

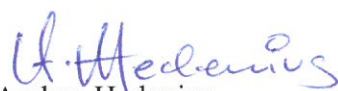
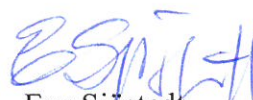
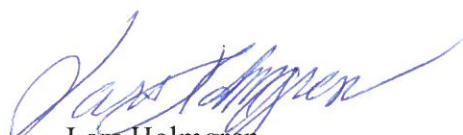
Tid	Kl. 13:00-16:15	
Plats	Kommunhuset, mötesrum 434	
Beslutande	Anders Hedenius (S) Åke Johansson (V) Annika Kallin (S) Stefan Broman (S) Rose-Marie Antonic (S) Adele Flodin (S) Gunilla Molin (M) Per-Magnus Forsberg (M) Lars Holmgren (L) Sture Norlin (MP) Börje Mattsson (SD)	Ordförande V ordförande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



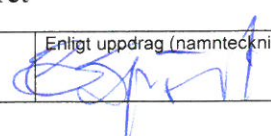
Protokollet omfattar §§ 62-79

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

Justeras


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

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

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

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

§ 68 Detaljplan för del av Förrådet 4 och 9, beslut om antagande

(SBN-2015-00771-41)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enligt PBL 5:27.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att stärka universitetsområdet genom att skapa byggrätt för bostäder samt skola/centrum för ett område i anslutning till universitet. Platsen är lämplig för framförallt studentbostäder men det centrala läget gör det även passande för andra målgrupper. För att lösa parkeringsbehovet av föreslagen exploatering planläggs även ett område för parkering, där befintligt garage samtidigt fungerar som ett skydd mot buller och olycka med farligt gods på järnvägen.

Syftet är även att skapa bättre koppling mellan Sidsjövägen och Dalgatan i ett område som tidigare inte varit tillgängligt för allmänheten.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2018-04-11 - § 32
- Tjänsteskrivelse - SBN-2015-00771-41 - Detaljplan för del av Förrådet 4 och 9, beslut om antagande
- Bilaga Antagandehandling

Uppföljning av beslut

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

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

del av Förrådet 4 och 9

Studentbostäder

Västermalm, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2016-03-22

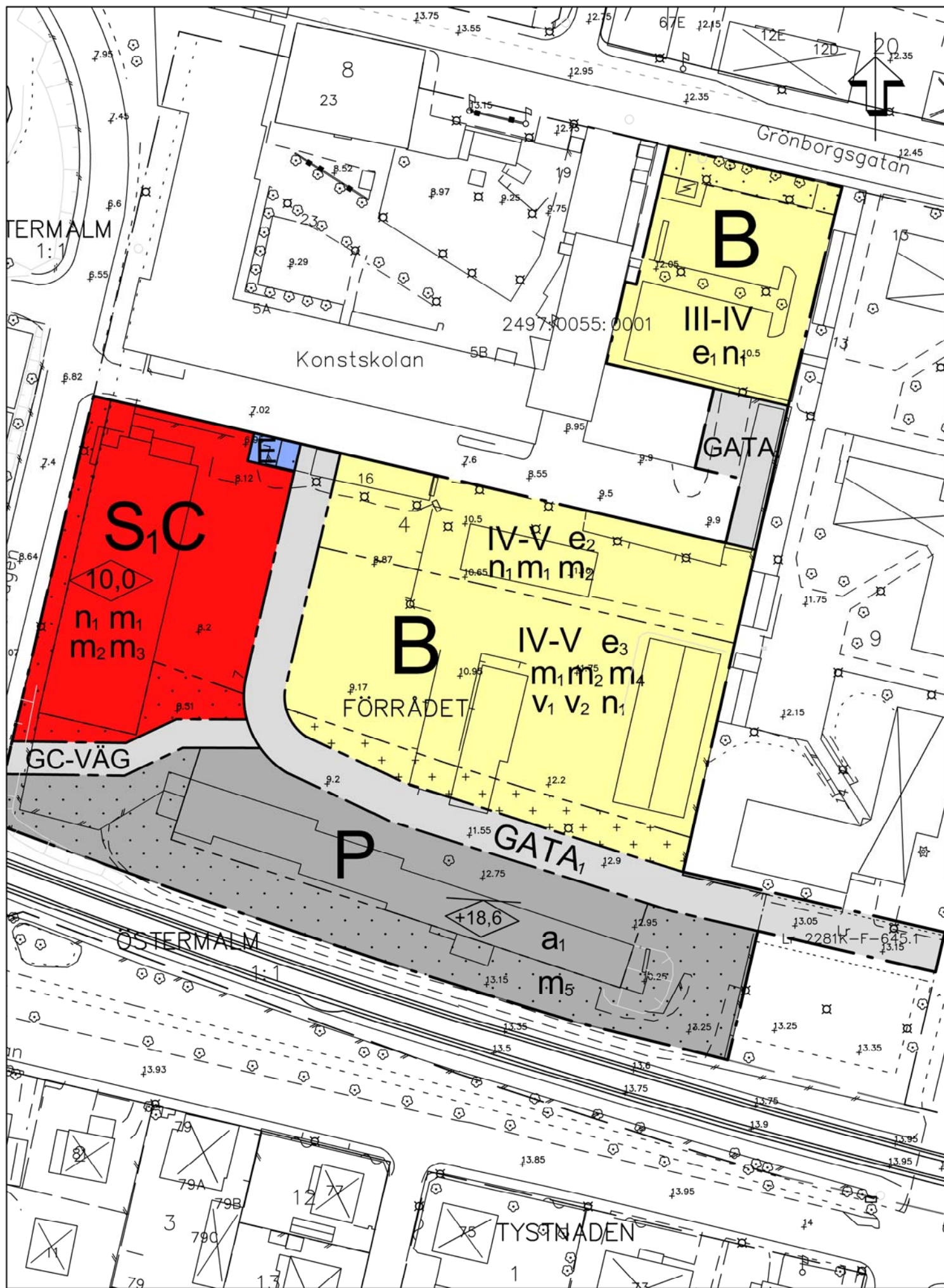
Reviderad 2018-02-27

Kontaktperson:

David Forslund telefon 060-19 13 30

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 20 april 2016
- ☒ Granskning t o m 20 december 2017
- ☒ Antagen av stadsbyggnadsnämnden 25 april 2018
- ☒ Laga kraft 21 maj 2018



PLANBESTÄMMELSER

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

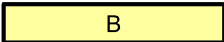
Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

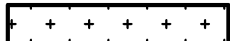
Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

	Lokalgata
	Gång- och cykelväg

Användning av kvartersmark

	Bostäder
	Centrum
	Tekniska anläggningar
	Parkering
	Skola, idrottshall, universitet-, gymnasie-, forskning- och annan vuxenutbildning

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e ₁	Största exploatering är 750 kvadratmeter byggnadsarea
e ₂	Största exploatering är 1100 kvadratmeter byggnadsarea
e ₃	Största exploatering är 1300 kvadratmeter byggnadsarea
	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta nockhöjd över angivet nollplan, RH2000
III-IV	Lägst respektive högst antal våningar
v ₁	Enkelsidiga lägenheter i västlig, östlig- eller sydlig riktning ska vara mindre än 35 kvadratmeter
v ₂	Minst hälften av bostadsrummen i varje genomgående lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida
n ₁	Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten
m ₁	Friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen och Sidsjövägen
m ₂	Det ska vara möjligt att utrymma bort från järnvägen och Sidsjövägen på ett säkert sätt
m ₃	Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30
m ₄	Om en uteplats anordnas i anslutning till bostäderna ska den vara bullerskyddad
m ₅	Vid anläggande av markparkering närmare än 15 meter från järnväg ska ett skydd anläggas mellan parkering och järnväg
	Korsmark - Marken får inte försees med annan byggnad än bostadskomplement
	Prickmark - marken får inte försees med byggnad

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Startbesked får inte ges förrän markföröreningarna har åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas enligt ändamålet för denna detaljplan

a ₁	Rivningslov får inte ges innan ett skydd uppförts, minst 15 meter från järnvägen, mot buller och olycka med farligt gods
----------------	--

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

planbeskrivning med genomförandefrågor

samrådsredogörelse

sändlista

fastighetsförteckning

bilagor:

- Bullerutredning, SWECO 2017-10-17 (ersätter tidigare genomförd bullerutredning)
- PM – Framtida avloppslösning kv Förrådet, SWECO, 2016-05-11
- PM – Dagvatten kv Förrådet 4, SWECO, 2016-05-04
- Riskutredning avseende farligt gods, SWECO 2016-03-14
- Markteknisk undersökningsrapport, Ramböll 16-01-14
- Tekniskt PM Geoteknik, Ramböll 15-12-11
- Kompletterande undersökning mark och luft, SWECO 14-10-08
- Kompletterande Miljöteknisk markundersökning, SWECO 14-03-31
- Riskutredning, farligt gods, SWECO 14-01-10
- Riskbedömning, buller och vibrationer, Vectura 13-12-19
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns 13-08-14
- Historisk beskrivning, Stadsbyggnadskontoret 13-05-06, kompletterad 15-09-16
- Miljöteknisk Markundersökning, Ramböll 11-05-26
- Sanering drivmedelsanläggning, WSP 05-01-27
- Geoteknik, J&W 87-11-06

bilagorna finns att del av på:

<http://www.sundsvallvaxer.se/byggkarta/showproject/94>

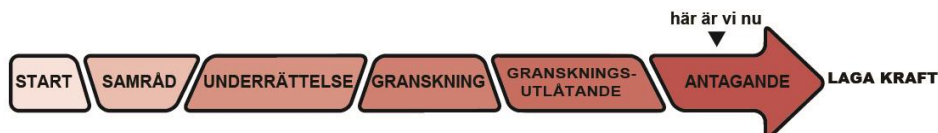
Detaljplan för
del av Förrådet 4 och 9
Bostäder mm
Västermalm, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

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

PROCESSEN - standardförfarande



Start - start för planarbetet, inriktning och omfattning bestäms

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

Underrättelse – brev till sakägare om detaljplanens fortsatta handläggning

Granskning – sakägare ges tillfälle att granska förslaget under 2 veckor. Detta är sista tillfället att påverka.

Granskningsutlåtande – sammanställning av inkomna yttranden med kommunens bemötanden

Antagande – stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen

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

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandefrågor
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Bilagor

- Utredningar som tagits fram i planarbetet, se sid 22.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att stärka universitetsområdet genom att skapa byggrätt för bostäder samt skola/centrum för ett område i anslutning till universitet. Platsen är lämplig för framförallt studentbostäder men det centrala läget gör det även passande för andra målgrupper. För att lösa parkeringsbehovet av föreslagen exploatering planläggs även ett område för parkering, där befintligt garage samtidigt fungerar som ett skydd mot buller och olycka med farligt gods på järnvägen.

Syftet är även att skapa bättre koppling mellan Sidsjövägen och Dalgatan i ett område som tidigare inte varit tillgängligt för allmänheten.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Detaljplanens genomförande är förenligt med 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken som berör hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen är även förenlig med 5 kapitlet i Miljöbalken som berör miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område.

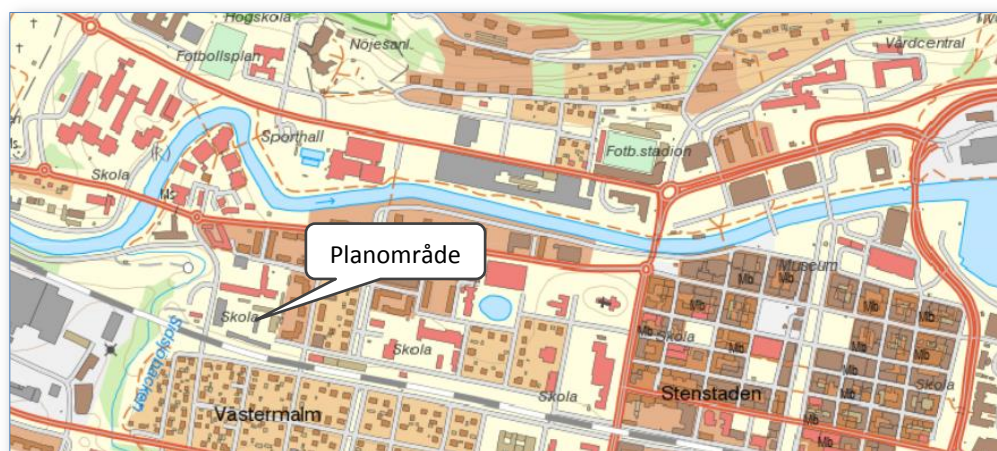
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Planens genomförande med viss ökning av trafik bedöms måttlig och innebär inte någon nämnvärd påverkan på miljökvalitetsnormen (MKN) för utomhusluft.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 1,3 km väster om Sundsvalls centrum.



Areal

Planområdets markareal är ca 1,7 ha.

Markägoförhållanden

Förrådet 4 ägs av Sundsvalls kommun och Förrådet 9 av Mitthem AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan 2021**

Översiktsplan 2021 från 2014, anger: "Kompletterande bebyggelse eller omvandling är möjlig. Kan innebära bostäder men också handel, kontor, service och andra mindre verksamheter som inte är störande för de boende."

FÖP Resecentrum och järnvägen genom Sundsvall

FÖP Resecentrum och järnvägen genom Sundsvall från 2013 anger "utvecklingsområde" för aktuellt område.

Detaljplaner

Planförslaget omfattas av detaljplanerna:

- DP-71, som anger J₁, Service- och förrådsverksamhet. Verksamheten får ej vara störande för omgivningen.
- DP-119, där är ändamålet Studentbostäder, B₁. Aktuell del av detaljplanen är avsedd för parkering inom bostadskvarter.

Bostadspolitiskt program

Sundsvalls bostadspolitiska program trycker på vikten av att bygga hyresrätter för olika målgrupper i strategiska lägen. Kvarteret Förrådet med sitt utmärkta läge intill Mittuniversitet och med förslag på små lägenheter svarar bra mot dessa kriterier.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

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. Aktuella miljöfrågor behandlas i planförslaget.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-08-26 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

På den del av Förrådet 4 som berörs finns idag garage och förrådsbyggnader samt del av gatuavdelningens tidigare kontor. Den del av Förrådet 9 som berörs är idag parkering inom bostadskvarter.

Mark och vegetation

Inom planområdet finns inga naturvärden då området huvudsakligen består av asfalterade ytor.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning upprättad 1987 av J&W inför byggandet av verkstaden i västra delen av planområdet, visar grovt att jordlagerföljden är fyllning på ett tunt lager av torrskorpelera ovanpå mäktiga lager sediment av silt och finsand.

I september 2014, inför detaljplanen för Förrådet 4 och 8, togs en geoteknisk utredning fram av Tyréns. Den visar att jorden består av cirka 1-7 meter fyllning, som vilar på sand eller siltig sand. I områdets västra del finns ett område med lerig silt eller siltig lera som påträffats i olika nivåer.

En kompletterande utredning avseende del av Förrådet 4 och Förrådet 9 gjordes av Ramböll i december 2015. Den visar att området utgörs av fyllning med upp till 2-3 meters mäktighet. De naturliga jordlagren utgörs i större delen av området främst av något grusig sand ned till ca 5-7 meters djup.

Rekommendationer

Allmänt

Då fyllningen inom området är inhomogen och varierar över området samt att tegelrester, glas- och plastbitar har påträffats rekommenderas att fyllningen schaktas bort vid anläggning av nya konstruktioner.

För hårdgjorda körytor rekommenderas att fyllningen schaktas bort och ersätts med ny fyllning alternativt tjälisolerar. Alternativt kan fyllningen återanvändas om det under byggskedet kan påvisas vara av gynnsammare sammansättning än vad som påträffades i denna undersökning.

Grundläggning

I området där de naturliga jordlagren utgörs av friktionsjord av något grusig sand föreslås byggnader grundläggs på kantförstyvad betongplatta på minst 0,3 meter packat krossmaterial efter urgrävning av befintlig fyllning och återfyllning med friktionsjord som packas enligt AMA.

Tyngre byggnader som ska grundläggas inom områden där lösa sediment har påträffats, i sydvästra delen av området bör sannolikt grundläggas med pålar.

Miljöförhållanden

Historisk beskrivning

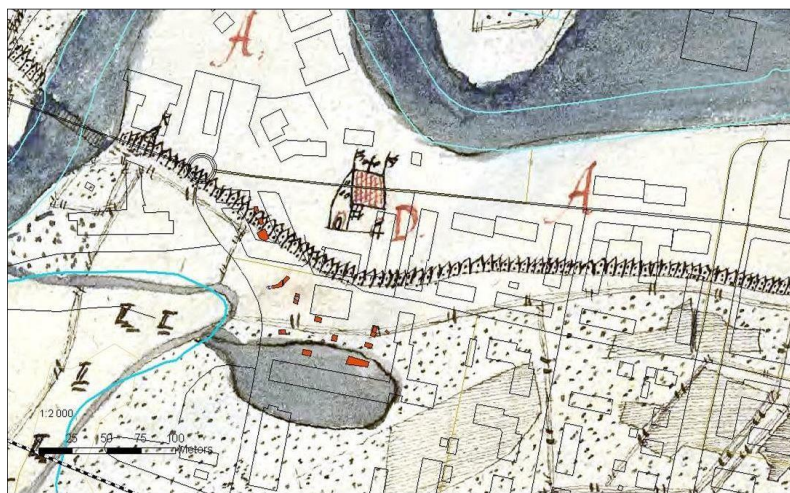


Figur 1. Del av fastigheten Förrådet 9, inringat i lila, som denna historik avser.

Tidigare historisk beskrivning för Förrådet 4 och 8, har kompletterats med aktuell del av Förrådet 9 (Stadsbyggnadskontoret, 2018).

Vid den MIFO-inventering som utfördes av Länsstyrelsen 2004 framkom uppgifter om att glas och skor grävts fram i samband med byggnationen (1989) av nya förrådet, vilken ligger på västra sidan av Förrådet 4. Objektet namngavs till Vrettjärns deponi och lades till den kommunala deponiinventeringen. Den ursprungliga deponiinventeringen från 1984 saknar uppgifter om att det skulle ha förekommit någon deponi på platsen. Inga uppgifter vid denna inventering har kunnat styrka att det varit en faktisk deponi på platsen. Däremot framkom vid en översiktlig geoteknisk undersökning (J&W, 1987) att hela sydvästra delen av fastigheten består av fyllnadsmassor (finkornigt material mestadels silt och sand, med inblandning av tegel, glas och trä), med en mäktighet av 3-5 meter. Om det hade varit en hushållsdeponi hade materialet varit mullhaltigt och bestått av mer organiskt innehåll. Den geotekniska utredningen pekar snarare på att man fyllt ut området med blandade rivningsrester. Inför utbyggnaden av Mittuniversitetet genomfördes en arkeologisk utredning inom den nordöstra delen av Förrådet 4. Inom utredningen genomfördes provgröpsgrävning, pollen- och jordanalys samt en kartstudie av de äldre kartor som finns i området. Genom att relatera äldre kartunderlag mot de det underlag som erhållits från den övriga data som erhöles från provgröpsgrävningarna och jordanalysen. På den äldsta (1642) kända kartan som finns över Sundsvalls syns en avsnörd tjärn i anslutning till den krök som Sidsjöbacken gör i anslutning till förrådet. Genom att rektifiera äldre karta mot

kända fixpunkter i dag (exempelvis Selångersån och Sidsjöbäcken) syns ungefärligt läge för denna tjärn. Undersökningar av sjösediment från provgrovsgrävningarna tillsammans med arkeobotaniska analyser från tjärnen har visat att det rört sig om en temporär vattenspegel i samband med konstgjord översilning, genom att vatten från Sidsjöbäcken letts ut på ängsmarken. Bedömd period för detta bevattningssystem är 1642 och 1698. Rektifierad karta tillsammans med arkeologiska utredningsschakter och läge för Sidsjöbäcken och Selångersån anges i figur 2. I den arkeologiska utredningen påträffas flera föremål bland annat skor, vilka dateras till 1920–30-tal, vilket skulle kunna ge information om när området började fyllas igen, men det är möjligt att området fyllts igen och jämnats ut i flera olika omgångar. Underlaget från den arkeologiska undersökningen förtydligar de geologiska förhållandena på platsen både med avseende på tjärnens betydelse men även hur området nyttjats.



Figur 2. Rektifierad karta från 1642 mot nuvarande karta. Röda rutor anger

Förrådet 4 har historiskt sett bestått av öppen jordbruksmark där karta från 1905, se figur 5 visar att området består av kronolotter. 1915 ändrades tomtindelningen och området blev bostadstomter. På norra delen av fastigheten syns på 1922 års karta två hyreshus och ett uthus. 1956 skedde en detaljplaneändring i samband med uppförandet av en verkstadsskola i Landstingets regi vilket ledde till att bostäderna revs och markanvändningen ändrades till småindustriändamål. Verkstadsskolans verksamhet bedrevs i hela lokalen, se figur 3 fram till 80-talet då den flyttade till nuvarande lokaler på andra sidan Selångersån. Service- och Teknikförvaltningen, Sundsvalls kommun bedrev verkstad för kommunens fordon och maskiner på området fram till 2016. Stadsbyggnadskontorets gatuvärdnad har haft kontor i en barack på nordöstra delen av Förrådet 4. Stadsbyggnadskontorets parkavdelning har använt en del av verkstaden som förråd. Garagedelen på södra delen av fastigheten har på övre plan använts som garage för personalens bilar.



Figur 3. Flygfoto från 1960. Kommunens verksamhet pågår på den södra delen av fastigheten och verkstadsskolan är under uppbyggnad. Blå markering i nordöstra hörnet av figuren anger område för Förrådet 9. (©Lantmäteriet).

Den verkstads- och förrådsverksamhet som har bedrivits på området har bestått av reparation av maskiner och fordon samt specialtillverkning av mekaniska produkter. Verksamhet har drivits i kommunal regi sedan åtminstone 1950-talet, möjligtvis även sedan 1940-talet.

På en karta från 1905, se figur 5 är denna del av det som idag är en del av Förrådet 9 en egen fastighet, Mitteln 1. I nordvästra hörnet av Mitteln 1 finns ett flerbostadshus inritat. Södra delen av ytan är även den en egen fastighet, Mitteln 13, som ej tycks vara bebyggd.

I flygbild från 1944 (figur 4) syns bostadshuset på Mitteln 1. På den södra delen, Mitteln 13, pågår utfyllnadsarbeten. Markförhållandena i dagsläget är också sådana att den aktuella delen av Förrådet 9 är belägen någon meter högre än mark direkt i anslutning i söder på Förrådet 4, vilket indikerar en uppfyllnad av marken. I flygbild från 1960, se foto 3, sker verksamhet söder om bostadshuset. Det ser ut att kunna vara en mindre verkstad eller verkstadslager. Året efter, 1961 är verksamheten inte kvar, antagligen användes ytan som upplagsyta/ materialförråd/etableringsyta för skolbyggnationen på Förrådet 4.



Figur 4 Flygfoto från 1944



Figur 5 Karta från 1905



Figur 6, Flygfoto från 1940

Inom Förrådet 4 har Service- och Teknikförvaltningen, Sundsvalls kommun, fram till 2016 bedrivit verkstad för kommunens fordon och maskiner. Stadsbyggnadskontorets gatuavdelning har haft kontor i en barack på nordöstra delen av Förrådet 4. Stadsbyggnadskontorets parkavdelning har använt en del av verkstaden som förråd. Garagedelen på södra delen av fastigheten har på övre plan som använts som garage för personalens bilar. Tidigare har reparation av maskiner och fordon samt specialtillverkning av mekaniska produkter utförts. Verksamhet har drivits i kommunal regi sedan åtminstone 1950-talet, möjligtvis även sedan 1940-talet.

På en karta från 1905 är denna del av det som idag är en del av Förrådet 9 en egen fastighet, Mitteln 1. På fastigheten finns ett flerbostadshus inritat. Södra delen av ytan är även den en egen fastighet, Mitteln 13, som ej tycks vara bebyggd.

I flygbild från 1944 syns bostadshuset på Mitteln 1. På den södra delen, Mitteln 13, pågår utfyllnadsarbeten. Markförhållandena i dagsläget är också sådana att den aktuella delen av Förrådet 9 är belägen någon meter högre än mark direkt i anslutning i söder på Förrådet 4, vilket indikerar en uppfyllnad av marken.

I flygbild från 1960, se foto nedan, sker verksamhet söder om bostadshuset. Det ser ut att kunna vara en mindre verkstad eller verkstadslager. Året efter, 1961 är verksamheten inte kvar. Antagligen användes ytan som upplagsyta/ materialförråd/etableringsyta för skolbyggnationen på Förrådet 4.

Riskbedömning/riskvärdering markföroreningar

Miljötekniska undersökningar inklusive riskbedömning har utförts 2013 och 2014 av Tyréns AB samt SWECO Environment AB. Kompletterande utredning pågår för resterande del av nu aktuellt planområde, konsult är Ramböll.

I detaljplanen för del av Förrådet 4 och Förrådet 8 (DP-415, antagen mars 2015) finns nedanstående redovisning som är ett utdrag ur ovanstående undersökningar.

”Undersökningarna visar att detaljplaneområdet till stora delar är utfyllt och att föroreningar ställvis har påträffats i fyllnadsmassor (olika ämnen/halter/djup). Med anledning av detta kan hot-spot-sanering bli aktuell. Oavsett åtgärdsbehov krävs enligt Miljöbalken en ”§ 28-anmälan” för kommande grundläggning. En sådan anmälan sker i syfte att hantera eventuella överskottsmassor i och med att föroreningar påträffats i marken som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.”

Stadsbyggnadskontorets slutsats i pågående detaljplanearbete:

Området har undersökts i flera omgångar med avseende på föroreningsförekomst i mark och grundvatten och utifrån erhållna analysresultat bedöms marken inom aktuella fastigheter är så pass förorenad att den inte kan anses lämplig för den markanvändning som angivits i detaljplaneförslaget. För att aktuellt område ska kunna bedömas lämpligt är det nödvändigt att genomföra saneringsåtgärder på de platser där förhöjda föroreningshalter innebär en förhöjd risk för människa och miljö.

Radon

Byggnaderna ska uppföras med radonsäkert utförande enligt Boverkets byggregler.



Läge för Sundsvalls gamla kyrka från 1600-talet

Fornlämningar

Området ligger direkt söder om Åkroken, som är den ursprungliga platsen för Sundsvalls stad. Sundsvalls gamla kyrka (1600-tal) låg på norra delen av Förrådet 4 enligt Sundsvalls kommuns kartsikt för fornminnen. Den arkeologiska utredning som utfördes sommaren 2014 visar inte på några bevarade lämningar efter äldre bebyggelse eller aktiviteter på platsen som gränsar till aktuellt planområdet. Länsstyrelsen kräver inte någon ytterligare arkeologisk utredning.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Prognos på trafikmängder på järnvägen 2040 bygger på uppgift från Trafikverket. På Ådalsbanan och Mittbanan beräknas följande trafikmängder per dag:

2 Nattåg
42 regionaltåg
8 snabbtåg
37 godståg

Uppgifterna har använts för bullerutredningen som genomförts mellan samråd och granskning.

Farligt gods

Planområdet ligger i direkt anslutning till Ostkustbanan och Sidsjövägen, som är led för farligt gods för järnväg respektive väg. Sidsjövägen räknas som sekundär led för farligt gods.

Riskutredning av Sweco (2014, med komplettering 2016) visar att samhällsriskerna ligger inom ALARP-området och därför har ett antal åtgärder som bedöms vara ekonomiskt försvarbara och praktiskt genomförbara föreslagits.

Det befintliga parkeringsgaraget inom område som planläggs för parkering behålls. Byggnaden fungerar som ett skydd vid olycka med farligt gods för

bostäderna norr om garaget. Eftersom byggnaden har en riskreducerande funktion införs en planbestämmelse om att rivningslov för byggnaden inte får ges innan ett skydd uppförts minst 15 meter från järnvägen. 15 meter är kortaste avstånd mellan befintlig byggnad och närmsta spårmitt. Ett skydd behöver ha motsvarande riskreducerande funktion mot buller och olycka med farligt gods. Föreslagen högsta nockhöjd är 18,6 meter över nollplanet (RH2000) vilket överensstämmer med nockhöjden på det befintliga parkeringsgaraget. Mark som ligger närmare än parkeringsgaragets närmsta fasad mot järnvägen och mark på sidan om byggnaden prickas, vilket innebär att inga byggnader kan uppföras på detta område.

Det befintliga parkeringsgaraget ligger över 15 meter från närmsta spårmitt. Vid en olycka på järnvägen har räddningstjänsten med planförslaget goda förutsättningar att nå järnvägen från norra sidan. Utrymme finns inom egen fastighetsgräns mellan garage och järnväg för att sköta underhåll av byggnaden.

Marken 50 meter från närmsta spårmitt inom område som planeras för bostäder prickas (förbud mot att uppföra byggnader) och korsprickats (marken får inte föras med andra byggnader än komplementbyggnader). Det innebär att byggnader för stadigvarande vistelse får ett skyddsavstånd på 50 meter från järnvägen. Enligt Länsstyrelsen Stockholms riktlinjer för planläggning i närhet av farligt godsled är 50 meter ett acceptabelt avstånd för bostadsbebyggelse, utan ytterligare åtgärder.

Inom område som planläggs för skola och centrum föreslås en byggrätt som överensstämmer med den befintliga byggnaden i området. Övrig mark 50 meter från järnvägen samt närmast Sidsjövägen prickas.

Eftersom riskutredning (SWECO 2016) visar på individrisk över den lägre ALARP-nivån över 50 meter från järnvägen föreslås åtgärder för att minska risken vid olycka med farligt gods:

- Friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen och Sidsjövägen.
- Det ska vara möjligt att utrymma bort från järnvägen och Sidsjövägen på ett säkert sätt. Entréer för skol-/centrumbyggnad och bostadsbebyggelse i södra delen av planområdet bör placeras så att dessa vetter bort från väg och järnväg för att säkerställa utrymning av personer vid en eventuell olycka.
- Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30 i syfte att reducera risken för brand- och brandgasspridning. Planbestämmelsen anges för område för skola och centrum. Eventuella fönster som vetter mot Sidsjövägen ska också brandtekniskt klassas.

Buller

Området är utsatt för störningar i form av trafikbuller. Den största störningskällan är Ostkustbanan, men även vägtrafiken bidrar i mindre omfattning till trafikbuller inom området.

Arbetet med detaljplanen påbörjades efter 2 januari 2015, vilket innebär att riktvärden som trädde i kraft 1 juli 2017 ska tillämpas. Enligt riktvärdena ska bostäder över 35 kvm högst ha 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och lägenheter under 35 kvm högst ha 65 dBA vid fasad. Det ska även gå att anordna uteplats med acceptabel bullernivå.

En bullerutredning har genomförts av Sweco 2017. Utredningen bygger på Trafikverkets prognos för spårbunden trafik 2040 och visar att riktvärdena kan nås inom område som planläggs för bostäder. I utredningen redovisas fyra olika alternativ där alternativ 4 utgår från att det befintliga parkeringsgaraget blir kvar. Ekvivalentnivåerna ligger på över 60 dBA för ett stort antal lägenheter närmast järnvägen. Därför föreslås en planbestämmelse i detta område om att enkelsidiga lägenheter i västlig, sydlig och östlig riktning ska vara mindre än 35 kvadratmeter. Enkelsidiga lägenheter i nordlig riktning har enligt utredningen acceptabla ekvivalentvärden.

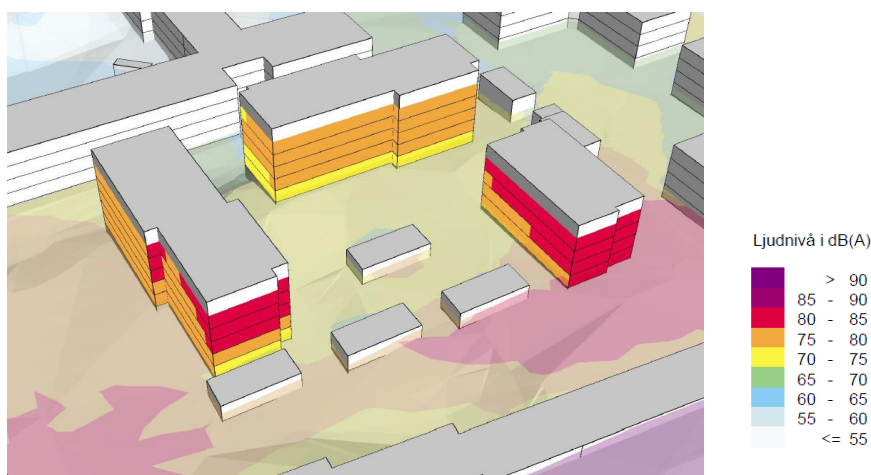
En planbestämmelse anges även om minst hälften av bostadsrummen (rum där man vistas mer än tillfälligt) i varje genomgående lägenhet ska ha tillgång till ljuddämpad sida. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska ekvivalentnivåerna på den ljuddämpade sidan inte överstiga 55 dBA.

Bullerutredningen visar att det går att få till en gemensam bullerskyddad utemiljö. Garaget är en förutsättning genom den ljuddämpande effekten men det krävs även ytterligare skydd. Det kan åstadkommas genom bullerskärm, komplementbyggnad i anslutning till uteplats eller skyddande huskropp. För att säkerställa utemiljön anger en planbestämmelse att om en uteplats anordnas i anslutning till bostäderna ska den vara bullerskyddad. I anslutning till bostäderna kan innebära båda balkong/uteplats för varje lägenhet eller en gemensam uteplats.

Eftersom garaget har en bullerreducerande funktion införs en planbestämmelse om att rivningslov för byggnaden inte får ges innan ett skydd uppförts, minst 15 meter från järnvägen, mot buller och olycka med farligt gods.



Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark samt vid fasad



Maximal ljudnivå 2 meter över mark samt vid fasad

Vibrationer

Tågen ger upphov till vibrationer. Enligt Trafikverkets riktlinjer är riktvärdet 0,4 mm/s komfortvägd vibrationshastighet. Enligt standarden upplevs ett komfortvärde under 0,4 mm/s som störande av väldigt få människor. Människans känsletröskel anges till 0,3 mm/s. Utförda mätningar och bedömningar visar entydigt på att risken för höga vibrationsnivåer är liten (Vectura 2013).

Bostadsbebyggelse får enligt planförslaget uppföras minst 50 meter från järnvägen. Stadsbyggnadskontorets bedömning utifrån genomförd bullerutredning och skyddsavstånd från järnvägen är att gränsen 0,4 mm/s inte riskerar att överskridas och att marken därför är lämplig för bostadsbebyggelse.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av omgivande byggnader bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Masshantering

En §28-anmälan enligt Miljöbalken upprättas av byggherren vilken beskriver hur eventuella överskottsmassor ska hanteras. Miljökontoret är tillsynsmyndighet i ärendet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området planeras för små lägenheter företrädesvis bostäder för studenter. I del av Förrådet 9, öster om planområdet finns idag tre fyrvåningshus som tillsammans innehåller 265 studentlägenheter.

Planförslaget föreslår markanvändningen bostäder i form av flerbostadshus (**B**) parkering (**P**) samt område för skola och centrum (**SC**). Exploateringsgraden (**e₁**, **e₂** och **e₃**) och våningsantalet för bostäderna har anpassats till intilliggande bebyggelse, 3-4 våningar på den norra tomten och 4-5 våningar på den södra som har Mittuniversitetets stora byggnadskomplex i ryggen.



Illustration över möjlig bostadsbebyggelse på södra tomten. Illustration framtagen av Reflex Arkitektur



Illustration över möjlig bostadsbebyggelse på norra tomten.

Planområdet ligger i direkt anslutning till universitetet och bedöms därför vara mycket lämpligt för studentbostäder. Samtidigt ligger området centralt beläget och vid sidan om studentbostäder bedöms det också vara attraktivt för fler målgrupper. Även om studenter bedöms vara den huvudsakliga målgruppen möjliggör planen delvis för andra lägenheter, vilket även skapar ett mer blandat boende i området.

Bullerutredning visar på förhöjda bullervärden från framförallt järnvägen. Därför införs planbestämmelser i område för bostäder närmast järnvägen (**v₁**, **v₂** och **m₄**).

För att minska risken vid olycka med farligt gods prickas och korsprickas mark inom B och SC 50 meter från järnvägen. Det införs även planbestämmelser för utförande av bebyggelse inom B och SC (**m₁** och **m₂**) och enbart SC (**m₃**).

Marken inom planområdet är idag hårdgjord och för att förbättra möjligheten att ta hand om dagvatten anges en planbestämmelse om att marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten (**n₁**).

Marken inom planområdet är förorenad och därför anges en planbestämmelse om att markföroreningarna ska åtgärdas innan startbesked kan ges.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom område för parkering behålls nuvarande garage. Föreslagen högsta nockhöjd är 18,6 meter över nollplanet (RH2000) vilket överensstämmer med nockhöjden på det befintliga parkeringsgaraget. Mark som ligger närmare än parkeringsgaragets närmsta fasad från järnvägen och mark på sidan om byggnaden prickas, vilket innebär att inga byggnader kan uppföras på detta område. Parkeringsgaraget fungerar som en barriär för buller och olycka med farligt gods och är en förutsättning för att bostadsbebyggelsen norr om lokalgatan. För att säkerställa skyddet anges en planbestämmelse om att skydd måste uppföras minst 15 meter från järnvägen för att rivningslov ska kunna ges (**a₁**). Vid mark- och grundläggningsarbeten inom P ska samråd ske med Trafikverket för att säkerställa att järnvägen inte skadas.

Det stora förrådet vid Sidsjövägen planläggs som skola och centrum för att möjliggöra universitets verksamhet i området och centrumverksamhet. I universitetsområdet rör sig många studenter och boende samtidigt som det är en betydande arbetsplatsområde. Att möjliggöra för service och centrumverksamhet anses därför vara lämpligt längs Sidsjövägen som också är en betydelsefull koppling mellan Storgatan och Bergsgatan. Inom SC behålls nuvarande byggnad och planförslaget anger en högsta byggnadshöjd som stämmer överens med byggnaden.

Service

Planområdet ligger centralt i staden med god närhet till universitetet, arbetsplatser, handel, service, äventyrsbad/simhall, underhållning och kommunikationer. Planförslaget anger även centrumverksamhet för området närmast Sidsjövägen.

Tillgänglighet

Planområdets norra del är tillgänglig från Grönborgsgatan. Den södra delen nås både från Dalgatan och Sidsjövägen via den nya lokalgatan som också kommer att fungera som utrymningsväg.

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

Friytor

Rekreation

I planområdets omedelbara närhet finns grönstråket längs Selångersån samt Sidsjöbäcksparken.

Vatten

Grundvattenförhållanden

Sidsjöbäcken går i syd-nordlig riktning väster om planområdet. Hela området sluttar svagt västerut mot bäcken och den bekräftade grundvattenströmningen är mot nordväst (Sweco 2014).

Ytvattenförhållanden

Ytavrinningen på området går mot nordväst. Dagvatten leds västerut mot Sidsjöbäcken bl a genom en kulvert under Sidsjövägen. Framtida dagvattenhantering sker genom anslutning till det kommunala dagvattensystemet (Sweco 2014). Andelen hårdgjorda ytor minskar genom planförslaget och en planbestämmelse anger också marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

Trafik

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Storgatan, ca 200 meter norr om planområdet. Till närmaste busshållplats på Bergsgatan, för bussar på E14 mot Östersund, är det ca 500 meter. Lokaltågstation, Västra station, ligger ca 400 meter öster om planområdet.

Cykel

Området är lättillgängligt med cykel. Längs både Storgatan och Bergsgatan finns Gång- och cykelväg. På Norra järnvägsgratan har en ny gång- och cykelväg anlagts. Denna föreslås fortsätta genom planområdets lokalgata.

Områden för cykelparkeringar/cykelgarage föreslås inom den egna tomten. Sundsvalls kommun parkeringsnorm anger hur många cykelparkeringar som behövs för bostadsändamål.

En ny gång- och cykelväg föreslås Från Sidsjövägen till den nya lokalgatan. Gång- och cykelvägen stärker kopplingen mellan Sidsjövägen söder om järnvägen och Norra järnvägsgratan. I ett större perspektiv stärks kopplingen mellan centrala Sundsvall och staddelar sydväst om planområdet. Området planläggs som gång- och cykelväg.

Parkering

I planområdets södra del föreslås ett område för bilparkering. Det befintliga parkeringsgaraget behålls där byggnaden även har en bullerdämpande och riskreducerande funktion.

En planbestämmelse anges om att ett skydd måste uppföras om markparkering anläggs närmare än 15 meter från närmsta spårmitt på järnvägen (**m₅**). Skyddet behöver uppföras för att undvika skador av snö, is och gnistbildning från tåg på parkerade bilar. Skyddet måste kunna underhållas inom den egna fastigheten och ett avstånd på ca 2 meter från fastighetsgräns rekommenderas. Vid placering och uppförande av skydd behöver Trafikverkets åtkomst till spårområdet beaktas.

Bilparkering ska lösas inom den egna fastigheten eller externt genom friköp eller motsvarande. Befintliga parkeringar i närområdet och den nyligen anlagda parkeringen väster om Sidsjövägen kan användas som besöksparkering. Parkeringsbehov för område SC bedöms kunna lösas på den egna tomten.

Då det i planen föreslås små lägenheter, företrädesvis studentbostäder, är parkeringsbehovet relativt lågt. Parkeringsnormen anger hur många parkeringar som behöver anordnas för bostadsändamål. För studentlägenheter anges 0,3 parkeringar per lägenhet. Antalet kan även minskas vid åtgärder för att minska bilbehovet. Dessa anges i parkeringsstrategin (t.ex. etablering av bilpool).

Lokalgata, in- och utfarter

Infart till planområdets norra del sker från Grönborgsgatan. Den södra delen kan nås både från Dalgatan och Sidsjövägen via den nya lokalgatan. Den nya gatan föreslås få en fortsättning väster om tillkommande studentbostäderna och ut på Dalgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Sweco har tagit fram ett PM om spillvattenhantering inom planområdet (2016). En ny spillvattenledning föreslås längs den nya lokalgatan som ansluter till anslutningspunkt vid Dalgatan. Område för bostäder och område för skola/centrum ligger höjdmässigt lägre än Dalgatans anslutningspunkt och därför föreslås en ny pumpstation kring det nordöstra hörnet av område för skola/centrum. Från bostadshusen föreslås spillvattenledning med självfall och från pumpstationen till Dalgatan föreslås en tryckledning längs med lokalgatan.

Ett område för E (tekniska anläggningar) anges i plankartan för att möjliggöra pumpstation. Det finns en befintlig vattenledning från Dalgatan till byggnad inom område för skola/kontor. I samband med anläggande av lokalgata kan ledningar för vatten och spillvatten anläggas längs lokalgatan.

Dagvattenavledning

En utredning om dagvatten inom planområdet har tagits fram av SWECO (2016). Befintlig ytavrinning av planområdet leds framförallt mot Sidsjövägen men även mot Dalgatan/Grönborgsgatan. Utredningen pekar mot att den framtida exploateringen kommer innebära en mindre andel hårdgjorda ytor än vad som är fallet idag. För att ytterligare minska flödena rekommenderas att takvatten i största möjliga mån leds mot gräs- och grusytor.

För att säkerställa dagvattenhanteringen föreslås en planbestämmelse som anger att marken ska möjliggöra för infiltration av dagvatten. Markhöjder och grönytor planeras så att dagvatten kan omhändertas på ett lämpligt sätt även vid extrema flöden. Av hänsyn till miljön får takmaterial, hänggrännor och stuprör inte utföras i koppar, bly eller zink. Oljeavskiljare rekommenderas även vid anläggande av större parkering.

Värme

Området är anslutet till befintligt fjärrvärmesystem.

Tele och bredband

Ledningar för tele och bredband finns inom området. En optokabel finns väster om studentbostäderna. Den måste tas hänsyn till i vid framtida byggnation. Troligen tas servisen bort då byggnaderna rivs.

El

Planområdet ansluts till befintligt elnät. 2016 byggdes en ny transformatorstation som ska ersätta den station som finns inom Förrådet 9. När den nya stationen tas i drift kommer den befintliga, inom planområdet, att tas bort.

Avfall

Sopbilar ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Planområdet har mycket god tillgänglighet med hänsyn till topografi och närhet till kollektivtrafik.

Barnperspektivet

Fokus på små lägenheter gör att särskilda lekplatser för barn inte planeras.

Hushållssammansättning

Områdets närhet till Mittuniversitetet har lett till prioritering av små lägenheter, i första hand studenterbostäder.

Administrativa frågor

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2018.

Byggstart planeras under 2018.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning samt för åtgärder på allmän plats. Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten.
- Exploatören bekostar samtliga utrednings- och projekteringsarbeten som behövs för detaljplanens framtagande medan kommunen ansvarar för dess beställning och utförande.
- Exploatören ansvarar för och bekostar tomtmarkens anordnande.
- Kommunen är huvudman för allmänplatsmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detaljplanen medför att nedstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämja med detaljplanen.

Allmän Plats

Allmän platsmark utgörs av del av fastigheten Förrådet 4 och 9, gata och gång- och cykelväg. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål, genom avstyckning från Förrådet 4 och 9.

Del av Förrådet 4 kan avstyckas för bostadsändamål(B).

Del av Förrådet 4 kan avstyckas för parkeringsändamål(P).

Fastighet kan bildas med två områden för bostad/parkeringsändamål.

Del av Förrådet 4 kan avstyckas för Skola/Centrum(SC).

Del av Förrådet 4 kan avstyckas för tekniska anläggningar (E)

Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäterimyndigheten. Åtgärden provas enligt fastighetsbildningslagen.

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.

Fastigheten Förrådet 9 belastas av en ledningsrätt för vatten och avlopp, akt 2281K-645.1. Ledningsrätten belastar området för allmän platsmark (gata) på Förrådet 9. Någon ytterligare ledningsrätt bedöms inte behövas.

Inverkan på befintliga rättigheter

Följande servitut bör upphävas när område för allmän platsmark (gata) överförs från Förrådet 9 till Kommunens fastighet för gatu- och parkmark:

- Officialservitutet 2281K-645.2 avser utfartsservitut till förmån för Förrådet 4 och belastar Förrådet 9. Servitutet kan upphävas i sin helhet eftersom utfartsvägen blir belägen inom allmän platsmark.

Nya servitut kan bildas på mark för parkering för utfart beroende på fastighetsindelningen för parkeringsändamål.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostadsändamål (kvartersmark), inom Förrådet 4 och 9, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för parkeringsändamål (kvartersmark), inom Förrådet 4, kan avstyckas till egna fastigheter, eller fastighetsregleras till någon fastighet inom planområdet. Fastigheter inom planområdet kan komma att innefatta fastighet med två områden.
3. Mark för Skola/Centrum (kvartersmark), inom Förrådet 4, kan avstyckas till egen fastighet.
4. Mark för gata och gång- och cykelväg (allmän platsmark), inom Förrådet 4 och 9, kan överföras till lämplig kommunal fastighet för gata- och parkmark.
5. Servitut inom område för parkering kan bildas för utfart.
6. Mark för tekniska anläggningar, inom Förrådet 4, kan avstyckas till en egen fastighet.

Fastighetsvis beskrivning av konsekvenserna

Område av Förrådet 4 för parkeringsändamål kan belastas av utfartsservitut, inom område för parkering.

Fastigheten Förrådet 9 kommer att innefatta fastighet med två områden.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Plankostnaderna regleras i avtal mellan Stadsbyggnadskontoret och exploatör.

Genomförande

Byggnad och därmed nödvändiga utredningar bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Vectura Consulting AB, Sweco Environment AB, Tyréns AB, och Sundsvalls Kommun har tidigare tagit fram tekniska utredningar för delar av kvarteret i form av bullerutredning, riskutredning, markundersökningar mm. Övriga tekniska utredningar som kan behövas i planprocessen bekostas av och tas fram av exploatören inför byggandet.

Utförda utredningar:

- Bullerutredning, SWECO 2017-10-17 (ersätter tidigare genomförd bullerutredning)
- PM – Framtida avloppslösning kv Förrådet, SWECO, 2016-05-11
- PM – Dagvatten kv Förrådet 4, SWECO, 2016-05-04
- Riskutredning avseende farligt gods, SWECO 2016-03-14
- Markteknisk undersökningsrapport, Ramböll 2015-12-11 reviderad 2016-01-14
- Tekniskt PM Geoteknik, Ramböll 2015-12-11
- Kompletterande provtagningar, markundersökning och luftmätning, Sweco 2014-09-26
- Kompletterande miljöteknisk undersökning, Sweco 2014-03-31
- Riskutredning farligt gods, Sweco 2014-01-10
- Riskbedömning buller och vibrationer, Vectura 2013-12-19
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2013-08-14
- Historisk beskrivning, Stadsbyggnadskonoret 2013-05-06 kompletterad 2015-09-16
- Miljöteknisk undersökning, Ramböll 11-05-26
- Sanering drivmedelsanläggning, WSP 05-01-27
- Geoteknisk undersökning, J&W 87-11-06

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av planförslaget bidrar till en positiv utveckling av Campusområdet med ökad tillgång till studentbostäder i anslutning till universitetet. Planen möjliggör även för universitets verksamhet närmast Sidsjövägen och centrumverksamhet.

Ett område som tidigare varit otillgängligt för allmänheten öppnas genom detaljplanen upp och kopplingar mellan Sidsjövägen och Dalgatan/Norra järnvägsplanen skapas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunala tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet

Mattias Strömbom, Linda Strid, Astrid Göthe, Pia Lindholm, Klockar Jenny Nääs,
Mark- och exploateringsavdelningen,
Ewa Westling, planavdelningen
Christer Nordin, Lantmäterikontoret

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

David Forslund
Planarkitekt

Detaljplan för
Del av Förrådet 4 och 9
Bostäder mm
Västermalm, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 24 mars – 20 april 2016.

ÄNDRING EFTER SAMRÅD

Nedan ges en sammanfattning av de ändringar som gjorts efter de synpunkter som inkommit under samrådet:

- Detaljplanens syfte har tydliggjorts.
- Befintligt parkeringshus behålls och högsta nockhöjd anges, som stämmer överens med den befintliga byggnaden. Mark som ligger närmare än parkeringsgaraget närmsta fasad mot järnvägen och mark på sidan om byggnaden prickas
- Villkor för rivningslov har införts som planbestämmelse för att säkerställa skydd mot buller och olycka med farligt gods.
- Mark inom B och SC har prickats och korsprickats upp till 50 meter från järnväg.
- Planbestämmelser om skydd vid olycka med farligt gods har förtydligats (m_1 , m_2 och m_3). Planbestämmelse om mur har tagits bort då det befintliga parkeringsgaraget fungerar som motsvarande skydd.
- Område för skola/kontor (SK) har ändrats till skola/centrum (SC).
- Planbestämmelse om att bygglov inte får ges förrän markföreningar åtgärdats föreslås för hela planområdet. I samrådet föreslogs planbestämmelsen enbart för mark inom B.
- Planbestämmelser om buller har införts (v_1 och m_4) och tydliggjorts (v_2).
- Största exploatering för södra området för bostäder har utökats från 2250 till 2400 kvadratmeter byggnadsarea.
- Högsta våningstal har ändrats från sex till fem våningar för det södra området för bostäder och en planbestämmelse har införts inom B för lägsta antal våningar.
- Lokalgatans sträckning har korrigerats då det befintliga parkeringsgaraget behålls.
- Lokalgata mellan norra och södra bostadsområdet har utökats.
- Ett område planläggs som E (tekniska anläggningar) för att möjliggöra en pumpstation.

- Gång- och cykelvägen mellan Sidsjövägen och den nya lokalgatan planläggs som park istället för natur. GC-vägens placering har korrigerats marginellt.
- Planbeskrivningen har genomgående reviderats och kompletterats utifrån ovanstående ändringar.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen;

Länsstyrelsen anser att planförslaget i nuvarande utformning har brister i redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet och risken för olyckor. 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).

Risk och säkerhet

Riskutredningen visar att bostäderna ligger så nära järnvägen att det är på gränsen till vad som är lämpligt i ursprungsläge. Ett antal åtgärder finns dock föreslagna för att minska riskerna. Det handlar om mur, diken, ventilation, utrymningsvägar och fasadernas ytskikt som allt finns med som planbestämmelser. Problemet är att muren/byggnaden hamnar så nära järnvägen och plankartan medger nu en placering inom tio meter från spårmit. Frågan om mur/byggnads placering blir en central fråga, och placeringen kan också komma att påverka/minska den effekt muren skulle haft som bullerskydd. Länsstyrelsen ser ett behov av att kommunen och Trafikverket omedelbart inleder en dialog för att diskutera möjliga lösningar. Se även Trafikverkets yttrande.

Kommentar: Planförslaget har till granskningen ändrats för att behålla befintligt parkeringsgarage längs järnvägen. Byggnaden ligger över 15 meter från närmsta spårmit. Mark som ligger närmare än parkeringsgaraget närmsta fasad mot järnvägen och mark på sidan om byggnaden prickas. En planbestämmelse om högstanockhöjd för över angivet nollplan införs också som stämmer överens med det befintliga garaget. Vid en olycka på järnvägen har räddningstjänsten med planförslaget goda förutsättningar att nå järnvägen från norra sidan.

Det befintliga parkeringsgaraget fungerar som ett skydd för bostäderna norr om garaget. I samrådet föreslogs en planbestämmelse om mur som skydd och motsvarande effekt kan uppnås genom att inte riva den befintliga byggnaden. Eftersom byggnaden har en riskreducerande funktion införs en planbestämmelse om att rivningslov för byggnaden inte får ges innan ett skydd uppförts, minst 15 meter från järnvägen, mot buller och olycka med farligt gods.

Inför granskningen har mer mark inom området för bostäder och skola/centrum prickats (förbud mot att uppföra byggnader) och korsprickats (marken får inte

förses med andra byggnader än komplementbyggnader). Det innebär att bostadsbebyggelse, där människor stadigvarande vistas både dagtid- som nattid, som närmast kan uppföras över 50 meter från närmsta spårmitt. Enligt Länsstyrelsen Stockholms riktlinjer för planläggning i närhet av farligt godsled är 50 meter ett acceptabelt avstånd för bostadsbebyggelse, utan ytterligare åtgärder.

Eftersom riskutredning (SWECO 2016) visar på individrisk över den lägre ALARP-nivån över 50 meter från järnvägen föreslås riskreducerande åtgärder inom B och SC i syfte att minska risken vid olycka med farligt gods (m_1 , m_2 och m_3).

Buller

Bullerutredningen visar att området (förutsatt att muren byggs) kommer att vara påverkat av höga ljudnivåer men att valda tekniska lösningar innebär att reglerna i SFS 2015:216 ändå till största delen kan innehållas. Allt är dock avhängigt möjligheten att avskärma buller, vilket är den centrala frågan, se ovan.

Kommentar: Arbetet med detaljplanen påbörjades efter 2 januari 2015, vilket innebär att riktvärden som trädde i kraft 1 juli 2017 ska tillämpas.

En bullerutredning har genomförts och ersätter tidigare bullerutredning som gjorts i detaljplanen. Utredningen bygger på Trafikverkets prognos för spårbunden trafik 2040 och visar att riktvärdena kan nås inom område som planläggs för bostäder. Ekvivalentnivåerna ligger dock på över 60 dB(A) för ett stort antal lägenheter närmast järnvägen. Därför införs en planbestämmelse för det området att enkelsidiga lägenheter i västlig, sydlig och östlig riktning ska vara mindre än 35 kvadratmeter. En planbestämmelse införs även om att genomgående lägenheter ska ha tillgång till en ljuddämpad sida.

Bullerutredningen visar att det går att få till en gemensam bullerskyddad utemiljö. Garaget är en förutsättning genom den ljuddämpande effekten men det krävs även ytterligare skydd. Det kan åstadkommas genom bullerskärm, komplementbyggnad i anslutning till uteplats eller skyddande huskropp. För att säkerställa utemiljön införs en planbestämmelse om att gemensam bullerskyddad uteplats ska anordnas.

Eftersom garaget har en bullerreducerande funktion införs en planbestämmelse om att rivningslov för byggnaden inte får ges innan ett skydd uppförts, minst 15 meter från järnvägen, mot buller och olycka med farligt gods.

Förorenad mark

Området har undersökts i flera omgångar där det har framkommit att både marken och grundvattnet är förorenat över gällande riktvärden. Utifrån den planerade markanvändningen innebär detta att marken först måste åtgärdas innan det är lämpligt att bygga bostäder på området. Länsstyrelsen ser därför det som positivt samt som en tillräcklig åtgärd att det i detaljplanen framgår

att bygglov inte får ges förrän markföreningarna har åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet för denna detaljplan. I ett citat från detaljplanen för del av Förrådet 4 och 8 (2015) anges att det krävs en så kallad § 28-anmälan som byggherren upprättar. Länsstyrelsen förutsätter att samma anmälan krävs för denna detaljplan. Plankartan och planbeskrivningen bedöms tillsammans vara tillräcklig för att hantera markföreningar.

Kommentar: Noterat. Stadsbyggnadskontoret delar länsstyrelsens synpunkt om att en så kallad § 28-anmälan krävs, vilket byggherren ansvarar för att upprätta.

Trafikverket;

Närhet till järnväg

Trafikverket anser att det kan vara en lämplig åtgärd att dämpa buller från järnvägen med någon slags byggnad, men i detta förslag har byggnaden placerats för nära järnvägsspåren.

Nuvarande utformning av planförslag skulle medge byggnader för parkeringsändamål ca 7 -10 meter från spårmit (vid fastighetsgränsen som Trafikverkets bedömer det), vilket *inte* är acceptabelt.

Trafikverkets bedömning i detta ärende är att inga byggnader får placeras närmare än 30 meter till spårmit på närmaste spår, och att denna yta därför bör prickas på detaljplanen. Det är ungefär i linje med gaveln på befintlig byggnad som planeras att användas som idrottshall.

För uppförande av parkeringshus och parkeringsdäck gäller generellt ett avstånd om *minst 30 meter från spårmit*.

Kommentar: Se svar till länsstyrelsen.

Buller

Det senaste förslaget på placering av byggnaderna bullerutredningen visar att man kan minska bullernivåerna. Men det framgår inte tydligt att man kan klara riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, speciellt i de lägenheter som ligger på högre nivå från marken. I bifogad utredning kommer ett stort antal lägenheter ha bullernivåer upp till 65 dBA och någon över 65 dBA.

Man har inte tagit hänsyn till den trafikprognos som innefattar kommande trafiksiffror för järnväg, och som finns framtagna utifrån de planerade järnvägsåtgärder som ligger i den nationella planen. Det är viktigt att man utgår från dessa aktuella siffror, så att man i planskedet kan vidta åtgärder som leder till en acceptabel boendemiljö ur hälsosynpunkt.

I bullerutredningen saknas också en bedömning av hur bullerstörningarna från väg och järnväg påverkar skolområdet.

Kommentar: En bullerutredning har genomförts och ersätter tidigare bullerutredning som gjorts i detaljplanen. Utredningen bygger på Trafikverkets prognos för spårbunden trafik 2040 och visar att riktvärdena kan nås inom område som planläggs för bostäder (se svar till länsstyrelsen).

Bullerutredningen redovisar bullernivåer från järnväg för utemiljön på den yta som planläggs som skola. Mittuniversitetet har utemiljöer på andra delar av universitetsområdet och planförslaget möjliggör för att Mittuniversitetet ska kunna använda nuvarande byggnad samt parkeringsyta i anslutning till byggnaden.

Farligt gods

Det är positivt att riskutredningen har kommit fram till ett antal åtgärdsförslag för att minska riskerna. Ett av riskutredningens åtgärdsförslag är en mur intill järnvägen. Trafikverket anser att planhandlingarna bör kompletteras med var denna mur är tänkt att placeras för att kunna bedöma om det är genomförbart.

Av riskutredningen saknas en diskussion om hur avståndet från järnvägen påverkar riskerna.

Man har inte tagit hänsyn till den trafikprognos som innefattar kommande trafiksiffror för järnväg, som finns framtagna utifrån de järnvägsåtgärder som ligger i den nationella planen. Det behövs en tydligare motivering till varför man inte skulle ta hänsyn till den prognostiserade mängden tåg. Trafikverket bedömer inte att osäkerheten är så stor beträffande antalet tåg.

Kommentar: Planförslaget har ändrats så att det befintliga parkeringsgaraget behålls, vars läge tydliggörs på plankartan. Se svar till länsstyrelsen angående övrigt resonemang om risker från järnvägen och Sidsjövägen

Kompletterande yttrande Trafikverket 2017-06-30;

Trafikstörningar

Trafikverket anser att parkeringsgaraget och övriga anläggningar ska kunna skötas inom egen fastighetsgräns. Stängsel mot järnväg kommer förmodligen att behöva sättas upp i framtiden och det kommer därför att vara nödvändigt för fastighetsägaren för P-garage/stödmur att kunna sköta drift och underhåll utanför detta område. Drift- och underhåll av byggnad får inte innebära trafikstörande arbeten för järnvägen.

Kommentar: Det befintliga parkeringsgaraget blir kvar. Utrymme finns inom egen fastighetsgräns mellan garage och järnväg för att sköta drift och underhåll.

Vibrationer

Utförd vibrationsutredning visar att det är låga komfortvibrationer i befintliga byggnader i den del av området som skolan skall uppföras samt i byggnad utanför planområdet. Dock framgår det inte hur höga markvibrationer som

förekommer i planområdet närmast järnvägen eller hur höga vibrationer som förekommer i husgrunden för respektive mätpunkt.

Likaså är bedömningen av komfortnivån i den planerade bebyggelsen vägutifrån parametrar såsom byggnadshöjd och grundläggning. Sammantaget bör det därför inom planbestämmelserna finnas ett störningsskydd för vibrationer där det framgår att riktvärdet på 0,4 mm/s vägd RMS inte skall överskridas i nyttillkommande bebyggelse.

Kommentar: Utförda mätningar och bedömningar visar entydigt på små risker för höga vibrationsnivåer. Mellan samråd och granskning har ett större område inom B prickats och korsprickats, vilket innebär att bostadsbebyggelse kan vara möjligt som närmast 50 meter från järnvägen. Båda mätpunkterna från utförd vibrationsmätning pekade på låga nivåer (0,1 respektive 0,11 mm/s vägd RMS). Med det utökade skyddsavståndet mellan järnväg och bostäder bedömer stadsbyggnadskontoret att gränsen 0,4 mm/s vägd RMS inte riskerar att överskridas för tillkommande bebyggelse.

Avvattning

Det aktuella områdets avvattning är viktig. Ingen dikning eller dränering får göras som kan påverka Trafikverkets anläggning. En dagvattenutredning bör därför göras som beskriver hur områdets ska avvattas, dvs. vilka trummor och dräneringar som ska anläggas

Kommentar: Det befintliga parkeringsgaraget behålls och inga nya byggnader får uppföras på prickad mark inom område P. Avrinning från område som planläggs för bostäder, skola/centrum, och lokalgata sker i nordvästlig riktning, bort från järnvägen. Bedömningen är därför att planförslaget inte riskerar att påverka att påverka Trafikverkets anläggning.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Koncernstaben;

Översiktsplan

Koncernstaben bedömer att detaljplanens utformning överensstämmer väl med intentionerna i gällande översiktsplan.

Bostadsförsörjning

Planen bidrar på ett positivt sätt till bostadsförsörjningen. Det är mycket positivt att planen bidrar till så mycket som 275 nya hyreslägenheter för studenter eller liknande målgrupper.

Stadsutveckling

Planen möjliggör en effektivt nyttjad markanvändning trots närhet till järnvägen. Det är mycket bra för stadsutvecklingen att parkeringsgarage kan användas som buller- och riskavskärmning mot bostadsbebyggelsen. Tillskottet

av studentbostäder i direkt närhet till universitetet bidrar också till att utveckla Sundsvall som en attraktiv universitetsstad.

Hälsa och säkerhet

Platsens förutsättningar innebär krav på särskilda riktlinjer och överväganden gällande hälsa och säkerhet. Detta med avseende på järnvägstrafik, farligt gods, buller och markföroreningar. Koncernstaben bedömer att Stadsbyggnadskontoret gjort tillräckliga utredningar och försett detaljplanen med bestämmelser som reglerar dessa frågor i lämplig grad.

Det är bra om exploatören lägger särskild omsorg vid utformning av de gröna ytorna, med hänsyn till buller, risk för slitage och dominansen av hårdgjorda ytor i området.

Kommentar: Noterat

Miljöförvaltningen;

Förorenad mark

Planbestämmelse a1 bör även gälla för område SK. Föroreningshalter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark avseende mindre känslig markanvändning (MKM) förekommer och kan förekomma inom området SK. Detta kan innebära hälsorisker vid deltidsvistelse i både utomhus- och inomhusmiljön. Marken under nuvarande verkstadshall är inte undersökt med avseende på markföroreningar som kan föranleda spridning och exponering i inomhusmiljön (verkstadshall som ska bli idrottshall). Vrettjärns gamla kommunala avfallsdeponi sträcker sig möjligtvis in under nuvarande verkstadshall. Därtill behöver verkstadshallen inventeras/undersökas/saneras avseende föroreningar i byggnaden till följd av verkstadsverksamhet innan användningen ändras till idrottshall eller liknande.

Kommentar: Planförslaget har till granskningen ändrats för att planbestämmelsen även gäller för område för skola/centrum, i enlighet med framförd synpunkt.

Buller

Området är utsatt för störningar i form av trafikbuller. Den största störningskällan är Ostkustbanan, men även vägtrafiken bidrar i mindre omfattning till trafikbuller inom området. Utredningar som gjorts i samband med samrådsförslaget visar att det går att placera bostadsbebyggelsen så att det går att få en acceptabel inomhus- och utomhusmiljö i enlighet med de riktvärden som gäller sedan januari 2015 (SFS 2015:216).

Miljökontoret har gjort bullerberäkningar som överensstämmer med samrådsförslagets slutsats att det är möjligt att bygga bostäder på platsen enligt förslaget med bullernivåer som ligger under gällande riktvärden.

Kommentar: Se kommentar till länsstyrelsen om buller.

Dagvatten

Idag finns det ett internt ledningssystem för dag- och spillvatten inom Förrådet 4 som ägs av kommunen. På sikt kan detta komma att tas över av MittSverige Vatten. Sweco har påbörjat en utredning med avseende på dagvattenledningssystemet inom kvarteret. Den förväntas bli klar till granskningsskedet. Enligt samrådsförslaget kommer markhöjder och grönytor att planeras så att dagvatten kan omhändertas på ett lämpligt sätt även vid extrema flöden.

Miljökontoret anser att det är positivt att samrådsförslaget leder till fler öppna och gröna ytor jämfört med dagens användning. Det vore bra om så stor del som möjligt av allt dagvatten kan omhändertas lokalt under förutsättning att det inte påverkar den kemiska och ekologiska statusen hos recipienten (Sidsjöbäcken).

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret delar Miljökontorets synpunkt om positiva effekter av fler öppna och gröna ytor. Det är positivt både för dagvatten och för att skapa attraktiva utemiljöer. Planförslaget bidrar till fler gröna ytor jämfört med dagens användning.

Socialförvaltningen;

Socialförvaltningens har ett stort behov av lägenheter, 1:or - 2:or, både nu och kommande år. De målgrupper som berörs är funktionshindrade, socialpsykiatri samt ensamkommande barn. Förvaltningen har idag svårt att verkställa beslut om boenden för målgrupper inom LSS och socialpsykiatri. Detta innebär att förvaltningen riskerar viten i mångmiljonbelopp vilket påverkar förvaltningens redan ansträngda ekonomi. Förvaltningen är därför mycket angelägen om att när det byggs mindre lägenheter och att ett visst antal av dessa reserveras för socialförvaltningens målgrupper.

Det finns dock olika behov och förutsättningar bland dessa målgrupper vilket innebär att i praktiken behöver lägenheterna vara lokaliserade på tre olika sätt:

1. fristående lägenheter, ca 10-12 stycken, samlade i samma trappuppgång eller fördelade på trappuppgångar intill varandra, eller i, till varandra, närliggande huskroppar. I direkt anslutning till dessa lägenheter finns behov av ett personalutrymme motsvarande en 3:a.
2. fristående lägenheter, ca 10-12 stycken, spridda inom samma huskropp. I direkt anslutning till dessa lägenheter finns behov av ett personalutrymme motsvarande en 3:a.
3. fristående lägenheter inom samma stadsdel.

Sammanfattningsvis så önskar förvaltningen att av dessa 275 lägenheter som ska byggas så borde ett visst antal lägenheter reserveras för förvaltningens målgrupper. Förvaltningen föreslår att socialnämnden beslutar att anta förvaltningens remissvar samt överlämna det till stadsbyggnadsnämnden.

Kommentar: Detaljplanen har ingen möjlighet att reservera ett visst antal lägenheter. Däremot noteras synpunkten och en fortsatt kontakt mellan förvaltningarna och exploatör bör förekomma under planens genomförande.

Sundsvall elnät

El:

I området finns idag en transformatorstation men som under 2016 kommer att ersättas av en ny transformatorstation i ett annat läge. I samband med flytten av transformatorstationen kommer kabelskåpet som står placerat vid transformatorstationen på parkeringen även att flyttas ut till gångvägen för att inte utgöra något hinder för en byggnation.

Befintliga servisledningar till Grönborgsgatan 19 kommer att ersättas av nya servisledningar som ansluts i nya byggnaden efter Sidsjövägen.

Genom med att transformatorstationen, servisledningar och kabelskåpet försvinner från området så finns det sedan inga hinder i området kvar gällande elnätet då befintliga elledningar ligger efter infrastrukturen dvs. i GC-vägen.

Opto:

Optoledningar följer infrastrukturen och ska inte utgöra några hinder. Dock så finns det en fiberanslutning in till området som man måste ta hänsyn till. Troligen tas servisen bort då byggnader ska rivas.

Kommentar: Noteras

MittSverige Vatten AB,

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vatten och spillvatten ska anslutas till befintliga anslutningspunkter i Dalgatan och Grönborgsgatan. Dagvatten ska, i största möjliga mån, tas om hand inom fastigheten. Om detta inte är möjligt ska dagvattnet fördröjas inom fastigheten innan det leds till det kommunala ledningsnätet.

Beroende på om fastigheten styckas upp i flera fastigheter kan det komma att behövas ytterligare anslutningspunkter. Sundsvall Vatten ansvarar för ledningsnätet fram till fastighetsgräns medan fastighetsägaren ansvarar för interna ledningsnät inom fastigheten.

Sundsvall Vatten vill inte ta över ledningsnät som är fastighetägarens. Vatten- och avloppsfrågan bör lösas på ett sådant sätt att varje fastighet har sitt eget ledningsnät. Om det inte är möjligt ska en diskussion föras med Sundsvall Vatten innan beslut tas om sammankoppling av ledningar.

Kommentar: Område för bostäder och område för skola/centrum ligger höjdmässigt lägre än Dalgatans anslutningspunkt och därför föreslås en ny pumpstation kring det nordöstra hörnet av område för skola/centrum. Ett område för E (tekniska anläggningar) anges i plankartan för att möjliggöra pumpstationen. Det finns en befintlig vattenledning från Dalgatan till byggnad

inom område för skola/kontor. I samband med anläggande av lokalgata kan ledningar för vatten och spillvatten anläggas längs lokalgatan.

Planområdet består idag till stora delar av redan hårdgjorda ytor. Planförslaget möjliggör för en bostadsexploatering som samtidigt innebär att gröna ytor kommer att anordnas för bostadsområdets utemiljö. Planförslaget innebär därför att bättre förutsättningar jämfört med dagens läge kommer att finnas för att lokalt ta hand om dagvatten.

Övrigt

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

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

Kommentar: Noterat

Medelpads Räddningstjänstförbund; ingen erinran

Kommentar: Noterat

Företag:

Mitthem;

Mitthem förutsätter att kommunen ansvarar och bekostar riskreducerande åtgärder mot järnvägen enligt samrådshandlingar. I övrigt har Mitthem inga kommentarer eller synpunkter på detaljplan för "Del av Förrådet 4 och 9" med dnr SBN-2015-00771.

Kommentar: Det är exploatörens ansvar att bekosta de åtgärder som krävs enligt plankartan för att möjliggöra bostadsbyggande i närhet av led där farligt gods färdas.

Övriga:

HSBs Bostadsrättsförening Västra Tullen i Sundsvall;
Bostaden närmast Grönborgsgatan:

Vi ser att byggnaden för bostäder som enligt detaljplanen ligger närmast Grönborgsgatan anges till fyra våningar. Vi förutsätter att man tänker sig att de nya byggnaderna kommer att efterlikna de nuvarande studentbostäderna inom Förrådet, som idag är fyra våningar.

Vi ser att det tänkta huset på Grönborgsgatan kommer att ge vår byggnad (Storgatan 67) dels skymd utsikt och lite insyn till våra boenden. Kommer nämnda hus att överstiga höjden på de hus som i dagsläget finns i området blir dessa störningar mer uttalade.

Kommentar: Planen medger bostäder upp till fyra våningar inom planområdets norra del, vilket överensstämmer med angränsande studentbostäder som är fyra våningar. Planen medger även bybyggelse som är lägre än 4 våningar, dock har plankartan kompletterats med en planbestämmelse om att bostadsbebyggelse minst ska vara tre våningar.

Parkeringar:

Enligt detaljplanen anges att nuvarande parkering för studenterna inte helt utnyttjas. Vår erfarenhet är att flera studenter utnyttjar parkeringsplatser längs Grönborgsgatan och Väderkvarnsbacken. Dessa parkeringar utnyttjas även av flera andra bl.a. boende/besökare till vår egen förening och andra föreningar, likaså till Mitthems fastigheter.

Problemet för vår förening är att vi inte har parkeringsplatser för alla boende, inte heller tomtmark. Därför är de allmänna parkeringar som finns i området viktiga. Vi har haft spekulanter till bostäder som avstått att köpa på grund av brist på parkering i området.

Därför vill vi gärna att ni har i åtanke vikten av parkeringar inom detaljplanens område och även i det omkringliggande området.

Kommentar: Behov av parkering som följer av den exploatering detaljplanen medger ska lösas inom planområdet. Antalet parkeringar följer den parkeringsnorm som kommunfullmäktige beslutade om i maj 2017. Parkering för stadsdelen i övrigt kommer inte lösas inom aktuellt planområde.

Trafikmängden/Störningar under byggtiden:

Vi undrar även över störningar under byggtiden. Under nuvarande projekt vid Grönborg har ett helt kvarter varit avstängt, vilket inte påverkat biltrafiken så mycket. Men, däremot gångtrafikanter och cyklister. Vidare undrar vi över trafikmängden. Kommer den inte att öka, speciellt efter Dalgatan, som redan är högt belastad.

Kommentar: Det är inte ovanligt att det gående, cyklister och biltrafik tillfälligt behöver ta andra vägar under en byggtid. I skrivande stund är det svårt att avgöra hur stor mark som behöver tas i anspråk under byggtiden men utgångspunkten är att så långt det går undvika störningar.

Detaljplanen medger bostäder och fler människor kommer bo i området. Det rör sig framförallt om studentbostäder i ett centralt läge och bedömningen är därför att bilinnehavet kommer vara lägre än i andra områden. Samtidigt kommer det finnas boende som använder bil och trafiken kan därför komma att öka. Parkeringsbehov för boende ska lösas inom aktuellt planområde.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef

David Forslund
Planarkitekt

Detaljplan för
Del av Förrådet 4 och 9
Bostäder mm
Västermalm, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 29 november – 20 december.

ÄNDRING EFTER GRANSKNING

- Planbestämmelse har införts om skydd mellan järnväg och markparkering vid anläggande av parkering närmare än 15 meter från järnvägen
- Planbestämmelser om buller har tydliggjorts (v_2 och m_4). Text om målgrupper har förtydligats i planbeskrivning
- Skola har preciserats till S_1 – Skola, idrottshall, universitet- gymnasie-, forskning- och annan vuxenutbildning. Platsen bedöms som olämplig för förskola och grundskola med behov av lektyr och skolgård. Preciseringsen säkerställer att det inte blir aktuellt på platsen.
- Användning Park har ändrats till Gång- och cykelväg. Syftet med området är att få till en koppling för gång- och cykel mellan Sidsjövägen och den nya lokalgatan. Med användning Gång- och cykelväg tydliggörs ansvarsförhållande för skötsel av gc-vägen.
- Text om mark- och grundläggningsarbeten inom P har kompletterats i planbeskrivning
- Planbestämmelse om ”komplementbyggnad” har tydliggjorts till ”bostadskomplement”
- Planbestämmelse om villkor för att åtgärda markförorening har tydliggjorts från ”bygglov (startbesked)” till ”startbesked”
- Text om historisk beskrivning i planbeskrivningen har uppdaterats.
- Text i planbeskrivning om att oljeavskiljare rekommenderas för större parkering har kompletterats.
- Text om fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivning har uppdaterats.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen;

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet avseende buller och även detaljplanens

påverkan på riksintresset för järnväg. Länsstyrelsen kan därför komma att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Riksintresse järnväg

Detaljplanen medger en byggrätt inom området för det befintliga P-garaget. Länsstyrelsen anser att en bestämmelse ska införas på plankartan att inför mark- och grundläggningsarbeten på platsen ska samråd ske med Trafikverket.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser i likhet med Länsstyrelsen att mark- och grundläggningsarbete inom P behöver ske i samråd med Trafikverket. En planbestämmelse riskerar dock att inte vara juridiskt korrekt och istället har planbeskrivningen uppdaterats med en text om detta.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ärendet är komplicerat ur bullersynpunkt. Bifogad utredning visar att det går att uppfylla de ljudnivåer som anges i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) ändrad (2017:359) samtidigt som ljudnivåerna är så höga att de på sikt kan medföra hälsoeffekter. Studier visar att de som under längre tid utsätts för högt omgivningsbuller riskera hälsoeffekter som t.ex. högt blodtryck. Vid långvarig exponering finns alltså risk att för kvarstående hälsoeffekter.

Länsstyrelsen förordar därför en utformning och orientering av byggnadskropparna som innebär att så få boende som möjligt utsätts för bullernivåer över 60 dBA ekvivalent, eftersom det innebär en hälsorisk vid långvarig exponering. Länsstyrelsen anser att kommunen utför bullerskyddsåtgärder på aktuella fastigheter i samband med att byggnaderna uppförs, vilket bör redovisas på detaljplanen.

För att klara förordningens krav anläggs enligt planhandlingarna mindre lägenheter högst 35 m² närmast bullerkällan. Alternativt går det att med hjälp av fasadutformning och delvis inglasade balkonger få till en tyst sida där bostadsrum inte utsätts för höga ljudnivåer.

Dessa mindre lägenheter om högst 35 m² bör därför inte användas långvarigt men kan accepteras under en begränsad tid för studerande. I planbeskrivning bör kommunen utveckla vad som menas med skrivningen boende för andra målgrupper.

Kommentar: Detaljplanen utgår från gällande riktvärden i förordning (2015:216) ändrad (2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Med redovisade åtgärder (v_1 , v_2 och m_4) säkerställs att förordningens riktvärden uppfylls. Två av planbestämmelserna har dock efter granskning förtydligats:

- v_2 - *Minst hälften av bostadsrummen i varje genomgående lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida*
- m_4 – *Om en uteplats anordnas i anslutning till bostäderna ska den vara bullerskyddad*

Planbeskrivningen har efter granskning även uppdaterats för att förtydliga dessa planbestämmelser.

Planområdet ligger i direkt anslutning till universitetet och bedöms därför vara mycket lämpligt för studentbostäder. Samtidigt ligger området centralt beläget och vid sidan om studentbostäder bedöms det också vara attraktivt för fler målgrupper. Även om studenter bedöms vara den huvudsakliga målgruppen möjliggör planen delvis för andra lägenheter, vilket även skapar ett mer blandat boende i området. Planbeskrivningen har förtydligats om detta.

Risker

Länsstyrelsen anser, i likhet med Trafikverket, att det inte är lämpligt att anlägga parkeringsplatser närmare järnväg än 15 meter. Den prickade marken intill järnvägen bör därför inte möjliggöra byggande av P-platser.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret och Trafikverket har efter granskning haft en dialog om markering närmare än 15 meter från järnväg. Det har resulterat i ett ställningstagande om att ett skydd för parkerade bilar behöver uppföras mot snö, is och gnistbildning från tåg. Skyddet behöver underhållas inom den egna fastigheten och ett avstånd på ca 2 meter från fastighetsgräns rekommenderas. Trafikverkets åtkomst till spårområdet behöver beaktas. En planbestämmelse har därför kompletterats efter granskning:

- Vid anläggande av markparkering närmare än 15 meter från järnväg ska ett skydd anläggas mellan parkering och järnväg.

I övrigt har Sundsvalls kommun utrett riskerna på ett godtagbart sätt. De har även lagt in de föreslagna åtgärderna från den senaste riskanalysen i detaljplanen.

Trafikverket;

Trafikverket anser att det är en acceptabel lösning att behålla befintligt garage och att övrig mark ”prickas”.

Vi har dock följande synpunkter på detaljplanen:

- Trafikverket bedömer att det inte är lämpligt att anlägga parkeringsplatser närmare järnväg än 15 meter. Den prickade marken intill järnvägen bör därför inte möjliggöra byggande av P-platser.
- Trafikverket anser att planen inte ska tillåta att det befintliga P-garaget i framtiden kan ersättas med en ny byggnad på samma plats utan att en dialog sker med Trafikverket. Detta på grund av att järnvägen kan påverkas när en ny byggnad grundläggs mm. Trafikverket önskar att detta beaktas i denna detaljplan.
- Beräkning av bullernivåer uppgår som högst till 65 dBA ekvivalent nivå vid fasad för bostadshuset, vilket är en bullernivå då många människor upplever sig som mycket bullerstörda. Vi vill därför förtydliga att Trafikverket inte kommer att utföra några framtida

bullerskyddsåtgärder på aktuella fastigheter. Dessa skyddsåtgärder måste utföras när bostadshusen uppförs.

Kommentar: Se svar till Länsstyrelsen

Kommunala myndigheter och bolag:

Koncernstaben;

Planen bidrar mycket positivt till bostadsförsörjningen av mindre hyresrätter. Koncernstaben har yttrat sig om ärendet i samrådsskedet och har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

Kommentar: Noterat

Miljöförvaltningen;

Dagvatten

Det är bra att förslaget tar upp att dagvatten ska tas omhand lokalt genom infiltration eller perkolation på tomtmark. Markbeläggningen ska vara genomsläpplig. Miljökontoret vill betona att Sidsjöbäcken inte ska ta emot förorenat dagvatten.

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

Om det finns utrymme är det önskvärt att det ordnas lämpliga platser för att ta hand om förorenad snö och smältvatten inom detaljplaneområdet.

Förorenade områden

I förslaget finns en planbestämmelse som anger att bygglov/startbesked inte får ges förrän markföroreningarna har åtgärdats. Även planerad markanvändning inom detaljplaneområdet som inte är bygglovpliktig, kan behöva åtgärdas med avseende på markföroreningar. Miljökontoret vill påminna om att när det blir aktuellt att sanera markföroreningar ska detta anmälas till miljökontoret.

Buller och säkerhet

Närheten till järnvägen innebär risker och buller. Planförslaget hanterar detta genom att föreslå ett skyddsavstånd på 50 m till bostäder och att behålla befintliga garage/byggnad som avskärmning. Lägenheter mindre än 35 m² kan byggas där bullernivån vid fasad är mellan 60-65 dBA. Bullerskyddade uteplatser kan anordnas. Planen reglerar också att vissa lägenheter kommer att behöva vara genomgående med en ljuddämpad sida.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras med text om att oljeavskiljare rekommenderas för större parkering. Detaljplanen kan dock inte ställa krav på oljeavskiljare genom planbestämmelse. Detaljplanen möjliggör att tillräcklig yta kan avsättas för snöupplag.

Förvaltningen för Kultur & Fritid:

Kultur och fritid ser mycket positivt på utvecklingen av området för skola, bostäder och centrumfunktion. Extra positivt är att befintliga garagelänga från 1951 bevaras. Byggnaden är ett tidstypisk byggnad ett exempel förbilismens (motorfordons) intåg i stads- och samhällsplaneringen. Byggnaden fungerar även som ljudbarriär mot järnvägen.

Kommentar: Noterat

Nämnden för arbetsmarknad, vuxenutbildning och integration (NAVI);

Navi har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Kommentar: Noteras

Sundsvall elnät;

Inga ytterligare kommentarer än de som tidigare framförts.

Kommentar: Noteras

MittSverige Vatten AB,Vatten- och spillvattenförsörjning

I dagsläget är Förrådet 4 en fastighet där markanvändning föreslås till både bostäder och Skola/centrum. Så länge som det är samma fastighet ansvarar fastighetsägaren för interna ledningar och pumpanordningar. Sundsvall Vattens förbindelsepunkt kommer att vara belägen i anslutning till Dalgatan. Om fastigheten ska styckas av i framtiden bör man rådgöra med Sundsvall vatten inför ledningsprojektering och ledningsbyggande så att det byggs efter vår standard ”Kvalitet in i minsta detalj”. Vid en framtida avstyckning av fastigheten ska Sundsvall Vatten kontaktas för diskussion om ev. ledningsövertagande.

Dagvattenavledning

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

Om markanvändningen bidrar till förorenat dagvatten kan Sundsvall Vatten komma att ställa krav på rening innan det släpps till det kommunala dagvattenledningsnätet.

Övrigt

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i ”Krav på utsläpp av avloppsvatten till det kommunala avloppsledningsnätet” inte överskrids. Det innebär att olje- eller fettavskiljning kan behövas för verksamhetens utgående vatten.

Oljeavskiljare:

I Miljöskyddsåtgärder för verksamheter anslutna med oljeavskiljning till avloppsledningsnätet beskrivs när och hur detta går till. (Den är framtagen i samverkan med Sundsvalls miljökontor, Timrå miljökontor och Norrhälsinge miljökontor.) Gäller detta en fordonstvätt finns Riktlinjer för utsläpp till avlopp från fordonstvättar. Dokumenten finns tillgängliga på MittSverige Vattens hemsida.

Sundsvall Vatten AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs. Även annan reningsutrustning kan behöva installeras beroende på verksamhetens art.

Fettavskiljare:

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i ”Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet” inte överskrids.

Livsmedelsverksamheter behöver i de flesta fall ha avskiljning av fett. Detta innebär för restauranger att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825 behöver installeras. Se gällande lagar och regler i ABVA*. Fastighetsägaren är ansvarig för detta. Fettavskiljare ska anmälas med blanketten Anmälan om fettavskiljare som finns på hemsidan. Sundsvall Vatten AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs.

Kommentar: Eventuellt behov av olje- eller fettavskiljare är viktigt att hantera men detaljplanen har ingen möjlighet att påverka i dessa frågor.

Medelpads Räddningstjänstförbund;

Medelpads Räddningstjänstförbund har tagit del av insända granskningshandlingar och har inga synpunkter att lämna i ärendet.

Kommentar: Noterat

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef

David Forslund
Planarkitekt

Detaljplan för
del av Förrådet 4 och 9
Bostäder mm
Västermalm, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

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

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

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

Berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning

2016-02-09

Uppdat 2017-11-02

Ärendenummer

Y166036

Handläggare

Jessica Johansson

Ärende Detaljplan för dela av Förrådet 4 och 9 Studentbostäder mm, Västermalm,
Sundsvall kommun

Kommun: Sundsvall

Län: Västernorrland

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Ägare/ innehavare, adress	Övrigt
Förrådet 4	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Förrådet 9	Mitthem AB Box 90 851 02 SUNDSVALL	

Rättigheter inom området		
Beteckning på kartan	Ägare/ innehavare, adress	Ändamål
Serv 1 2281K-F-406.1		Gångväg
Till förmån för:		
Västermalm 1:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Belastar:		
Förrådet 4	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Serv 2 2281K-F-645.2		Väg
Till förmån för:		
Förrådet 4	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Belastar:		

Förrådet 9	Mitthem AB Box 90 851 02 SUNDSVALL	
Serv 3 22-IM1-58/910.1		Avloppsledning mm
Till förmån för		
Södermalm 1:1	Sundsvall Vatten AB Box 189 851 03 SUNDSVALL	
Belastar:		
Förrådet 4	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Lr 1 2281K-F-645.1		Vatten och avlopp
Ledningshavare:	SUNDSVALL VATTEN AB Box 189 851 03 SUNDSVALL	
Belastar:		
Förrådet 9	Mitthem AB Box 90 851 02 SUNDSVALL	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Vinkeln 6	Mitthem AB Box 90 851 02 SUNDSVALL	
Vinkeln 16	Hsb Brf Västra Tullen I Sundsvall Box 269 851 04 SUNDSVALL	
Vinkel 20	Mitthem AB Box 90 851 02 SUNDSVALL	
Västermalm 1:1	Sundsvalls Kommun Mark och exploatering 851 85 SUNDSVALL	
Östermalm 1:1	Trafikverket 781 89 BORLÄNGE	

Upplysning

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

Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen upprättad av



Jessica Johansson



