplan. Bullerutredningen visar på att det är möjligt att placera bostadsbebyggelse inom det område som tillåter bostäder i plankartan tillhörande denna detaljplan. Kravet på 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad uppfylls vid alla fasaderna och våningsplan. Kraven på 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats kan uppfyllas om en gemensam uteplats placeras i det bullerskyddande området i enlighet med bilagorna till bullerutredningen.

Om riktvärden för buller inte kan uppnås har planbestämmelse om ljuddämpad sida lagts till i plankartan för att säkerställa detta.

Skuggning

Då planförslaget föreslår en högre byggnadshöjd än vad gällande detaljplan tillåter har en solstudie tagits fram. Solstudien visar på hur skuggningen från ny bebyggelse kan komma att påverka omkringliggande bebyggelse och utemiljöer. Datum och tid för den framtagna solstudien grundar sig på boverkets skrift Solklart (1991) där det framgår att ”*En god tumregel för att bedöma boendemiljöns solighet är: Minst 5 timmars sol mellan 9.00 -17.00 vid vår-och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser.*”

Solstudien visar på att om ny bebyggelse uppförs med högsta tillåtna byggnadshöjd och exploateringsgrad kommer omkringliggande bebyggelse och utemiljöer inte att påverkas vid vår- och höstdagjämning. Ny bebyggelse kommer dock att påverka omkringliggande bebyggelse och utemiljöer i olika utsträckning beroende på årstid, klockslag och placering. Solstudien finns att ta del av som *bilaga 4* till denna detaljplan.



Exempelbild med förklaring.

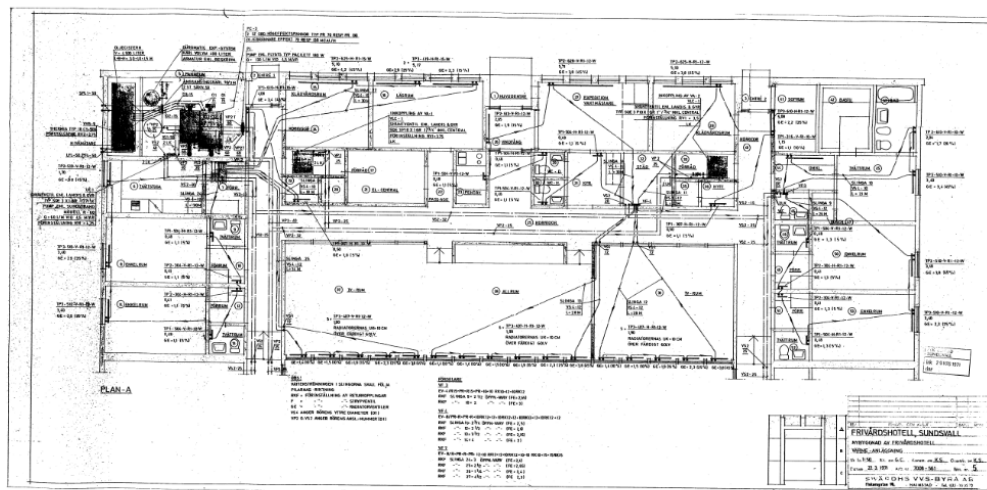


Historisk beskrivning

Historiken visar att området innan 1960 bestod av åkermark. På 1970-talet uppfördes ett frivårdshotell. Ett pannrum med tillhörande cistern fanns i hotellbyggnadens nordvästra del. I fastighetens södra del finns en villa som uppfördes på 1930-talet, villan är i dagsläget obebodd. En bensinstation är belägen på fastigheten väster om detaljplaneområdet, Granlo 4:6. Fullständig historisk beskrivning finns att ta del av som *bilaga 5* till denna detaljplan.



Ortofoto från 1960 över fastigheten Tornvillan 7.



Bygglövsritning från 1970.

Förorenad mark

En markundersökning har utförts under 2020 och finns som *bilaga 6* till denna detaljplan. PAH och aromatiska kolväten har påträffats i halter strax över de generella riktvärdena. Aromater förekommer i anslutning till parkeringsytor, och PAH förekommer i djupa fyllnadsmassor. Inga av de uppmätta halterna innebär någon risk för människors hälsa eller miljö.

Kommunen bedömer att marken är lämplig för föreslagen markanvändning. Då föroreningar påträffats bör eventuella överskottsmassor provtas innan de lämnar området. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig enligt miljöbalken.

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

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

Inom detaljplanens närområde finns idag både verksamheter och bostadsbebyggelse av skiftande karaktär. Planens föreslagna markanvändning bedöms uppfylla de grundläggande hushållningsbestämmelserna. Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB. Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Riksintressen

Cirka 200 meter nordväst om planområdet ligger Högoms gravfält som är Medelpads största högrävfält. Gravfältet omgärdas av Västra vägen i söder samt villabebyggelse i norr, väster och öster längs Lundbovägen och Ättehögsvägen. Aktuell detaljplan bedöms ligga på behörigt avstånd från riksintresset med både en bensinmack, en större väg samt villabebyggelse mellan platserna. Därav kommer aktuell detaljplan inte att påverka riksintressets värden.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

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

MKN Luft

Planens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig och innebär inte någon nämnvärd påverkan på utomhusluften.

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Planens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig och innebär inte någon nämnvärd påverkan gällande buller.

MKN Vatten

De nya bostäderna inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt VA. Ytvattenavrinning sker mot Selångersån som är recipient för området.

Grundvattenförhållanden

Fastigheten ligger på Sundsvallsåsen utmed Selångersån. Åsen har god tillgång till grundvatten men är inte lämplig för dricksvatten eftersom åsen är svårt skadad uppströms. Åsen består enligt uppgift av isälvs sediment, sand och sten. Detta gör åsen lämplig för ett lokalt omhändertagande av dagvatten via infiltration.

Planförslaget bedöms inte utgöra någon nämnvärd påverkan på MKN för vattenförekomster.

Undersökning av miljöbedömning

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

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

Strandskydd 7kap MB

Den södra halvan av planområdet hamnar inom strandskyddat område för Selångersån och behöver därför upphävas för att kunna möjliggöra ny detaljplan.

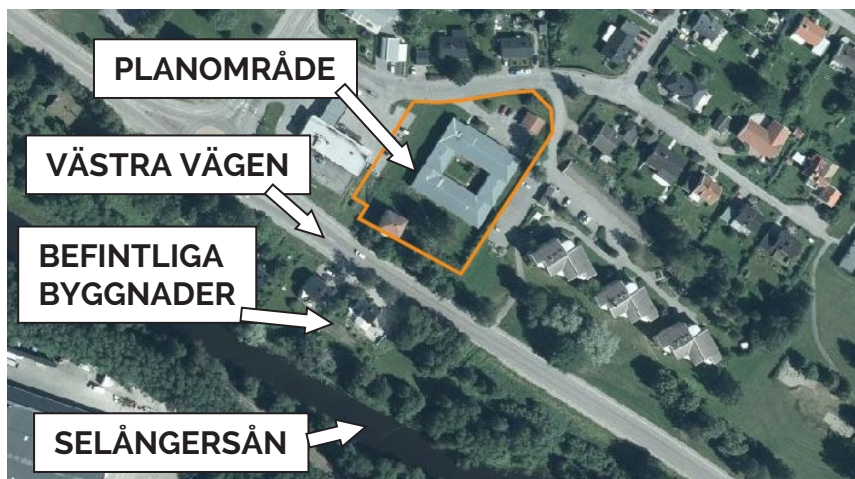
Som särskilt skäl vid prövningen om upphävande av strandskyddet används 7 kap 18 c § punkt 2, Miljöbalken där det framgår att:

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

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen

Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet grundar sig på att det redan finns en större väg, Västra vägen med tillhörande GC som tydligt skiljer planområdet från Selångersån. Det finns även befintlig bebyggelse söder om Västra vägen som ligger inom strandskyddsområdet för Selångersån vilket kan tolkas som att delar av området redan är ianspråktaget. Västra vägen med tillhörande GC samt befintlig bebyggelse avskärmar planområdet från Selångersån och fungerar som en barriär.

På bilden nedan visas ett ortofoto över planområdet, del av Selångersån och de befintliga byggnaderna samt Västra vägen som ligger inom strandskyddsområdet



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP 2021

I Sundsvalls översiktsplan ÖP2021 omnämns Granlo som en av flera möjliga stadsdelar som med fördel kan förtätas. Detta då Sundsvalls stad ska utvecklas genom förtätning längs befintliga stråk och infrastruktur.

Detaljplaner

Gällande detaljplan DP-283 vann laga kraft 2001-04-12 och har markanvändningen studentbostäder.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-12-19 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

De avvägningar som har gjorts är framförallt mellan den nya bostadsbebyggelsens placering, höjd och utformning. Konsekvensen av att placera bebyggelsen närmare Västra vägen är att riskvärdena för buller överskrider samt anpassning till närliggande bebyggelse norr om Sleipnervägen kopplat till insyn och skuggning för närboende. Även strandskyddet påverkas i olika stor utsträckning beroende på bebyggelsens placering. Det finns även en risk med att placera bostäderna nära bensinstationen. Medelpads räddningstjänstförbund rekommenderar ett minimum avstånd på 25 meter från cisternens påfyllningsplats på bensinstationen och bostäderna.

Skuggbildning från ny bebyggelse kan komma att påverka intilliggande fastigheter i olika utsträckning beroende på årstid, placering och höjd. Det är framförallt under vinterhalvåret som detta blir påtagligt då solen inte når lika högt upp på himmelen. Byggnadshöjden är reglerad till en lägre byggnadshöjd i den norra delen av planområdet. Detta för att minska skuggbildningen för omkringliggande bebyggelse i det fall att ny bebyggelse placeras i denna del av planområdet.

Konsekvenser utom planområdet

Planförslaget föreslår att cirka x antal nya lägenheter upplåts. Detta kan i sin tur bidra till en trafikökning. Området har dock goda förutsättningar till både kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät.

El

Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Värme

Planområdet är anslutet till befintligt fjärrvärmenät.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan. Utrymme för effektiv hantering av fastighetens avfall bör eftersträvas vid utformningen av ny bebyggelse och körytor.

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

Detaljplanen beräknas antas tredje kvartalet 2021.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtindelningen, akt 2281K-T859 upphävs inom det nya planområdet.

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 bergrum eller ett våningsplan i en byggnad. Detaljplanen medför att nedstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän Plats

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

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 lantmåteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas om nya avstyckningar bildas inom planområdet:

Lantmäterimyndigheten bedömer att ingen gemensamhetsanläggning behöver bildas.

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

Inverkan på befintliga rättigheter

Inga kända official- eller avtalsservitut finns inom planområdet.

Nyttillkomna rättigheter

Nya ledningsrätter kan bildas inom figur u1. Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

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.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostadsändamål (B) inom Tornvillan 7, kan avstyckas till en fastighet som idag redan är gjord.
2. Nya ledningsrätter kan bildas inom figur u1.

Fastighetsvis beskrivning av konsekvenserna

Tornvilla 7:

Är redan avstyckad för bostadsändamål (B).

Nya ledningsrätter kan bildas inom figur u1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras enligt avtal med beställare.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – Geoteknisk utredning

Bilaga 2 – Dagvattenutredning

Bilaga 3 – Bullerutredning

Bilaga 4 – Solstudie

Bilaga 5 – Historisk beskrivning

Bilaga 6 – Markundersökning

Ändring efter samråd

Efter samrådet har planförslaget justerats enligt följande:

- Under rubriken Tillgänglighet, gator och trafik i planbeskrivningen till denna detaljplan har ny text och lagts till.
- Under rubriken Geotekniska förhållanden i planbeskrivningen till denna detaljplan har ny text och bild lagts till.
- Under rubriken Dagvatten i planbeskrivningen till denna detaljplan har ny text lagts till.
- Under rubriken Buller i planbeskrivningen till denna detaljplan har ny text och bild lagts till.
- Ny rubrik, Solstudie med tillhörande text och bild har lagts till i planbeskrivningen till denna detaljplan.
- Under rubriken Strandskydd i planbeskrivningen till denna detaljplan har ny text och bild lagts till.
- Plankartan har justerats och nya bestämmelser har införts.
- Planbestämmelserna i plankartan har uppdaterats med ny information.

Ändring efter granskning

Efter granskningen har planförslaget justerats enligt följande:

- Plankartan tillhörande denna detaljplan har omarbetats på följande sätt:
 - Höjdbestämmelse redovisas nu som h_1 och h_2 till skillnad från tidigare romb ($\diamond_{+28}$). Tidigare höjdbestämmelse syftade till att reglera byggnadshöjd men har nu ändrats till totalhöjd.
 - Värdet för planbestämmelse n_1 har ändrats från 75% till 50 % av markyta som ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Detta då tidigare planbestämmelse n_2 har plockats bort och ersatts med bestämmelse om fördröjningsmagasin för hantering av dagvatten i enighet med rekommendationer från MittSverige vatten & avfall.
 - Värdet för planbestämmelse p_1 har ändrats från 4 meter till 6 meter för placering av huvudbyggnad från fastighetsgräns.
 - Genomförandetiden har ändrats från 5 år till 10 år.
 - Värdet för planbestämmelse e_1 har ändrats från 1700 m² till 1300 m² för största byggnadsarea per fastighet.
 - Ny planbestämmelse m_1 har lagts till i syfte för att säkerställa att riktvärden för buller kan uppnås.
 - Ny planbestämmelse har lagts till gällande villkor för startbesked där överskottsmassor som ska hanteras inom eventuell entreprenad ska förklassificeras innan startbesked får ges.
 - I norra delen av planområdet har korsmark lagts till för att säkerställa att huvudbyggnad inte kan placeras i nära anslutning till Sleipnervägen.
- Under rubriken Bostäder i planbeskrivningen till denna detaljplan har ny text lagts till som syftar till att förklara den faktiska byggnadshöjden för ny bebyggelse.
- Legendan i plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats med ny text gällande höjdsystem RH2000.
- Under rubriken Skuggning i planbeskrivningen till denna detaljplan har ny text och bilder lagts till.
- Den framtagna solstudien (bilaga 4) har omarbetats med ny text och bilder utifrån att plankartan har ritats om.
- Under rubriken Dagvatten och höga flöden har ny text lagts till.
- Under rubriken Avfall i planbeskrivningen till denna detaljplan har ny text lagts till.
- Under rubriken Fastighetsrättsliga frågor har ny text lagts till.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar
Planchef

Hampus Berggren
Planarkitekt

Detaljplan för
Tornvillan 7
Förtätning med flerbostadshus
Granlo, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 25 juli – 15 augusti 2019.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Planavdelningens kommentarer och ställningstaganden redovisas i kursiv stil och inleds med:

❖ *Kommentar*

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av

- dess påverkan på riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kap. miljöbalken.

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger i nära anslutning till riksintresset Högom, som är Medelpads största och mest monumentala höggravfält. Länsstyrelsen finner därför att kommunen bör komplettera planhandlingen med att beskriva riksintresset så att det framgår att kommunen har tagit ställning till riksintressets värden samt detaljplanens påverkan. Länsstyrelsens inledande bedömning är att den nya bebyggelsen hamnar på ett behörigt avstånd från fornlämningsområdet Högom. Sannolikt innebär detaljplanen inte heller någon påtaglig skada för Högom som riksintresse för kulturmiljövård, dels på grund utav avståndet och att de kommande punkthusen inte innebär någon ny typ av bebyggelse i området.

- ❖ ***Kommentar:*** Planbeskrivningen har uppdaterats med ny text gällande riksintresse. Kommunen bedömer, likt Länsstyrelsen, att aktuellt planområde ligger på ett behörigt avstånd från riksintresset Högoms gravfält samt att området mellan platserna redan är exploaterat.

Föroreningar

Länsstyrelsen finner det positivt att kommunen ska genomföra en markundersökning för att klargöra föroreningsproblematiken på fastigheten. Länsstyrelsen emotser denna komplettering inför granskningsyttrande. I och med att en detaljplan vinner laga kraft ska marken vara lämplig för den användning som detaljplanen anger i detta fall för bostäder. Alla utredningar som behövs för att säkerställa detta måste därför ha genomförts innan detaljplanen antas.

- ❖ ***Kommentar** Markundersökningen har genomförts och finns att ta del av som bilaga 6 till denna detaljplan. Sammanfattningsvis redogör markundersökningen för att det inte finns några föroreningar som hindrar att bostäder kan byggas på aktuell fastighet.*

Trafikverket

Har inte något att erinra.

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljökontoret

Dagvatten och förorenad mark

Det är bra att ytor har avsatts i plankartan för omhändertagande av dagvatten och att planförslaget ser positivt på gröna tak och fasader. För att förhindra att eventuella föroreningar sprids till grundvattnet vid infiltration av dagvatten, är det viktigt att provtagningen av mark utförs med noggrannhet där dagvatten ska infiltreras. Provtagningsplanen bör samrådats med Miljökontoret.

***Kommentar** En dagvattenutredning är framtagen och finns att ta del av som bilaga 2 till denna detaljplan. Dagvattenutredningen visar på att det inte finns några hinder med att genomföra aktuell detaljplan då beräknade flöden bedöms kunna hanteras inom fastigheten.*

Markundersökningen har genomförts och finns att ta del av som bilaga 6 till denna detaljplan. Sammanfattningsvis redogör markundersökningen för att det inte finns några föroreningar som hindrar att bostäder kan byggas på aktuell fastighet.

Buller

Det saknas en beräkning av bullernivåer från vägtrafik som har uppdaterats med dagens trafikbelastning. En beräkning bör även finnas som tar hänsyn till framtida trafikmängder. Den informationen bör finnas för att visa platsens lämplighet och hur bostäderna kan utformas för att ge en god bebyggd miljö.

Det framgår inte av planhandlingarna om någon uteplats planeras och var den i så fall kan placeras. Vid uteplats ska trafikbuller inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

- ❖ **Kommentar** En bullerutredning är framtagen och finns att ta del av som bilaga 3 till denna detaljplan. Bullerutredningen visar på att det inte finns några hinder med att genomföra aktuell detaljplan enligt nuvarande utformning. Uteplats bör placeras vid innergård mot norr för att klara gällande riktvärden för uteplats.

Parkering

Miljökontoret bedömer att om en större parkering >50 platser är aktuell, behöver dagvattnet renas i oljeavskiljare innan det infiltreras lokalt.

- ❖ **Kommentar** Antalet parkeringsplatser kommer inte att överstiga 50 stycken.

Snöhantering

Det bör finnas yta för hantering av snö och smältvatten inom detaljplaneområdet.

- ❖ **Kommentar** Det är fastighetsägarens ansvar att hantera snön inom fastigheten. Kommunens bedömning är att det finns tillräckligt med yta inom aktuell fastighet för att kunna klara av detta.

Koncernstaben

Synpunkter

Planförslagen överensstämmer mycket väl med gällande översiktsplan. Förtätning på redan exploaterad mark som ökar mångfalden i utbud av bostadstyper i ett stadsdelscentrum är positivt ur många aspekter. Det är bra att riskerna med närhet till bränsleanläggning har beaktats i planförslaget.

Planförslaget är mycket positivt för bostadsförsörjningen, eftersom det finns behov av hyresbostäder med god tillgänglighet och tillgång till service. Busshållplatser finns i direkt närhet, lek- och rekreationsytor finns i närområdet och inga värdefulla grönytor tas i anspråk.

Planbeskrivningen är något otydlig gällande förhållningssättet till skuggning av närliggande bostadsfastigheter. Om någon hänsyn behöver tas så bör det framgå.

Under rubriken avfall finns ett generellt önskemål från kommunstyrelsekontoret om att detaljplanen inte bara bör hänvisa till avfallsplanen utan tydligare skriva att utrymme för effektiv hantering av fastighetens avfall måste tas med vid utformningen av bebyggelse och körytor.

- ❖ **Kommentar** Ny text har lagts till under rubriken *Avfall i tillhörande planbeskrivning*. För att minska skuggningen av närliggande bostadsfastigheter tillåts en lägre byggnadshöjd i den norra delen av planområdet. En solstudie har tagits fram och finns att ta del av som bilaga 4 till denna detaljplan. I solstudien redovisas hur skuggningen från ny bebyggelse kan komma att slå mot omgivningen.

Kultur & fritid

Generella förutsättningar

Området omfattas inte av något särskilt lagskydd gällande kulturmiljö utan omfattas av generella och allmänna bestämmelser i Pbl och miljöbalken. Det ligger dock i anslutning till Högomgravfältet.

Beskrivning av kulturmiljö och landskapsbild

Området runt aktuell fastighet går i en svag sluttning söderut mot selångersån. Det präglas av en varierad kulturmiljö särskilt domineras av gravhögar väster och öster om fastigheten. Direkt norr om fastigheten finns småskalig villabebyggelse från 1900-talets mitt och direkt österut finns fyra punkthus i postmodernistisk arkitektur från 1990-talet.

Inom fastigheten står idag en byggnad som uppfördes 1972 som frivårdshotell med tillhörande garage/förråd. 2001 reviderades detaljplanen och byggnaden gjordes om till studentbostäder. Ner mot Västra Vägen står en övergiven villa från 1935 belägen. Utanför planområdet i öster ligger tre solfjäderformade punkthus i fyra våningar och på ovansidan ligger flertalet villor. Innan uppförandet av frivårdshotellet har fastigheten utgjorts av odlingsmark.

Remissvar och bedömning

Området som fastigheten befinner sig i karakteriseras av bebyggelse och kulturhistoriska lämningar med en, i relation till planförslaget låg volymsskala där de högsta befintliga byggnadsvolymererna uppgår till fyra våningar. Planförslaget kommer därför innebära en tydlig förändring av områdets karaktär och en abrupt övergång från låg till hög bebyggelse.

Sundsvalls museum bedömer att ett planförslag med en maximal höjd på sex våningar istället för åtta våningar skulle bidra till en mer estetisk tilltalande övergång i området, från låg bebyggelse till hög bebyggelse.

Bedömning hänvisar till Plan – och bygglagen:*Kap 2 Detaljplaner*

3§ Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområde och kommunikationsleder.

- ❖ ***Kommentar** Plankartan har omarbetats och bestämmelsen om bland annat högsta byggnadshöj har justerats. Högsta möjliga våningsantal är nu 5 våningar.*

Barn- och utbildningsförvaltningen

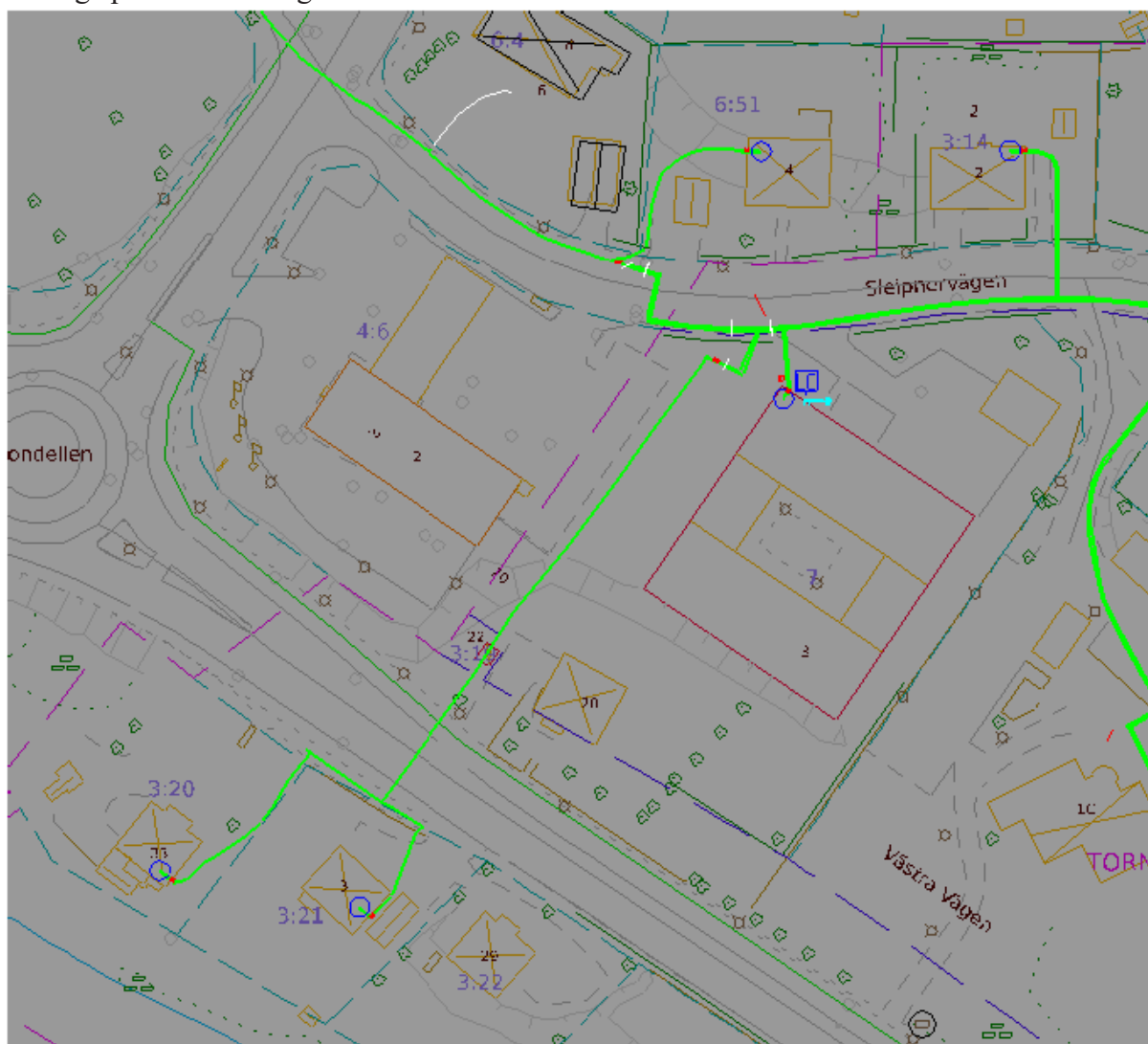
Har inte något att erinra.

Lantmäterimyndigheten

Har inte något att erinra.

Sundsvalls Energi AB, elnät

Jag har tittat på Tornvillan 7 och har funderingar kring den nordvästra delen mot bensinstationen som är ++++ markerad, där har jag en fjärrvärmeledning liggande som försörjer villorna på andra sidan västra vägen, vad menas det med att endast komplementbyggnader får uppföras? I den tidigare detaljplanen var det prickmark och då var det inga problem för mig.

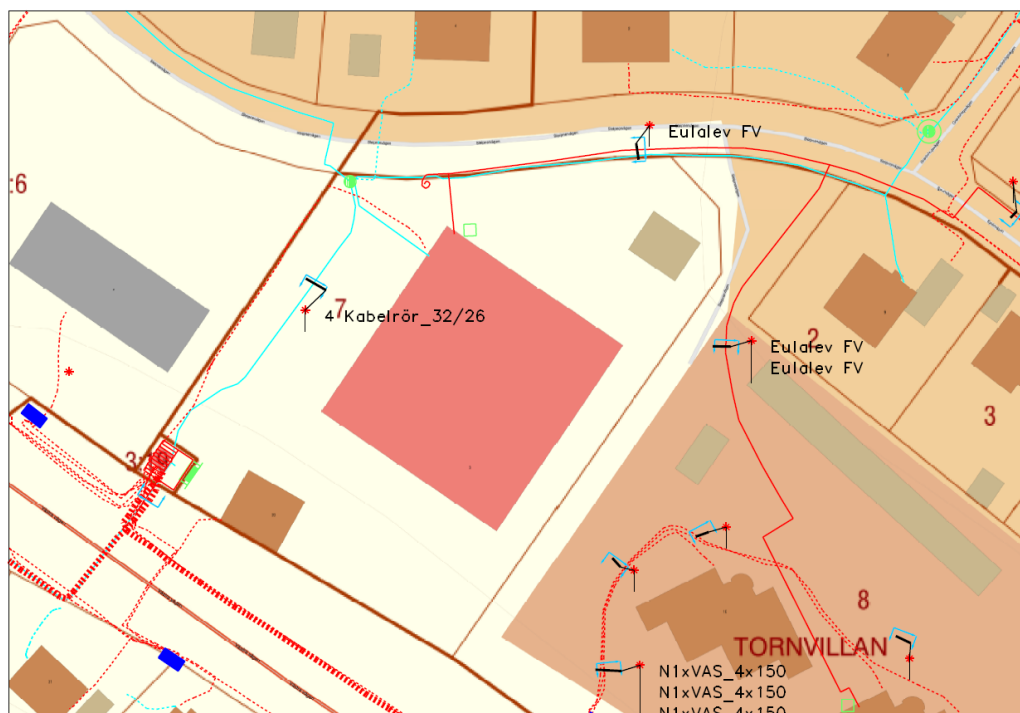


- ❖ **Kommentar** Förslaget har ändrats och i plankartan är det åter igen prickad mark i detta område.

Sundsvall Elnät

Byggnaden som är på fastigheten idag är ansluten till både elnätet och optonätet. Beroende på placering av och effekter på de nya punkthusen kan det komma att krävas nya anslutningar alternativt att befintliga anslutningar görs om.

Inom området finns det även korsande optoledningarna förutom de servisleddningar som finns på fastigheten som man måste beakta, se bifogad lägeskarta.



- ❖ **Kommentar** Markområdet där optoledningarna går är förlagt med prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras på det markområdet.

Sundsvall-Timrå Airport

Har inte något att erinra.

NAVI

Har inte något att erinra.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Har inte något att erinra.

LFV

Har inte något att erinra.

MSVAB

Vattenförsörjning

Fastigheten är ansluten till den kommunala vattenanläggningen. Teoretiskt tryck vid förbindelsepunkt motsvarar cirka 50 Mvp. Då planändringen kan medföra ökad belastning på vattenledningsnätet önskas komplettering med förväntat flöde innan slutgiltigt besked kan ges. Eventuell uppdimensionering bekostas av exploatören.

Spillvattenledning

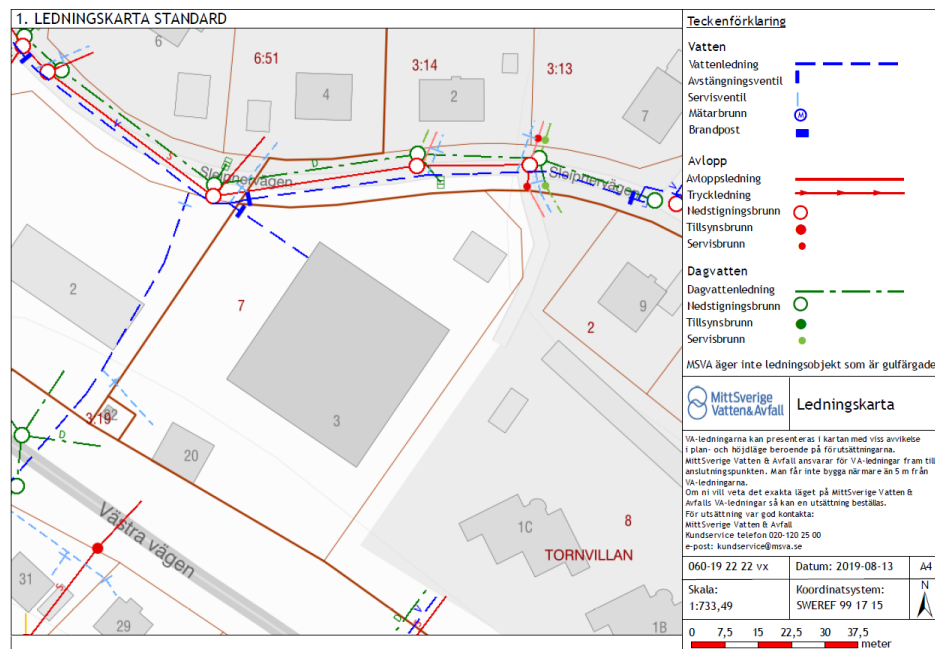
Fastigheten är ansluten till den kommunala spillvattenanläggningen. Då planändringen kan medföra ökad belastning på spillvattenledningsnätet önskas komplettering med förväntat flöde innan slutgiltigt besked kan ges. Eventuell uppdimensionering bekostas av exploatören.

Dagvattenavledning

Fastigheten är ansluten till den kommunala dagvattenanläggningen. Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga dagvattenledningen. Sundsvall Vatten AB förutsätter att fastighetens belastning av dagvattennätet inte ökar efter utförd exploatering.

Övrigt

Bifogar ledningskarta där befintliga ledningar finns redovisade.



- ❖ **Kommentar** En dagvattenutredning är framtagen och finns att ta del av som bilaga 2 till denna detaljplan. I dagvattenutredningen redovisas förväntade flöden och förslag på åtgärder för hantering av dagvatten som bedöms vara tillräckliga för planens genomförande.

CIRCLE K

Circle K Sverige AB har fått möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan och vill i detta sammanhang påpeka vikten av att erforderliga skyddsavstånd mellan Circle Ks anläggning och andra anläggningar följs. Då Circle K bedriver verksamhet på plats idag vill vi att hänsyn tas gällande eventuella störningar som verksamheten och tillhörande service genererar (såsom buller, ljus mm).

Circle K avser att utveckla och anpassa fastighet och verksamhet för framtidens behov, exempelvis tillhandahålla andra drivmedel som kan komma att kräva andra skyddsavstånd, andra öppettider och erbjudanden.

Vidare måste säkerställas att ev. tillfälliga in- och utfarter utformas så att tankbilen får det utrymme som krävs vid inkörsel och lossning samt att våra kunder lika enkelt som idag kan ta sig till och från vår anläggning.

Circle K önskar att kommunen tar kontakt vid aktuella förändringar som rör vår verksamhet.

❖ ***Kommentar** Skyddsavståndet mellan påfyllnadsstation och område där bostäder tillåts har reglerats i plankartan. Gällande in- och utfart längs Sleipnervägen kommer ingen förändring att ske.*

Privatpersoner:

Anläggningssamfälligheten Granlohög (Törnrosvägen 2A-6H).

Redan idag trafikeras Anläggningssamfälligheten Granlohögs mark och gångvägar i stor utsträckning av ej behörig gång-, cykel- och mopedtrafik till och från Sundsvall City (boende i området kring samfälligheten, bl.a. boende i Tornvillan och omgivande områden).

Utökas boendet i området så befarar vi att trafiken genom samfällighetens mark och gångvägar kommer att ökas betydligt vilket kan vara mycket störande för fastighetsägarna i samfälligheten.

Samfällighetens område är inte "allmän" utan ägs av de boende medlemmarna i samfälligheten. Det har redan idag uppstått incidenter när t.ex. trafikanter med hög hastighet passerat garagen och inte uppmärksammat att bilar är på väg att köra ut från respektive garage.

Samfälligheten har skyltar med "Privat område" men dessa respekteras inte idag och kommer säkerligen tyvärr inte heller att respekteras av "nya" boende i närområdet.

De allmänna gångvägarna måste tydliggöras så att gång- och cykelpassager till och från Sundsvall sker via allmänna gång- och cykelvägar och inte via samfällighetens mark.

Vi kräver att hänsyn skall tas till detta vid beslutet om att bygga två stora hyresfastigheter på Tornvillan.

- ❖ **Kommentar** *Det finns ingen bestämmelse som kan användas kopplat till aktuell detaljplan som i sin tur bestämmer hur och vart de "nya" boende färdas in mot Sundsvall City. Med tanke på fastighetens läge anser kommunen att den rimliga färdvägen in mot stadskärnan bör vara Västra vägen som har goda förutsättningar för gång, cykel, kollektivtrafik och motorfordon.*

Detaljplanen omfattar endast en fastighet där fler byggnader kan uppföras. I plankartan tillhörande denna detaljplan regleras inte vilken upplåtelseform som kan komma att bildas.

HSB Brf Tornhöjden (Tornvillan 8)

Föreningen motsätter sig planförslaget för Tornvillan 7. Huvudsakligen för att de två föreslagna punkthusen om 8 våningar i detaljplanen kommer innebära en olägenhet för Föreningen och för att barnrättsperspektivet inte har beaktats.

Punkthusens höjd avviker från höjden på de övriga byggnaderna i området vilket kommer ge en väsentlig inverkan på landskapsbilden på platsen. Beroende på placering och höjd på punkthusen kan skuggbildning påverka Föreningens fastighet och försämra ljusinsläppet till Föreningens lägenheter. Punkthusen kan vidare leda till ökad insyn och sämre utsikt för Föreningens lägenheter. Sammantagen kan det dessutom leda till en negativ påverkan på Föreningens attraktivitet och lägenheternas marknadsvärde.

Enligt artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen ska varje fysisk eller juridisk person ha rätt till respekt för sin egendom. Även i Regeringsformen är detta en grundlagsskyddad rätt vilket följer av 2 kap. 15 §. En sådan rätt kan tillkomma även en ägare av grannfastighet som exempelvis drabbas av olägenhet till följd av åtgärder på annan fastighet vilket följer av mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 1646-17. Föreningen anser att planförslaget innebär en risk för inskränkning av Föreningens civila rätt till skydd för egendom.

I riksdagens strategi för att förverkliga barnkonventionen (prop. 1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att utveckla barns och ungdomars inflytande och delaktighet i samhälls- och trafikplaneringen samt att tydliggöra barnrättsperspektivet i det kommunala arbetet. Föreningen anser inte att detta har gjorts i tillräcklig omfattning eftersom Sundsvalls kommuns bedömning, att planförslaget inte kommer påverka barnens perspektiv, inte styrkts med fakta. Barnrättsperspektivet som rör barnens trygghet har inte bedömts alls. Av kommunens behovsbedömning framgår att planförslaget innebär att fler människor vistas och bor i området varpå gång- cykel- och biltrafik kommer att öka. Trots det framgår inte hur barnens trygghet kommer att säkerställas. Barnens säkerhet har inte beaktats.

Planförslaget, med det två punkthusen med avvikande höjd från resten av områdets byggnader och avsaknaden av en tydlig bedömning av påverkan på barnen i området innebär en sådan olägenhet och risk för Föreningen och barnen i området att planförslaget inte bör antas. Det kan inte anses som skäligt att Föreningen och områdets barn ska riskera att drabbas på det sätt som det redogjorts för ovan enbart för att tillgodose allmänna intressen som kan tillgodoses på mindre ingripande sätt mot enskilda.

Med anledning av ovan anförda anser Föreningen att detaljplanen inte bör antas.

- ❖ *Kommentar Detaljplanen har upprättats enligt lagstiftningen innan barnkonventionen blev lag. Då fastigheten i dagens utformning inte bidrar till någon form av utomhuslek eller rekreationsmöjligheter för barn anses planförslaget med bostäder och tillhörande grönytor/samlingsplatser kunna tillskapa nya möjligheter för utomhuslek och samvaro.*

Plankartan har justerats och ny information finns att ta del av där bland annat en lägre maximal byggnadshöjd tillåts. Detta för att ny bebyggelse ska harmonisera med omgivande bebyggelse. Detta resulterar bland annat i färre bilparkeringar och mer grönyta för de boende då antalet lägenheter minskar.

Fastigheten Tornvillan 7 anses vara lämplig ur förtätningssynpunkt och stöd för detta finns i Sundsvalls översiktsplan ÖP2021.

I Sundsvalls översiktsplan ÖP2021 omnämns Granlo som en av flera möjliga stadsdelar som med fördel kan förtätas. Detta då Sundsvalls stad ska utvecklas genom förtätning längs befintliga stråk och infrastruktur.

Vidare i ÖP2021 står det att:

”Kommunen ska aktivt motverka segregation i boendet genom att stimulera till ett allsidigt bostadsbyggande vad gäller olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper. Tätorten och stadskärnan förtätas och utvidgas med nya bostäder.”

Granlohögsvägen 14

Att bygga bostäder på tomten ser vi som positivt. Men enligt förslaget kan/ska husen bli hela 8 våningar höga (max 28 meter). Om 8 våningars hus blir verklighet ser vi en stor inverkan på vår boendemiljö. Våra hus och tomter kommer att ligga i skugga delar av dagen och kvällen.

Av plan och bygglagen förstår vi att inför ett beslut om nybyggnation skall hänsyn tas till omgivande bebyggelse samt proportioner till existerande byggnader. Vi ser inte att det har beaktats då omgivningen idag består av villor och 3 stycken flerfamiljshus om 3 våningar (brf Tornvillan). Hur menar ni att ett åttavåningars hus skall smälta in i omgivningen? Om ni inte tittar väldigt långt bort ca; 1 kilometer, då ser man Granlo centrum och åt andra hållet brf Klinten.

Vi ställer oss positiva till att de nya husen uppförs med högst 3 till 4 våningar. Som det är i omgivningen (brf Tornvillan).

Med så många nya boende kommer trafiksituationen i området försämrats, kommer att öka på Sleipnervägen med ca 100%.

- ❖ **Kommentar** Plankartan har justerats och nuvarande maximal byggnadshöjd möjliggör bebyggelse upp till 5 våningar i den södra delen och upp till 4 våningar i den norra delen av planområdet.

Det kommer ske en ökning av trafiken på Sleipnervägen i samband med genomförandet av detta planförslag. Då fastigheten Tornvillan 7 ligger så pass nära utfarten till Vikingavägen bedöms Sleipnervägen inte påverkas i så stor utsträckning av en öka trafikmängd. Att skapa en ny utfart från fastigheten direkt mot Västra vägen anses försämrats trafiksäkerheten för gående, cyklister och bilister då man vid den utfarten skulle behöva korsa den större gång- och cykelbana som går längs med Västra vägen.

Granlohögsvägen 7 & 9

Med anledning av detaljplanen vill vi under tiden för samråd ställa frågor, lämna synpunkter och förslag.

Sundsvall växer och nya bostäder behöver byggas, i synnerhet hyresrätter, och vi förstår viljan att förtäta också vårt bostadsområde som ligger centralt och har närhet till fungerande service.

Påverkan av boendemiljön

Att bygga bostäder på tomten ser vi som positivt. Men enligt förslaget kan/ska de två husen bli hela 8 våningar höga (max 28 meter). Av ritningarna framgår det tyvärr inte exakt var de två husen kommer att placeras annat än att ett grönområde mot Västra vägen skall finnas och att ett lägre servicehus placeras mot bensinmacken.

Om 8 våningars hus blir verklighet ser vi en stor negativ inverkan på vår boendemiljö. Våra hus och tomter kommer att ligga i skugga stora delar av dagen och ju närmare Sleipnervägen de nya husen byggs desto mer skugga. Husen på framförallt Sleipnervägen skulle också drabbas av insyn från boende och besökare i de nya husen.

Av Plan och bygglagen förstår vi att kommunen inför ett beslut om nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse samt proportioner till existerande byggnader. Vi ser inte att det har beaktats då omgivningen idag består av villor och flerfamiljshus om tre vångar.

1. Hur menar ni att ett åttavåningars hus skulle ”vara en positiv förändring i områdets gestaltning och byggnadskultur”? Vem eller vilka gör den bedömningen?

❖ **Kommentar** Innebörden i texten handlar inte om att det specifikt är ett åttavåningshus som anses vara en positiv förändring. Det handlar mer om att detaljplanen kan bidra med en variation i området, både gällande utseende och funktion. Fastighetens läge lämpar sig mycket väl för flerfamiljshus med tanke på närhet till både service och kollektivtrafik.

Enligt den plan som antogs 2001 för studentboende Tonvillan är den maximala bygghöjden satt till 7,6 meter. Då gjordes också en bedömning av kraven på utemiljön var lägre eftersom boendet var relativt kortvarigt, nu blir det permanentboende.

2. Hur är bedömning gjord nu? Vilka krav ställs på utemiljön?

- ❖ **Kommentar** Inom fastigheten ska det finnas tillräckligt stor yta för att täcka behovet av friyta samt parkeringsplatser för cykel och bil enligt gällande parkeringsnorm. I den södra delen av planområdet finns bestämmelser om markens anordnande och vegetation där minst 75 % av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten, varav minst 50 % av markytan ska bestå av grönska. Om uteplats anordnas på en plats där bullernivån inte kan säkerställas krävs att åtgärder vidtas.

Vi ställer oss positiva till att nya hus uppförs men föreslår att antal våningar begränsas till 3, max 4, alltså samma höjd som husen på grannfastigheten Sleipnervägen 1 A – C och att husen med fördel placeras i samma läge i förhållande till Västra vägen.

- ❖ **Kommentar** Plankartan har justerats och nuvarande maximal byggnadshöjd möjliggör bebyggelse upp till 4 våningar i norra delen av planområdet samt 5 våningar i den södra delen.

Ökad trafik

Med så pass många nya boende kommer trafiken att öka och trafiktrafiksituationen i området försämrats ytterligare. Enligt detaljplanen tycks parkeringar för 54 bilar (60 lägenheter * 0,9 enligt förslaget) och gästparkeringar planeras samt parkeringar för cyklar, totalt 150 stycken (60*2,5). Sammantaget är det en avsevärd yta som skall finnas för detta ändamål.

Redan idag är trafiksituationen ansträngd, främst på morgonen och eftermiddagen när många från andra kvarter och från förskolan Granlohög behöver passera för att ta sig in/ut på Vikingavägen. Vid samma tidpunkter bildas också lätt köer för påfart till Vikingavägen och vidare genom rondellen och in mot stan. Sikten i korsningen Sleipnervägen/Vikingavägen är dessutom starkt begränsad och ytterligare trafik ökar risken för köbildning och olyckor. Därtill är trafiken till och från bensinstationen frekvent. Exempelvis körs tankbilar regelbundet Sleipnervägen och vidare på Granlohögsvägen efter leveranser hos bensinstationen. Trottoarer saknas på Sleipnervägen och många barn cyklar och går till och från skola/busshållplats.

Enligt detaljplanen kommer det inte vara möjligt att göra in- och utfart direkt från Västra vägen. Vi föreslår att det omprövas då vi ser det som ett bättre alternativ för trafiksituationen i bostadsområdet.

- ❖ **Kommentar** Då byggnadshöjden har minskat kommer även antalet lägenheter att sjunka vilket i sin tur medför färre parkeringar.

Det kommer ske en ökning av trafiken på Sleipnervägen i samband med genomförandet av detta planförslag. Då fastigheten Tornvillan 7 ligger så pass nära utfarten till Vikingavägen bedöms Sleipnervägen inte påverkas i så stor utsträckning av en öka trafikmängd. Att skapa en ny utfart från fastigheten direkt mot Västra vägen anses försämra trafiksäkerheten för gående, cyklister och bilister då man vid den utfarten måste korsa den större gång- och cykelbana som går längs med Västra vägen.

Att det saknas trottoar längs en kvartersgata är inte ovanligt men kommunen håller med om att det skulle vara bra om det fanns ur säkerhetssynpunkt. Om gående och cyklister håller sig till den norra delen av Sleipnervägen är det endast 4 stycken villautfarter som de måste passera för att sedan ansluta mot Vikingavägens trottoar samt övergångsställe. Sleipnervägen är även bredare i förhållande till andra villagator i området.

Behovsbedömning miljö

I bilaga 2, Behovsbedömning miljö finns flera bedömningar som är svåra att tyda och förstå. Vi önskar att dessa förklaras.

Under rubriken Social hållbarhet/trygghet:

”Planförslaget anses påverka trygghetsaspekten positivt. Fler bostäder kommer att generera fler människor i rörelse och således skapa en mer levande och vaken stadsdel”

3. Vad grundas bedömningen på? Hur är bedömningen gjord? Genom någon form av undersökning? Är det ett generellt utlåtande eller har ni tagit hänsyn till just till den specifika delen av Granlo som avses och vad dess boende anser?

❖ **Kommentar** *Bedömningen är av generell karaktär och är inte specifikt knuten till den här delen av Granlo. Dock är andemeningen förankrad i tidigare forskning inom stadsplanering.*

Vi upplever att vår stadsdel idag är ytterst vaken och levande! Här i området är daglig aktivitet utomhus på våra tomter och på gemensamma ytor. Många motionerar och promenerar dessutom i området. Vi har god kontakt med varandra, är aktiva i Grannsamverkan, har en god gemenskap, och värnar varandra och vår gemensamma miljö.

Vidare skriver ni att ”Närheten till Västra vägen och intilliggande bebyggelse kan också bidra till detta”.

4. Vad menar ni?

- ❖ **Kommentar** *Det är bra att ni har en aktiv och fungerande grannsamverkan. En fungerande grannsamverkan (intilliggande bebyggelse) och en väg som Västra vägen med goda förutsättningar för gång, cykel, kollektiv- samt fordonstrafik bidrar också till en mer "vaken" stadsdel. Vilket kommunen anser som positivt.*

Samråd mitt i semesterperioden

Tidpunkten för samråd, mitt i semesterperioden och den korta svarstiden, anser vi försvårar samråd och därmed möjligheter till att skapa en god dialog mellan alla inblandade intressenter. Varför skickade ni ut brev angående samråd under juli månad?

- ❖ **Kommentar** *Att skicka ut en detaljplan på samråd under sommarmånaderna är inget ovanligt. Då planen vid den tidpunkten befann sig i det skedet skickades den ut. Däremot kan svarstiden regleras under semesterperioderna så att de berörda får längre tid på sig att svara, vilket även var fallet i denna plan vid det tillfället.*

Förslag på andra placeringar för åttavåningsbyggnader

Nedansidan Västra vägen där KRIS husen idag ligger, mot Högomsvägen vid bron alternativt vid de övriga höghusen i centrum av Granlo. Dessa förslag skulle påverka mindre antal boende i den direkta omgivningen och fortfarande ligga centralt. Samt bidra till den förtätning som Sundsvalls kommun eftersträvar.

- ❖ **Kommentar** *Beställaren av detaljplanen är privat och kommunen utreder därmed förslaget för den fastighet som är angiven i ansökan.*

Sleipnervägen 2

Vi fick detaljplanen för Tornvillan 7 och vi ställer oss starkt frågandes för ett bygge av två stycken höghus på 8 våningar vardera! Vi har tittat och studerat och funderat hur detta påverkar oss som villaägare. Vi har kommit fram till dessa punkter som vi härmed meddelar i denna skrift.

1: Detta är ett villaområde, det kommer att påverka oss närmaste grannar negativt genom att det blir mörkare, dvs att solljus inte når tomten på samma sätt.

2: Att det blir en väldigt stor insyn på tomten att det inte går att vistas där utan att någon ser.

- ❖ **Kommentar** Plankartan har justerats och ny maximal byggnadshöjd medför ett våningsantal på högst 5 våningar i södra delen av planområdet och högst 4 våningar i den norra delen av planområdet närmast Sleipnervägen. Detta resulterar i att det inte kommer upplevas lika mörkt samt att insynen inte blir lika påtaglig då det blir färre lägenheter i och med att byggnadshöjden sjunker.

3: Trafikmängden kommer att öka och det medför större risk för att bli påkörd samt kollision mellan bilar. Det är många barn som bor här i området samt går till/från skola och fritids.

- ❖ **Kommentar** Då antalet lägenheter i detta förslag minskar blir det också mindre trafik. Dock är det ofrånkomligt att en ökning av trafiken kommer att ske på Sleipnervägen i samband med genomförandet av detta planförslag. Då fastigheten Tornvillan 7 ligger så pass nära utfarten till Vikingavägen bedöms Sleipnervägen inte påverkas i så stor utsträckning av en öka trafikmängd. Att skapa en ny utfart från fastigheten direkt mot Västra vägen anses försämra trafiksäkerheten för gående, cyklister och bilister då man vid den utfarten måste korsa den större gång- och cykelbana som går längs med Västra vägen.

Att det saknas trottoar längs en kvartersgata som Sleipnervägen är inte ovanligt, men kommunen håller med om att det skulle vara bra om det fanns ur säkerhetssynpunkt. Om gående och cyklister håller sig till den norra delen av Sleipnervägen är det endast 4 stycken villautfarter som de måste passera för att sedan ansluta mot Vikingavägens trottoar samt övergångsställe. Sleipnervägen är även bredare i förhållande till andra villagator i området vilket underlättar för möten mellan de som färdas läng vägen.

4: Hur kommer det att påverka villapriserna närboendes utsikt försvinner när man har stora höga betonghus som grannar samt att det blir stor insyn på villatomterna?

- ❖ **Kommentar** Det kommunen vet är att det generellt finns en efterfrågan av villatomter i stadsnära lägen vilket gör Granlo till en eftertraktad stadsdel att bo i. Kommunen gör ingen bedömning om hur värdet på befintliga bostäder påverkas.

5: Brandsäkerhet, hur blir den med så stora hus tätt in på villorna?

- ❖ **Kommentar** Generella avstånd som används vid planläggning finns reglerade i detaljplanen som syftar till ökad säkerhet vad gäller brand.

6: Marken där det byggs, vad finns under och hur klarar den belastningen av husen?

- ❖ **Kommentar** Kommunen prövar markens lämplighet för aktuellt ändamål som i denna detaljplan är bostäder. I den geotekniska utredningen (se bilaga 1) framgår det att marken inom fastigheten Tornvillan 7 lämpar sig väl för byggnation av exempelvis flerfamiljshus.

Vi vill samtidigt påpeka att vi inte är emot utveckling av området, utan vi anser att man kan bygga lägre hus på 3 max 4 våningar istället, det skulle harmonisera bättre med omgivningen!

Vi har även fått höra att när dom byggde Vikingavägen 59-63 så byggdes det aldrig en nr 61 pga protester angående insynen.

Sleipnervägen 4

Vi är boende på Sleipnervägen 4 i Granlo. Vi kom tillbaka från semester den 12/8 och fick veta om detaljplanen Tornvillan 7. Vi har inte haft så mycket tid för funderingar men vår första känsla har varit en stor aversion. Ändringar innebär en betydande livsmiljöpåverkan för berörda grannar och en drastiskt avvikande från det karakteristiska på villaområdet.

Synpunkter i samband med planeringen som skulle påverka vårt liv negativt:

1. Brist av solljus i stor del av dygnet
2. Bisarr utseende, skrämmande upplevelse i skuggan av ett torn

- ❖ **Kommentar** Plankartan har justerats och ny maximal byggnadshöjd medför ett våningsantal på högst 5 våningar i södra delen av planområdet och högst 4 våningar i den norra delen av planområdet. Detta resulterar i att det inte kommer upplevas lika mörkt samt att insynen inte blir lika påtaglig då det blir färre lägenheter i och med att byggnadshöjden sjunker. En solstudie finns att ta del av som bilaga 4 till denna detaljplan. Där redovisas hur skuggningen kan komma att slå vid en framtida exploatering.

3. Ökad trafik (saknande gång- och cykelväg) – När tankbilar står på vägen vid bensinstationen finns det bara plats för en passerande bil. Risk för barnen som inte är skyddade på något sätt på vägen. Parkering för 70-140 bilar?

- ❖ **Kommentar** Då antalet lägenheter i detta förslag minskar blir det också mindre trafik. Dock är det ofrånkomligt att en ökning av trafiken kommer att ske på Sleipnervägen i samband med genomförandet av detta planförslag. Då fastigheten Tornvillan 7 ligger så pass nära utfarten till Vikingavägen bedöms Sleipnervägen inte påverkas i så stor utsträckning av en öka trafikmängd. Att skapa en ny utfart från fastigheten direkt mot Västra vägen anses försämra trafiksäkerheten för gående, cyklister och bilar då man vid den utfarten måste korsa den större gång- och cykelbana som går längs med Västra vägen.

Att det saknas trottoar längs en kvartersgata som Sleipnervägen är inte ovanligt, men kommunen håller med om att det skulle vara bra om det fanns ur säkerhetssynpunkt. Om gående och cyklister håller sig till den norra delen av Sleipnervägen är det endast 4 stycken villautfarter som de måste passera för att sedan ansluta mot Vikingavägens trottoar samt övergångsställe. Sleipnervägen är även bredare i förhållande till andra villagator i området vilket underlättar för möten mellan de som färdas längs vägen.

Enligt gällande parkeringsnorm för området beräknas antalet bilparkeringar uppgå till cirka 50 stycken om planförslaget genomförs enligt föreslaget utförande.

4. Förhöjd risk för trafik olyckor, konflikter, brandrisk. Utkastade saker kan hamna i vår trädgård. Mer sopor på gatan.

- ❖ **Kommentar** Hastigheten längs Sleipnervägen är låg och infarten till fastigheten är en av de första infarterna från Vikingavägen vilket gör att fastigheterna längre in på vägen inte blir drabbade av den ökade trafikmängden i samma utsträckning. De byggnader som kommer uppföras ska följa gällande regler för brandsäkerhet. Gällande utkastandet av saker samt nedskräpning är inget som hanteras i detaljplan. Om sådan situation skulle uppstå får det hanteras på plats vid aktuellt tillfälle med fastighetsägare.

5. Hel insyn från alla håll. Vårt liv blir synligt i trädgården, på balkongen, i vardagsrummet. Vi tappar vår integritet.

- ❖ **Kommentar** Att bo i ett villaområde/utkanten av ett villaområde är ingen garanti för att undvika insyn. Då det redan finns flerfamiljshus i anslutning till aktuell fastighet är konceptet inte helt främmande för omgivningen. I detta förslag är byggnadshöjden sänkt vilket medför att det blir färre lägenheter som har sina fönster riktade mot norr.

6. Värden av vår fastighet sjunker.

- ❖ **Kommentar** Det kommunen vet är att det generellt finns en efterfrågan av villatomter i stadsnära lägen vilket gör Granlo till en eftertraktad stadsdel att bo i. Kommunen gör ingen bedömning om hur värdet på befintliga bostäder påverkas.

7. Karaktär av området förändras - det tappar balans, harmoni.

- ❖ **Kommentar** Då det redan finns flerfamiljshus i anslutning till aktuell fastighet är konceptet inte helt främmande för omgivningen. Kommunen har för avsikt att i första hand förtäta i områden där en god service och infrastruktur redan är etablerad vilket gör att fastigheten Tornvillan 7 lämpar sig bra i dessa avseenden.

8. Oro kring markens beskaffenhet i samband med belastningen så nära till våra hus (20 meter???)

- ❖ **Kommentar** Markens beskaffenhet anses vara god för detaljplanens syfte och ändamål och bör inte påverka ert hus.

9. Vi känner oss helt enkelt besvikna eftersom vi har köpt hus på området med tydliga detaljplan som nu planeras att ändras drastiskt.

- ❖ **Kommentar** Om aktuell detaljplan vinner laga kraft förblir markanvändningen fortfarande bostäder. Att detaljplaner ändras är inget ovanligt då utbud och efterfrågan förändras över tid.

Vår uppfattning är att det ur **arkitektonisk- och gestaltningsperspektiv** inte är lämpligt med ett 8 våningshus på tomten.

Det är alldeles för stort skillnad mellan de 5 meter höga villorna och ett 28 meter högt punkthus. Det ger alldeles för mycket skugga, och det tar bort villaområdets stämning och karaktär, sammantaget gör att vi känner oss oroliga. Marken har en naturlig lutning mot söder som gör att det är ett suveränt läge för villor. De som gjorde före detta detaljplanen var medveten om det. Om man bygger 28 meter högt hus på första raden förvinns den där stämningen.

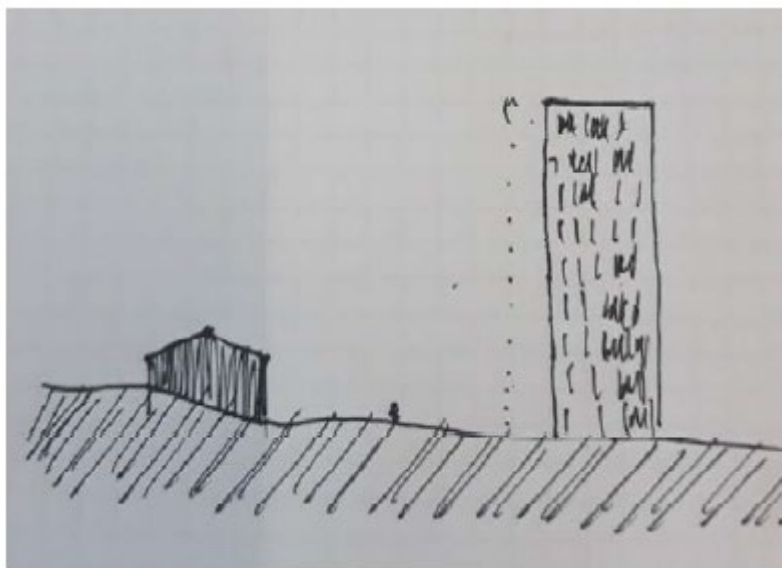
Vi önskar också att Ni redovisar en sol-studie som visar att det är tillräckligt mycket ljus på våra söderfasaden året runt.

Att bygga huset 4 meter från Sleipnervägen gör att situation blir ännu värre. Situation kräver att huset ska ligga lägre från Sleipnervägen. Andra (vår) sidan Sleipnervägen finns 6 m zon som får man inte bebygga.

För att tydliggöra våra synpunkter ritade vi en sektion genom vårt hus och den planerade huset.

Vi är medveten att på Västravägen finns höga punkthus redan, men de har 4 våningshus som granne på norrsidan och definitivt mer mellanrum mellan husen än på Tornvillan.

Vi är inte emot utveckling av området och förstår det ökade behovet av bostäder. Däremot ser vi inte något synnerligt skäl för sådana drastiska förändringar i detaljplanen. Vi anser att lägre hus kan passa lämpligare, och därför tycker vi att det är en lämplig lösning att fortsätta bebyggelsen med 4 våningshus precis som Tornvillan 7 och bygga huset samma linje som där.



- ❖ **Kommentar** Kommunen har förståelse för den oro som uppstår gällande skuggning/insyn gällande flerfamiljshus om 28 meter högt. Den omritade plankartan medför att max 5 våningar kan byggas i den södra delen av planområdet och max 4 våningar kan byggas i den norra delen av planområdet närmast Sleipnervägen. Detta kommer att harmonisera bättre med omgivande bebyggelse vid Tornvillan 8 samt minskar skuggning och insyn för omgivande bebyggelse.

Gällande placering av nya byggnader finns några förhållningspunkter som exploatören måste följa. Dels handlar det om avstånd till omkringliggande fastighetsgränser, avstånd till påfyllnadsstation vid den intilliggande macken samt avstånd kopplat till den bullerutredning som utförts och som visar på vart det är lämpligt att placera byggnader för att klara av det buller som uppstår från trafiken längs Västra vägen.

Sleipnervägen 6

1. Inledning

Inledningsvis ifrågasätter vi visserligen inte att det finns behov av fler bostäder i Sundsvalls kommun. Förtätning i enlighet med den föreslagna detaljplanen är dock synnerligen olämplig av flera skäl, som redovisas nedan. Vi motsätter oss alltså med bestämdhet förslaget i dess nuvarande utformning.

Yttrandet är disponerat så att det först (punkten 2) redovisas ett förslag från vår sida på en lämpligare lösning och argumenten för detta.

Senare i dokumentet, under punkterna 3 a)-g), listas våra mest väsentliga synpunkter på och invändningar mot förslaget och den hittillsvarande samrådsprocessen.

2. Vårt eget förslag

Vi föreslår att detaljplanen ändras på följande sätt.

- Det ska i första hand inte vara tillåtet med en högre byggnadshöjd på fastigheten än vad som krävs för tvåvåningshus. I andra hand, om förtätning med hyresbostäder på fastigheten ska tillåtas med en högre byggnadshöjd, ska det inte vara tillåtet med en högre byggnadshöjd än vad som krävs för tre eller möjligen fyra våningar. För att maximera antalet nya bostäder, men samtidigt hålla nere byggnadshöjden, kan lämpligen fler än två byggnader uppföras. En lägre byggnadshöjd skulle harmonisera bättre med befintlig bebyggelse och struktur. Dessutom skulle de stora olägenheterna med insyn för omgivande fastigheter begränsas avsevärt. Vi inser att det för en byggherre är mer ekonomiskt lönsamt att bygga färre och högre byggnader. Detta kan dock givetvis inte tillåtas utgöra ett relevant skäl för att en kommun ska tillmötesgå ett enskilt och orimligt önskemål om ändring av en detaljplan på ett sätt som innebär betydande olägenheter för ett stort antal fastighetsägare.

- ❖ **Kommentar** Under samrådet prövades planförslaget utifrån beställarens önskemål gällande bland annat byggnadshöjd/antal våningar. Utifrån inkomna yttranden under samrådsskedet har kommunen justerat några bestämmelser i plankartan gällande bland annat högsta byggnadshöjd samt största totala bruttoarea inom planområdet. Exploatören kan med dessa bestämmelser välja att bygga färre men högre byggnader, dock max 5 våningar höga i södra delen av planområdet eller max 4 våningar i norra delen av planområdet. Exploatören kan även välja att bygga fler byggnader som är lägre samt välja att bygga en större byggnad men som då också måste vara lägre. Alltså möjligheten finns att bygga 5 våningar men det är den totala bruttoarean om 4000 kvadratmeter som avgör hur höga byggnaderna kan bli, hur många byggnader som kan byggas och vilken omkrets byggnaderna kommer kunna ha. Detaljplanen blir därmed flexibel men det finns vissa bestämmelser som måste följas.

- Byggnaderna ska oavsett höjd placeras så nära Västra vägen som möjligt. En placering närmare Västra vägen än Sleipnervägen skulle medföra avsevärt mindre insyn till andra boende i området, mindre skuggbildning för fastigheterna norr om Tornvillan 7 och mindre trängsel i området omkring Sleipnervägen. Detta p.g.a. att marknivån där är lägre än vid Sleipnervägen och att byggnaderna skulle hamna på något längre avstånd från lägre bebyggelse norr om fastigheten. Dessutom skulle byggnaderna få ett lämpligare avstånd till bensinstationen med de risker som närheten till denna innebär. Det bör även beaktas att området närmare Västra vägen på fastigheten redan är bebyggt med ett s.k. rivningshus och att strandskyddet (med avseende på Selångersån) även enligt föreliggande förslag upphävs. Det skulle möjligen bli mer buller för de boende på Tornvillan 7 med en placering närmare Västra vägen än Sleipnervägen. Att bullernivån skulle bli särskilt mycket högre med denna placering är dock långt ifrån säkert. Det är däremot klarlagt att det finns byggnadstekniska åtgärder som kan begränsa buller vid nyproduktion. De boende på Tornvillan 7 skulle också få närmare till busshållplats, med anpassad gångbana, på Västra vägen om byggnaderna placerades närmare den vägen, vilket skulle kunna gynna användningen av kollektivtrafik och främja trafiksäkerheten.

- ❖ **Kommentar** Gällande placering av nya byggnader finns några förhållningspunkter som exploatören måste följa. Dels handlar det om avstånd till omkringliggande fastighetsgränser, avstånd till påfyllnadsstation vid den intilliggande macken samt avstånd kopplat till den bullerutredning som utförts och som visar på vart det är lämpligt att placera byggnader för att klara av det buller som uppstår från trafiken längs Västra vägen. Utöver dessa förhållningspunkter kommer kommunen inte att lägga till några bestämmelser om exakt placering för ny bebyggelse inom fastigheten.

- Utfart från fastigheten ska ske mot Västra vägen av hänsyn till oskyddade trafikanter på Sleipnervägen och Vikingavägen och den redan nu mycket begränsade framkomligheten för både människor och fordon på Sleipnervägen. Vid nyproduktion kan man ta höjd för och bygga på ett sätt som skyddar mot vägbuller. Det är svårare för oss som redan bor på Sleipnervägen att skydda oss mot buller längs denna väg från 60 nya och oväntade grannar liksom deras besökare.

- ❖ **Kommentar** Då antalet lägenheter i detta förslag minskar blir det också mindre trafik. Dock är det ofrånkomligt att en ökning av trafiken kommer att ske på Sleipnervägen i samband med genomförandet av detta planförslag. Då fastigheten Tornvillan 7 ligger så pass nära utfarten till Vikingavägen bedöms Sleipnervägen inte påverkas i så stor utsträckning av en öka trafikmängd. Att skapa en ny utfart från fastigheten direkt mot Västra vägen anses försämra trafiksäkerheten för gående, cyklister och bilister då man vid den utfarten måste korsa den större gång- och cykelbana som går längs med Västra vägen.

Att det saknas trottoar längs en kvartersgata som Sleipnervägen är inte ovanligt, men kommunen håller med om att det skulle vara bra om det fanns ur säkerhetssynpunkt. Om gående och cyklister håller sig till den norra delen av Sleipnervägen är det endast 4 stycken villautfarter som de måste passera för att sedan ansluta mot Vikingavägens trottoar samt övergångsställe. Sleipnervägen är även bredare i förhållande till andra villagator i området vilket underlättar för möten mellan de som färdas läng vägen.

Enligt gällande parkeringsnorm för området beräknas antalet bilparkeringar uppgå till cirka 50 stycken om planförslaget genomförs enligt föreslaget utförande.

3. Synpunkter på och invändningar mot förslaget

a) Förslaget är inte förenligt med översiktsplanen

Grundläggande är enligt gällande översiktsplan att befintliga strukturer och den karaktär som ett område besitter måste beaktas vid förtätning.

Till att börja med kan det konstateras att Granlo överhuvudtaget inte pekas ut som ett lämpligt utvecklingsområde för förtätning i översiktsplanen. Det saknas också behov av förtätning i Granlo. Granlo är redan i dag tättbebyggt och det råder t.ex. brist på förskoleplatser. I stället för Granlo utpekas i översiktsplanen helt andra områden i Sundsvall som lämpliga för förtätning. Det finns alltså andra platser som är klart mer lämpliga för ny bostadsbebyggelse. Kommunen kan således utan svårighet utveckla annan tätortsmiljö och på så sätt tillgodose ett behov av förtätning i stället för att ändra den nu aktuella detaljplanen.

Vår grundinställning är alltså att den aktuella platsen inte framstår som särskilt lämplig för förtätning överhuvudtaget.

- ❖ **Kommentar** I Sundsvalls översiktsplan ÖP2021 omnämns Granlo som en av flera möjliga stadsdelar som med fördel kan förtätas. Detta då Sundsvalls stad ska utvecklas genom förtätning längs befintliga stråk och infrastruktur.

Vidare i ÖP2021 står det att:

”Kommunen ska aktivt motverka segregation i boendet genom att stimulera till ett allsidigt bostadsbyggande vad gäller olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper. Tätorten och stadskärnan förtätas och utvidgas med nya bostäder.”

I Granlo finns flest villor och småhus. Att placera två extremt höga byggnader mitt i ett mycket tätbebyggt villaområde skulle helt ändra områdets karaktär. Så höga byggnader som det är fråga om är överhuvudtaget ovanliga i hela Sundsvall. Det finns visserligen några enskilda byggnader i Granlo som är höga. Dessa är dock placerade i närheten av Granlo centrum och Högoms skola respektive nära Västra vägen och på ett rimligt avstånd från lägre bebyggelse som villor. De befintliga högre byggnaderna i Granlo är dessutom samlade på ett sätt som har en enhetlig struktur och öppnare markytor. Enligt det nu aktuella förslaget ska två extremt höga byggnader i stället pressas in mitt i ett redan trångt område med lägre bebyggelse på en förhållandevis liten fastighet. Det är uppenbart att befintliga strukturer och den karaktär som området besitter inte har beaktats i förslaget.

Nedan (punkten c) kommenteras också förslagets oförenlighet med översiktsplanen i fråga om trafikmiljö.

- ❖ **Kommentar** Fastigheten Tornvillan 7 ligger i utkanten av villaområdet i anslutning till en bensinstation i väst samt flerfamiljshus i öst. Då majoriteten av bostäderna öster om Vikingavägen består av villor och småhus anser kommunen att fler inslag av flerfamiljshus välkomnas för att på så sätt stimulera ett allsidigt bostadsbyggande som också eftersträvas i ÖP2021.

b) Förslaget innebär en extrem och helt oförutsebar förändring av detaljplanen

Den i dagsläget gällande detaljplanen tillåter en högsta byggnadshöjd om 7,6 meter på platsen. Enligt förslaget ska den högsta tillåtna byggnadshöjden vara 28 meter. Till att börja med framstår 28 meter som en onödig och orimlig höjd för en byggnad även om den har åtta våningar. Man kan fråga sig vilken takhöjd kommunen har räknat med i förslaget. Frånsett denna märkliga detalj innebär förslaget en extrem förändring av hela området och särskilt för de närmast belägna fastigheterna. Förändringen är helt oväntad. Den planerade byggnationen kommer att uppföras mycket nära omgivande fastigheter, bl.a. vår egen. Det har med hänsyn till områdets nuvarande beskaffenhet och gällande detaljplan varit helt otänkbart för köpare av fastigheter i området att räkna med så betydande förändringar av omgivningen.

- ❖ **Kommentar** I samrådshandlingen har kommunen prövat beställarens önskemål gällande byggnadshöjd/våningsantal samt bruttoarea. Den justerade plankartan medför att max 5 våningar kan byggas i den södra delen av planområdet och max 4 våningar kan byggas i den norra delen av planområdet närmast Sleipnervägen. Detta kommer att harmonisera bättre med omgivande bebyggelse vid Tornvillan 8 samt minskar skuggning och insyn för omgivande bebyggelse.

När vår villa skulle uppföras så sent som 2012-2013 var det otänkbart för kommunen att vi skulle få bygga ett högre hus än 1,5 plan, vilket vi accepterade och byggde en enplansvilla i stället. Det var också otänkbart ur kommunal synpunkt att uppföra en *garagebyggnad* närmare Sleipnervägen än sex meter (prickmark). Med facit i hand var detta klokt. Vi har nu bott här sedan 2013 och vet hur framkomligheten är på Sleipnervägen, särskilt vintertid, och förstår nu att det är synnerligen olämpligt med bebyggelse alltför nära Sleipnervägen. Till vår förvåning ser vi dock att det nu föreslås att *huvudbyggnad* på Tornvillan 7 ska tillåtas placeras minst fyra meter från fastighetsgräns och att befintlig s.k. prickmark på området ska begränsas synnerligen mycket.

Vår uppfattning är alltså att det har varit helt oförutsebart och dels är olämpligt att förändra detaljplanen på föreslaget sätt. Det framstår också som omotiverat och märkligt att det på just denna fastighet – till skillnad från andra närbelägna fastigheter – ska vara tillåtet att uppföra komplementbyggnader så nära som minst två meter från fastighetsgräns. Man kan med hänsyn till principer om likabehandling och förutsebarhet fråga sig varför just denna fastighet ska särbehandlas på ett särskilt gynnsamt sätt.

❖ **Kommentar** I äldre detaljplaner fanns andra bestämmelser gällande placering av byggnader. I detta fall ska gällande detaljplan ändras och därmed kan nya bestämmelser prövas. Gällande prickmark så var det mer förekommande i äldre planer för att reglera vart det ej var tillåtet att bygga än vise versa. Nu används prickmark mer sällan och istället kan placeringsbestämmelser användas för att reglera byggnadernas placering. Med hjälp av placeringsbestämmelserna kan detaljplanen bli mer flexibel i frågor som rör vart exploatören sedan kan placera ny bebyggelse inom det markområde som tillåter exempelvis bostäder.

c) Förslaget innebär en farlig trafikmiljö

I förslaget har helt uppenbart inte beaktats översiktsplanens riktlinjer om att en trygg, säker trafikmiljö med fokus på oskyddade trafikanter ska eftersträvas i all bostadsplanering. Alternativt saknas helt lokalkännedom om trafiksituationen i närområdet.

Byggnation av 60 nya lägenheter mitt i detta villaområde skulle medföra en extrem ökning av biltrafik på Sleipnervägen och Vikingavägen. På Sleipnervägen och vid och omkring korsningen Sleipnervägen/Vikingavägen går och cyklar ett avsevärt antal oskyddade trafikanter, bl.a. barn och ungdomar, dagligen bl.a. till och från Högoms skola, Granlohögs förskola, Granlo förskola och Skeppets kyrkis i närheten. Vägen används också av barn och ungdomar i Granlo för att ta sig till och från bl.a. Engelska skolan. Längs Sleipnervägen finns ingen som helst trottoar eller gångbana. Sikten är dålig. Längs vägen finns en bensinstation med utfart mot Sleipnervägen. Där finns flera tvätthallar. Stationen håller öppet från tidig morgon till kl. 24 alla dagar i veckan och givetvis förekommer redan i dag mycket trafik längs vägen. Längs Sleipnervägen står dessutom flera gånger i veckan stora fordon som levererar bränsle parkerade mittemot vår uppfart. Dessa frekvent parkerade fordon blockerar vägen helt i ena riktningen. Uppställningarna är förhållandevis långvariga. Se bifogat foto på hur det regelbundet ser ut sommartid. Redan i dag är alltså framkomligheten längs Sleipnervägen

mycket dålig. Vägen är definitivt inte dimensionerad för ytterligare trafik av något som helt slag.

- ❖ **Kommentar** Kommunen håller inte med om att aktuell fastighet är placerad mitt i ett villaområde. Fastigheten Tornvillan 7 ligger i utkanten av villabebyggelsen med flerfamiljshus i öster, bensinstation i väster, Västra vägen i söder samt villor i norr.

Då antalet lägenheter i detta förslag minskar blir det också mindre trafik. Dock är det ofrånkomligt att en ökning av trafiken kommer att ske på Sleipnervägen i samband med genomförandet av detta planförslag. Då fastigheten Tornvillan 7 ligger så pass nära utfarten till Vikingavägen bedöms Sleipnervägen inte påverkas i så stor utsträckning av en öka trafikmängd. Att skapa en ny utfart från fastigheten direkt mot Västra vägen anses försämra trafiksäkerheten för gående, cyklister och bilister då man vid den utfarten måste korsa den större gång- och cykelbana som går längs med Västra vägen.

Att det saknas trottoar längs en kvartersgata som Sleipnervägen är inte ovanligt, men kommunen håller med om att det skulle vara bra om det fanns ur säkerhetssynpunkt. Om gående och cyklister håller sig till den norra delen av Sleipnervägen är det endast 4 stycken villautfarter som de måste passera för att sedan ansluta mot Vikingavägens trottoar samt övergångsställe. Sleipnervägen är även bredare i förhållande till andra villagator i området vilket underlättar för möten mellan de som färdas längs vägen.

Enligt gällande parkeringsnorm för området beräknas antalet bilparkeringar uppgå till cirka 50 stycken om planförslaget genomförs enligt föreslaget utförande.

Under vintertid är förhållandena på Sleipnervägen särskilt svåra eftersom det inte finns någon lämplig avställningsplats för snö i närområdet. Detta har fått till följd att stora snövallar pressas upp längs hela vår tomtgräns, dels längs Sleipnervägen och dels längs Vikingavägen och dels i korsningen mellan dessa vägar. På den sträcka av Vikingavägen som gränsar mot vår fastighet är det regelmässigt så fullt av upplagad snö att det knappt är möjligt att ta sig fram på trottoaren som leder till busshållplatsen. Om kommunen ifrågasätter denna uppgift kan vi ta fram meddelanden som vi har skickat varje vinter till kommunen angående hur snötrycket har påverkat vår häck på de nu beskrivna platserna. Stora mängder snö brukar även placeras intill en släpvagnsparkering som nu nyttjas av bensinstationen men alltså uppenbarligen föreslås bli bebyggd av åttavåningshus. Vintertid är det knappt möjligt för två bilar att mötas på Sleipnervägen då snö täcker stora delar av vägbanan. Att under dessa förhållanden öka trafikmängden längs Sleipnervägen med 60 potentiellt bilburna boende samt besökare till de boende, och ytterligare oskyddade trafikanter, vore synnerligen olämpligt.

- ❖ **Kommentar** Kommunen ifrågasätter inte att det under vintertid är försämrad framkomlighet längs Sleipnervägen på grund av att snön pressas upp mot sidan av vägområdet och vidare in mot fastigheterna. Kommunen kan informera om att ni inte är ensam om detta då de flesta villagator i Sundsvall har samma problem under vintern. Samma sak gäller med mötande trafik.

Utfart mot Sleipnervägen innebärande ökad motortrafik till och från två åttavåningshus på Sleipnervägen innebär alltså mycket stora risker ur trafiksäkerhetssynpunkt, särskilt för barn och ungdomar, och ännu större svårigheter än i dag med snöröjning.

- ❖ **Kommentar** Kommunen kan inte sluta med att planera för nya bostäder på grund av att trafiksituationen inte är optimal. Angående snöröjning så är fastighetsägaren ansvarig för att omhänderta snön på sin egen fastighet, vilket inte bör påverka svårigheten med den snöröjning som sker längs Sleipnervägen.

Det är visserligen korrekt att det finns allmänna kommunikationer och kollektivtrafik i närområdet, men med hänsyn till vad som har beskrivits ovan saknas i området ändamålsenliga trottoarer och gångbanor längs Sleipnervägen och Vikingavägen för de boende som ska ta sig mellan busshållplatserna på Vikingavägen till och från Tornvillan 7.

- ❖ **Kommentar** Avsaknaden av trottoarer samt gång- och cykelbanor är självklart ett problem och en säkerhetsrisk. Sleipnervägen är inget undantag utan de flesta villagator saknar dessvärre denna tillgång. Vikingavägen har däremot trottoar på bägge sidor av vägen. Kommunen förstår att Sleipnervägen kan upplevas hårt trafikerad, men om fotgängare och cyklister vill ta en säkrare väg finns gångvägen mellan Tornvillan 7 och Tornvillan 8 som leder ner till Västra vägens breda GC-väg. Därifrån finns möjlighet att ta sig till Vikingavägen på ett mer säkert och skyddat sätt.

Resonemanget i förslaget är dessutom fullständigt ologiskt och inkonsekvent när det gäller utfartsförbud och trafikmiljö. Å ena sidan anges att utfartsförbud föreslås mot Västra vägen för att "minimera trafikolyckor samt risk för trafikstockning på huvudled". Å andra sidan anges att biltrafik "inte kommer att behövas i stor utsträckning eftersom området har goda förutsättningar till både kollektivtrafik och gång- och cykelvägar". Det sistnämnda antagandet framstår som grundlöst eftersom kommunen givetvis inte kan förutsäga om de boende kommer att använda bil eller inte. Påståendet om att det finns goda förutsättningar till gång- och cykelvägar är mot bakgrund av vad som har beskrivits ovan direkt felaktigt och bygger alldeles uppenbart på okunskap om de verkliga förhållandena.

- ❖ **Kommentar** Se kommentar i fråga C för svar angående utfart mot Västra vägen.

Kommunen menar att den befintliga infrastruktur som finns i området med utbyggd gång- och cykelväg samt närhet till hållplats för kollektivtrafik inbjuder till att välja alternativa färdvägar istället för bil.

Kommunen står därmed fast vid att det finns goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik samt möjlighet att åka kollektivt. Dessa påståenden grundar sig på att aktuell fastighet ligger cirka 10 meter från en av Sundsvalls bästa gång- och cykelbanor och cirka 100 meter från kollektivtrafikhållplats med täta turtrafik.

Vid förtätning i så stor skala som den aktuella måste man givetvis utgå från att biltrafiken *kan* öka. Det har också uppenbarligen dimensionerats för bl.a. 0,9 parkeringsplatser per lägenhet. Den fråga som kommunen ska ställa sig när man tar ställning till var en utfart ska vara tillåten är således inte *om* utan snarare *var* trafikstockning lämpligen ska äga rum, på Sleipnervägen/korsningen mot Vikingavägen – med mängder av oskyddade trafikanter och dålig framkomlighet – eller på Västra vägen, med främst fordonstrafik.

Vi förstår att det ur kommunal synpunkt kan framstå som ekonomiskt lönsamt och enkelt att välja utfartsförbud mot Västra vägen. Ur *trafiksäkerhetssynpunkt* lämnar dock resonemanget avsevärt mycket att önska och vi efterlyser en professionell analys av riskerna med de olika alternativen.

Att tillåta en ny utfart mot Västra vägen skulle också kunna ha positiv påverkan för de boende i de närbelägna befintliga fyravåningshusen, på så vis att det möjligen skulle kunna tillskapas en för de boende gemensam infart belägen närmare Sundsvalls centrala delar.

❖ **Kommentar** *Se kommentar i fråga C för svar angående utfart mot Västra vägen.*

d) Det föreligger brister i samrådsförfarandet

Som ovan har nämnts innebär förslaget att landskapsbilden i hela området blir helt disparat med två extremt höga byggnader inklämda i ett redan tättbebyggt, äldre villaområde. Med en byggnadshöjd om 28 meter kommer den dagliga påverkan på en mycket stor del av invånarna i Granlo att bli avsevärd. Byggnationen i förslaget skick kommer till att börja med att få stor påverkan på trafiken på Vikingavägen, som går genom hela området och alltså har direkt betydelse för en övervägande majoritet av de boende i Granlo. Från balkonger – som uppenbarligen föreslås vara tillåtna åt alla väderstreck utan någon som helst analys av konsekvenserna – och fönster kommer dessutom att råda direktinsyn på flertalet trädgårdar, altaner och fönster i ett mycket stort område.

Av de handlingar som vi har tagit del av framgår att det är en mycket begränsad geografisk krets som har fått förslaget på samråd. Detta är en allvarlig brist i samrådsförfarandet. Bristen medför en stor risk för att kommunen kommer att få ett alldeles för begränsat underlag för att kunna fortsätta processen på ett någorlunda kvalitetssäkrat sätt.

Dessutom är det anmärkningsvärt att ett så betydelsefullt förslag för hela området har skickats ut på samråd mitt i sommaren med en förhållandevis begränsad svarstid när – vilket måste

vara känt även av kommunen – många berörda kan vara bortresta och därför saknar reell möjlighet att tillvarata sina rättigheter i processen.

- ❖ **Kommentar** Plankartan har justerats och nya höjdbestämmelser tillåter en byggnadshöjd för att bygga max 4 respektive 5 våningar beroende på vart byggnaderna placeras inom fastigheten. Kommunen anser att det geografiska området som har fått möjlighet att yttra sig över denna detaljplan är tillräckligt stort. Att detaljplanen skickades ut på samråd under sommaren är inget ovanligt. Samrådstiden var längre än normalt och kommunen fick in många yttranden som ni kan ta del av i denna handling.

e) Skugg- och utsiktspåverkan måste utredas ytterligare

I förhållande till vår fastighet kommer byggnationen att vara belägen strax sydöst. Det framgår inte av de handlingar som vi har tagit del av i vilken mån kommunen bedömer att vår och andra fastigheter kommer att skuggas av byggnationen. Att skuggbildning kommer att äga rum är dock alldeles uppenbart och ju högre byggnaderna tillåts bli desto större blir påverkan för oss och andra. Skuggpåverkan kommer att bli en konsekvens för flera fastigheter på bl.a. Sleipnervägen. Utsikten mot bl.a. Södra berget kommer också att tillintetgöras.

Vi förutsätter att kommunen närmare utreder i vilken mån skuggbildning och förlust av utsikt kommer att påverka omgivande fastigheter och analyserar vilken betydelse detta ska få.

- ❖ **Kommentar** En solstudie har genomförts och finns som bilaga 4 till denna detaljplan. Av analysen framgår det att viss skuggning kommer att ske under delar av året vid vissa tidpunkter. Byggnadernas höjd och placering avgör i vilken utsträckning som omkringliggande bebyggelse utsätts för skuggning.

f) Miljö,- buller- och riskanalyser behövs

Av översiktsplanen framgår att risken för sämre luftkvalitet ska bedömas vid detaljplanering av förtätning i centrala Sundsvall. Av planen framgår vidare att förtätning i trafiknära lägen måste föregås av bedömningar av trafikbullernivåer och risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luftkvalitet. Vi förutsätter att kommunen genomför och redovisar välgrundade bedömningar av dessa frågor. Det är enligt vår uppfattning inte rimligt att anta någonting annat än att bullernivån i området kommer att öka markant om förslaget genomförs samt att luftkvaliteten kommer att försämrats om det, vilket föreslås, är avsett att det ska finnas bl.a. 0,9 parkeringsplatser per lägenhet.

Vi kan absolut inte hålla med om att det inte är nödvändigt att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

- ❖ **Kommentar** En bullerutredning är framtagen och finns som bilaga 3 till denna detaljplan. Bullerutredningen visar på att det är möjligt att placera nya bostäder i linje med bensinstationen samt flerfamiljshusen på Tornvillan 8, dock inte närmare

Västra vägen en så. För att luftkvaliteten ska försämrats och att bullernivån ska öka markant vid Sleipnervägen efter exploatering krävs betydligt fler fordon än vad som kan förväntas utifrån vad denna detaljplan föreslår.

Det framgår inte heller av förslaget huruvida någon riskanalys har upprättats för att garantera en rimlig säkerhetsnivå med hänsyn till att planen omfattar ett s.k. riskområde p.g.a. närheten till en bensinstation och ligger inom det s.k. observationsområdet.

❖ **Kommentar** Enligt Räddningstjänsten gäller 25 meters säkerhetsavstånd från påfyllnadsstation till bostäder vilket också beaktas i plankartan. Vidare riskutredning anses inte vara nödvändig.

g) Särskilt angående påverkan på vår fastighet

Vår fastighet hör till den krets som kommer att påverkas allra mest om förslaget genomförs. Konsekvenserna blir för vår del förödande. Vår altan och uteplats liksom framsidan av vårt hus och flertalet fönster är placerade mot Tornvillan 7. Med hänsyn till närheten av och höjden på de tänkta byggnaderna, och att man tänker sig balkonger och antagligen fönster åt alla väderstreck, kommer det om förslaget blir verklighet inte att finnas någon som helst plats där vi kan känna oss någorlunda fredade utomhus. Det kommer att råda insyn överallt, även in i huset, och dessutom på nära avstånd. Tomten kommer också sannolikt att skuggas en stor del av dagen. Den utsikt som finns mot Södra berget kommer att tillintetgöras. Till detta kommer all ökad trafik längs Sleipnervägen. Den föreslagna ändringen – som enligt vad som ovan har angetts var fullständigt oförutsebar när vi förvärvade fastigheten – skulle för vår del innebära sådana olägenheter som absolut inte kan accepteras. Vi bedömer att marknadsvärdet av alla fastigheter i närområdet, särskilt längs Sleipnervägen, kommer att minska avsevärt om förslaget genomförs.

Det är av yttersta vikt att hänsyn tas till befintlig bebyggelse vid de fortsatta övervägandena angående byggnadernas höjd, placering och utfart. I föreliggande skick har förslaget mycket allvarliga brister på samtliga dessa punkter.

Sammanfattningsvis anser vi att vårt förslag innebär en rimlig avvägning mellan behovet av förtätning och hänsynstagandet till intressena hos de som nu bor i området.



- ❖ **Kommentar** Kommunen förstår er oro över ovan nämnda synpunkter. Att bo i en villa är dock inget som kan garantera utsikt, att slippa insyn eller skuggning. Sedan samrådsskedet har hänsyn tagits till inkomna synpunkter och den tillåtna byggnadshöjden har i detta förslag nästan halverats.

Syrénvägen 4

Vi motsätter oss att detaljplanen ändras så att det på fastigheten Tornvillan 7 får byggas punkthus om 6-8 våningar.

Områdets karaktär och befintlig bebyggelse

Granlo präglas till största delen av villabebyggelse och villorna är 1-2 våningar. I närområdet till fastigheten Tornvillan 7 är merparten av fastigheterna bebyggda med villor om högst 1,5 våningar. De punkthus som idag är belägna på Sleipnervägen 1 A-C (alldeles intill Tornvillan 7) är fyra våningar höga. Dessa står emellertid i sluttande terräng vilket innebär att våning tre och fyra ändå är i jämn höjd med fastigheterna belägna på Syrénvägen 1, 3, 5 och 7. De två punkthus om 6-8 våningar som föreslås byggas på fastigheten Tornvillan 7 avviker starkt från hur befintlig bebyggelse är beskaffad.

I riktning västerut finns i dagsläget fem punkthus i Granlo som klart överstiger övrig bebyggelse. Dessa fem punkthus om 8 våningar vardera är belägna på Västra vägen 54, 60, 64, 68 och 72. Dessa byggnader är emellertid placerade på ett mycket stort grönområde och på intilliggande fastigheter (Västra vägen 58, 62, 66, 70 och 74) är punkthusen 3 våningar höga. Grönområdets yta och intilliggande fastigheters höjd medför att de fem punkthusen om 8 våningar varken skuggar intilliggande fastigheter i nämnvärd betydelse eller avviker från områdets karaktär. Snarare är det så att samtliga punkthus på Västra vägen 54-72 väl harmonierar med varandra och tillsammans utgör en tydligt avgränsad del av Granlo.

Vid en jämförelse med punkthusen på Västra vägen är det uppenbart att Tornvillan 7 är en alltför liten fastighet för att bygga två 6-8 våningshus på. Dessa punkthus skulle inte heller harmoniera med befintliga fastigheter på exempelvis Sleipnervägen, Syrénvägen, Frejavägen och Violvägen. Att på Tornvillan 7 bygga punkthus som överstiger befintligt bebyggelse med 4-6 våningar innebär en alltför stor avvikelse från områdets karaktär och en sådan avvikelse är inte motiverad, inte ens av behovet av fler hyresrätter. I Granlo ligger fastigheterna tätt och behovet att förtäta just detta område kan inte anses särskilt starkt. Granlo pekas inte heller ut som en sådan stadsdel som enligt kommunens översiktsplan bör förtätas.

Om det ändå är så att detaljplanen för Tornvillan 7 måste ändras bör man beakta tomtens storlek och belägenhet. Tornvillan 7 är en sluttande tomt, vilket bör dras nytta av på samma sätt som skett i fråga om Sleipnervägen 1 A-C. Om de föreslagna punkthusen placeras i sydlig riktning på Tornvillan 7, dvs. så nära Västra vägen som möjligt, och med en maximal höjd om 3-4 våningar skulle de harmoniera bättre med befintlig bebyggelse. De två föreslagna punkthusen skulle på så sätt stämma bättre överens med punkthusen på Sleipnervägen 1 AC i fråga om byggnadshöjd och läge. De föreslagna punkthusen skulle därigenom också harmoniera bättre med villorna i närområdet.

- ❖ **Kommentar** I Sundsvalls översiktsplan ÖP2021 omnämns Granlo som en av flera möjliga stadsdelar som med fördel kan förtätas. Detta då Sundsvalls stad ska utvecklas genom förtätning längs befintliga stråk och infrastruktur.

Vidare i ÖP2021 står det att:

"Kommunen ska aktivt motverka segregation i boendet genom att stimulera till ett allsidigt bostadsbyggande vad gäller olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper. Tätorten och stadskärnan förtätas och utvidgas med nya bostäder."

Den justerade planförslaget medför att max 5 våningar kan byggas i den södra delen av planområdet och max 4 våningar kan byggas i den norra delen av planområdet närmast Sleipnervägen. Detta kommer att harmonisera bättre med omgivande bebyggelse vid Tornvillan 8 samt minskar skuggning och insyn för omgivande bebyggelse. Placeringen av ny bebyggelse är begränsad till en viss yta av planområdet på grund av rådande omständigheter gällande avstånd till övriga fastigheter, avstånd till bensinmackens påfyllnadsstation samt avstånd till Västra vägen för att klara av gällande bullervärden vid fasad.

Trafik och trafiksäkerhet

Tornvillan 7 är belägen intill en bensinstation. Trafiken till och från bensinstationen är periodvis intensiv och består inte endast av personbilar utan även större fordon, såsom lastbilar och arbetsfordon, som nyttjar bensinstationens tjänster. Till detta kommer också att bensinstationens drivmedel med jämna mellanrum fylls på via tankbilar som parkerar på Sleipnervägen. På Sleipnervägen 9 finns ett fritids, med skolbarn som varje morgon och eftermiddag passerar Tornvillan 7 för att till fots eller på cykel ta sig till och från fritids. Invid

korsningen Sleipnervägen Vikingavägen finns två busshållplatser (Sleipnervägen) för ettans buss som trafikerar sträckan Alnö – Navet – Bergsåker, med avgångar fyra gånger per timme under rusningstrafik.

Vikingavägen är hårt trafikerad och bensinstationens placering medför att många bilister också svänger in på Sleipnervägen för att tanka eller handla. Sleipnervägen är en relativt smal väg som saknar trottoarer på båda sidor. Med hänsyn till trafikintensiteten, bensinstationens placering och Sleipnervägens utformning är trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister redan i nuläget låg. Trafiken till och från bensinstationen medför betydande risker för de fotgängare och cyklister som rör sig i området. Tornvillan 7 är idag ett asylboende och få eller inga av de boende där har bil. I dagsläget är det därför mycket få bilar som besöker Tornvillan 7. Om detaljplanen ändras på det sätt som kommunen föreslagit innebär det att trafiken på Sleipnervägen kommer att öka drastiskt. En ökad trafik innebär att olycksrisken för fotgängare och cyklister kommer att öka i samma utsträckning. Den ökade olycksrisken måste tas på allvar och får inte stå tillbaka för behovet av fler bostäder.

En ökad trafik till och från Tornvillan 7 kommer, i förening med den trafik som redan nu sker till och från bensinstationen, med största sannolikhet att leda till köbildning på Sleipnervägen och Vikingavägen. Busshållplatsen Sleipnervägen ligger nära infarten till Sleipnervägen och köbildningen kommer att påverka bussarnas framkomlighet negativt. Bussarna kommer att få svårt att ta sig in och ut i området. Detta kommer i sin tur leda till ett ökat missnöje med lokaltrafiken i Sundsvall, vilket inte kan anses förenligt med kommunens intention att så många som möjligt ska nyttja kollektivtrafiken.

Sleipnervägen är inte dimensionerad att klara av ytterligare fordonstrafik och den ökade olycksrisken måste beaktas. Om detaljplanen för Tornvillan 7 ändå måste ändras talar den ökade olycksrisken för fotgängare och cyklister starkt för att man inte bör förlägga infarten till Tornvillan 7 på Sleipnervägen. Om infarten till Tornvillan i stället placeras söderut, dvs. från Västra vägen, skulle korsningen Sleipnervägen Vikingavägen skonas från ökad köbildning, bussarnas framkomlighet skulle inte påverkas negativt och fotgängare och cyklister skulle inte utsättas för ytterligare risker i trafiken. Sammanfattningsvis måste de motstående intressena få företräde framför behovet att bygga 60 lägenheter på Tornvillan 7.

- ❖ **Kommentar** *Det kommer ske en ökning av trafiken på Sleipnervägen i samband med genomförandet av detta planförslag. Då fastigheten Tornvillan 7 ligger så pass nära utfarten till Vikingavägen bedöms Sleipnervägen inte påverkas i så stor utsträckning av en öka trafikmängd. Att skapa en ny utfart från fastigheten direkt mot Västra vägen anses försämra trafiksäkerheten för gående, cyklister och bilister då man vid den utfarten måste korsa den större gång- och cykelbana som går längs med Västra vägen.*

Att det saknas trottoar längs en kvartersgata är inte ovanligt men kommunen håller med om att det skulle vara bra om det fanns ur säkerhetssynpunkt. Om gående och cyklister håller sig till den norra delen av Sleipnervägen är det endast 4 stycken villautfarter som de måste passera för att sedan ansluta mot Vikingavägens trottoar samt övergångsställe. Sleipnervägen är bredare i förhållande till andra villagator i området.

Övriga synpunkter avseende samrådsförfarandet

Samrådsförfarandet uppfyller inte de krav som ställs på ett sådant. Sakägarkretsen är för snäv och fler fastighetsägare borde ha beretts tillfälle att yttra sig. Ett samrådsförfarande ska genomföras på ett sådant sätt att den som kan tänkas vilja yttra sig ska ha faktisk möjlighet till det. Att samrådsförfarandet sker under semestertid när många är bortresta medför att inte alla sakägare har möjlighet att lämna sina synpunkter.

- ❖ **Kommentar** Kommunen bedömer att sakägargränsen var tillräckligt stor i förhållande till fastighetens placering. Att skicka ut en detaljplan under sommaren är inget ovanligt och kommunen bedömer att samrådstiden var tillräckligt tilltagen. Kommunen fick även in många synpunkter.

Syrénvägen 5

Tänker ni bygga hyreshus SBN-2018-01120 Vill vi ha Värdeminskningsersättning med 2 miljoner. Hoppas detta inte sker.

- ❖ **Kommentar** Genom detta förslag till ny detaljplan för Tornvillan 7 prövar kommunen möjligheten att tillskapa bostäder på gällande fastighet. I plankartan till denna detaljplan finns inga bestämmelser som reglerar att just hyresbostäder ska byggas. Oavsett vilken upplåtelseform eller hustyp som kan komma att byggas kommer kommunen inte att betala ut någon värdeminskningsersättning. Kommunen vill även poängtera att det inte är kommunen som bygger/äger denna fastighet.

Violvägen 5

Att bygga bostäder på tomten ser vi som positivt. Men enligt förslaget kan/ska husen bli hela 8 våningar höga (max 28 meter). Om 8 våningars hus blir verklighet ser vi en stor inverkan på vår boendemiljö. Våra hus och tomter kommer att ligga i skugga delar av dagen och kvällen.

Av plan och bygglagen förstår vi att inför ett beslut om nybyggnation skall hänsyn tas till omgivande bebyggelse samt proportioner till existerande byggnader. Vi ser inte att det har beaktats då omgivningen idag består av villor och 3 stycken flerfamiljshus om 3 våningar (brf Tornvillan). Hur menar ni att ett åttavåningars hus skall smälta in i omgivningen? Om ni inte tittar väldigt långt bort ca; 1 kilometer, då ser man Granlo centrum och åt andra hållet brf Klinten.

Vi ställer oss positiva till att de nya husen uppförs med högst 3 till 4 våningar. Som det är i omgivningen (brf Tornvillan). Med så många nya boende kommer trafiksituationen i området försämrats, kommer att öka på Sleipnervägen med ca 100%.

- ❖ **Kommentar** Det justerade planförslaget medför att max 5 våningar kan byggas i den södra delen av planområdet och max 4 våningar kan byggas i den norra delen av planområdet närmast Sleipnervägen. Detta kommer att harmonisera bättre med omgivande bebyggelse vid Tornvillan 8 samt minskar skuggning och insyn för omgivande bebyggelse. Placeringen av ny bebyggelse är begränsad till en viss yta av planområdet på grund av rådande omständigheter gällande avstånd till övriga fastigheter, avstånd till bensinmackens påfyllnadsstation samt avstånd till Västra vägen för att klara av gällande bullervärden vid fasad.

Västermalm 3:15

Överklagan av ägare till fastighet Västermalm 3:15.

Vi anser att ändra detaljplanen för Tornvillan 7 för att tillåta uppförandet av 2 st 8 våningshus till en höjd av 28 meter inte är en godtagbar utformning av villaområdet.

Vi har förståelse för att en ägare vill ha in så mycket intäkter som möjligt på den markytan, men att göra det på intilliggandes fastigheters bekostnad anser vi inte vara rimligt.

När Tornvillan 8 skapades är det vår uppfattning att de ursprungligen ville bygga högre men att det slutade med 3 våningar + suterräng, just till hänsyn för omgivningen och områdets struktur. Då är det viktigt att veta att markplan för Tornvillan 8 även är mycket lägre än intilliggande villor.

Vi som familj har valt att bosätta oss i detta område för 11 år sedan just för att vi gillade området. Om det vid tillfället vi köpte huset stått 2 st 28 meters höghus som bryter strukturen i området, mörker ner och med full insyn i alla fastigheter i området och dess omgivning hade vi som många andra inte köpt huset i området. Det innebär att i framtiden om stadsbyggnadskontoret ändrar detaljplanen och tillåter 2 st 28 meters höghus i villaområdet kommer det drabba redan boende familjers integritet, boendemiljö och även ekonomiskt genom att fastigheters minskade i värden.

I samband med att vi sökte bygglov för vår fastighet för 11 år sedan så meddelade stadsbyggnadskontoret att i vårt område godkände de inte byggnader med 2 våningar, utan det var 1 plan som gällde. Att då samma organisation 11 år senare tycker det är positivt/optimalt med 2st 28 meters höghus i samma villaområde är minst sagt förvånande.

- ❖ **Kommentar** Plankartan har justerats och nya bestämmelser kring byggandets omfattning har införts som medger att byggnaderna nu max kan uppgå till 5 respektive 4 våningar beroende på vart inom planområdet byggnaderna placeras.

För att ni för 11 år sedan skulle ha fått bygga 2 våningar hade gällande detaljplan för er fastighet behövt ändras vilket inte var fallet. För Tornvillan 7 tas en ny detaljplan fram vilket då öppnar upp möjligheten att bland annat pröva en annan byggnadshöjd.

Den delen av Sleipnervägen med utfart mot Vikingavägen som är i anslutning till den föreslagna ändringen av detaljplanen är redan nu frekvent använd. Den delen används av stora delar av villaområdet samt det är en av vägarna till/från macken samt till/från Granlohögs dagis. Den är även uppställningsplats för mackens cisternpåfyllning av tankbil med släp. Vi anser att det behövs en risk/miljö/konsekvensbeskrivning vad denna ändring innebär.

- ❖ **Kommentar** Från cisternpåfyllningsstationen gäller 25 meters säkerhetsavstånd till bostadsbebyggelse vilket också efterlevs i plankartan. Antalet fordon som ökar i samband med ny bebyggelse kopplat till denna detaljplan anses vara för låg för att en konsekvensbeskrivning ska behövas tas fram.

Om stadsbyggnadskontoret verkligen menar allvar med att de vill positivt utveckla äger (vi) kommunen själva områdena Granlo 6:1 väster om Vikingavägen 66, eller varför inte göra avsteg från strandskyddet och skapa bebyggelse och tillgänglighet på Högom 3:180 intill Montörvägen och Västra Vägen.

- ❖ **Kommentar** Kommunen har fått förfrågan av privat fastighetsägare att utreda möjligheten att tillskapa bostäder på fastigheten Tornvillan 7. Detta genom att ta fram en ny detaljplan. Det är alltså inte kommunen själv som initierat denna detaljplan och därav utreds inga andra fastigheter.

Västra vägen 29 och Västermalm 3:21

Överklagan gällande detaljplan för Tornvillan 7, Granlo Sundsvalls kommun

Överklagan avser bebyggelse av förslagsvis. 2 st. punkthus

I och med bebyggelse så ökar trafiken avsevärt utanför berörda hus och problem med buller uppstår. Vi har i flera år påtalat att bullernivån har ökat och Sundsvalls kommun har även varit och gjort mätningar och märkt att ljudnivån inne i vårt hus ökat avsevärt. (kontaktperson Maria Jonasson från gatuavdelningen) se protokoll på Sundsvalls kommun där allt finns dokumenterat.

Stora problem med ljudnivå pga. köer på morgnarna/eftermiddagarna sedan väg byggdes om. Vi har redan lagt ut över 130 000 kr på ljudisolerade fönster, till ingen nytta!! Detta gjordes INNAN vägen byggdes om.

Buller skadar människans hälsa och kan ge hälsofarliga effekter.

I och med bebyggelse så innebär det ökad trafik och det är redan trafikstockning på västra vägen på morgnar och eftermiddagar. Detta i sin tur betyder även ökade avgaser/föroreningar.

Värdeinsänkning på husen runt omkring om det byggs punkthus på andra sidan vägen.

Om det byggs 2 punkthus á 8 våningar så är det full insyn till vårt hus

Om det byggs 2 punkthus á 8 våningar så innebär det att det krävs en parkeringsplats? Räkna med att varje hushåll har minst en bil. Det är en enorm ökning av trafik under dagtid som ska passera våra hus och var ska denna väg till deras parkeringen gå? Utanför vårt hus?

Ökad risk för ras vid vår tomt som sluttar mot selångersån. Ju mer vibrationer från trafik etc. bidrar till att riskerna för ras- och skred ökar. Detta har redan skett på den obebodda tomten bredvid oss som ligger mot stan. Där stod tidigare ett hus men när dom började påla i Nackstaområdet så rasade deras hus ihop. Vårt område har länge varit ett rasriskområdet och ingen bebyggelse fått göras. Vad händer nu om det börjas påla??

I och med byggande av 2 st punkthus så innebär det mer vibrationer från trafik och husen runt omkring får sprickor i fasad och grund. Detta har redan skett bl a hos vår granne Bo Krantz Västra vägen 21. Detta finns dokumenterat hos honom. I vårt område har vi ett biologisk mångfald. Grodor, rådjur, bäver etc. Varför inte ta chansen att bevara detta på ett fint sätt istället för att bygga mer och då skrämja bort djurlivet.

Vi skulle kunna ha fina områden runt selångersån som Sundsvalls kommun istället borde satsa pengar på. Idag ser det ut som ett slagfält. Ingen som tar hand om växtligheten runt selångersån. Tänkt långsiktigt istället och ta vara på möjligheterna som redan finns!

Större/mer problem med snöavlastning på vintern då det blir mer att skotta runt nytilkomna hus. Redan idag så finns det få möjligheter att lasta av snö. Idag använder dom den gamla busshållplatsen utanför Västra vägen 23 som avlastningsstation vilket innebär att sikten för oss som bor där är minimal när vi ska köra ut med bilarna. Detta har även påtalats till gatukontoret. Om det byggs 2 punkthus, var ska då snön lastas av? Finns inte så många ställen i Granlo att lasta av det på.

- ❖ **Kommentar** Att tillskapa ny bebyggelse på Tornvillan 7 kan komma att generera cirka 50 stycken nya parkeringsplatser vilket i sin tur skulle kunna generera max 50 stycken nya fordon. Då Västra vägen redan är en väl trafikerad väg blir det en för lite ökning av fordonstrafik för att det göra någon väsentlig skillnad. Dock förstår kommunen att det upplevs som störande att bo så pass nära en vältrafikerad väg. Parkeringen kommer att ske inom gällande fastighet. Fastighetsägaren ansvarar även för att hantera snöröjningen inom sin egen fastighet.

Plankartan har justerats och nya bestämmelser kring byggandets omfattning har införts som medger att byggnaderna nu max kan uppgå till 5 respektive 4 våningar beroende på vart inom planområdet byggnaderna placeras. Insyn är ofrånkomlig men insynen minskar i detta förslag med en lägre högsta byggnadshöjd.

Kommunen har fått förfrågan av privat fastighetsägare att utreda möjligheten att tillskapa bostäder på fastigheten Tornvillan 7. Detta genom att ta fram en ny detaljplan. Det är alltså inte kommunen själv som initierat denna detaljplan och därav utreds inga andra fastigheter.

Västravägen 31

Vi på Västravägen 31 motsätter oss detta bygge på grund av följande punkter:

Längs Selångersån råder en biologisk mångfald med bland annat grodor, utter, rådjur, rävar och bäver som verkligen bör bevaras och värnas om.

Bullernivån vid vårt hus är redan för hög och då detta bygge skulle innebära en ökad trafik på den redan vältrafikerade Västravägen skulle boendemiljön bli ohälsosam

Det är redan ofta bilköer längs Västravägen och denna nyproduktion kommer att förvärrar den situationen och mängden avgaser ökar vilket försämrar miljön i området.

Två så höga hus skulle innebära en enorm insyn i vårt hus samt på vår gård. Detta kommer innebära en värdeminskning av vår fastighet och fastigheterna i området.

Vid ökad trafik, bygge och pålning så ökar risk för ras vid vår tomt som sluttar mot selångersån. samt medför ökad risk för sprickor i fasad och grund.

- ❖ **Kommentar** Att tillskapa ny bebyggelse på Tornvillan 7 kan komma att generera cirka 50 stycken nya parkeringsplatser vilket i sin tur skulle kunna generera max 50 stycken nya fordon. Då Västra vägen redan är en väl trafikerad väg blir det en för lite ökning av fordonstrafik för att det göra någon väsentlig skillnad. Dock förstår kommunen att det upplevs som störande att bo så pass nära en vältrafikerad väg. Parkeringen kommer att ske inom gällande fastighet.

Plankartan har justerats och nya bestämmelser kring byggandets omfattning har införts som medger att byggnaderna nu max kan uppgå till 5 respektive 4 våningar beroende på vart inom planområdet byggnaderna placeras. Insyn är ofrånkomlig men insynen minskar i detta förslag med en lägre högsta byggnadshöjd.

Västravägen 33

Miljömässig hänsyn

Tomten som avses ligger mitt i ett naturskönt och känsligt område med närhet till Selångersån med de svaga lerbankerna, ett rikt fågel och djurliv och populärt ströv- och rekreationsområde för invånarna. Den ligger också i ett område med rika lämningar av kulturarv, bl. a Högomskullarna. Att bygg två åttavåningshus i denna miljö känns direkt som ett främmande inslag i miljön och kan komma att påverka miljön på ett direkt skadligt sätt.

Direkt påverkan för våra fastigheter

En byggnation kan utan att överdriva, utgöra en direkt fara för de boende framförallt pga den svaga lerbanken som jag och mina två grannar har våra fastigheter byggda på o risk för ytterligare skador i grunden för fastigheten då det tidigare uppstått stora sprickor i grunden dvs 15-20 mm breda och ca 20-30 m långa detta hände i samband med vägbulor i ett antal år som fanns vid rondellen i korsningen av Västra Vägen Vikingavägen numera borttagna(är påtalat i 2007-2010 års fastighetstaxering).

De lerbäddar som fastigheten är byggd på sträcker sig från våra fastigheter till Sleipnervägen och Lundbovägen inklusive Tornvillan 7. (Se Sundsvalls kommuns markundersökning 2009-2010 angående lerbäddar). Att bygga två åttavåningshus i detta område känns som långt ifrån genomtänkt, är detta enbart bedömt av ekonomiska skäl? Att bygga två åttavåningshus med den insyn som det får för våra fastigheter kan dessutom påverka marknadsvärdet på fastigheterna.

- ❖ *Kommentar Plankartan har justerats och nya bestämmelser kring byggandets omfattning har införts som medger att byggnaderna nu max kan uppgå till 5 respektive 4 våningar beroende på vart inom planområdet byggnaderna placeras. Insyn är ofrånkomlig men insynen minskar i detta förslag med en lägre högsta byggnadshöjd.*

Kommunen anser att fastigheten är på behörigt avstånd från både riksintresse samt grönområde för att de ska orsaka någon skada.

Kommunen har fått förfrågan av privat fastighetsägare att utreda möjligheten att tillskapa bostäder på fastigheten Tornvillan 7. Detta genom att ta fram en ny detaljplan. Det är alltså inte kommunen själv som initierat denna detaljplan.

Privatperson A

Hej, Ska hålla mig så kort som möjligt här. Jag tycker att 2st 8 våningshus blir lite väl högt, de som bor på 7e respektive 8e våningen kommer ju kunna se in på allas tomter i hela området ungefär vilken tycker jag är dåligt. Det hade varit bättre med kanske 4-5 våningar istället, allra högst 6 kanske. Hoppas ni kanske kan förstå hur jag menar.

- ❖ ***Kommentar** Plankartan har justerats och nya bestämmelser kring byggandets omfattning har införts som medger att byggnaderna nu max kan uppgå till 5 respektive 4 våningar beroende på vart inom planområdet byggnaderna placeras. Insyn är ofrånkomlig men insynen minskar i detta förslag med en lägre högsta byggnadshöjd.*

Detaljplan för
Tornvillan 7
Förtätning med flerbostadshus
Granlo, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE - Granskning

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:13 under tiden 4 – 24 februari 2021.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Planavdelningens kommentarer och ställningstaganden redovisas i kursiv stil och inleds med:

❖ **Kommentar**

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

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

- ❖ **Kommentar** Efter att detaljplanen varit ute på granskning har planförslaget omarbetats för att tillmötesgå några av de synpunkter som inkommit under granskningstiden. Vänligen ta del av textavsnittet under rubriken *Ändring efter granskning i planbeskrivningen*

Övriga synpunkter

Planbestämmelser - byggnads höjd

Sundsvalls kommun har efter samrådet gjort ändringar i planförslaget såsom justering av byggnadshöjd. Detaljplanen ska istället för tidigare föreslagen högsta totalhöjd på 28 meter och 8 våningar tillåta en högsta byggnadshöjd på 26 till 28 meter över angivet nollplan och bli högst 5 våningar högt. Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel kan tydliggöra i planbeskrivningen angivet nollplan och därav också beskriva vad som blir byggnadens faktiska höjd.

- ❖ **Kommentar** Plankartan samt planbeskrivningen har uppdaterats med ny text gällande höjdsystem för nollplan samt ny text om byggnadernas faktiska höjd utifrån vart de placeras inom planområdet.

I plankartan är höjdmåttet för bostäder angivet som plushöjd ().

För att få ut höjden subtraheras den satta +höjden (+ 28) med den faktiska +höjden för markområdet (+12 meter ovanför nollplan). Då får vi fram en höjd på cirka 16 meter.

Plankartan samt planbeskrivningen har uppdaterats med ny text gällande höjdsystem aktuellt höjdsystem RH2000 för nollplan samt ny text om byggnadernas faktiska höjd utifrån vart de placeras inom planområdet.

Skuggning

Det är positivt att kommunen har genomfört en solstudie för att kunna se hur skuggbildningen påverkar närområdet. Länsstyrelsen saknar dock vilka slutsatser som kommunen gjort av solstudien och om det krävs mer anpassning till omkringliggande bebyggelse.

- ❖ **Kommentar** Planbeskrivningen har uppdaterats med ny text under rubriken *Skuggning samt en uppdaterad solstudie (bilaga 4). Ny bebyggelse på Tornvillan 7 kommer att påverka sin omgivning i olika utsträckning, framförallt beroende på vilken årstid det är, klockslag samt byggnadshöjden höjd och placering inom fastigheten.*

Trafikverket

Trafikverket har inte något att erinra.

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljökontoret

Förorenade områden

Den historiska beskrivningen som tagits fram för detaljplaneområdet visar på misstanke om att det kan förekomma föroreningar inom planområdet kopplat till förorenade fyllnadsmassor och föroreningar från cistern inom fastigheten samt från intilliggande bensinstation.

Miljökontoret anser att de undersökningar som utförts inom planområdet inte är tillräckliga utan att riskerna behöver utredas och bedömas ytterligare samt eventuellt åtgärdas för att den planerade markanvändningen ska kunna bedömas som lämplig. Kvarstående frågor efter den utförda utredningen är risken för föroreningar i grundvatten från cistern och bensinstation samt risken med föroreningar i fyllnadsmassorna. Vad det gäller risk för föroreningar i grundvattnet kvarstår frågan eftersom att endast vatten från ett av tre grundvattenrören tagits ut och analyserat vilket inte ger ett tillräckligt underlag för att bedöma risken och behov av åtgärder. Vad det gäller underlag för att bedöma risken med fyllnadsmassorna lyftes det både i den historiska beskrivningen och i dialogen med miljökontoret inför provtagningen att både ytliga och djupare fyllnadsmassor behöver utredas. Utförda undersökningar, som av åtkomstskäl inte är utförda för hela området, visar att det endast analyserats djupare fyllnadsmassor i två av punkterna men att man i dessa två punkter stött på halter över riktvärdet för bostäder respektive industrimark. Resultatet indikerar att det kan finnas ett problem med föroreningar i fyllnadsmassorna och att ytterligare provtagningar behöver utföras för att få en mer representativ bild av situationen både på djupet och över större del av området.

Om markföroreningsfrågan inte utreds inom ramen för detaljplanearbetet så bör det tydligt framgå i planhandlingarna att det inte går att utesluta att föroreningar kan förekomma, som kräver utredning och ett eventuellt avhjälpande innan startbesked kan ges.

Den ekonomiska genomförbarheten för att utföra utredningar och eventuell sanering bör dock klargöras i största möjliga mån i planskedet. En planbestämmelse i enlighet med 4 kap. 14 § 4 pkt i PBL bör införas i plankartan för att säkerställa att marken utreds och görs lämplig för det i planen avsedda ändamålet.

För de ytor som inte berörs av bygglov enligt 4 kap. 14 § 4 pkt följer miljökontoret i tillsynen upp att marken undersöks och om det behövs att avhjälpande åtgärder genomförs, om inte frågan hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

Dagvatten

Bra att det markeras i plankartan och blir tydligt i planbestämmelse om vad som gäller för dagvattenhanteringen. Det behöver dock säkerställas att infiltration av dagvatten inte riskerar att sprida föroreningar vilket beskrivs ovan.

- ❖ **Kommentar** Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats med ny planbestämmelse gällande startbesked enligt rekommendationerna från den miljötekniska markundersökningen som Tyréns tagit fram. Planbestämmelsen reglerar att överskottsmassorna som ska hanteras inom eventuell entreprenad ska förklassificeras innan startbesked får delges.

Koncernstaben

Av vårt tidigare yttrande framgår att planförslaget är positivt för bostadsförsörjningen och överensstämmer väl med gällande översiktsplan.

I en kommentar till våra tidigare synpunkter står att ny text lagts till under rubriken Avfall i planbeskrivningen. Vi kan inte se att detta har genomförts.

- ❖ **Kommentar** Ny text har nu lagts till under rubriken Avfall.

Under den period som gått sedan detaljplanen var på samråd har arbetet med att ta fram en ny översiktsplan förts vidare. I samband med dessa analyser har området kring södra delen av Vikingavägen identifierats som ett lokalt stråk med utvecklingspotential. Men tanke på detta samt närheten till annan service och kollektivtrafik skulle det vara långsiktigt bra om detaljplanen möjliggör service eller andra mer offentliga verksamheter i bottenvåningen, även om intresse för detta inte har uttryckts i dagsläget.

- ❖ **Kommentar** Då det redan finns en bensinstation väster om planområdet i direkt anslutning till Vikingavägen kommer markanvändningen för denna detaljplan att förbli enbart bostäder.

Det är bra om planen tydligare kan säkerställa utrymme för närlek i ett läge där utemiljön är trygg utifrån trafik, buller och säkerhetsaspekter.

- ❖ **Kommentar** I bullerutredningen som finns att ta del av som bilaga 3 till denna detaljplan framgår det inom vilket område som det lämpar sig bäst att placera uteplats inom för att klara av värden för buller. Om exploatören placerar en uteplats inom ett område där människors hälsa riskerar att påverkas på grund av bullervärden som överstiger riktvärdena ska exploatören vita åtgärder för att åtgärda dessa.

Kultur & fritid

Kultur och fritid har tagit del av remissen och har inga synpunkter.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter på detaljplanen.

Lantmäteriet

Uppdatera med ny text i planbeskrivningen.

- ❖ **Kommentar** Planbeskrivningen har uppdaterats med ny text.

MSVAB

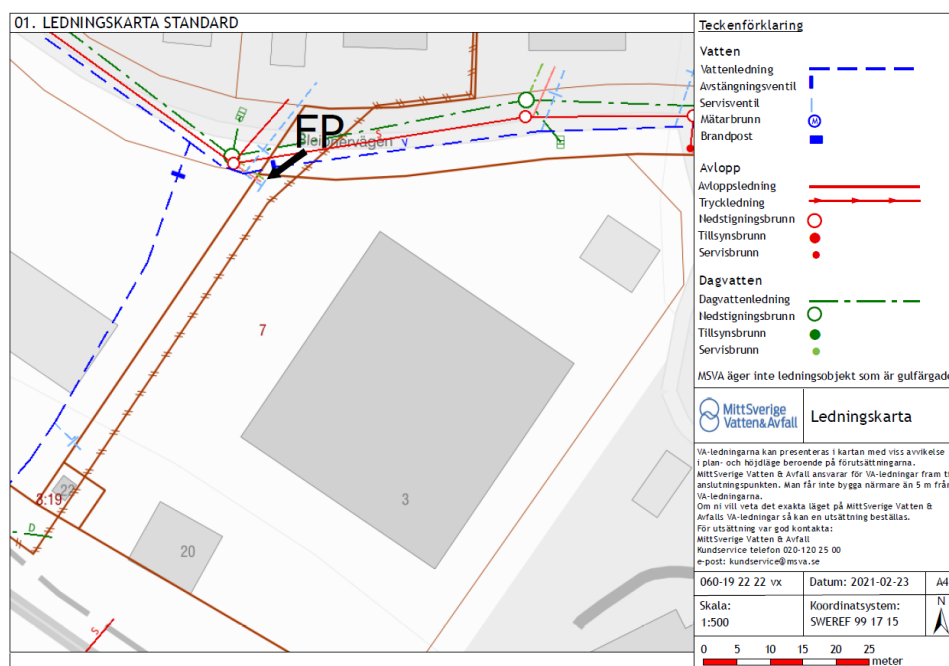
Sundsvall Vatten AB hänvisar till tidigare remissvar men med följande tillägg.

Spillvatten: Den allmänna spillvattenanläggningen klarar det angivna flödet.
Dräneringsvatten får EJ anslutas till spillvattenanläggningen.

Dagvatten: Det är mycket positivt att dagvattnet huvudsakligen ska tas om hand på fastigheten, genom att takvatten avleds ytligt till grönytor, att dagvatten från parkeringsytor leds till ytor där merparten kan infiltrera genom krossdiken, infiltrationsstråk eller grönyta. Utöver detta föreslås ett utjämningsmagasin på 15m³, vilket ytor har avsatts för i detaljplanen.

Sundsvall Vatten AB förutsätter att exploatören utför de åtgärder som föreslås i dagvattenplanen.

Övrigt: Ungefärligt läge för befintliga förbindelsepunkter för samtliga nyttigheter finns markerad i bifogad ledningskarta.



- ❖ **Kommentar** Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet. Ny planbestämmelse (n₂) har lagts till i plankartan gällande fördröjningsmagasin för hantering av dagvatten.

Din Tur

Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlandslän (KTM) har inga synpunkter gällande förtätning av Sundsvall på Tornvillan 7 (Granlo) Sundsvall.

KTM har god försörjning med kollektivtrafik i området som passerar i nära anslutning till detaljplansområdet. Stadsbusslinje 1 som trafikerar Vikingavägen samt regional trafik som trafikerar Västra Vägen.

Sundsvalls Energi

Sundsvallenergi har inga synpunkter.

Sundsvall Elnät

Sundsvall Elnät AB har inga synpunkter.

IAN

IAN har ingen erinran mot detaljplaneförslaget

LFV

LRF har inga invändningar då detta är ett område där ingen skyddsvärd mark finns att värna om.

Postnord

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Telia

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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

❖ **Kommentar** Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet. Om telekablar behöver flyttas ska det bekostas av exploitören.

Privatpersoner:

Privatperson 1

Jättebra att ni tagit till er av kritiken och sänkt våningshöjden något.

Jag ställer mig dock frågande till hustypen samt placeringen av husen (mer om det nedan). Jag ställer mig också frågande till varför villan på platsen ska rivas. Den står definitivt inte i vägen. Att av – som det verkar – ren slentrian låta riva ett äldre hus som betalat sin miljöskuld lär bryta mot kommunens miljöpolicy.

Jag föreslår att ni byter hustyp till gathus, flyttar husen närmare gatan (Sleipnervägen bits säkert inte) och möjligen sänker våningshöjden med en våning och dikterar att den översta våningen har sadeltak. Taket blir då lite granna indraget och skuggorna når inte riktigt lika långt. Sen är det förstås snyggt med sadeltak och sluttande tak är inte heller, till skillnad från platta tak, totalt hjärndött med tanke på att det regnar och snöar i bland.

Jag slängde ihop det här med Paint på fem minuter (proportioner och placering är inte exakt):



Parkeringar ordnas mot gatan och på innergården. För att minska effekterna av eventuell brand och få bensinstationen mindre synlig från innergården kan ett plank eller en mur byggas mot bensinstationen. Innergården blir på cirka 1 000 kvadratmeter, vilket tillsammans med ytan mot gatan borde ge tillräcklig plats för både parkering och grönyta.

Kräv gärna även att husen byggs i trä och att de inte får en skitful fasad med huller-ombuller-fönster. En extra bonus med detta förslag är nog att risken för överklaganden blir lägre.

- ❖ **Kommentar** Detaljplanen reglerar vad som är möjligt att bygga i volym, placering och utbredning på fastigheten. Exakt hur byggnationen kommer att genomföras regleras inte i detalj i det här skedet.

Privatperson 2

Områdets karaktär och befintlig bebyggelse

I det förslag till detaljplaneändring som skickades ut för samråd under sommaren 2019 angavs att Tornvillan 7 skulle bebyggas med punkthus om 6-8 våningar, med en byggnadshöjd om 28 meter. Av granskningsunderlaget framgår, föga förvånande, att våningsantalet ifrågasatts av merparten av de sakägare i området som yttrat sig.

I det justerade förslaget till detaljplaneändring, benämnd granskningshandling, framgår på sid. 6 att maximalt antal våningar numera är 5. Även i samrådsredogörelsen på sid. 5 anges denna uppgift. Givetvis är det positivt att Stadsbyggnadskontoret förefaller ha hörsammat den kritik som riktats mot det tidigare föreslagna våningsantalet och sänkt detta. Den information som i övrigt framgår av granskningshandlingen och samrådsredogörelsen väcker emellertid frågan om det verkligen är så att Stadsbyggnadskontoret hörsammat kritiken, eller om uppgiften om max 5 våningar endast är en chimär.

Trots att det i missivet anges att det rör sig om ”förslagsvis två punkthus om 4-5 våningar” anges alltså 28 meter som högsta tillåtna byggnadshöjd. Av planbestämmelsen framgår att maxhöjden för byggnaden närmast Västra vägen får vara 28 meter och för den närmast Sleipnervägen 26 meter. För den enskilde är det svårt att se hur en sådan maxhöjd är förenlig med påståendet om att högsta antal våningar ska vara 4-5. Det framstår därför alltså som att förslaget till detaljplaneändring tillåter mycket höga byggnader, vilket inte är förenligt med hur befintlig bebyggelse är beskaffad.

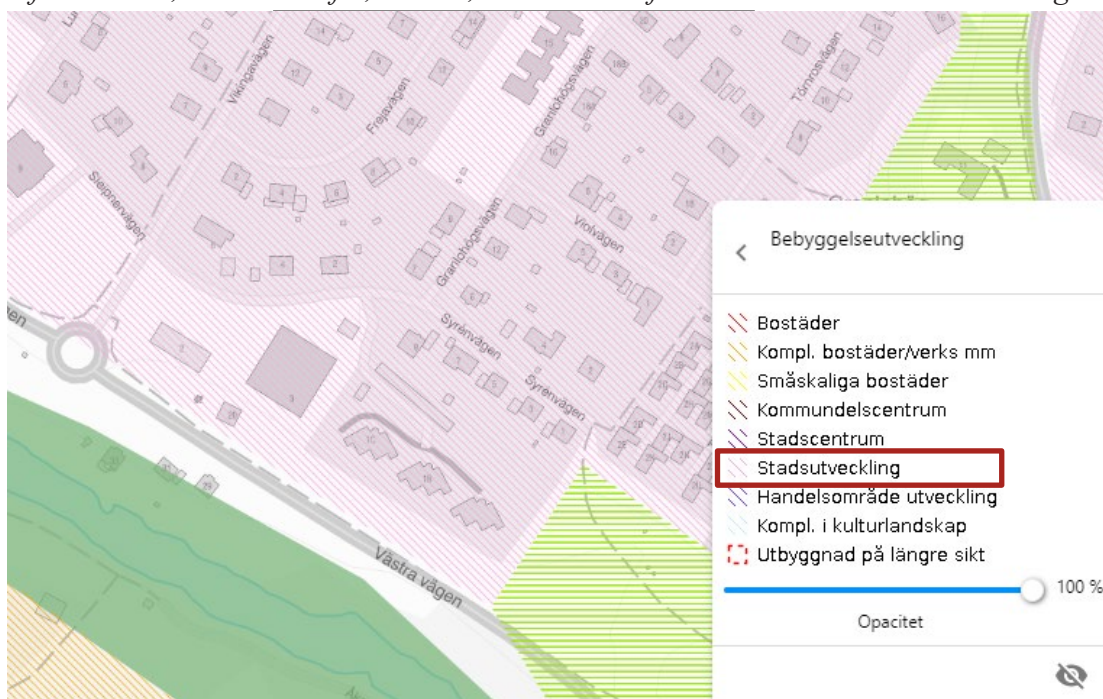
❖ **Kommentar** I plankartan är höjdmåttet för byggnader angivet som plushöjd i relation till markområdet ().

För att få ut höjden subtraheras den satta +höjden (+ 28) med den faktiska +höjden för markområdet (+12 meter ovanför nollplan). Då får vi fram en byggnadshöjd på cirka 16 meter.

Plankartan samt planbeskrivningen har uppdaterats med ny text gällande höjdsystem, aktuellt höjdsystem RH2000 för nollplan samt ny text om byggnadernas faktiska höjd utifrån var de placeras inom planområdet.

Av granskningshandlingen framgår vidare att flera sakägare anmärkt att Granlo inte pekas ut som ett sådant område som enligt kommunens översiktsplan bör förtätas. Vid en genomgång av kommunens översiktsplan för 2021 framgår med all tydlighet att Granlo inte pekas ut som ett ”nytt bostads- eller omvandlingsområde” på sid. 58-76. Att det på sid. 56 anges att förtätning *kan* vara aktuell i stadsnära bostadsområden kan inte tas till intäkt för att Granlo pekas ut som en sådan stadsdel.

- ❖ **Kommentar** Granlo tillhör en av de stadsdelar som ligger i närheten av stadskärnan och därmed pekas ut som ett lämpligt område för förtätning enligt Sundsvalls kommuns översiktsplan 2021. Detta med tanke på att det finns en väl utbyggd infrastruktur, kollektivtrafik, handel, service samt fina rekreatiomsområden att tillgå.



Utsnitt ur ÖP2021 - Bebyggelseutvecklingskarta

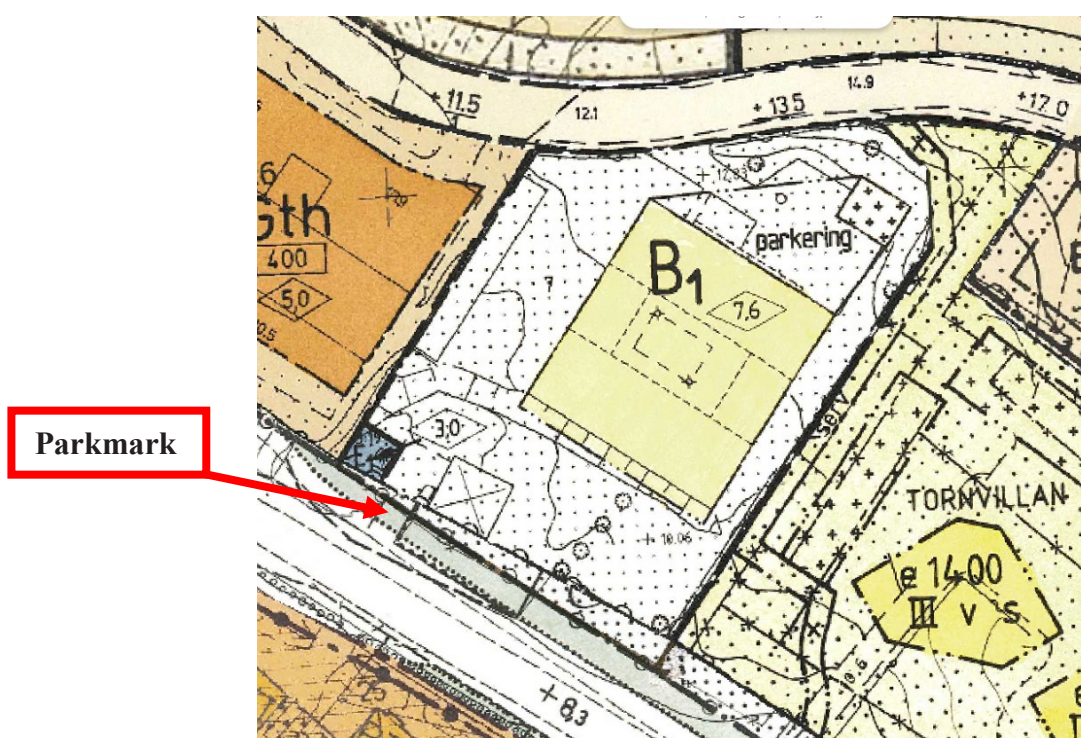
Trafik och trafiksäkerhet

Av granskningshandlingen framgår att flera sakägare påtalat de risker som ökad trafik till och från Tornvillan 7 medför. Bl.a. har anmärkning riktats mot resonemanget avseende utfartsförbud och trafikmiljö. Å ena sidan anges i förslaget att utfartsförbud föreslås mot Västra vägen för att ”minimera trafikolyckor samt risk för trafikstockning på huvudled”. Å andra sidan har stadsbyggnadskontoret anfört att ”kommunen menar att den befintliga infrastruktur som finns i området med utbyggd gång- och cykelväg samt närhet till hållplats för kollektivtrafik inbjuder till att välja alternativa färdssätt istället för bil”.

Vi kan inte annat än instämma i slutsatsen att kommunens resonemang i denna del är ologiskt och inkonsekvent. I ena ändet förefaller stadsbyggnadskontoret räkna med en sådan ökad trafikmängd att det skulle innebära risker för trafikstockning och olyckor, om utfarten riktas mot Västra vägen. I nästa ändetag synes man mena att trafiken inte kommer att öka i nämnvärd omfattning, om utfarten riktas mot Sleipnervägen. Kommunens resonemang i denna del saknar verklighetsförankring. Stadsbyggnadskontoret har inte i tillräcklig utsträckning analyserat och beaktat de risker som ökad trafik till och från Tornvillan 7 skulle innebära för fotgängare och cyklister.

- ❖ **Kommentar** För det första så menar kommunen att det dels kan vara olämpligt med en utfart mot Västra vägen då den större gång- och cykelvägen behöver korsas samt att trafikanter som exempelvis kommer väster ifrån på Västra vägen och ska in till fastigheten då behöver invänta mötande trafik på Västra vägen samt ha uppsikt över gång- och cykeltrafikanter på gång- och cykelvägen. Utfarten mot Sleipnervägen är befintlig och anses därav vara det alternativ som är lämpligast.

För det andra går det inte att planera en utfart direkt från planområdet mot Västra vägen då det i gällande plan är parkmark mellan planområdet och Västra vägen som fastighetsägaren till Tornvillan 7 inte rår över.



Gällande detaljplaner

Övriga synpunkter

Att stadsbyggnadskontoret *anser* att ”sakägargränsen var tillräckligt stor i förhållande till fastighetens placering” är inte detsamma som att samrådsförfarandet uppfyller de krav som ställs på ett sådant förfarande. Oavsett stadsbyggnadskontorets uppfattning är sakägarkretsen för snäv och fler fastighetsägare borde ha beretts tillfälle att yttra sig. Ett samrådsförfarande ska genomföras på ett sådant sätt att den som kan tänkas vilja yttra sig ska ha faktisk möjlighet till det. Så har inte skett i detta fall.

- ❖ **Kommentar** Kommunen *anser fortfarande att de fastighetsägare som kan komma att påverkas av denna detaljplan har fått möjlighet att yttra sig. Även de fastighetsägare som inte är med i den framtagna sakägargränsen har rätt att yttra sig över en detaljplan och det är domstolen som i slutändan avgör om den som yttrat sig eller överklagat får rätt i sak.*

Syrenvägen 2

Jag har inget att invända mot detaljplanen.

Men har Ni/ byggaren tänkt på att det inte är många meter till Circle K bensinstations skorsten? Här blåser västlig vind säkert 80% av året alltså rakt mot ev balkonger.

Vet ej om macken eldar med olja - i så fall läge att gå över till fjärrvärme som många av oss har.

- ❖ **Kommentar** Synpunkten noteras och byggherren kommer att delges informationen.

Granlohögsvägen 16

Vi ställer oss positiva till att de nya husen uppförs med högst 3 till 4 våningar. Med många nya boende kommer trafiksituationen i området försämrats (öka) på slipnervägen.

Och det gäller även Granlohögsvägen då den används som en genomfartsled för att ta sig till västravägen och till Statoil och vise versa, för att undvika eventuell köbildning på slipnervägen så bör det sättas upp skyltar genomfart förbjuden på Granlohögsvägen och vägbulor då även gående kommer att öka.

Hastigheten är idag satt till 30km men få respekterar det, förmodligen är det för att vägen är bred och lång som gör att vissa gasar extra mycket. Mer rörelse ökar risken för att något ska hända. Med det här förslaget så kommer slipnervägen att avlastas rejält.

- ❖ **Kommentar** Gatuavdelningen på Sundsvalls kommun kommer att delges information om erat förslag.

Västravägen 33

Undertecknad fastighetsägare på Västravägen 33 i Sundsvall har med anledning av skrivelse gällande granskning av detaljplan för Tornvillan 7 (utöver min inläga 2019-08-13) följande att erinra:

Vad som framgår av skrivelsen är det möjligt med ett godkännande av 4-5 våningar. Jag motsätter mig starkt mot en byggnad som kommer att uppgå till mer än max 4 våningar.

En infart till fastigheterna från Västra vägen är ur trafiksäkerhetssynpunkt helt förkastligt. Det skulle innebära en stark ökning av trafiktätheten på en redan starkt trafikerad led.

I övrigt hänvisar jag till min skrivelse 2019-08-13 Inlägga överklagan gällande detaljplan för Tornvillan 7 dnr SBN-2018-01120 Granlo Sundsvalls kommun Bilaga.

- ❖ **Kommentar** *Föreslagen byggnadshöjd tillåter 4 våningar i norra delen av planområdet samt 5 våningar i södra delen av planområdet. Infart till fastigheten via Västra vägen tillåts ej.*

Västravägen 29

1. Vi har i flera år påtalat att bullernivån ökat och Sundsvall kommun har även varit och gjort mätningar och märkt att ljudnivån inne i vårt hus på västra vägen 29 ökat avsevärt. Trafik-buller skadar människans hälsa och kan ge hälsofarliga effekter. Vi har investerat över 130 000kr på ljudisolerade fönster för att minska bullret inomhus.
• **Kommentar** lösning är en bullervägg/ plank. Ett bullerplank mot hög bullernivån är den bästa och endaste lösningen. Kommunen har redan fått detta förslag med bullerplank. Vänligen se bilaga 3/Bullerutredning sid 7–8. Där framkommer det hur hög ljudnivån hos oss är.
 2. Om det byggs 2 punkthus á 4/5 våningar så är det full insyn till vårt hus.
• **Kommentar** insynen minskar i detta förslag med ett Bullerplank.
 3. I vårt område har vi en biologisk mångfald. Grodor, rådjur, bäver etc.
• **Kommentar** Ej fått något svar på denna fråga från kommunen.
 4. Risk för en ny infart från västra vägen, som resultera till trafikstockning. Har redan problem med hög ljudnivå och trafikstockningar på morgonen/ eftermiddag. Även avgaserna kommer att öka radikalt. När det gäller snöröjning så har vi redan stora problem då kommun lastar av snön vid infarten till våra hus samt in i vår trädgård.
• **Kommentar** Med bullerplank minimerar vi risken att få in all snö på vår tomt när dom har snöröjning samt minimering av ljud/insyn/avgaser.
 5. Ökad risk för ras vid vår tomt som sluttar mot Selångersån. Ju mer vibrationer från trafik och nybygget etc. bidrar till att riskerna för ras- och skred ökar. I och med byggande av 2 st punkthus så innebär det mer vibrationer från trafik och husen runt omkring får sprickor i fasad och grund.
- ❖ **Kommentar** *Frågan om bullerplank är något som inte kommer att behandlas i detta detaljplanearbete. Det är något som ni får lyfta separat med Sundsvalls kommun utifrån att ni påpekat detta redan innan detta detaljplanearbete startade igång. Bullerutredningen som är framtagen för denna detaljplan syftar till att redovisa vart det är lämpligt att uppföra ny bebyggelse på fastigheten Tornvillan 7 enligt gällande bestämmelser. Då er byggnad ligger betydligt närmare Västra vägen är det inte så konstigt att ni upplever en högre ljudnivå.*

Gällande biologisk mångfald söder om Västra vägen anser kommunen att detta planförslag inte kommer utgöra någon påverkan på detta. Detta utifrån att aktuellt planområde är väl separerat då Västra vägen delar områdena.

Ny infart från Västra vägen kommer inte att föreslås då bland annat marken mellan fastigheten Tornvillan 7 och Västra vägen utgörs av parkmark och ej är till förfogande för exploatören. Denna detaljplan anses inte påverka snöröjningen för Västra vägen.

Frejavägen 1

Här kommer så mina synpunkter gällande Tornvillan 7.

Jag och min familj köpte vad vi trodde var vårt drömhus nu i juli 2020, helt ovetande om vad som planerats en gata nedanför. Det blev budgivning och vi betalade ett högt pris, men vi vann och var överlyckliga för vad som nu var vårt...ett vackert hus med en underbar insynsskyddad tomt i ett lugnt och tryggt område.

Nu i februari fick vi brevet från Sundsvalls kommun med informationen om planerna för Tornvillan 7. Jag besparar er att beskriva våra känslor och fokuserar på vad detta får för konsekvenser:

- De nya bostäderna kommer att ha direkt insyn mot vårt hus och vår trädgård inklusive en stor altan.
- Vi förlorar den finaste delen av utsikten mot skog och berg.
- Trafik, buller och avgaser kommer att öka på ett område med förhållandevis liten växtlighet, vilket kommer att ge en sämre luft- och livskvalité.
- Området kommer med stor sannolikhet inte att bli lika lugnt och tryggt längre. Speciellt inte om samtliga bostäder blir hyresrätter.
- De nya bostäderna kommer att skymma solen under vissa tider och delar av året.
- Vårt och många hus tappar kraftigt i värde med anledning av ovanstående punkter.

Sammanfattningsvis, vi blir en av många olyckliga familjer i området. Jag är ingen jurist och vet inte om det finns något sätt att stoppa detta, men jag hoppas och ber att man verkligen får med alla aspekter och funderar några vändor till innan ett beslut tas.

❖ **Kommentar** *Det är svårt att bedöma hur stor påverkan detaljplaneförslaget har för varje enskild fastighetsägare då förutsättningarna ser olika ut samt att det inte går att säga exakt vart ny bebyggelse kan komma att hamna. Gällande upplåtelseform så är det inget som kan regleras i detaljplan. I samband med att du har lämnat in synpunkter på detaljplanen i granskningsskedet har du rätt att överklaga detaljplanen vid ett eventuellt antagande. Kommunen bedömer att angiven byggnadshöjd är en rimlig avvägning mellan utsiktsbortfall och tillskapandet av nya bostäder i Granlo.*

Syrénvägen 7

Vidhåller att det planförslag som presenterats med två punkthus om 4-5 våningar fortfarande framstår som mycket dominerande i området. Om ett planförslag efter granskning skulle antas för uppförande av flerbostadshus i området så borde det vara tillräckligt med ett punkthus som då skulle placeras så nära Västra Vägen som möjligt.

- ❖ **Kommentar** *Detaljplanen reglerar inte hur många huskroppar som kan komma att uppföras på fastigheten. I plankartan tillhörande denna detaljplan regleras bland annat höjd och total yta. Det betyder att det lika väl kan uppföras en huvudbyggnad som har en större volym men som istället blir lägre än 5 våningar.*

Lundbovägen 6

Förslaget har nu kommit ytterligare ett steg på vägen och vi kan konstatera att byggnadshöjden sänkts från ca 8 våningar till ca 4-5 våningar.

Som ägare av fastigheten Granlo 6:5 motsätter jag mig att detaljplanen om högsta byggnadshöjd inom området Tornvillan 7 ändras från dagens beslutade nivå på ca 7,6 meter.

Anledningen är att vår fastighets vardagsrum har sin utsikt i riktning mot Södra Bergets topp och tillhörande hotellanläggning.

Med en höjning av dagens beslutade nivå omöjliggörs denna utsikt mot södra berget och det, för oss, viktiga ”3D perspektivet” mot berget försvinner.

Vår boendemiljö kommer därför att klart försämrats och det kommer även att medföra en väsentlig försämring av vår fastighets värde.

- ❖ **Kommentar** *Kommunen bedömer att angiven byggnadshöjd är en rimlig avvägning mellan utsiktsbortfall och tillskapandet av nya bostäder i Granlo.*

Sleipnervägen 2

Härmed vill vi åter igen uttrycka oss angående Tornvillans framtid, och vad som ska byggas där. Det är planerat att byggas två stycken höghus om vardera 5-6 våningar på denna tomt. Vi har tittat på detaljplanen i både skrift och foto. När vi ser var husens placeringar är beräknade så anser vi att det drabbar oss väldigt mycket negativt, då tänker vi både på skugga och sol, särskilt vissa tider på dygnet.

Vi tycker att man ska placera husen i samma linje som husen på Sleipnervägen 1 A-C, det vill säga mycket längre ner mot Västra vägen, då kan husen vara 3 våningar. Annars så anser vi att det ej bör byggas fler än max 2 våningar. Uteplatsen som ni planerat i närhet till husen kan ligga upp mot Sleipnervägen istället. Förmodligen mycket lugnare för de som bor där! Vi har förstått att ni argumenterar att det är buller som stör men med dagens byggnader så ska inte detta vara något problem.

Sedan är vi fortfarande oroade över trafiksituationen som blir under och efter byggnationen. Vi tänker på säkerheten på Sleipnervägen för den är redan nu vältrafikerad vissa tidpunkter på dygnet.

Sedan undrar vi återigen hur detta kommer att påverka villapriserna när boendes utsikt försvinner och man ser rakt in i höghusen!

Även nu så undrar vi över brandsäkerheten, hur blir den för oss om det skulle ske en brand i något av höghusen??

Hur klarar marken som dessa byggs på av belastningen på husen??

Om det blir hyresrätter som byggs så tänker vi att det påverkar lugnet och tryggheten som finns här idag.

Som ni säkert ser så är en hel del samma som i förra överklagan men som vi även skrev där- när Vikingavägen 59- 63 byggdes så byggdes aldrig nr 61 pga protester angående insynen, detta bör ni ta med er när ni tänker hur eventuella hus kommer att placeras.

Vi välkomnar och förstår vikten av utökad bebyggelse samt att Granlo växer men vi tycker fortfarande att det måste harmonisera med närliggande villor! Detta är ju ett villaområde, förutom Sleipnervägen 1 A-c som ligger betydligt längre ifrån villorna!

- ❖ **Kommentar** Detaljplanen tillåter en byggnadshöjd som motsvarar mellan 4 till 5 våningar, beroende på var inom planområdet som byggnaden uppförs. Framtida trafiksituation bedöms som acceptabel för området. Var nya byggnader kan komma att placeras regleras i plankartan. Plankartan har ritats om och ny utformning medför att huvudbyggnad får placeras längre ifrån Sleipnervägen än tidigare. Markens beskaffenhet anses vara god för ändamålet enligt tidigare framtagna geoteknisk utredning. Gällande brandsäkerheten så är avståndet från område där ny bebyggelse kan uppföras inom planområdet och byggnader runt om tillräckligt stor.

Västravägen 31

Vi på Västravägen 31 motsätter oss detta bygget på grund av följande punkter:

- Längs Selångersån råder en biologisk mångfald med bland annat grodor, utter, rådjur, rävar och bäver som verkligen bör bevaras och värnas om.
- Bullernivån vid vårt hus är redan för hög och då detta bygge skulle innebära en ökad trafik på den redan vältrafikerade Västravägen skulle boendemiljön bli ohälsosam
- Det är redan ofta bilköer längs Västravägen och denna nyproduktion kommer att förvärra den situationen och mängden avgaser ökar vilket försämrar miljön i området.
- Två så höga hus skulle innebära en enorm insyn i vårt hus samt på vår gård.
- Detta kommer innebära en värdeminskning av vår fastighet och fastigheterna i området.
- Vid ökad trafik, bygge och pålning så ökar risk för ras vid vår tomt som sluttar mot selångersån. samt medför ökad risk för sprickor i fasad och grund.

❖ **Kommentar** Gällande biologisk mångfald söder om Västra vägen anser kommunen att detta planförslag inte kommer utgöra någon påverkan på detta. Detta utifrån att aktuellt planområde är väl separerat då Västra vägen delar områdena.

En exploatering av Tornvillan 7 skulle innebära en liten ökning av trafiken längs Västra vägen. Kommunen håller med om att ökad trafik ger ökade utsläpp vilket bidrar till en mindre hälsosam miljö att vistas i. Att däremot antyda att boendemiljön skulle bli direkt ohälsosam på grund av en exploatering vid Tornvillan 7 kan kommunen inte ge medhåll till.

Sleipnervägen 4

Vi skickar våra åsikter ang planförslaget SBN-2018-01120. Vi motsätter oss starkt planförslaget för Tornvillan 7. Detaljplanen tillåter fortfarande för nära och för hög bebyggelse. Det föreligger betydande olägenhet i form av solbrist under hela vinterperiod som orsakar psykisk ohälsa samt ekonomiska skador för oss. Vi förklarar våra åsikter se bilaga granskning-tornvilan pdf dokument. Se även bifogad solstudie och våra bilder.

Vi motsätter oss starkt planförslaget för Tornvillan 7. Detaljplanen tillåter fortfarande för nära (i värsta fall inom ca 16 m till vårt hus) och för hög bebyggelse (placeringen av nya byggnader på fastigheten Tornvillan 7 regleras inte i detaljplanen). Vi har tittat på solstudie och det är tydligt att alla möjliga scenarier av placeringen av nya bebyggelsen kommer att påverka med skuggbildning för vårt hus på ett extremt negativt sätt: den nya detaljplanen reducerar nämligen antalet soltimmar över villatomten med nästan 100 procent under vinterhalvåret från oktober till mars. Vi kan helt enkelt inte acceptera en sådan stor ingripande insatt mot oss och försämring i vår livskvalitet. 26 m hög byggnad med ca 16 m avstånd på södra sidan(!) av vårt hus låter helt oacceptabelt försämring i jämförelse med aktuellt läge. Även om detaljplanen reglerar 26 m till byggnadshöjd, så kan totalhöjd bli ännu högre. Angivet nollplan? Placeringen av byggnader vilka kan vara på övre gränsen (gränsen mot oss) regleras inte heller. Vårt trädgård framför blir likt en fängelsegård om vi ser en hög vägg framför oss. Detta utgör en betydande olägenhet. (Enligt tidigare domstols beslut kan 30-35 m avstånd bli acceptabelt i en storstad).

- ❖ **Kommentar** Kommunens tolkning av er solstudie är att byggnaden i illustrationerna har en för hög byggnadshöjd. Den föreslagna byggnadshöjden är cirka 13 meter i norra delen av planområdet och cirka 16 meter i södra delen av planområdet. Vår tolkning är att ni grundat er solstudie på en byggnadshöjd av 26 meter.

Beträffande solljus enligt BBR bedömer kommunen att solförhållandena är acceptabla.

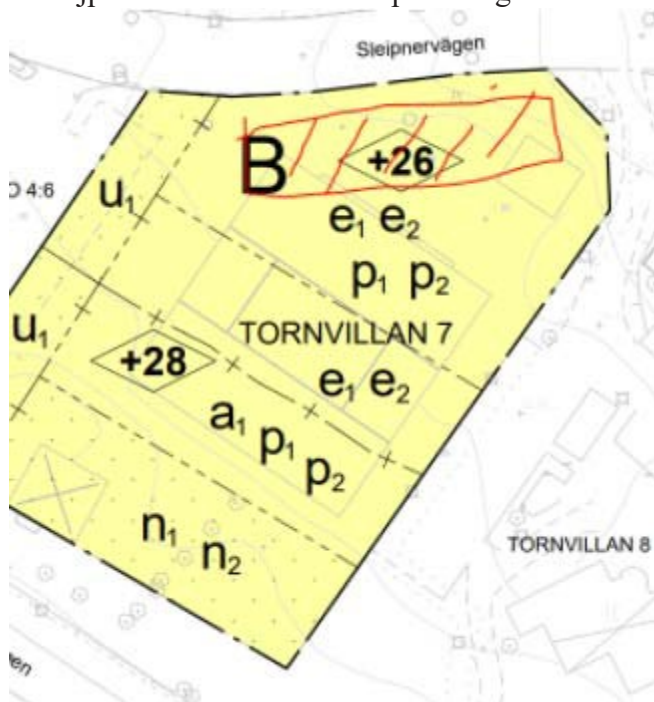
Var ny bebyggelse får placeras regleras i plankartan med hjälp av placeringsbestämmelser samt markytor där byggnader inte får uppföras. Plankartan har ritats om och ny utformning medför att huvudbyggnad får placeras längre ifrån Sleipnervägen än tidigare.

I plankartan är höjdmåttet för byggnader angivet som plushöjd i relation till markområdet ().

För att få ut höjden subtraheras den satta +höjden (+ 28) med den faktiska +höjden för markområdet (+12 meter ovanför nollplan). Då får vi fram en höjd på cirka 16 meter.

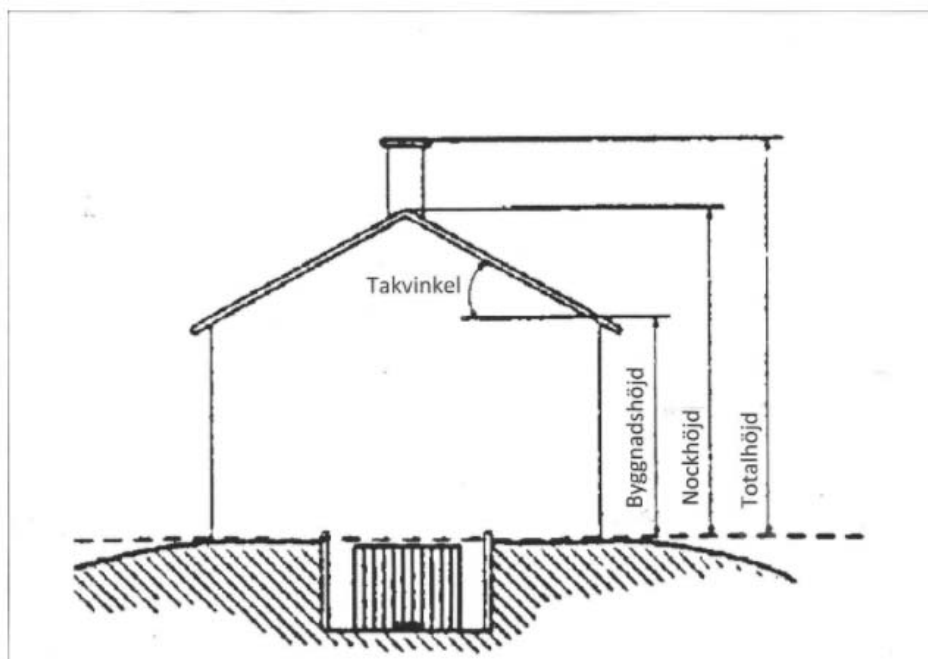
Plankartan samt planbeskrivningen har uppdaterats med ny text gällande höjdsystem, aktuellt höjdsystem RH2000 för nollplan samt ny text om byggnadernas faktiska höjd utifrån var de placeras inom planområdet.

Detaljplanen tillåter en sådan placering:



Eftersom er solstudie visar bara några möjliga scenarier räknas denna som fiktiv solstudie för oss. Denna baseras ej på verkliga fakta. Vi har en solstudie som visar scenarier vilket detaljplanen möjliggör, se bilaga 1. (det är flera bilder, varje månad kl. 8-18.00)

Placeringen av byggnader spelar stor roll på en ca 5000 kvm tomt, som är inte så stort. Att bebygga 1700 m² med en 26 m hög byggnad påverkar omgivningen mycket. Särskilt om totalhöjd kan vara ännu högre. För att se påverkan tydligt bör totalhöjden ellernockhöjden undersökas, inte byggnadshöjden.



Vad är byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd?

Byggnadshöjd

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadshöjden mäts utifrån medelmarknivån.

Om marknivån är oregelbunden vid byggnaden behöver du räkna ut medelvärdet på marknivån för att kunna räkna ut byggnadshöjden.

Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska du beräkna medelmarknivån på den allmänna platsen, om det inte finns särskilda skäl till att inte göra det.

Nockhöjd

Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta del.

Totalhöjd

I totalhöjden ingår de delar som skjuter upp övernocken, till exempel skorstenar.

Det är flera studier som intygar om att man behöver direkt solljus även i lägenheten, särskilt vintertid. Vgs Solljus - Boverket. "Krav på solljus finns i BBR avsnitt 6:323

Solljus. Där anges att i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus."

Solbrist kan orsaka psykisk ohälsa. Utan sol på vintern kan vi helt enkelt inte leva med. Särskilt inte under pandemin när man jobbar och pluggar hemifrån. Så hög bebyggelse så nära till oss att tappa helt sol under vinterperioden är helt olämplig med hänsyn till vår hälsa.

Skuggan kan under vinterperioden ge högre uppvärmningskostnader, risk för mögel/svamp och växter kan dö pga. solbrist.

Vi har elbil och har redan börjat investera solceller för ett hållbart liv. Dessa två punkter orsakar direkta ekonomiska skador för oss.

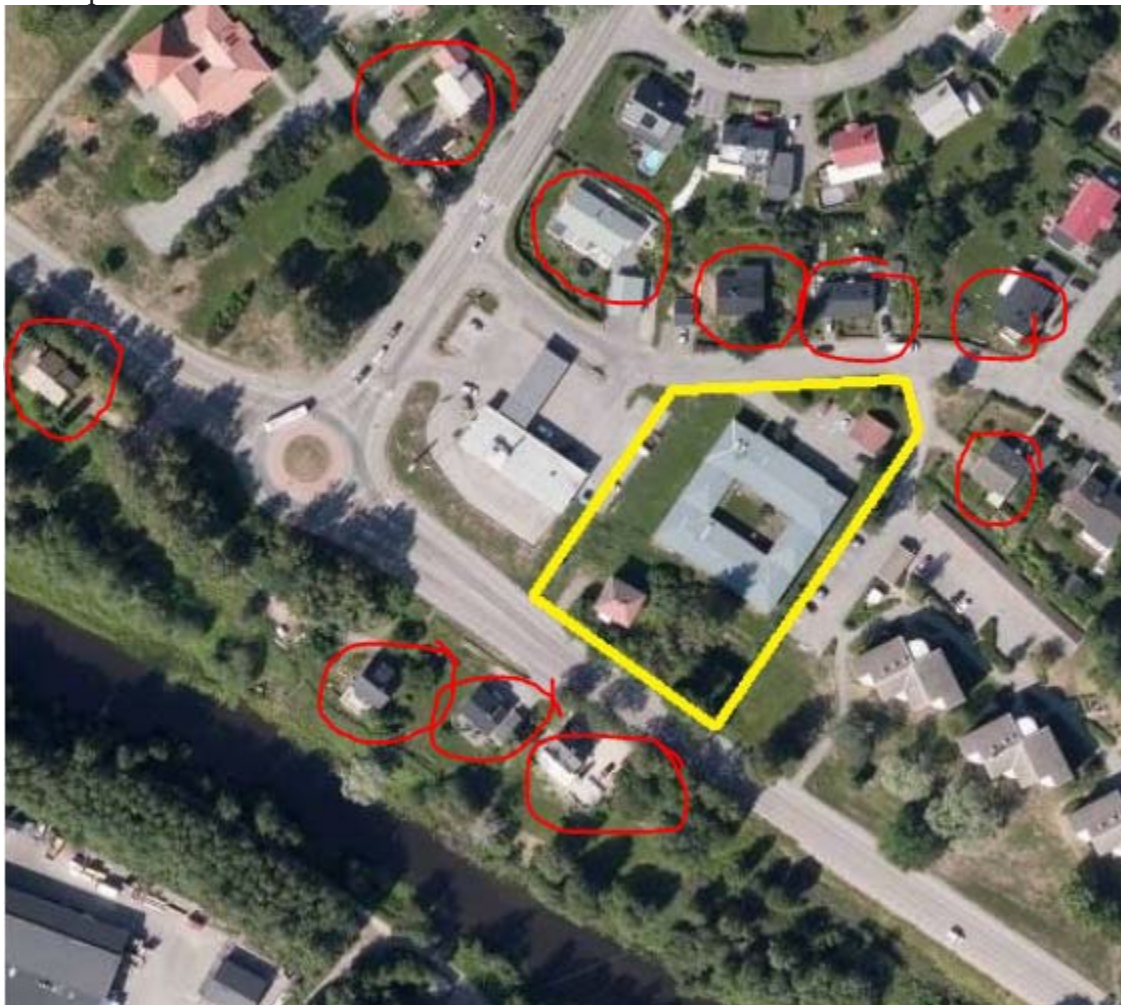
Vi har letat och hittat ett precedensfall vgs <https://www.sydsvenskan.se/2003-05-12/villaagare-far-ha-solen-kvar?redirected=1>

Det här fallet hände i kvarteret Bergshamra i Hörby: En villaägare i kvarteret vände sig till Miljödepartementet och klagade över att den nya detaljplanen reducerar antalet soltimmar över villatomten med 35 procent. Detaljplanen tillåter nämligen nära och ganska hög bebyggelse. Villaägare har rätt till solen och får ha solen kvar. Det anser regeringen och upphäver kommunfullmäktiges beslut om ny detaljplan från hösten 2001. Har medborgare rätt till solen i Hörby men inte i Sundsvall?

Vi tänker också kontakta Miljödepartementet som man har gjort vid ovanstående fall. Om det inte lyckas att protestera och beslut fattas väljer vi att flytta härifrån. I detta fall kan vi sälja huset med mycket sämre omständigheter än nu och det är en tydlig värdeminskning. Vi håller inte med att det inte är kommunens ansvar (som påpekar att inte kommunen vill bygga). I det aktuella läget kan man inte bygga så hög byggnad. Vi anser att det är kommunens beslut som möjliggör att bygga som orsakar skador för oss. Pga detta ansöker vi också värdeminskning ersättning till kommunen eller kommunen skulle kunna köpa vår fastighet i så fall. Vi håller inte med kommunens åsikt att värden ska inte minskas utan det är solklart för oss men även kan expert(fastighetsvärderare) efterfrågas.

Vi håller inte heller med om att området är utkanten till villaområdet. Det finns villor på båda sidorna av de planerade byggnaderna. Ni skriver att mindre hus inte är rimligt i det här området men vi håller inte med i det heller: vi har till exempel en villa här så det fungerar. Vi tycker att planändring inte speglar samhällets behov utan era kunds ekonomiska intresse. Vi anser att kommunen favoriserar en fastighetsägare som kan sälja sin fastighet dyrare och skadar oss som kan sälja fastigheten billigare.

Villor på området:



Sammanfattningsvis är vi positiva till att man ska bygga nya bostäder i området (enligt aktuell detaljplan) men vi motsätter oss detaljplan ändringen som möjliggör byggnader så höga och nära att det föreligger betydande olägenhet i form av solbrist under hela vinterperiod som orsakar psykisk ohälsa samt ekonomiska skador för oss. Kommunen insåg att 8 våningar påverkar med betydande olägenhet mot omgivningen så man bör inse att denna planering inte ger någon betydlig skillnad.

Även planerad byggnads närhet och höjdläge i förhållande till vårt hus kommer att medföra insyn i vårt vardagsrum, balkong och sovrum på nedervåningen. Detaljplanen kommer att innebära betydande olägenhet i form av insyn för vår fastighet.

Vår åsikt är att buller som kommer i samband med ökad trafik påverkar också negativt.

❖ **Kommentar** Kommunen anser att detta detaljplane förslag utgör en betydlig skillnad i jämförelse med detaljplane förslaget som presenterades under samrådet. I detta planförslag som presenteras har den tillåtna höjden på byggnaderna halverats vilket

ändå får anses vara en betydande skillnad både gällande sol/skuggning samt att antalet planerade bostäder har minskat vilket resultera i mindre trafik gentemot det förra förslaget. Då plankartan har ritats om har även avståndet mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse ökat.

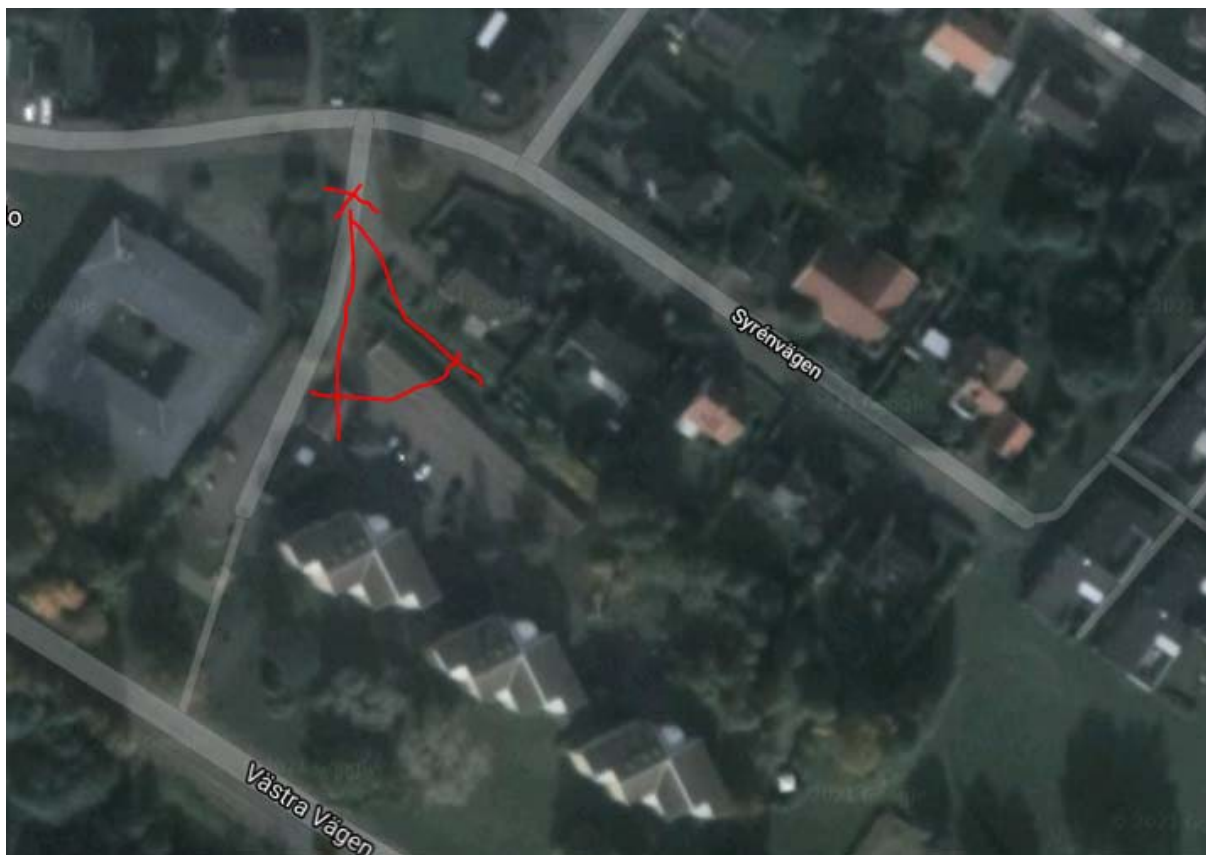
Den högre koncentrationen av villabebyggelsen återfinns inte längs med Västra vägen utan länge norrut som även går att se av bilden nedan. Därav menar kommunen att planområdet förhåller sig i utkanten av villaområdet. Platsen anses vara lämplig för flerfamiljshus då det även finns flerfamiljshus öster om planområdet samt service/verksamhet väster om planområdet.

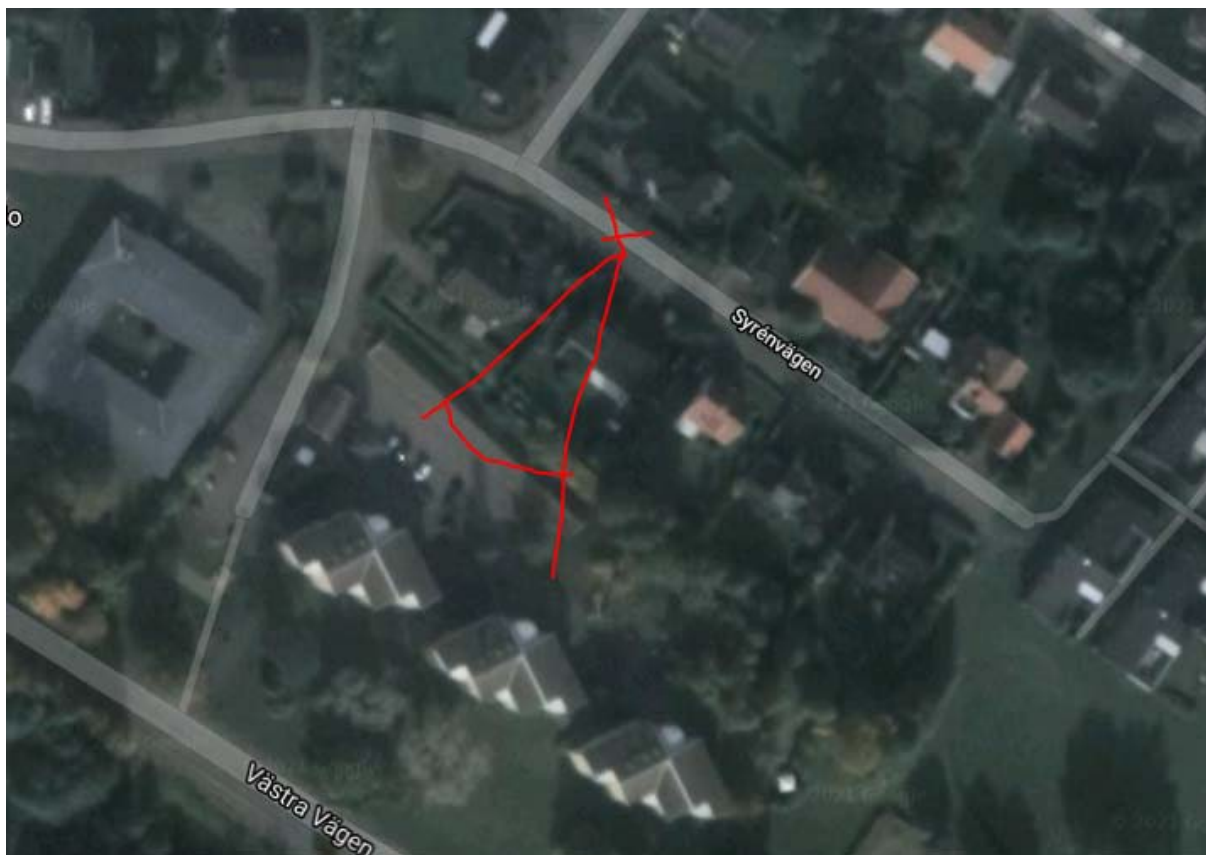


Bilaga 1: Det finns inget liknande placering i Sundsvall som tillåter så hög bebyggelse så nära till villor. Särskilt inte på söder sida.

Bilaga 2. Vår solstudie

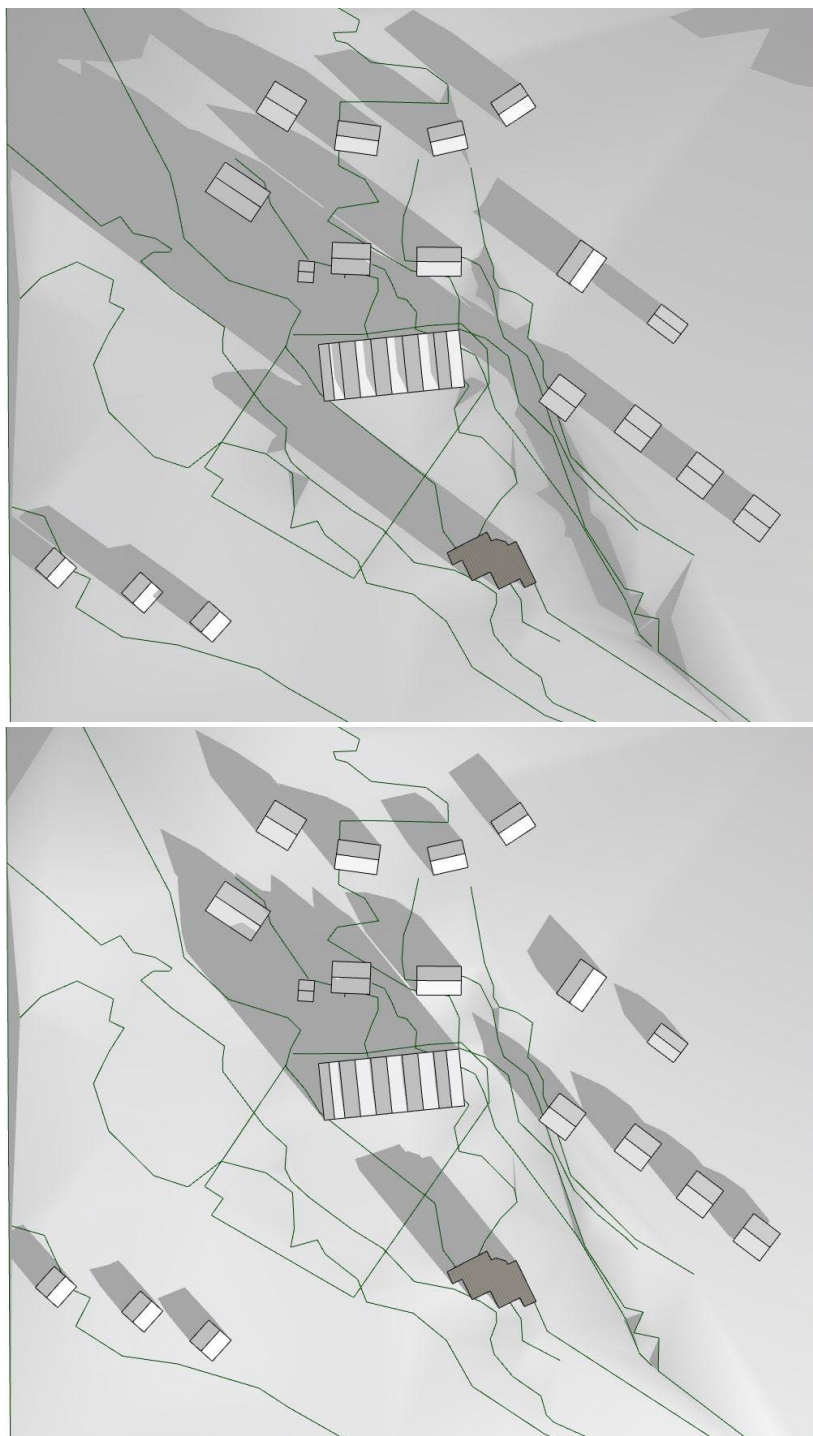


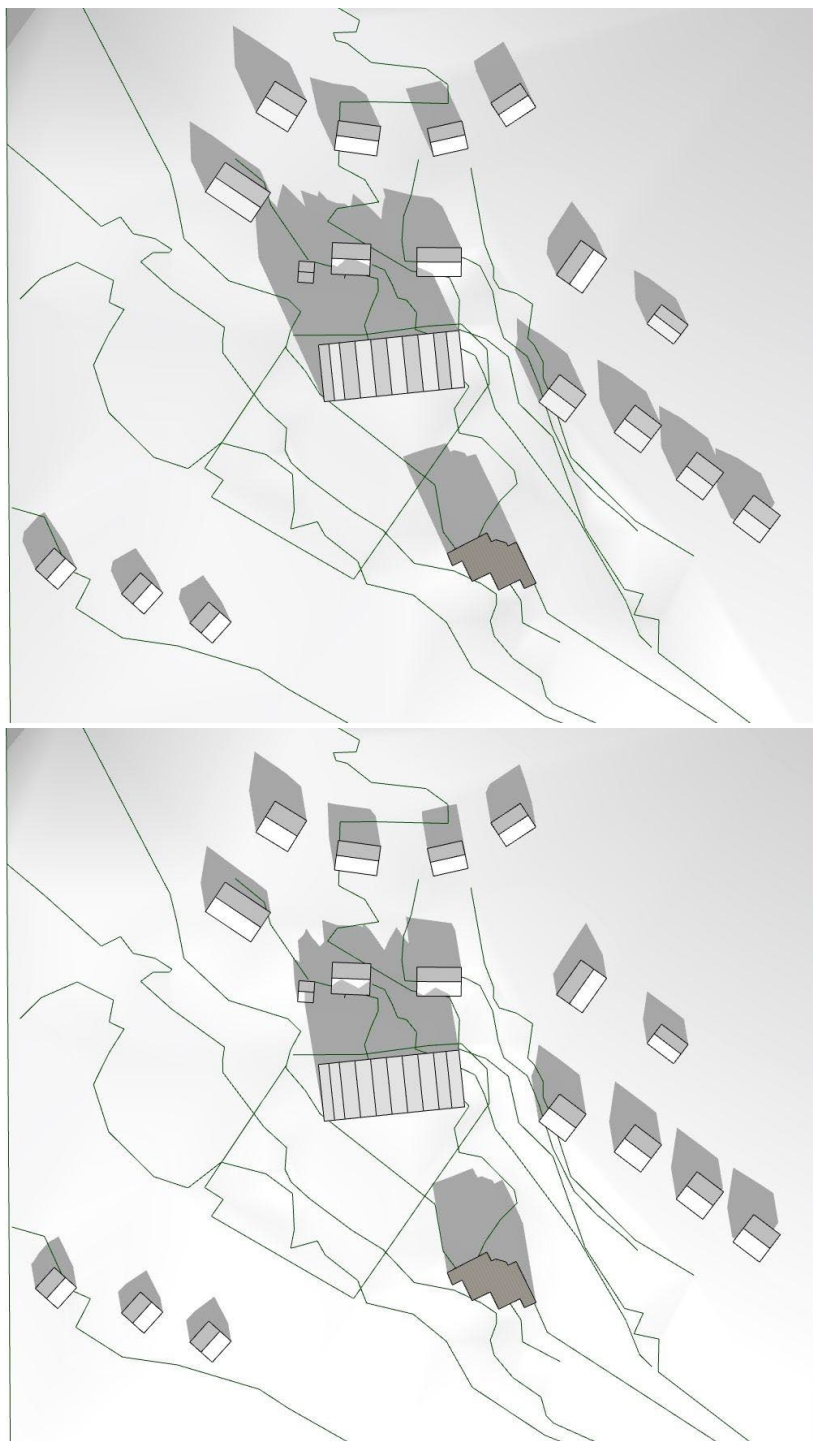


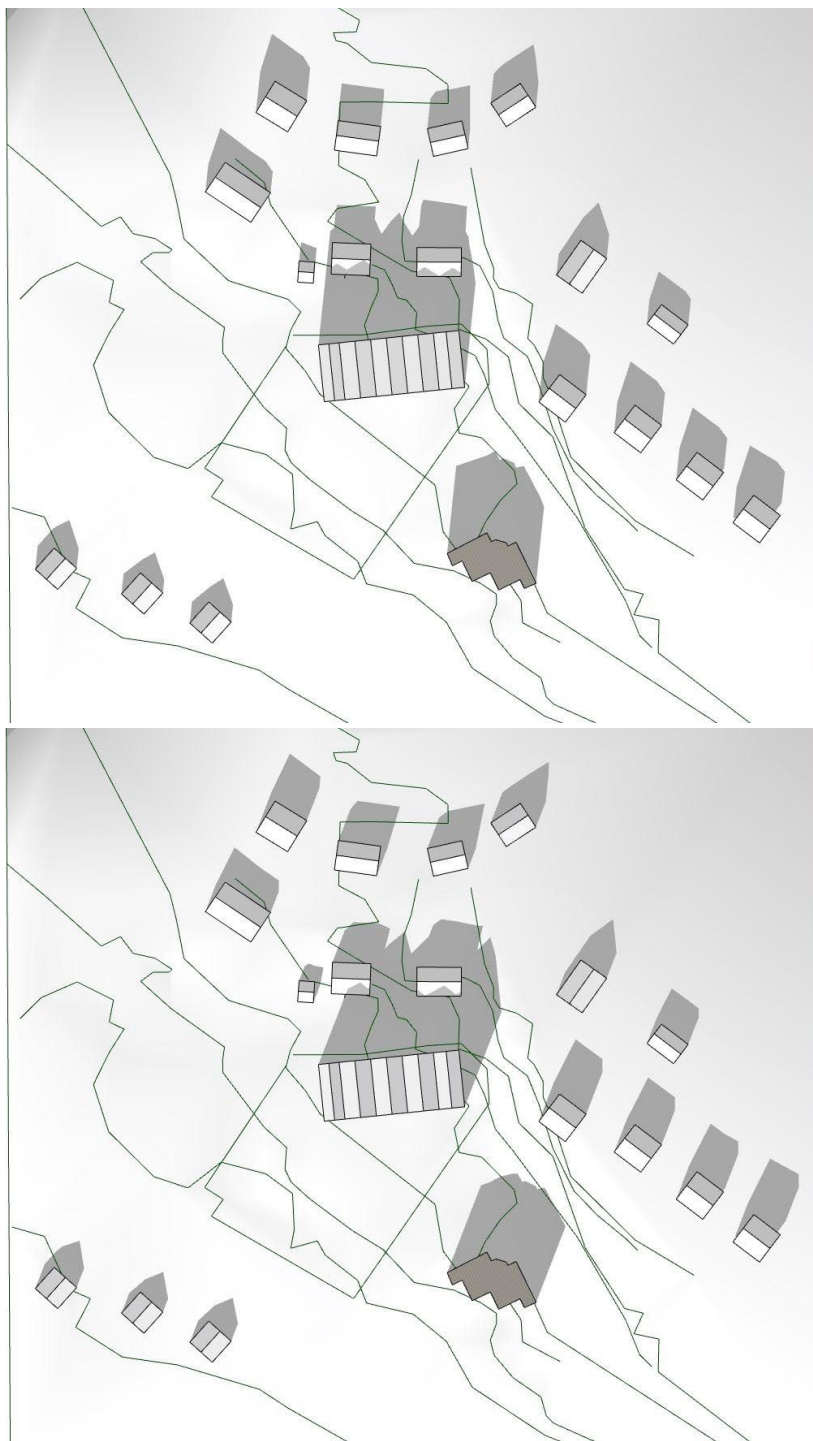


Solstudie

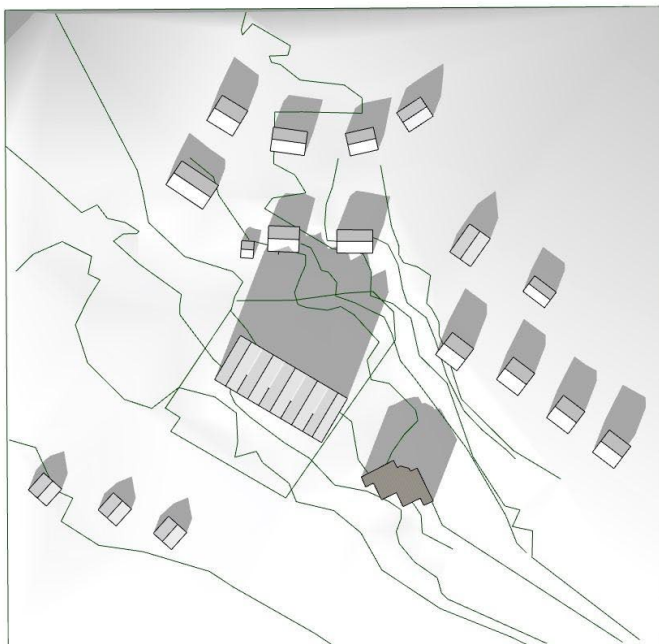
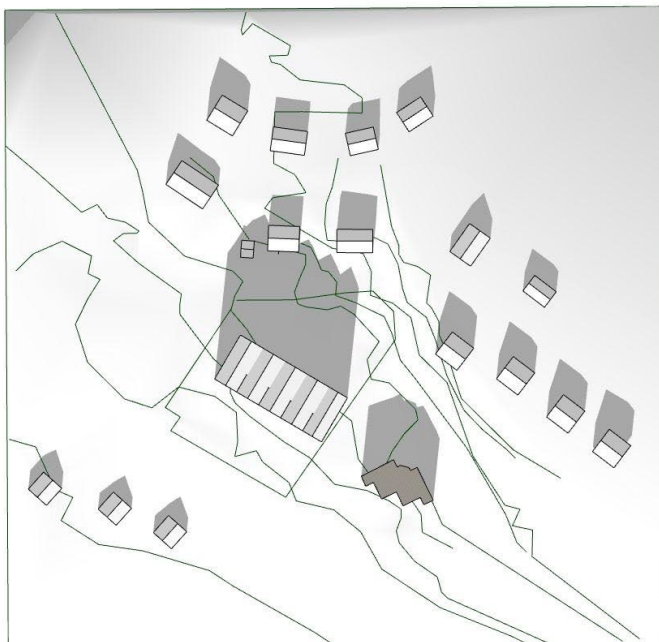
21. Oktober kl- 08-18.



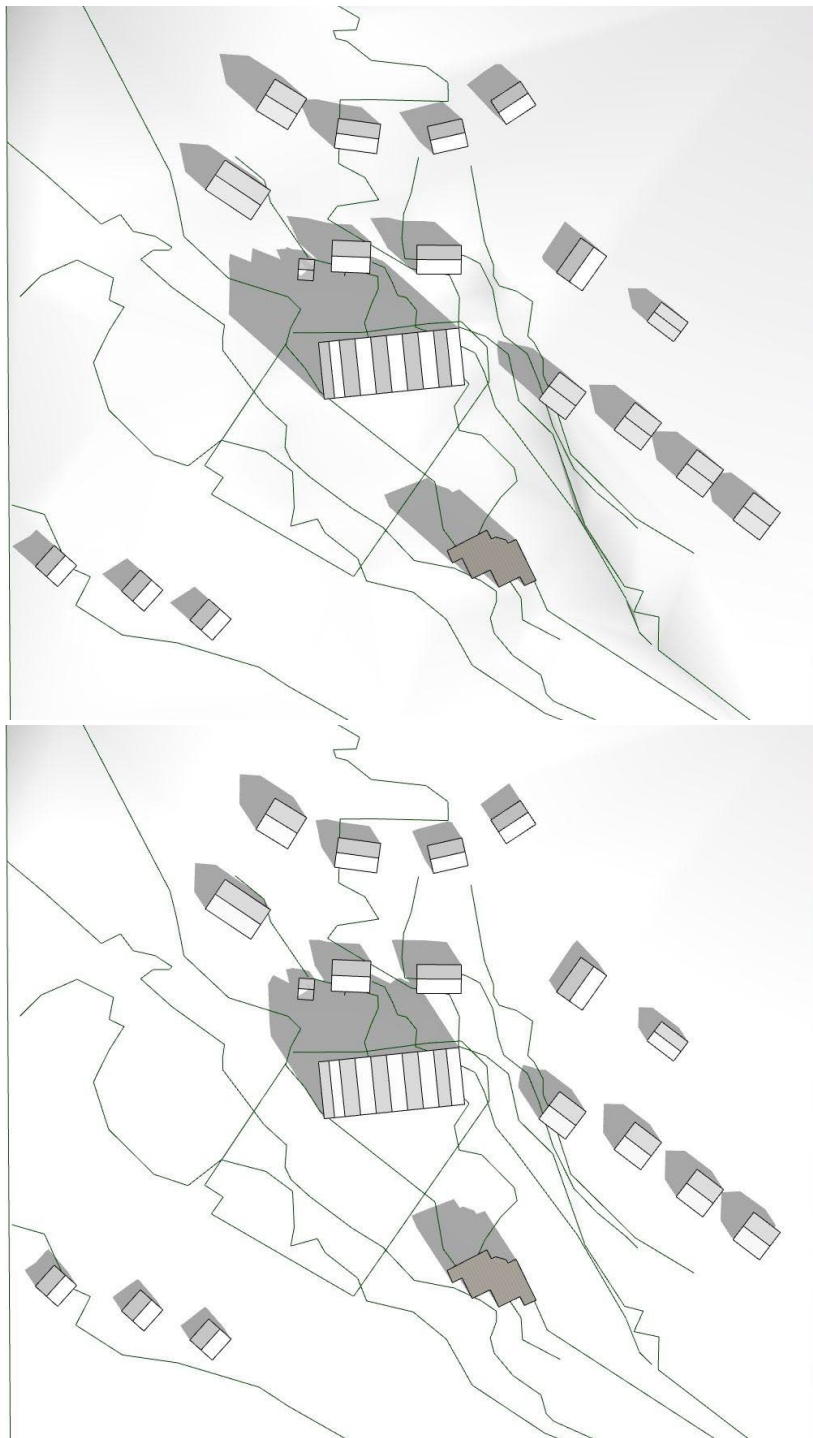


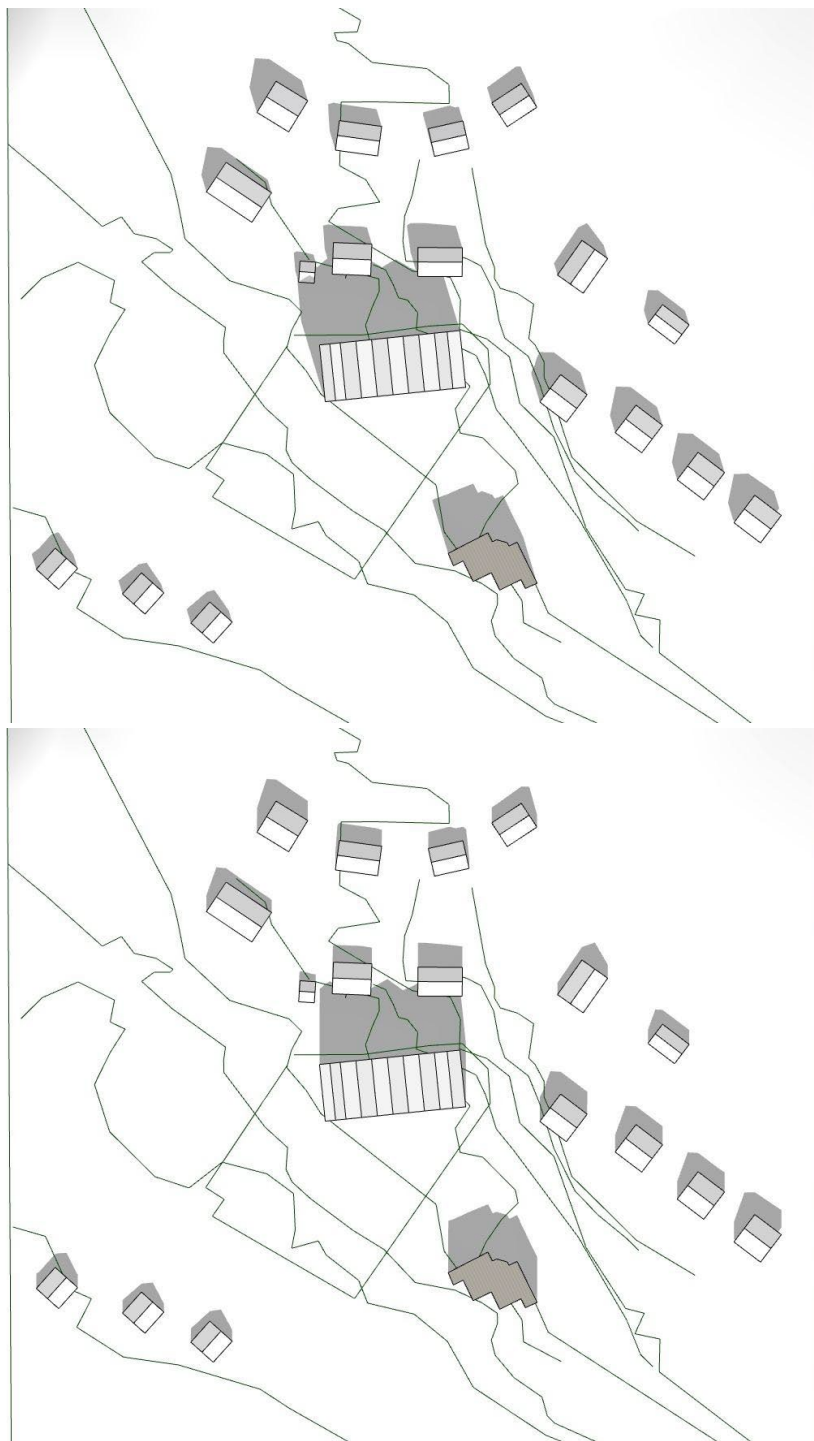


Om byggnaden ligger längst ner i samma period:

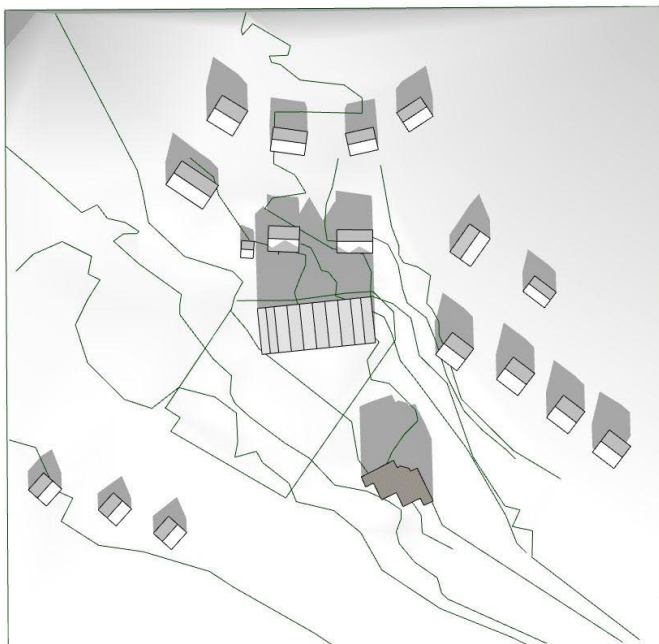
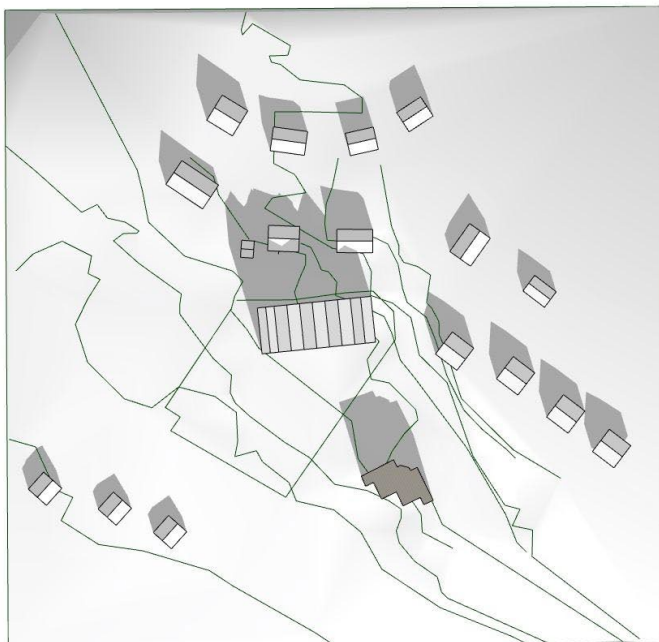


21. Mars. Kl. 08-18:

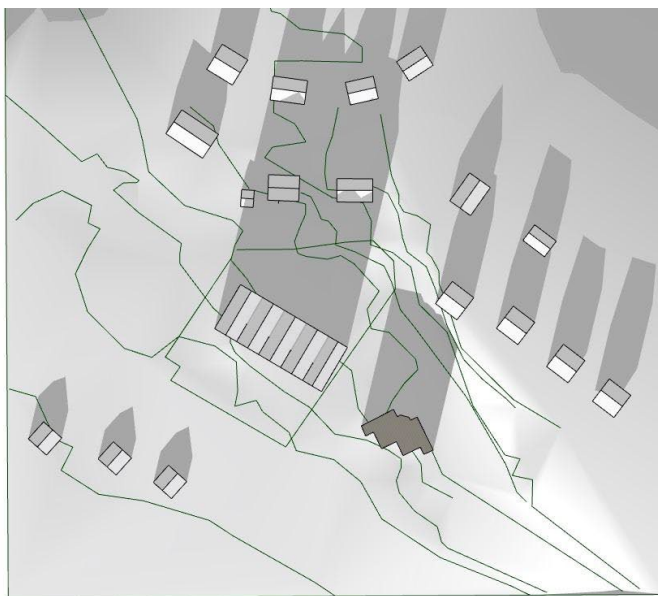
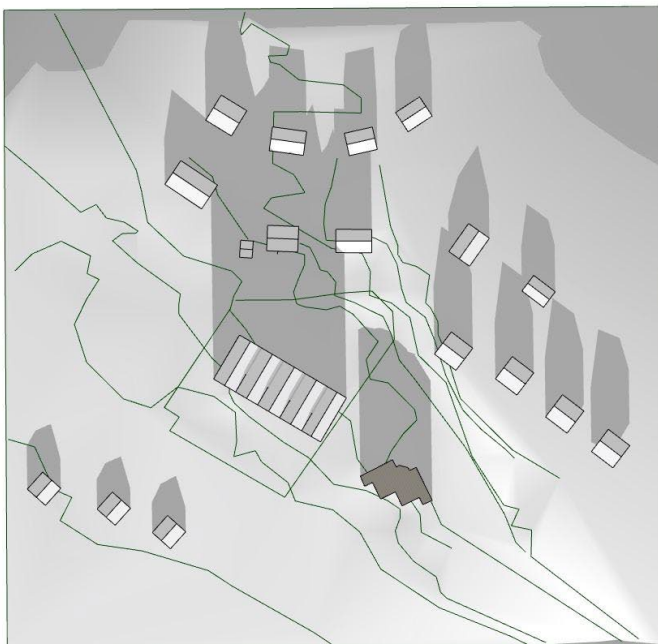




21 December om byggnaden nära till Sleipnervägen:



Samma period i december om byggnaden ligger längst ner:



Sleipnervägen 6

Vi vill som ägare av fastigheten Sundsvall Granlo 6:4 (med gatuadress Sleipnervägen 6) härmed lämna följande synpunkter med anledning av Stadsbyggnadskontorets granskningsförfarande.

Inledningsvis vill vi klargöra att vi vidhåller samtliga synpunkter som vi framfört under samrådsförfarandet.

Sammanfattande synpunkter som utvecklas ytterligare nedan:

- Förslaget är alltför otydligt och oförutsebart i fråga om byggnadernas placering på fastigheten
- Den högsta tillåtna byggnadshöjden bör minskas, *i synnerhet* om byggnadernas närmare placering på fastigheten lämnas öppen
- Byggnadernas lägsta tillåtna avstånd till Sleipnervägen bör öka
- Den s.k. bullerutredningen är undermålig och måste göras om
- Den s.k. solstudien är undermålig och måste göras om
- Det saknas utredning om förslagets effekter på luftkvaliteten i området
- Förslaget om utfart mot Sleipervägen är illa underbyggt och leder till en trafikfarlig miljö
- Sakägarkretsen är alltför snäv
- Säkerhetsavståndet mellan byggnaderna och Circle K bör öka

Utvecklande av synpunkterna

Vi noterar att flera av de synpunkter som vi och andra har framfört under samrådsförfarandet antingen inte har beaktats alls eller inte beaktats tillräckligt.

Vi vill också särskilt uppmärksamma att Stadsbyggnadskontoret i det granskningsunderlag som remissinstanser och sakägare nu har fått del av har valt att *inte* redovisa de många kritiska synpunkter som har framförts i ärendet av en stor mängd intressenter (boende och fastighetsägare) i Granlo som Stadsbyggnadskontoret har valt att inte inkludera i den s.k. sakägarkretsen. Mer om detta nedan.

De största bristerna är att Stadsbyggnadskontoret hittills har redovisat felaktiga bedömningar och/eller undermålig utredning när det gäller förslagets effekter på främst insyn, trafikmiljö, skuggning och buller.

Vi vill särskilt påminna om och tillägga följande.

- Grundläggande är enligt översiktsplanen att befintliga strukturer och den karaktär som ett område besitter måste beaktas vid förtätning. Vi vidhåller att detaljplaneområdet ligger mitt i ett ganska trångt villaområde och inte i utkanten av detta. Befintliga strukturer och den karaktär som området besitter har inte tillräckligt beaktats i förslaget.

- De befintliga högre byggnaderna i Granlo är samlade på ett sätt som har en enhetlig struktur och öppnare markytor. Den planerade byggnationen kommer att uppföras mycket nära omgivande fastigheter, bl.a. vår egen. En utgångspunkt måste vara att det omkring byggnaderna ska finnas öppna markytor av tillräcklig storlek. Det finns en betydande risk för att byggnaderna, med hänsyn till deras och fastighetens storlek, kommer att upplevas som inpressade på orimligt nära avstånd från den närmast omgivande bebyggelsen, som undantagslöst är låg.

- Vi noterar att det inte längre är aktuellt med byggnader med 6 eller 8 våningar. En lägre byggnadshöjd harmonierar, som flera aktörer har påtalat, bättre med befintlig bebyggelse och struktur. Det är positivt att Stadsbyggnadskontoret i någon mån har tagit till sig dessa synpunkter. Dock innebär den föreslagna tillåtna bebyggelsen, 5 respektive 4 våningar, fortfarande oacceptabelt stora olägenheter p.g.a. insyn på omgivande fastigheter och, särskilt för boende på Sleipnervägen, kraftigt ökad skuggbildning beroende på byggnadernas placering. Oavsett höjd bör byggnation inte tillåtas närmare Sleipnervägen än de befintliga högre husen i närheten.

- Den föreslagna detaljplanen är i nuläget alltför otydlig. En allvarlig brist är att det utifrån handlingarna inte går att dra slutsatsen att de olägenheter som den föreslagna detaljplanen innebär inte kommer att bli orimligt betydande för omgivningen. Detta med hänsyn till att frågan om byggnadernas närmare placering på fastigheten lämnas i det närmaste helt öppen. Byggherren föreslås därmed få en orimligt stor möjlighet att efter fritt skön välja var och hur byggnaderna ska placeras. Detta är vare sig rimligt eller rättssäkert. Det visar på att ärendet hittills inte har hanterats med tillräcklig eftertanke och omsorg.

- Otydligheten och oförutsebarheten medför i sin tur en uppenbar risk för komplicerade bedömningar och omfattande argumentation vid *överprövning* av detaljplanen.

- Ovan nämnda problem kommer, om detaljplanen antas, att föreligga vid *bygglovsprövning*.

- Vi ser alltså en uppenbar risk för många och långa processer som har sin grund i att förslaget inte är tillräckligt tydligt, genomtänkt och genomarbetat. Detta är givetvis inte till fördel för någon sakägare eller samhällsekonomin.

- I detta sammanhang kan konstateras att en placering av byggnader så nära Sleipnervägen som fyra meter från vägen – vilket, som vi uppfattar förslaget, ska vara möjligt – utan tvekan får katastrofala och helt oproportionerligt stora effekter på alla villor norr om Sleipnervägen i form av insyn och skuggpåverkan. Konsekvenserna har inte tillräckligt utretts eller beaktats.

- En placering längre söderut på Tornvillan 7 får mindre påverkan på omgivningen med hänsyn till att avståndet till villorna norr om Tornvillan 7 då blir längre och markens naturliga lutning kan utnyttjas. Den störande insynen kommer då att minska och byggnaderna kommer inte att uppfattas lika höga i jämförelse med övrig bebyggelse. Byggnaderna bör oavsett höjd lämpligen placeras på samma avstånd från Västra vägen som de befintliga fyravåningshusen i närområdet eller den s.k. rosa villan på fastigheten som ska rivas.
- I sammanhanget bör beaktas att området närmare Västra vägen på fastigheten redan är bebyggt med ett s.k. rivningshus (s.k. rosa villan) och att strandskyddet (med avseende på Selångersån) även enligt föreliggande förslag upphävs.
- Det framstår som ologiskt att kommunen en inte alltför lång tid tillbaka ansett det lämpligt att uppföra fyravåningshus närmare Västra vägen än vad som nu anses lämpligt om trafikbuller utgör ett hinder mot detta.
- Ett minimikrav är alltså att det går att överblicka konsekvenserna av en detaljplan. Det måste mycket tydligare regleras var på fastigheten byggnaderna får uppföras. Det bör också regleras var balkonger och fönster får vara placerade. Syftet med detta är att det för en utomstående bedömare måste vara förutsebart hur markområdet kan komma att användas och utvecklas. Den närmare regleringen av byggnaders, fönsters och balkongers placering bör också motiveras i det fortsatta arbetet och göras med största möjliga hänsynstagande till omkringliggande bebyggelse.
- Det finns starka skäl för fortsatta överväganden när det gäller på vilket avstånd från Circle K:s verksamhet bebyggelse ska få ske. Detta dels ur brand- och säkerhetssynpunkt, dels med hänsyn till att bensinstationen genererar mycket störande ljud, ljus och trafik, särskilt sedan den utrustats med ytterligare tvätthall. Vi återkommer angående bullerfrågan nedan.
- Av Circle K:s remissvar framgår dessutom att verksamheten där kan komma att utvecklas för framtidens behov, vilket enligt Circle K kan komma att kräva andra skyddsavstånd och öppettider. Stadsbyggnadskontoret verkar överhuvudtaget inte ha reflekterat över detta betydelsefulla faktum. Rimligen kan man vid detaljplanering inte ha ett så kortsiktigt perspektiv som Stadsbyggnadskontoret. Här ser vi ett tydligt exempel på bristen på lyhördhet inför de relevanta synpunkter som framförts av de närmast berörda, som till skillnad från Stadsbyggnadskontoret har stor kännedom om sin egen verksamhet och de lokala förhållandena.
- Att det i nuläget rekommenderas ett säkerhetsavstånd/skyddsavstånd om minst 25 meter utgör givetvis inget hinder mot att öka detta avstånd om det är lämpligt, vilket Circle K:s remissvar visar att det är. Vi efterlyser skälen till att Stadsbyggnadskontoret väljer att strunta i Circle K:s remissvar och alltså tillämpa minsta möjliga säkerhetsmarginal.
- Vid samrådsförfarandet angav vi att vi förutsatte att kommunen närmare skulle utreda i vilken mån skuggbildning och förlust av utsikt kommer att påverka omgivande fastigheter och analysera vilken betydelse detta skulle få. Den s.k. solstudie som nu har presenterats är uppenbart undermålig och kan inte läggas till grund för fortsatt beslutsfattande.

Det framgår redan av den inledande texten att det är fråga om en ”enklare solstudie” som ”endast kan generera möjliga scenarion” eftersom ”placeringen av nya byggnader inte regleras i detaljplanen”. Redan här ser vi en tydlig konsekvens av de grundläggande bristerna i förslaget: då Stadsbyggnadskontoret inte ens självt kan redogöra för vad förslaget kan innebära kan dess konsekvenser givetvis inte överblickas. Redan detta innebär att förslaget måste omarbetas enligt vad som har angetts ovan.

- Det framgår alltså direkt av den s.k. solstudien att den inte är gjord med omsorg och att det inte går att dra ens någorlunda säkra slutsatser av den när det gäller konsekvenserna av tänkt byggnation. Denna nonchalans från Stadsbyggnadskontorets sida är häpnadsväckande med beaktande av den stora betydelse som just frågan om skuggbildning får för närliggande fastigheter och som tydligt har framförts vid samrådsförfarandet.

- Det saknas i den s.k. solstudien helt och hållet måttangivelser och andra hållpunkter. Av bildmaterialet framgår inte ens hela skuggornas utbredning på omgivande mark. Vem eller vilka som har tagit fram den s.k. solstudien redovisas inte, inte heller vilken kompetens som finns hos upphovsmannen/upphovsmännen. Vår bedömning är att underlaget inte kan betraktas som ens ett seriöst försök till solstudie. Utredningen måste tveklöst kompletteras med en solstudie utförd av någon med erforderlig kompetens och vilkens riktighet kan kontrolleras.

- I sammanhanget kan noteras att vi vet att det under granskningsförfarandet har utförts andra solstudier som visar på helt andra, direkt katastrofala, effekter av förslaget för sakägare på Sleipnervägen.

- Vi vidhåller att det är av yttersta vikt att utfarten från Tornvillan 7 ska ske mot Västra vägen. Detta med hänsyn till oskyddade trafikanter på Sleipnervägen och Vikingavägen och den redan mycket begränsade framkomligheten för både människor och fordon på Sleipnervägen.

- De boende på Tornvillan 7 skulle också få närmare till busshållplats, med anpassad gångbana, på Västra vägen om byggnaderna placerades närmare den vägen, vilket skulle kunna gynna användningen av kollektivtrafik och främja trafiksäkerheten. Stadsbyggnadskontoret har inte framfört någon bärande invändning mot dessa argument.

- Vi noterar att parkeringsplatser möjligen är tänkta att placeras närmare Västra vägen, vilket ytterligare talar för att utfarten lämpligen bör ligga där i syfte att skapa en säkrare trafikmiljö även inom fastigheten.

- Stadsbyggnadskontoret har som svar på sakägares synpunkter felaktigt angett att hastigheten längs Sleipnervägen är låg. Detta kan vi definitivt inte hålla med om. Från Vikingavägen till Sleipnervägen 4, den sträcka på vilken den stora mängden trafik till och från bl.a. Circle K passerar, är hastigheten 40 km/h. Den hastigheten kan definitivt inte betraktas som låg i förhållande till den mycket täta bebyggelsen, de dåliga siktförhållandena, vägens bredd och den mycket höga trafikmängden från tidig morgon åtminstone till dess macken stänger kl. 22.00 varje dag.

- Det finns redan en utfart från Tornvillan 7 mot Västra vägen via den s.k. rivningsvillan. Denna befintliga utfart bör kunna utnyttjas även vid förtätning i stället för att en trafikfarlig in/utfart tillskapas mot Sleipnervägen.
- Under samrådsförfarandet trodde vi att förslaget möjligen var påverkat av avsaknad av lokalkännedom om trafiksituationen i närområdet. Nu noterar vi dock med förvåning att de många synpunkter angående trafiksäkerhet som har framförts under samrådsförfarandet överhuvudtaget inte har beaktats av Stadsbyggnadskontoret.
- Enligt översiktsplanens riktlinjer ska en trygg, säker trafikmiljö med fokus på oskyddade trafikanter eftersträvas i all bostadsplanering. Tidigare förslag innebar möjlighet till byggnation av 60 nya lägenheter. Det reviderade förslaget innebär en mycket liten minskning av antalet lägenheter till 50 st. 50 nya lägenheter mitt i detta villaområde skulle utan tveka medföra en extrem ökning av biltrafik på Sleipnervägen och Vikingavägen. Båda dessa vägar är redan trafikerade av tung trafik i form av bl.a. tankbilar, lastbilar och större traktorer som regelbundet besöker Circle K. Längs Vikingavägen går även lokalbussen.
- På Sleipnervägen och vid och omkring korsningen Sleipnervägen/Vikingavägen går och cyklar ett avsevärt antal oskyddade trafikanter, bl.a. barn och ungdomar, dagligen bl.a. till och från Högoms skola, Granlohögs förskola, Granlo förskola och Skeppets kyrkis i närheten. Vägen används också av barn och ungdomar som bor i Granlo för att ta sig till och från bl.a. Engelska skolan. Längs Sleipnervägen finns ingen som helst trottoar eller gångbana. Sikten är mycket dålig, särskilt vid korsningen Vikingavägen/Sleipnervägen. Längs vägen finns en bensinstation med flera utfarter mot Sleipnervägen. Där finns flera tvätthallar. Stationen håller öppet från tidig morgon till sen kväll alla dagar i veckan. Redan i dag förekommer mycket trafik längs vägen.
- Längs Sleipnervägen står dessutom flera gånger i veckan stora fordon som levererar bränsle och varor parkerade mittemot vår uppfart. Dessa frekvent parkerade fordon blockerar vägen helt i den ena riktningen. Uppställningarna är förhållandevis långvariga. Tankbilen med släp måste köra runt hela kvarteret för att vända. Redan i dag är alltså framkomligheten längs Sleipnervägen mycket dålig. Vägen är definitivt inte dimensionerad för ytterligare trafik av något som helt slag.
- Under vintertid är förhållandena på Sleipnervägen särskilt svåra och trafikfarliga eftersom det inte finns någon lämplig avställningsplats för snö i närområdet. Detta har fått till följd att stora snövallar pressas upp längs hela vår tomtgräns, dels längs Sleipnervägen, dels längs Vikingavägen och dels i korsningen mellan dessa vägar.
- På den sträcka av Vikingavägen som gränsar mot vår fastighet är det vintertid regelmässigt så fullt av upplagad snö att det knappt är möjligt att ta sig fram på trottoaren som leder till busshållplatsen. Vänligen se bifogade fotografier på trottoaren som löper längs vår fastighet på Vikingavägen mot busshållplatsen. Det är fullständigt obegripligt att Stadsbyggnadskontoret tydligen anser att det är lämpligt att hänvisa ytterligare oskyddade trafikanter/boende i Granlo till denna redan trafikfarliga plats.

- Stora mängder snö brukar även placeras intill en släpvnagsparkering som nu nyttjas av bensinstationen men alltså uppenbarligen föreslås bli bebyggd av flervåningshus. Vintertid är det knappt möjligt för två bilar att mötas på Sleipnervägen då snö täcker stora delar av vägbanan. Att under dessa förhållanden öka trafikmängden längs Sleipnervägen med 50 potentiellt bilburna boende samt besökare till de boende, och ytterligare oskyddade trafikanter, vore synnerligen olämpligt.

- Utfart mot Sleipnervägen innebärande ökad motortrafik till och från två flervåningshus på Sleipnervägen innebär alltså mycket stora risker ur trafiksäkerhetssynpunkt, särskilt för barn och ungdomar, och ännu större svårigheter än i dag med snöröjning.

- Det är visserligen korrekt att det finns allmänna kommunikationer och kollektivtrafik i närområdet, men med hänsyn till vad som har beskrivits ovan saknas i området ändamålsenliga trottoarer och gångbanor längs Sleipnervägen och Vikingavägen för de boende som ska ta sig mellan busshållplatserna på Vikingavägen till och från Tornvillan 7.

- Resonemanget i förslaget är fullständigt ologiskt och inkonsekvent när det gäller utfartsförbud och trafikmiljö. Å ena sidan anges att utfartsförbud föreslås mot Västra vägen för att "minimera trafikolyckor samt risk för trafikstockning på huvudled". Å andra sidan anges att biltrafik "inte kommer att behövas i stor utsträckning eftersom området har goda förutsättningar till både kollektivtrafik och gång- och cykelvägar". Det sistnämnda antagandet framstår som grundlöst eftersom kommunen givetvis inte kan förutsäga om de boende kommer att använda bil eller inte. Påståendet om att det finns goda förutsättningar till gång- och cykelvägar är mot bakgrund av vad som har beskrivits ovan direkt felaktigt och bygger alldeles uppenbart på okunskap om de verkliga förhållandena.

- Vid förtätning i så stor skala som den aktuella måste man utgå från att biltrafiken kommer att öka. Det har dimensionerats för bl.a. 0,9 parkeringsplatser per lägenhet. Den fråga som kommunen ska ställa sig när man tar ställning till var en utfart ska vara tillåten är således inte om utan snarare var trafikstockning lämpligen ska äga rum, på Sleipnervägen/korsningen mot Vikingavägen – med mängder av oskyddade trafikanter och dålig framkomlighet – eller på Västra vägen, med främst fordonstrafik.

- Vi efterlyste vid samrådsförfarandet en professionell analys av riskerna med de olika utfartsalternativen. En sådan analys saknas. Stadsbyggnadskontorets yttrande bygger uppenbarligen inte på annat än bristande förståelse för kommunikationerna i Granlo och nonchalans mot de synpunkter som har framförts.

- Stadsbyggnadskontorets påstående om att det skulle vara osäkert ut trafiksynpunkt med en utfart mot Västra vägen för att man då måste korsa gång- och cykelbanan längs Västra vägen är helt obegripligt. Detta med hänsyn till att så är fallet även om trafikanter till och från Tornvillan 7 når Västra vägen via Vikingavägen. Majoriten av biltrafiken från Granlo får antas gå via Västra vägen och in mot centrum.

- En utfart mot Sleipnervägen kommer dessutom att försvåra en redan hårt trafikerad korsning mot Vikingavägen med dålig sikt.

- Till detta kommer att annan höghusbebyggelse närmare Granlo centrum har flertalet utfarter mot Västra vägen, varför Stadsbyggnadskontorets ovan nämnda resonemang förefaller både inkonsekvent och obegripligt.
- Det är inte heller korrekt att Sleipnervägen är bredare än andra vägar i Granlo. Detta, och att det enligt Stadsbyggnadskontoret är "vanligt" att det saknas trottoar, är för övrigt fullständigt irrelevant i sammanhanget när det finns andra utfartsalternativ.
- Det är också missvisande av Stadsbyggnadskontoret att påstå att oskyddade trafikanter endast behöver passera fyra utfarter på vägen mellan Tornvillan 7 och Vikingavägen. Korrekt är att det är fråga om fyra villautfarter och två ständigt hårt trafikerade utfarter från Circle K.
- Till skillnad från Stadsbyggnadskontoret anser vi att man vid detaljplanering har att utgå från att medborgarna inte alltid väljer att gå på den norra sidan av Sleipnervägen utan att många om möjligt går till vänster i färdriktningen och cyklar på höger sida av vägen.
- Att tillåta en ny utfart mot Västra vägen skulle också kunna ha positiv påverkan för de boende i de närbelägna befintliga fyravåningshusen, på så vis att det möjligen skulle kunna tillskapas en för de boende gemensam infart belägen närmare Sundsvalls centrala delar.
- Sakägarkretsen är alltför snäv. Så var fallet i samrådsförfarandet och problemet har inte avhjälpits nu, trots att problemet påtalades i samrådsförfarandet. Förslaget innebär att landskapsbilden i hela området blir helt disparat med två avvikande, höga byggnader inklämda i ett redan tätbebyggt, äldre villaområde. Med en byggnadshöjd om 28 meter över havet och 50 nya lägenheter kommer den dagliga påverkan på en mycket stor del av invånarna i Granlo att bli avsevärd.
- Byggnationen i förslaget skick kommer till att börja med att få stor påverkan på trafiken på Vikingavägen, som går genom hela området och alltså har direkt betydelse för en övervägande majoritet av de boende i Granlo.
- Från balkonger – som uppenbarligen föreslås vara tillåtna åt alla väderstreck utan någon som helst analys av konsekvenserna – och fönster kommer dessutom att råda direktinsyn på flertalet trädgårdar, altaner och fönster i ett mycket stort område.
- En mycket begränsad geografisk krets har fått förslaget på samråd och granskning. Detta är en allvarlig brist i förfarandet. Bristen medför en stor risk för att kommunen kommer att få ett alldeles för begränsat underlag för att kunna fortsätta processen på ett någorlunda kvalitetssäkert sätt.
- I samband med samrådsförfarandet var det en stor mängd boende och fastighetsägare i Granlo – om vi minns rätt drygt 50 personer – som skrev under en protestlista som skickades till Stadsbyggnadskontoret. Kretsen som på det sättet opponerade sig mot förslaget översteg vida den krets som fått tillfälle att yttra sig.

- De synpunkter som har framförts genom protestlistan har Stadsbyggnadskontoret valt att inte på något sätt redovisa eller bemöta i det fortsatta arbetet. Detta om något visar att sakägarkretsen har snärvats in på ett otillbörligt sätt.
- Vår uppfattning är att Stadsbyggnadskontoret har ett ansvar för att låta det komma till beslutsfattaress och sakägares kännedom att det finns starka invändningar mot förslaget även från berörda som Stadsbyggnadskontoret valt att exkludera från den s.k. sakägarkretsen.
- Av översiktsplanen framgår att risken för sämre luftkvalitet ska bedömas vid detaljplanering av förtätning i centrala Sundsvall. Det måste antas att luftkvaliteten kommer att försämrast om det, vilket föreslås, är avsett att det ska byggas omkring 50 lägenheter och finnas bl.a. 0,9 parkeringsplatser per lägenhet. I denna del finns inget klargörande resonemang alls från Stadsbyggnadskontoret. Utredningen bör kompletteras i denna del.
- Av översiktsplanen framgår vidare att förtätning i trafiknära lägen måste föregås av bedömningar av trafikbullernivåer. Vi förutsatte och efterfrågade vid samrådsförfarandet att kommunen skulle genomföra och redovisa välgrundade bedömningar av denna fråga.
- Vi noterar att även Miljökontoret har efterfrågat bullerutredningar i form av dels en beräkning med dagens trafikbelastning, dels en beräkning som tar hänsyn till framtida trafikmängder. Vi noterar nu att Stadsbyggnadskontoret inte har presenterat dugligt underlag avseende vare sig det ena eller det andra.
- Vi noterar till att börja med att den s.k. bullerutredningen har tillförts ärendet av fastighetsägaren/sökanden i ärendet och därför får värderas med stor försiktighet utifrån denna utgångspunkt.
- Lika illa, eller värre, är att den s.k. bullerutredningen bygger på både felaktiga och inaktuella uppgifter när det gäller faktisk trafikmängd. Av utredningen framgår inte att det har skett någon faktisk mätning av bullernivån på plats.
- Som det får förstås är det fråga om en simulerad bullerberäkning utifrån uppgifter om trafikförhållandena år 2013 på Vikingavägen. Det finns ingenting som talar för att dessa uppgifter utvisar nuvarande eller verkliga förhållanden. Den s.k. utredningen om buller på Vikingavägen saknar redan på denna grund värde som beslutsunderlag.
- När det gäller trafikmängden på Sleipnervägen framgår av den s.k. bullerutredningen att trafikmängden är uppskattad och att andelen tunga fordon uppskattas till 0 %. Detta är helt uppenbart inte överensstämmande med verkliga förhållanden.
- Alla som med någon frekvens besöker Granlo känner till att traktorer, lastbilar, tankbilar m.m. ständigt trafikerar Sleipnervägen, särskilt med hänsyn till att Circle K finns där. Butiken har öppet till kl. 22.00 sju dagar i veckan och öppnar kl. 06.00 alla vardagar. Övrig tid besöks bensinstationen givetvis av kunder som betalar i automat.

- Den s.k. bullerutredningen har därmed inget värde när det gäller nuläget på Sleipnervägen då den bygger på uppenbart felaktiga uppgifter.
- Vänligen se bifogade fotografier för att få en aktuell och mer rättvisande bild av hur trafiksituationen på Sleipnervägen i verkligheten ser ut dagtid.
- Dessutom framgår inte vilken version av programvaran som har använts vid den s.k. bullerutredningen eller om personen som utfört simuleringen är utbildad.
- Det kan dock konstateras att utredningen starkt talar för att det på vår fastighet Granlo 6:4 inte kommer att finnas något område med acceptabel bullernivå enligt angivna riktvärden om trafikmängden ökar på Sleipnervägen.
- En allvarlig brist är vidare att det fortfarande helt saknas beräkningar där hänsyn tas till framtida trafikmängder. Det är enligt vår uppfattning inte rimligt att anta någonting annat än att bullernivån i området kommer att öka markant om förslaget genomförs, särskilt om utfarten inte kommer att ske mot Västra vägen. I denna del måste utredningen helt klart kompletteras.
- En intressant aspekt är dock att enligt framtagna beräkningsmodell kan den ackumulerade ljudnivån vid bullerutsatt fasad, i kombination med noggrannheten i mätmetoden, öka med 11 dB under vindförhållanden på 0-3 m/s. Detta innebär att samtliga ljudnivåer kan öka en nivå i färgskalan (t.ex. så att "grönt" område blir "gult"). I och med att det förekommer mycket och tung trafik på den till Tornvillan 7 närliggande bensinstationen kommer de höga byggnaderna att reflektera ljud i området. Detta kan ytterligare antas komma att öka ljudnivån.
- Det nyss sagda innebär alltså att den föreliggande bullerutredningen, trots sina stora brister, talar för att detaljplaneområdet i nuläget är olämpligt för tänkt bebyggelse. Den maximala ljudnivån för de kringboende kommer alltså enligt föreliggande utredning att överskrida vad som är godtagbart både för uteplatser och inomhus.
- Sammanfattningsvis står det klart att bullerutredningen inte ger stöd för Stadsbyggnadskontorets bedömning i fråga om förslagets lämplighet med hänsyn till buller. Åtminstone står det klart att bullerfrågan inte är tillräckligt utredd för att gå vidare till beslut.
- Vår fastighet hör till den krets som kommer att påverkas allra mest om förslaget genomförs. Konsekvenserna blir för vår del förödande. I förhållande till vår fastighet kommer byggnationen att vara belägen strax sydöst. Vår altan och uteplats, liksom framsidan av vårt hus och flertalet fönster, är placerade mot Tornvillan 7.
- Med hänsyn till närheten av och höjden på de tänkta byggnaderna, och att man antagligen tänker sig balkonger och fönster åt alla väderstreck, kommer det om förslaget blir verklighet inte att finnas någon som helst plats där vi kan känna oss någorlunda fredade utomhus.
- Det kommer att råda insyn överallt, även in i huset, och dessutom på nära avstånd.

- Vi kommer inte att ha någon användbar uteplats som är fredad från insyn. Till detta kommer all ökad trafik och ytterligare buller längs Sleipnervägen. Vår tomt kommer också sannolikt att skuggas en stor del av dagen under långa perioder. Den utsikt som finns mot Södra berget kommer att tillintetgöras.

- Det förtjänar att påpekas att Granlo inte kan jämföras med områden i expansiva storstäder i utveckling där man som fastighetsägare har att räkna med plötsliga och radikala förändringar i den närmaste omgivningen. Vi skulle vilja påstå att de föreslagna ändringarna av detaljplanen har varit fullständigt oförutsebara för samtliga ägare eller förvärvare av fastigheter på Sleipnervägen.

- För vår del innebär förslaget sådana betydande olägenheter som absolut inte kan accepteras. Vi bedömer att marknadsvärdet av alla fastigheter i närområdet, särskilt längs Sleipnervägen, kommer att minska avsevärt om förslaget genomförs.

- Sammanfattningsvis: Det är av yttersta vikt att hänsyn tas till befintlig bebyggelse vid de fortsatta övervägandena angående byggnadernas höjd, placering och utfart. I föreliggande skick har förslaget fortfarande mycket allvarliga brister på samtliga dessa punkter och kan inte ligga till grund för fortsatt beslutsfattande.

Avslutande kommentar:

Egentligen är frågan inte så komplicerad. Om det nu är så att en placering av byggnaderna närmare Västra vägen enligt Stadsbyggnadskontoret är helt olämplig ur bullersynpunkt och en placering närmare Sleipnervägen är helt olämplig i förhållande till bebyggelsen på Sleipnervägen p.g.a. betydande olägenheter i form av skuggbildning, insyn och ökat trafikbuller, då bör kommunen ställa sig frågan om just denna plats överhuvudtaget är lämplig för tänkt förtätning? Svaret kan inte bli något annat än nej.





- ❖ **Kommentar** Efter att detaljplanen varit ute på granskning har planförslaget omarbetats för att tillmötesgå några av de synpunkter som inkommit under granskningstiden.

-I det reviderade förslaget har markområdet i norra delen av planområdet förlagts med korsmark vilket innebär att avståndet mellan område där huvudbyggnad får placeras har förskjutits längre söderut i jämförelse med tidigare förslag.

-Måttangivelserna för höjden kvarstår men där byggnadshöjd nu bytts ut mot totalhöjd.

-Placeringen av huvudbyggnad ska nu vara minst 6 meter från fastighetsgräns.

-Ny bestämmelse kopplat till buller har införts i plankartan för lägenheter med sida mot fasad där riktvärden för buller kan komma att överskridas. Där ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

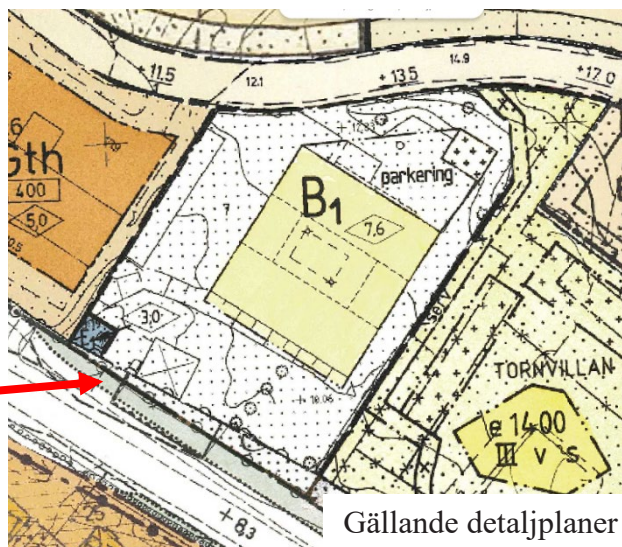
-Solstudien har omarbetats utifrån den nya utformningen av plankartan.

-Avståndet mellan påfyllnadsstation hos Circle K och område för placering av huvudbyggnad har i detta förslag utökats från 25 meter till 30 meter.

-Gällande utfart mot Västra vägen så menar kommunen att det dels kan vara olämpligt med en utfart mot Västra vägen då den större gång- och cykelvägen behöver korsas samt att trafikanter som exempelvis kommer väster ifrån på Västra vägen och ska in till fastigheten då behöver invänta mötande trafik på Västra vägen samt ha uppsikt över gång- och cykeltrafikanter på gång- och cykelvägen. Utfarten mot Sleipnervägen är befintlig och anses därav vara det alternativ som är lämpligast.

Sedan går det inte att planera en utfart direkt från planområdet mot Västra vägen då det i gällande plan är parkmark mellan planområdet och Västra vägen som fastighetsägaren till Tornvillan 7 inte rår över.

Parkmark



Gällande detaljplaner

Granlohögsvägen 9

Inledningsvis saknar vi bilaga 3, Buller och bilaga 4, Skuggning trots att vi begärt utskrifter av granskningsmaterial/detaljplan och relevant utredningsmaterial för att kunna sätta oss in i planen och lämna synpunkter. Därför anser vi att vi inte beretts möjlighet att genomföra granskningen så som ni själva beskriver i de olika stegen för framtagande av detaljplan enligt ert utskick Granskning undertecknat Susanne Klockar Öhrnell, planchef.

- ❖ **Kommentar** Kommunen skickade ut efterfrågat materiel per post efter samtal med inskrivare. Det som efterfrågades var endast planbeskrivning med tillhörande plankarta och inga övriga utredningar.

Skuggning

Det vi dock kan utläsa ur det utskickade granskningsmaterialet, sidan 9 om Skuggning är att de fyra daterade bilderna inte är jämförbara då:

- *Klockslagen inte är jämförbara med varandra. Ni har mätt vid två datum 15 mars och 15 april men vid radikalt olika klockslag. Ni har jämfört fyra (!!) olika klockslag med varandra.
- *Husen är inte placerade på samma plats. Husen har bytt plats mellan datumen den 15 mars och 15 april, vilket är anmärkningsvärt.

- ❖ **Kommentar** Läs utdrag ur förklaringen till den föregående solstudien nedan.

I denna solstudie presenteras två förslag på olika placering av byggnader. Detta för att visa på skillnaderna i den skuggbildning som uppstår beroende på vart byggnaderna kan komma att placeras inom fastigheten.

I del 1 presenteras två byggnader där byggnaden i norr har tilldelats 4 våningar och byggnaden i söder har tilldelats 5 våningar, detta i enighet med vad som tillåts i planförslaget. Huskropparna är 20x20 meter.

I del 2 presenteras två byggnader där bägge byggnaderna har tilldelats 5 våningar men där bägge huskropparna har placerats i den södra delen av planområdet. Huskropparna är 20x20 meter.

Skuggorna som visas i bilderna har redigerats så att det framstår som mörkare för att skapa en tydligare visuell effekt.

I del 1 redovisas inte perioden mellan 15 april till 15 september och i del 2 redovisas inte perioden mellan 15 mars till 15 oktober. Detta för att placeringen av byggnaderna under dessa perioder endast utgör en liten eller ingen skuggning för omkringliggande bebyggelse.

I samband med att plankartan har ritats om har en ny solstudie tagits fram. Vänligen se bilaga 4 för att ta del av den uppdaterade solstudien.

Strandskydd och buller

Vi förordar att husen placeras så nära Västra vägen som möjligt för att inte skugga och upplevas som störande för omgivningen. Anmärkningsvärt är att ni i detaljplanen dels skriver att strandskyddet är upphävt för den nya detaljplanen och sedan använder strandskyddet som ett argument mot placeringen nära Västra vägen.

- ❖ **Kommentar** Kommunen avser att häva en del av strandskyddet för att kunna placera bebyggelse på det markområdet.

Ni hävdar att bullernivån är för hög om de placeras vid Västra vägen och att husen bör byggas så långt upp på tomten som möjligt, mot Sleipnervägen. Vi anser att bullernivån inte torde vara högre vid Västra vägen än i centrum, vid exempelvis Bergsgatan där husen står precis bredvid vägen, ex brf Credit eller för den nya delen Hagaglätan som just nu byggs vid Hagavägen.

- ❖ **Kommentar** Varje detaljplan medför olika förutsättningar. Enligt den bullerutredning som är framtagen för denna detaljplan överskrids den tillåtna ljudnivån vid placering av byggnader i närhet av Västra vägen. Detaljplanen har bland annat kompletterats med en ny planbestämmelse (**m1**) kopplat till buller:

I lägenhet med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

Gång- och cykelväg

Ni anser inte att en gång- och cykelväg ska anläggas på Sleipnervägen, trots att många fotgängare och cyklister redan idag använder vägen och då risker redan idag uppstå. Ni föreslår att de som går och cyklar ska använda norra sidan av Sleipnervägen, vilket strider mot trafikreglerna enligt Transportstyrelsen. Gångtrafikanter ska använda vänster i sida i sin färdriktning medan cyklister ska använda höger sida i sin färdriktning. Vidare föreslår ni att invånarna i Granlo ska använda brf Tornhöjdens privata gård som gång- och cykelväg ner till Västra vägen. Vi anser det orimligt att ni rekommenderar gång- och cykeltrafik på annans mark som en lösning på problemet.

- ❖ **Kommentar** Detaljplanen omfattar inte befintliga vägar utanför planområdet.

För höga hus

Vi anser att husen enligt er plan fortfarande är för höga. Vi förespråkar maximal höjd 3 till 4 våningar, för att bättre smälta in i omgivningen.

- ❖ **Kommentar** I den omarbetade plankartan tillåts byggnader ha en maximal byggnadshöjd om cirka 13 meter i norra delen av planområdet vilket motsvarar 4 våningar samt en maximal byggnadshöjd om cirka 16 meter i södra delen av planområdet vilket motsvarar 5 våningar.

Tornvillan 8 (Brf Tornhöjden)

Föreningen motsätter sig planförslaget nummer 2 för Tornvillan 7. Huvudsakligen för att de två föreslagna punkthusen inte finns utplacerade på ritning/skiss i förslaget samt att barnrättsperspektivet inte har beaktats. Därtill tillkommer fler åsikter från vår sida, se text här under.

- ❖ **Kommentar** Vart byggnader får placeras regleras med hjälp av planbestämmelser i plankartan. Att byggnadernas placering inte regleras exakt beror på att detaljplanen till viss mån ska kunna vara flexibel då formen på en byggnad inte regleras. Det finns heller ingen bestämmelse om att det måste byggas punkthus.

Föreningen anser att de svar Föreningen fått gällande detaljplan 1 inte tagits hänsyn till barnrättsperspektivet och särskilt barnens säkerhet. Föreningen anser att kommunen till stora delar har förändrat eller besvarat Föreningens synpunkter från samrådet. Dock kvarstår faktum att de tilltänkta fastigheterna kommer att bli högre än Föreningens fastigheter, om än minder än tidigare.

Barnrättsperspektivet har inte tagits upp i något skede, men kommunen hänvisar till att barnkonventionen ännu inte varit lag vid upprättandet av detaljplanen. På vissa sätt kommer det dock förändras utifrån att det i den nu tänkta planen blir färre lägenheter, färre parkeringar och mer grönytor.

- ❖ **Kommentar** Kommunen vidhåller tidigare resonemang gällande barnperspektivet.

Säkerheten vid ökad trafik är den frågan som Föreningen minst kan se att kommunen har redogjort för eller tagit ställning till. Därför står Föreningens yrkande kvar enligt nedan.

Enligt artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen ska varje fysisk eller juridisk person ha rätt till respekt för sin egendom. Även i Regeringsformen är detta en grundlagsskyddad rätt vilket följer av 2 kap. 15 §. En sådan rätt kan tillkomma även en ägare av grannfastighet som exempelvis drabbas av olägenhet till följd av åtgärder på annan fastighet vilket följer av mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 1646-17. Föreningen anser att planförslaget innebär en risk för inskränkning av Föreningens civila rätt till skydd för egendom.

I riksdagens strategi för att förverkliga barnkonventionen (prop. 1997/98:182) ställs tydliga

krav på kommunen att utveckla barns och ungdomars inflytande och delaktighet i samhälls- och trafikplaneringen samt att tydliggöra barnrättsperspektivet i det kommunala arbetet. Föreningen anser inte att detta har gjorts i tillräcklig omfattning eftersom Sundsvalls kommuns bedömning, att planförslaget inte kommer påverka barnens perspektiv, inte styrkts med fakta. Barnrättsperspektivet som rör barnens trygghet har inte bedömts alls. Av kommunens behovsbedömning framgår att planförslaget innebär att fler människor vistas och bor i området varpå gång- cykel- och biltrafik kommer att öka. Trots det framgår inte hur barnens trygghet kommer att säkerställas. Barnens säkerhet har inte beaktats.

Det kan inte anses som skäligt att Föreningen och områdets barn ska riskera att drabbas på det sätt som det redogjorts för ovan enbart för att tillgodose allmänna intressen som kan tillgodoses på mindre ingripande sätt mot enskilda.

- ❖ **Kommentar** Fastigheten används ej i dagsläget, varken för verksamhet eller som boende. Platsen i dagens utformning är ej inbjudande för utomhus lek eller lämplig för passage mellan Sleipnervägen och Västra vägen. Södra delen av fastigheten är delvis igenvuxen och dåligt belyst vilket kan uppfattas som otryggt. Genom att tillskapa nya bostäder kan fastigheten rustas upp och möjliggöra för fler barn att bo och vistas i Granlo. Säkerhetsförebyggande bestämmelser om avstånd till bensinstationen påfyllnadsstation samt den framtagna bullerutredningen bidrar till att skapa en säker miljö.

I detaljplan 2 nämns att byggnaderna placeras 2-4 meter från tomtgräns. Det motsäger det sätt som förslaget beskriver hur dagvattnet ska transporteras från byggnaderna. Föreningen ser en risk för att dagvattnet på ett icke acceptabelt sätt säkerställs att inte hamna på vår del av mark.

- ❖ **Kommentar** Dagvatten ska omhändertas på den egna fastigheten. Planbestämmelsen om avstånd för huvudbyggnad till fastighetsgräns har reviderats och avståndet är nu satt till 6 meter.

I föreslaget till ny detaljplan går det att läsa att grönytor och lekplatser finns i närområdet. Föreningen vill peka på att trafik till och från parkeringen samt med backande bilar ut från parkeringsrutorna är en mycket stor risk för de redan boende i vår förening. Nu kommer den gående samt lekande trafiken med barnfamiljer eller endast barn att öka vilket Föreningen inte ser som önskvärt. Även det gångstråk som går från västra parkering ned mot Västra vägen kommer få ett större antal nyttjare.

Föreningen vill peka på att någon gångväg till lekpark och grönytor öster om Tornvillan 7 och Tornvillan 8 inte finns idag.

- ❖ **Kommentar** Kommunen kan inte via denna detaljplan bestämma hur invånarna i Granlo/Sundsvalls kommun väljer att gå till olika lekplatser/besöksmål.

Föreningen anser därför att ett gångstråk från Tornvillan 7 ner till Västra vägen byggs för att minska olycksrisker på vår parkering, gångtor och grönytor, detta för allas säkerhet.

Med anledning av ovan anförda anser Föreningen att detaljplan 2 inte bör antas.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar
Planchef

Hampus Berggren
Planarkitekt

Planavdelningen
Hampus Berggren
060-19 13 46

Detaljplan för
Tornvillan 7
Förtätning med flerbostadshus
Granlo, Sundsvalls kommun

UNDERRÄTTELSE

Stadsbyggnadskontoret översänder härmed sitt utlåtande över inkomna yttranden i samband med granskningen.

Detaljplanen inklusive granskningsutlåtandet har inför antagandet överlämnats till stadsbyggnadsnämnden där den behandlas i arbetsutskottet den 11 augusti 2021 och i stadsbyggnadsnämnden den 25 augusti 2021.

Underrättelse i samband med antagande har skickats till följande:

Kommunala myndigheter och bolag

- Miljökontoret
- Koncernstaben

Privatpersoner

- Syrénvägen 4
- Syrénvägen 7
- Västra vägen 29
- Västra vägen 31
- Västra vägen 33
- Frejavägen 1
- Lundbovägen 6
- Sleipnervägen 2
- Sleipnervägen 4
- Sleipnervägen 6
- Granlohögsvägen 7
- Granlohögsvägen 9
- Granlohögsvägen 16
- Tornvillan 8

Om Ni undrar över något i samband med handläggningen går det bra att kontakta Hampus Berggren telefon 060-19 13 46 alt e-post hampus.berggren@sundsvall.se.

Ange ärendets diarienummer SBN-2018-01120 vid kontakt med kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Planchef
Susanne Klockar

Detaljplan för
Tornvillan 7
Förtätning med flerbostadshus
Granlo, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnåtsplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON Energidistribution AB, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

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

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

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

