

Anslagna protokoll : Stadsbyggnadsnämnden

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2020-01-29

Paragrafer

§§ 1-22

Justeringsdatum

2020-02-03

Datum då anslaget sätts upp

2020-02-03

Datum då anslaget tas ned

2020-02-26

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2020-02-03 till och med 2020-02-25

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Relaterade dokument

[Protokoll stadsbyggnadsnämnden 2020-01-29](#) 

§ 6 Beslut om antagande Detaljplan Norra kajen 1C Parkeringshus

(SBN-2019-00661-38)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendet

Planen syftar till att möjliggöra ett parkeringshus kompletterat med användningarna kontor och handel för att skapa en blandad stadsbebyggelse.

Protokollsanteckning

Moderaterna, med stöd av Liberalerna och Kristdemokraterna önskar få följande anteckning noterad till protokollet, vilket ordföranden godkänner.

”Vi inser behovet av parkeringsmöjligheter, men ifrågasätter den tänkta platsen pga de utmaningar den är behäftad med gällande topografi och bergrumsaccessmöjlighet samt framtida möjlighet till finansiering.”

Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2020-01-15 - § 17
- Tjänsteskrivelse - SBN-2019-00661-38 - Beslut om antagande Detaljplan Norra kajen 1C Parkeringshus
- Bilaga Plankarta NK1C p_hus_Antagande A2
- Bilaga Antagandehandling Norra kajen 1C P-hus

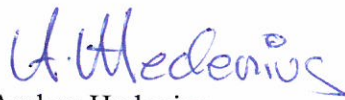
Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden får kännedom om när detaljplanen vinner laga kraft.

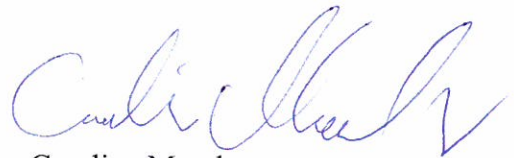
Protokollet omfattar §§ 1-22

Det noteras till protokollet att nämnden godkänner att Matildha Litström närvarar vid dagens sammanträde.

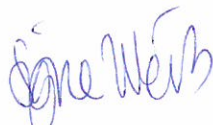
Justeras



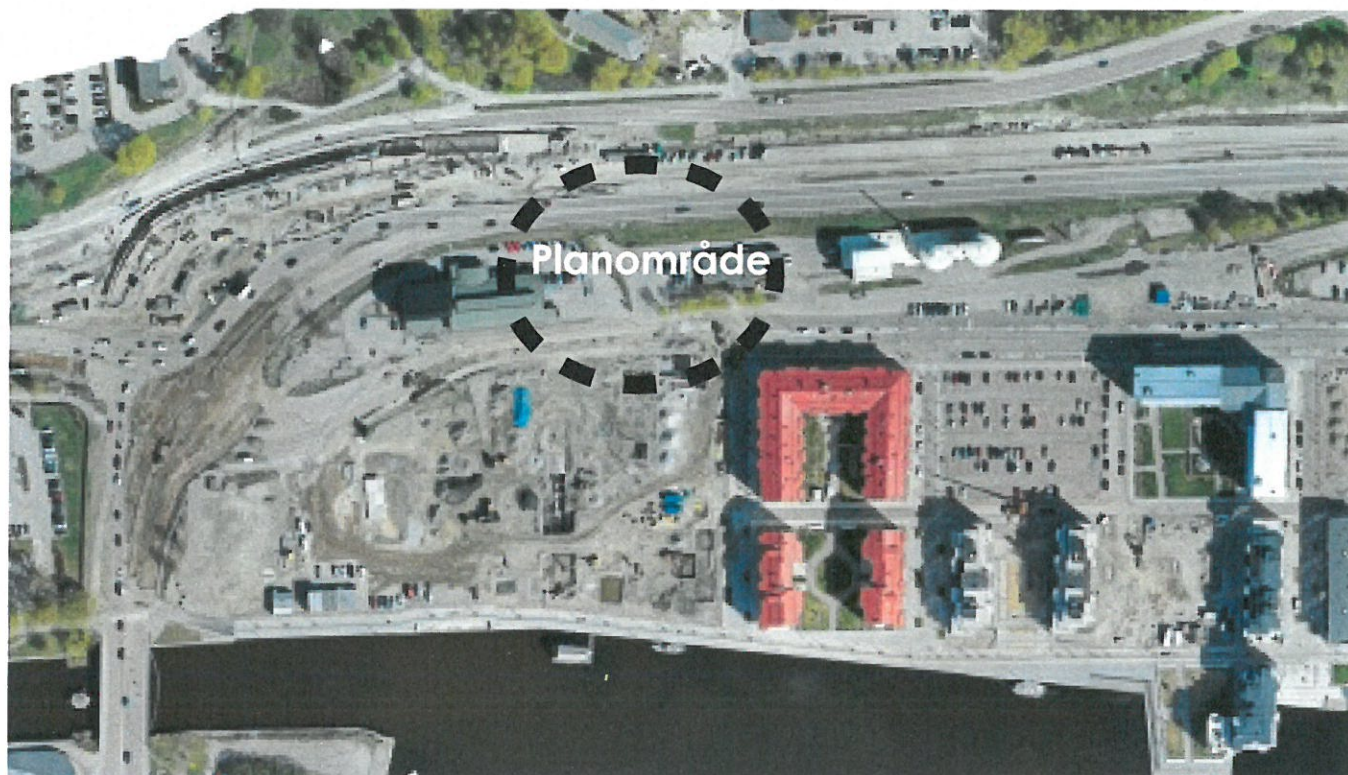
Anders Hedenius
Ordförande



Caroline Mossberg
Sekreterare



Signe Weiss
Justerare



Detaljplan för

Norra kajen 1C Parkeringshus

Del av Rorgängaren 4 m fl.

Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 27 september 2019

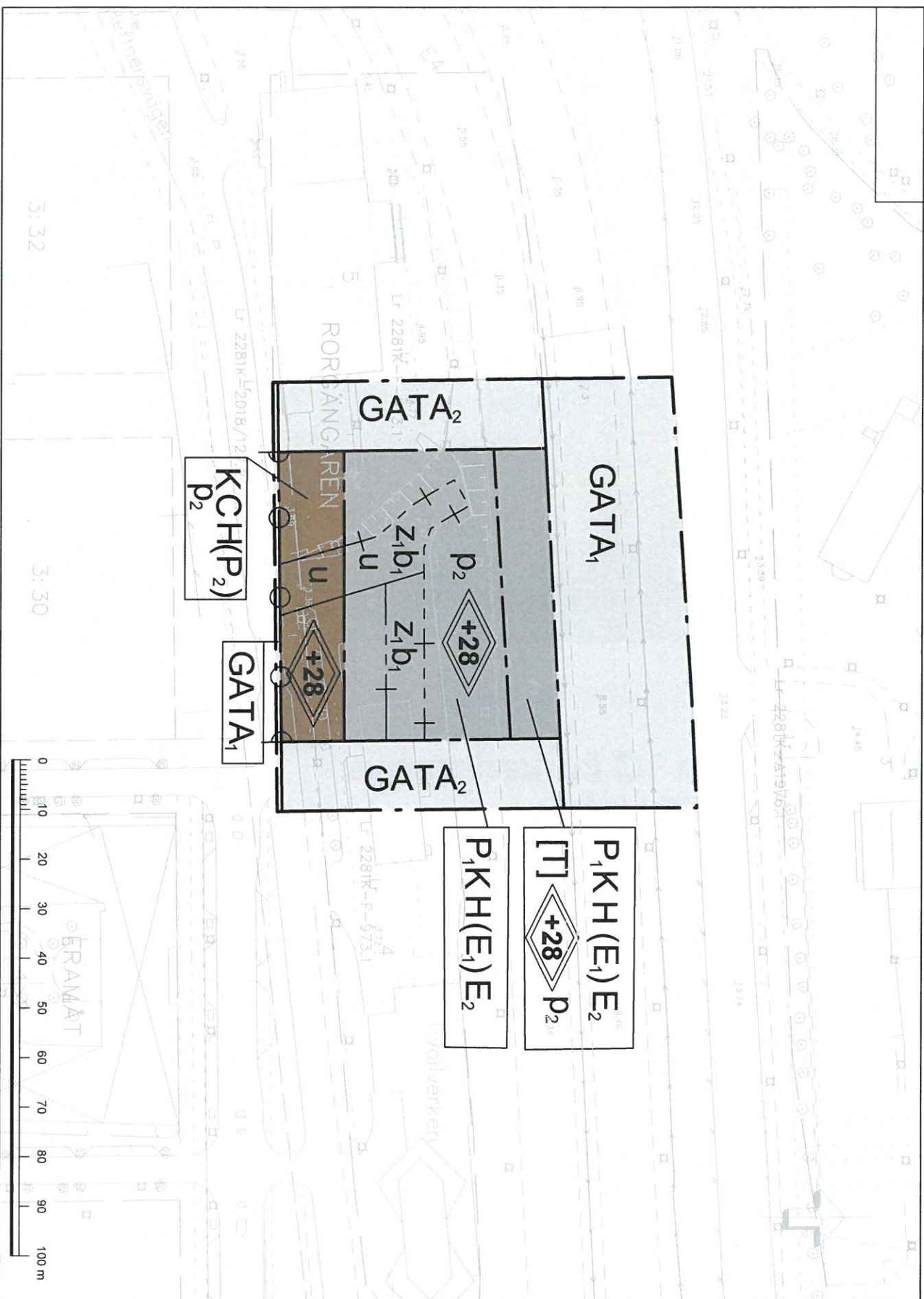
Kontaktperson:

Georg Börlin, 060-19 13 56

Helene Swang, 060-19 15 88

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 7 augusti 2019
- ☒ Granskning t o m 4 november 2019
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 29 januari 2020
- ☒ Laga kraft 25 februari 2020





PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA ₁	Huvudgata
GATA ₂	Lokalgata

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

K	Kontor
C	Centrum
(E ₁)	Reningsverk under och i bottenvåning,
E ₂	Transformatorstation
H	Detaljhandel
P ₁	Parkeringshus
(P ₂)	Parkeringshus ovan bottenvåning
[T]	Trafik fram tills dess att ny sträckning av väg 562 tas i bruk

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Högsta totalhöjd är 28 meter över allmän plats, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

P₂ Byggnad ska placeras i gräns mot allmän plats gata (undantaget bottenvåning i gräns mot norr), 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b₁ Lägsta nivå för färdigt golv i bottenvåning är +2,44, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

Utfartsförbud, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål, 4 kap. 6 §

z₁ Markreservat för allmännyttig körtrafik

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges förrän markföreningarna åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen, 4 kap. 14 § 1 st 2 p.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
Områdets läge och areal	3
Markägförhållanden	3
PLANFÖRSLAG	4
PLANBESTÄMMELSER OCH DERAS SYFTE	4
Bebyggelseområden	6
Radon	7
Vattenområden	7
Historisk beskrivning	8
Förorenad mark	8
Buller	8
Miljö- och klimataspekter	9
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	9
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	9
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	9
Strandskydd 7kap MB	10
Behovsbedömning av miljöbedömning	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	11
Gällande detaljplaner	11
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	12
Konsekvenser utom planområdet	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
Vatten och avlopp	12
Värme	12
El	12
Avfall	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
Tidplan	12
Genomförandetid	12
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
Fastighetsbildning	13
Rättigheter	13
Fastighetsindelningsbestämmelser	13
EKONOMISKA FRÅGOR	13
Planekonomi	13

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd**UTLÅTANDE - Granskning****SÄNDLISTA****BILAGOR** (bilagor till planhandlingen redovisas på sundsvallvaer.se)

Detaljplan för
Norra kajen 1C Parkeringshus
Del av Rorgängaren 4 m.fl.
Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra ett parkeringshus kompletterat med användningarna kontor och handel för att skapa en blandad stadsbebyggelse. Befintlig kommunal VA-verksamhet har nerfart igenom kvarteret, denna nerfart ingår i planläggningen med användningen tekniska anläggningar. Planområdet är beläget i den nya stadsdelen Norra kajen där detaljplan 1A och 1B är antagna och under genomförande. Kommunen har beslutat att resterande delar av Norra kajen planläggs under benämningen 1C som lämpligen delas upp i mindre delar och planläggs utifrån nuvarande och kommande behov. Detaljplanen är den första inom 1C och täcker ett behov av parkeringsplatser som kopplats till utnyttjade byggrätter i detaljplan 1B.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget strax nordost om Stenstaden i centrala Sundsvall. Planområdet omfattar ett kvarter och är ca 7000kvm stort.

Markägoförhållanden

Fastigheten Rorgängaren 4 ägs av MittSverigeVatten AB. Fastigheten Rorgängaren 5 ägs av Sundsvalls Kommuns Industrifastighet S- Utveckling Ab (SKIFU AB). Norrmalm 1:1 ägs av Sundsvalls kommun.

Området idag

Marken nyttjas idag till största delen som markparkering samt infart och utfart till omkringliggande kontor och verksamheter. I den norra delen av planförslaget ligger delar av gamla E4 kvar där ombyggnation pågår. Utöver den hårdgjorda väg- och parkeringsmarken finns en grässlänt mellan gamla E4 och parkeringarna.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen reglerar ändamålen Parkeringshus, Kontor, Handel, Reningsverk och Transformatorstation. För den del som vetter mot Heffners allé regleras, i enlighet med pågående styrande dokument och pågående stadsutveckling, Kontor, Centrumändamål och Handel. En variation i planbestämmelserna syftar till att skapa möjlighet till ett kvarter med blandade funktioner kombinerat med huvudsyftet parkeringshus.

	Planbestämmelser och deras syfte
	Allmänna platser
GATA ₁ (allmänna platser)	Huvudgata
GATA ₂ (allmänna platser)	Lokalgata
	Kvartersmark
KCH(P ₂) (kvartersmark)	Kontor, Centrumändamål, Detaljhandel, Parkeringshus ovan bottenvåning
P ₁ KH(E ₁)E ₂ (kvartersmark)	Parkeringshus, Kontor, Detaljhandel, Reningsverk under och i bottenvåning, Transformatorstation
P ₁ KH(E ₁)E ₂ [T] (kvartersmark)	Parkeringshus, Kontor, Detaljhandel, Reningsverk under och i bottenvåning, Transformatorstation, Tillfällig användning Trafik. En del av kvartersmarken har en tillfällig användning [T], vilket innebär att innan Trafikverket trafikerar den nya

	sträckningen av väg 562 kan den ytan användas för trafik/vägområde.
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
Totalhöjd (bebyggandets omfattning)	Totalhöjd. Högsta totalhöjd är 28 meter vilken är den höjd som regleras i huvudsak för kvarteren i <i>Detaljplan Norra kajen 1A</i> .
p ₂ (placering)	Byggnad ska placeras i kvartersgräns mot allmän plats gata (undantaget bottenvåning i gräns mot norr). Bestämmelsen syftar till att skapa tydliga stadskvarter och gaturum. Undantaget i norr gäller eventuellt behov av markyta på kvartersmark för in- och utfart i fasad mot norr.
b ₁ (utförande)	Lägsta nivå för färdigt golv i bottenvåning är + 2,44. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att lutningen på in- och utfarten till reningsverket inte blir allt för kraftig samt att möjliggöra för utrymme för allmänna underjordiska ledningar.
Utfartsförbud (stängsel och utfart)	Utfartsförbud. Körbar förbindelse får inte anordnas. In- och utfarter direkt mot huvudgata förbjuds. På så sätt kan inte större fordon eller köande bilar skapa hinder på gång- och cykelbanan eller hindra framkomligheten på huvudgatan Heffners allé.
	Administrativa bestämmelser
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
z ₁	Markreservat för allmännyttig körtrafik
Villkor för starbesked	Startbesked får inte ges förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken

	ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen. I detaljplaner som tagits fram i områdets direkta närhet har behov av marksanering konstaterats dels utifrån den historiska beskrivningen som är generell för området Heffners/Norra kajen samt att markföroreningsprover har tagits. Planen reglerar därför att marken ska saneras.
--	--

Bebyggelseområden

Området ingår i strukturen för den nya stadsdelen Norra kajen, centralt i Sundsvall. Planen omfattar endast ett kvarter i den nya strukturen med omgivande lokalgator åt öst och väst samt huvudgata i norr. I söder ansluter detaljplanen till huvudgata i Detaljplanen Norra kajen 1A (DP-486).

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planförslaget innebär möjlighet till kontor, handel och centrumverksamhet utöver huvudändamålet parkeringshus för att skapa en variation av olika verksamheter i kvarteret som kan bidra till omkringliggande bebyggelse. Befintlig kommunal VA-verksamhet har nerfart igenom kvarteret, denna nerfart ingår i planläggningen med användningen tekniska anläggningar.

Byggnadskultur och gestaltning

Kvarteret ingår i en stadsdel som angränsar till centrala Sundsvall och Stenstaden. I intilliggande detaljplan har byggnadshöjd, kvartersstorlek, huvudsaklig placering av byggnader i kvartersgräns och krav på robusta material i sockelvåningen reglerats för att stämma överens med Stenstadens stadsbild. För att parkeringshuskvarteret ska harmoniera med övriga kvarter tillämpas samma bestämmelser för byggnadshöjd, kvartersstorlek och placering av byggnad i kvartersgräns.

Skyddsrum

Inget skyddsrum finns i området.

Geoteknik

En rad marktekniska undersökningar har gjorts i området. Kortfattat är slutsatserna i dessa att byggnader behöver grundläggas på pålar. Vilket innebär att inga laster från byggnader kommer att tillföras till de lösa jordlagren.

Vidare regleras kraven på att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bland annat bärförmåga, stadga och beständighet i EKS. EKS är Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2011:10 – EKS 8) om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder). De utgör tillsammans med eurokoderna ett system som är de svenska reglerna för verifiering av bärförmåga, stadga och beständighet.

Radon

De gräns- och riktvärden som finns för radon regleras till exempel i Boverkets byggregler och Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter. Det gränsvärde som gäller vid nybyggnation eller ändring av en byggnad är 200 Bq/m³. Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde.

Vattenområden

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Grundvattenförhållanden

Grundvattenytan bedöms utifrån undersökningar ligga på mellan nivåerna +1,3 och +0. Det motsvarar ca 1,7 m under markytan. Grundvattenytan i områdets sydliga delar korresponderar med havsnivån och mot norr finns en gradient som följer topografin. Inga utströmningsområden för grundvatten finns i eller i anslutning till planområdets landområden. Området mellan Heffners Allé och kajen har flack grundvattengradient vilket medför att hastigheten på grundvattenrörelserna är långsamma i de naturliga jordarna. Längs ledningsstråk som anläggs genom schaktning kan snabbare transporthastigheter förekomma då kringfyllnad och ledningsbäddar ofta utgörs av material som har högre vattengenomsläpplighet än omgivande mark.

Grundvattnet i planområdet utgör inte en grundvattenförekomst enligt vattenförvaltningen och är inte heller beskriven i SGUs arbete med att identifiera skyddsvärda grundvattenförekomster.

Dagvatten och höga flöden

Då planen utgör endast ett kvarter kommer dagvattnet från taket att i möjligaste mån fördröjas för att sedan ledas till det kommunala dagvattennätet, förbindelsepunkt med adekvat kapacitet är förberedd. För regn med 100 års återkomsttider med 10 minuters varaktighet kommer den del av nederbörden som inte kan avvattnas via skelettjordar i lokalgator och huvudgata att rinna av på markytan utmed lokalatorna på ett kontrollerat sätt ned mot kajen och bräddas över kajkanten. Inom kvarteret och ytorna för bilparkering ska oljeavskiljare finnas.

Historisk beskrivning

Platsen har använts för olika industri- och verksamhetsändamål sedan 1850-talet.

Förorenad mark

Marken nyttjas idag till största delen av parkeringar och infart och utfart till omkringliggande kontor och verksamheter. I den norra delen av planområdet ligger delar av gamla E4 kvar där ombyggnation pågår. Startbesked får inte ges förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen. I detaljplaner som tagits fram i områdets direkta närhet har behov av marksanering konstaterats dels utifrån den historiska beskrivningen som är generell för området Heffners/Norra kajen samt att markföroreningsprover har tagits. Planen reglerar därför att marken ska saneras.

Buller

Planförslaget medger inga bostäder varför en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller inte behövs. Vad gäller detaljplanens påverkan på omgivningen är syftet med parkeringshuset i första hand att skapa parkeringsplatser för boende i området för detaljplan 1B. Deras parkeringsplatser utgörs idag av tillfällig markparkering på blivande kvartersmark i detaljplan 1B det innebär att det inte är tillkommande trafikrörelser till parkeringshuset utifrån. Inga allmänna parkeringsplatser bedöms behövas i dagsläget. Den del av planen som möjliggör kontor, handel och centrumverksamhet bedöms ha en liten andel tillkommande trafik och bedöms inte påverka omgivningen signifikant. Befintlig nerfart till reningsverk, teknisk anläggning, byggs in i parkeringshuset.

Miljö- och klimataspekter

En lägsta höjd för färdigt golv i bottenvåning sörjer dels för att tekniska installationer under mark skyddas och dels att det finns marginaler för en havsnivåhöjning. Kommunen kommer i projekteringsskedet att slå vakt om att omhändertagandet av dagvatten sker på ett miljömässigt adekvat sätt och att det finns infrastrukturella möjligheter att ställa om till alternativa drivmedel (företrädesvis el) för de fordon som garaget är avsett för.

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 de lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

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

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

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

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

MKN Luft

I samband med upprättandet av den fördjupade översiktsplanen för Norra kajen och detaljplan för Norra kajen 1B gjordes två miljökonsekvensbeskrivningar. Utifrån att trafikalstringen inom planområdet bedöms bli liten är det väsentligare att se på området som helhet och vilken trafikalstring som finns vid huvudgatan. Siffror som finns redovisade i miljökonsekvensbeskrivningarna beskriver framtida halter av luftföroreningar vid huvudgatan. Vid ett fullt utbyggt Norra kajen område bedöms inte värdena överskrida MKN vid huvudgata. Därför görs samma bedömning för detaljplan 1C Parkeringshus.

Kvävedioxid

Medel- värdestid	MKN	Regionalt miljömål	Beräknade värden	Beräknade värden	Beräknade värden
			Heffnersvägen (blivande huvudgatan) nuläge 2004	Huvudgatan detaljplan 1B 2020	Huvudgatan fullt utbyggt 2030
1 timme	90 µg/m ³ (99-percentil)	60 µg/m ³ (99-percentil)	54,8 (66,2)	25 (29,7)	33,9
1 dygn	60 µg/m ³ (99-percentil)		41 (49,5)	19,1 (22,7)	25,0
1 år	40 µg/m ³ (99-percentil)	20 µg/m ³ (99-percentil)	22,2 (26,8)	9,6 (11,4)	12,8

Partiklar (PM 10)

Medel- värdestid	MKN	Regionalt miljömål	Beräknade värden	Beräknade värden	Beräknade värden
			Heffnersvägen (blivande huvudgatan) nuläge 2004	Huvudgatan detaljplan 1B 2020	Huvudgatan fullt utbyggt 2030
1 dygn	50 µg/m ³ (99-percentil)	35 µg/m ³ (99-percentil)	34,8 (37,6)	24,4 (27,4)	41,5
1 år	40 µg/m ³ (99-percentil)	20 µg/m ³ (99-percentil)	19,8 (21,4)	13,8 (15,5)	20,9

MNK 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 prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Planförslaget medger inga bostäder varför en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller inte behövs.

MKN Vatten

Dagvattnet leds till dagvattennätet och inom område för fordonsparkering ska oljeavskiljare finnas. Se vidare under rubriken *Dagvatten och höga flöden*.

Strandskydd 7kap MB

Området omfattas inte av strandskydd.

Behovsbedömning av miljöbedömning

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

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaneförslaget är en del i omvandlingen av området Norra Kajen från industriområde till en ny blandad stadsdel. Detaljplanerna 1A och 1B är under genomförande. Området införlivas i de större planerna för hela stadsdelen och följer så väl Översiktsplan som Fördjupad översiktsplan (del i etapp 4).

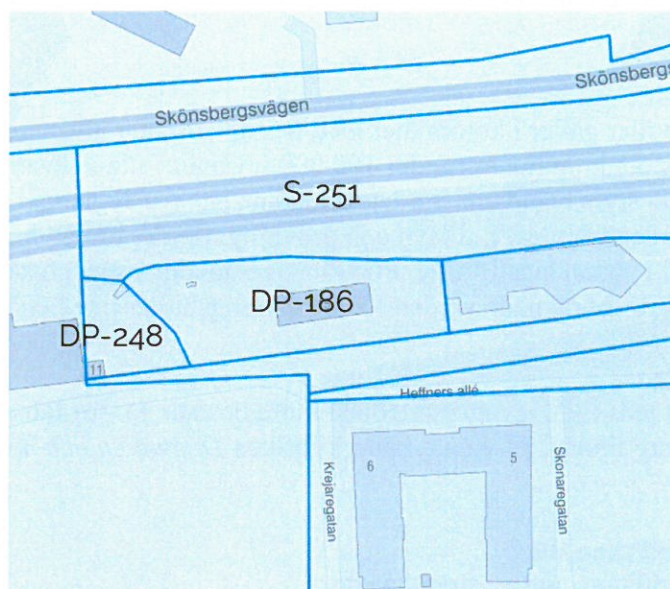
Gällande detaljplaner

Detaljplaner som berörs av planförslaget:

S-251

DP-248

DP-186



Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planläggning av området 1C med utökad avgränsning 2016-08-31. Kvarteret för parkeringshuset ingår 1C.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms ha liten påverkan på sin omgivning då syftet med parkeringshuset i första hand är att skapa parkeringsplatser för boende i området för detaljplan 1B. Deras parkeringsplatser utgörs idag av tillfällig markparkering på kvartersmark avsedd för bostäder i detaljplan 1B, detta innebär ingen ytterligare trafikallstring, utan endast att befintliga trafikorörelser flyttas ett kvarter till planområdet. Den trafikallstring som genereras av blivande verksamheter i kvarteret bedöms som begränsad. För befintlig reningsverksverksamhet säkerställs att in- och utfart finns kvar samt att behovet av allmänna ledningar säkras genom planbestämmelse.

Konsekvenser utom planområdet

De konsekvenser planen får utanför planområdet är den trafikallstring som genereras av blivande verksamheter i kvarteret, dessa bedöms i sammanhanget få en begränsad omgivningspåverkan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Möjlighet finns att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

El

Ansluts till kommunalt elnät.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under första kvartalet 2020.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl

föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

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

Inom planområdet:

- Del av Rorgångaren 5 förs över till Norrmalm 1:1 (område för lokalgata)
- Del av Rorgångaren 4 förs över till Norrmalm 1:1 (område för lokalgata)
- Del av Rorgångaren 4 och del av Rorgångaren 5 kan utgöra ny fastighet för kvartersmarken (med ändamål K,C,H,P₁, E₁, E₂)
- Del av Norrmalm 1:1 förs till ny fastighet (kvartersmark med ändamål K,C,H,(P₂))

Rättigheter

Tre stycken ledningsrätter berörs av planförslaget

- 2281K-F-973.1 (Färrvärme, två olika delar)
- 2281K-2018/127.2 (vatten och avlopp samt dagvatten)

En flytt av aktuella ledningar kan bli aktuellt till lokalgator samt huvudgata. Det kan innebära upphävande eller förändring av befintliga ledningsrätter.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Två stycken tomtindelning-/fastighetsplaner finns för Norrmalm 1:1 men ingen som omfattas av planförslaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras via planavgift som tas ut vid bygglovet. Parkeringsplatserna i p-huset avsedda för redan utnyttjade byggrätter på Norra Kajen finansieras via avtal med byggherrar inom detaljplan 1B där

kommunen förbundit sig att mot en friköpsavgift bygga parkeringshus och där upplåta parkeringsplatser till en marknadsmässig hyra under en period av 20 år, se beslut under ärende KS-2015-00441.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

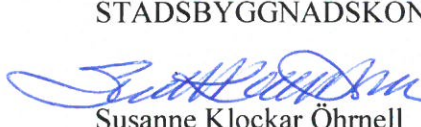
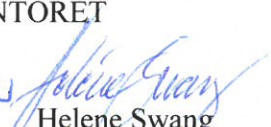
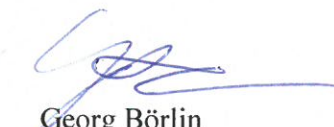
Ett stycke har lagts till under rubriken Planekonomi där finansiering av p-huset beskrivs.

Ett stycke har lagts till under rubriken Miljö- och klimataspekter där specifika hänsyn till dessa redovisas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättas av planarkitekt Georg Börlin och Helene Swang
Planavd

STADSBYGGNADSKONTORET

		
Susanne Klockar Öhmell Planchef	Helene Swang Planeringsarkitekt	Georg Börlin Planarkitekt

Detaljplan för

Norra kajen 1C Parkeringshus

Del av Rorgångaren 4 m.fl.

Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 4 september 2019

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 2019-06-19 till 2019-08-07.

Inkomna synpunkter med kommentarer

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

Kommentar:

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter och verk:

Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan."

"Länsstyrelsen anser att ett resonemang utifrån hur detaljplanen tar hänsyn till miljö- och klimataspekter med fördel kan läggas till i planhandlingarna."

Kommentar: Kommunen lägger till ett stycke i planbeskrivningen som behandlar ovanstående frågor.

Trafikverket

"Trafikverket har inga direkta synpunkter på detaljplanen. Väg 562 (gamla E4) kommer efter slutbesiktning av pågående ombyggnad att övergå till Sundsvalls kommun, dvs. kommunen blir då väghållare. Formuleringen på plankartan för område T borde därför ändras tills "Trafik fram till dess att ny sträckning av väg 562 tas i bruk".

Kommentar:

Kommunen ändrar formuleringen enligt Trafikverkets yttrande.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljökontoret

"Markföroreningar förekommer med stor sannolikhet inom det aktuella planområdet. På sina ställen har föroreningar även konstaterats. Föroreningsnivåer och föroreningsutbredning inom planområdet som helhet är dock okänd. Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning behövs för att avgöra saneringsbehov. Uppgrävda massor behöver klassificeras för fortsatt hantering."

Kommentar: *All sanering och masshantering kommer att utföras enligt gällande lagstiftning.*

MittSverige Vatten AB

Sundsvall Vatten AB betonar i sitt yttrande att de är fastighetsägare och driver verksamhet på platsen varför det är av vikt att de hålls delaktiga i allt som kan påverka deras verksamhet. Man framför även önskemål om hantering/fördröjning av dagvatten.

Kommentar: *Projekteringen av parkeringshuset kommer att göras i samarbete mellan Sundsvalls kommun, Sundsvall Vatten AB och aktuell byggherre samt i samråd med Sundsvall elnät.*

Kommunstyrelsekontoret, Strategisk samhällsutveckling

Kommunstyrelsekontoret konstaterar att planförslaget inte strider mot kommunens översiktliga planering och är positiva till att ytterligare mark frigörs för byggande av bostäder. Kommunstyrelsekontoret efterlyser en redovisning av eventuella kostnader planen kan innebära för kommunen.

Kommentar: *Parkeringshuset finansieras bland annat via friköpsavtal. Ett stycke om detta har lagts till under rubriken Planekonomi i genomförandedelen av planbeskrivningen.*

Kultur&Fritid

"Höga krav gällande gestaltning och anpassning till området, bör ställas på det nya parkeringshuset. I övrigt har förvaltningen inget att erinra."

Kommentar: *Under rubriken Byggnadskultur och Gestaltning beskrivs hur anpassningen till omgivande kvarter hanteras med planbestämmelser, den slutliga gestaltningen hanteras i bygglovskedet.*

Sundsvall Elnät AB

"Sundsvall Vatten har en högspänningsanslutning (transformatorstation) till reningsverket och transformatorstationen är inbyggd i deras kontorslokaler. Den måste de flytta innan parkeringshuset byggs.

För att kunna ansluta ett parkeringshus till elnätet är Sundsvall Elnät i behov av en transformatorstation. Som vi ser det har vi två alternativ där vi förordar det första.

Alternativ 1: Vi behöver en yta till höger om parkeringshuset inom detaljplan Norra Kajen 1C men eftersom inte den detaljplanen är färdig ännu vill vi ha en tillfällig placering. Vi söker därför en yta på 6x6 meter förslagsvis längst grässlätten mot väg 562 för en tillfällig placering av en transformatorstation tills detaljplanen är klar och vi fått en fast placering.

Alternativ 2: Vi får en yta i parkeringshuset för en inhyst station. Då är våra krav placering mot yttervägg i det nordöstra hörnet av byggnaden."

Kommentar: Ytterligare en användning, E2 Transformatorstation läggs till i plankartan. Projekteringen av P-huset kommer att göras i samråd med Sundsvall Elnät AB och hänsyn tas till behovet av ny placering av transformatorstation.

Medelpads Räddningstjänstförbund

"Som tidigare nämnts i olika detaljplaner för Norra Kajen så placeras brandposter med fördel längs den nya huvudgatan Heffners allé, för att täcka behovet av vattenförsörjning vid eventuella insatser i området. I övrigt har räddningstjänsten inga speciella synpunkter att lämna i ärendet."

Kommentar: Brandposter placeras längs med huvudgatan i samråd med Medelpads Räddningstjänstförbund.

Följande har svarat utan erinran:

NAVI

Barn- och utbildningsförvaltningen

Lantmäterimyndigheten

Sundsvall Timrå Airport

Sundsvall Energi AB

Företag:

Skanova AB

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

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

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Helene Swang
Planeringsarkitekt



Georg Börlin
Planarkitekt

Detaljplan för
Norra kajen 1C Parkeringshus
Del av Rorgångaren 4 m.fl.
Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 18 oktober - 4 november 2019.

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)."

Trafikverket

"Trafikverket har inga synpunkter på detaljplanen i detta skede."

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret, avd. för samhällsutveckling

"Dåvarande strategisk samhällsutveckling har tidigare yttrat sig över samråd för rubricerad plan. Planhandlingen har kompletterats med förtydliganden kring hur parkeringshuset ska finansieras, i enlighet med synpunkter i samrådsyttrandet. Avd. för samhällsutveckling har inga ytterligare synpunkter."

Sundsvall Elnät AB

"Inga nya synpunkter än de som redan har lämnats."

Sundsvalls kommuns Industrifastighets- utveckling AB, SKIFU

"Som fastighetsägare av Rorgångaren 1 vill vi att detaljplanen tar hänsyn till vår fastighet Rorgångaren 1 och beaktar entreer till de kommersiella hyresgäster och kontorshyresgäster som finns, med hänsyn tagen till tillgänglighet till deras respektive verksamheter."

Vi har en hyresgäst i gatuplan som är helt beroende av in/ och urlastning för deras verksamhet. De lastar och lossar gods genom lastbil vilket innebär att de måste få en lastzon i anslutning till deras entre. Denna lastzon måste utformas så att det är ur arbetsmiljö sett är lätt att dra palllyft till och från entre. Lastzonen får ej utformas i läge där markyta lutar."

Kommentar: *En intern kommunal dialog förs vad gäller utformning av entréer till SKIFUS byggnad på fastigheten Rorgångaren 5 (inte Rorgångaren 1) varför en vidare kommentar här inte är nödvändig.*

Kultur- och Fritidsförvaltningen

"Bedömning: I granskningshandlingens kapitel "Byggnadskultur och gestaltning" beskrivs hur parkeringshuset anpassas till sin befintliga omgivning. Eftersom många spår från områdets historia inte är synliga idag bör man vid gestaltning och anpassning också ta tillvara på områdets immateriella kulturvärden för att förankra nybyggnationen som symbol för områdets historia. Det kan exempelvis vara att man i fasaden inarbetar en ny tolkning likt Lars Englunds konstverk på Tivoliverken av den gamla byggnaden Tivoli. Ett annat förslag är att gestalta en brädgård genom att använda trä som material. Detta skulle även gå i enlighet med den nyligen fastställda "Strategin för ökat träbyggande i Sundsvalls kommun."

Kommentar: *Vid projekteringen av P-husets kommer Kultur- och fritidsförvaltningens yttrande att beaktas. Projekt Norra Kajen kommer att arbeta för att områdets historia ska synliggöras i P-husets exteriör.*

MittSverige Vatten AB

"Sundsvall Vatten AB hänvisar till tidigare samrådssvar i ärendet med följande tillägg. Vatten som uppkommer under takad yta t.ex. smältvatten från bilar skall kopplas på spillvattenanläggningen och klassas således ej som dagvatten. Under "Miljö - och klimat aspekter" i planbeskrivningen framgår att omhändertagande av dagvatten skall ske på ett miljömässigt adekvat sätt, hur görs detta då inga ytor finns avsatta i planförslaget?"

Kommentar: *Hela planområdets yta är i dagsläget hårdgjord och används som kör- och parkeringsyta förutom en mindre del som utgörs av del av en enplansbyggnad. Dagvattnet leds idag via brunnar till den närliggande recipienten. I den tänkta byggnaden leds vatten från parkeringsdäck under tak via oljeavskiljare till spillvattennätet, detta gör att en större del av dagvattnet kommer att bestå av takavvattning, vilket innebär ett lägre innehåll av föroreningar än i dagsläget. Dagvattnet från gatumark hanteras lika som i de angränsande planområdena DP1A och DP1B dvs. via luftningsbrunnar till skelettjordar och dränering kopplat till dagvattenledning. Att avsätta mark för lokalt omhändertagande av rent dagvatten från takavvattning i detta centrala läge där avståndet till recipienten endast är drygt 100m är varken miljömässigt eller ekonomiskt försvarbart. Dagvattenhanteringen i angränsande detaljplan DP1A bygger på samma princip och projekteringen av ledningssystemet har gjorts i samarbete med Mittsverige vatten. I det fall en fördröjning av dagvattnet från takavvattningen av det tänkta P-huset är nödvändig så kommer*

detta att lyftas vid projekteringen av byggnaden och tas om hand med exempelvis ett extensivt grönt tak.

Följande har svarat utan erinran:

NAVI

**Barn- och utbildningsförvaltningen
Sundsvall Timrå Airport**

Företag:

Postnord Sverige AB

***Kommentar:** Postnord Sverige AB har inkommit med ett generellt svar där man lyfter vikten av standardisering av postmottagningen. I Postnords svar finns även kontaktuppgifter till den enhet som hanterar godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.*

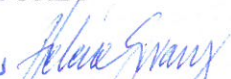
Skanova AB

***Kommentar:** Skanova har framfört samma synpunkter i granskningen som i samrådet, se samrådsredogörelsen för kommentar.*

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Helene Swang
Planeringsarkitekt



Georg Börlin
Planarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:

