



Antagen detaljplan för Sköns prästbord 1:72 och del av 1:36, Skön, Sundsvalls kommun

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900) att inte pröva stadsbyggnadsnämndens beslut 2022-04-20 att anta detaljplan för Sköns Prästbord 1:72 och del av 1:36.

Enligt 13 kap 4 § plan- och bygglagen får detta beslut inte överklagas.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att ändra markanvändningen inom del av Sköns Prästbord 1:36 från parkmark till verksamhetsmark. Detta för att kunna tillskapa en större sammanhängande yta för verksamhetsändamål genom en fastighetsreglering mellan Sköns Prästbord 1:72 och del av Sköns Prästbord 1:36.

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Det här beslutet har fattats av enhetschef Mattias Persson efter föredragning av planhandläggare Ulrika Bylund.



Anslagna protokoll : Stadsbyggnadsnämnden

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2022-04-20

Paragrafer

§§ 60-74

Justeringsdatum

2022-04-25

Datum då anslaget sätts upp

2022-04-26

Datum då anslaget tas ned

2022-05-18

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2022-04-26 till och med 2022-05-17

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

 Sökade dokument

Meny
...

§ 66 Detaljplan för Sköns Prästbord 1:72 och del av 1:36, Beslut om Antagande

(SBN-2021-00118-33)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendet

Avdelningen Mark och exploatering har ansökt om att ändra markanvändningen inom del av fastigheten Sköns prästbord 1:36 från allmänplats PARK till kvartersmark med ändamålet Verksamhetsmark. Detta för att kunna tillskapa en större sammanhängande yta för verksamhetsändamål och fastighetsreglera därefter.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott – 2022-04-06, §53
- Tjänsteskrivelse - SBN-2021-00118-33 - Detaljplan för Sköns Prästbord 1:72 och del av 1:36, Beslut om Antagande
- Bilaga Antagandehandling_Sköns Prästbord 1.36_1.72_Med bilagor

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Protokollet omfattar §§ 60-74

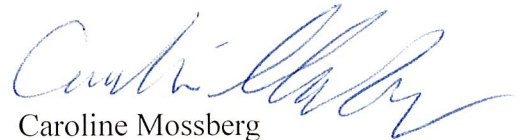
Ajournering

Mötet ajourneras kl. 15:10-15:25, för paus/fika, varpå sammanträdet återupptas

Justeras



Anders Hedenius
Ordförande



Caroline Mossberg
Sekreterare



Cecilia Backlund
Justerare

Bevis/anslag

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

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

Sköns Prästbord 1:72 och del av 1:36

Skön, Sundsvalls kommun

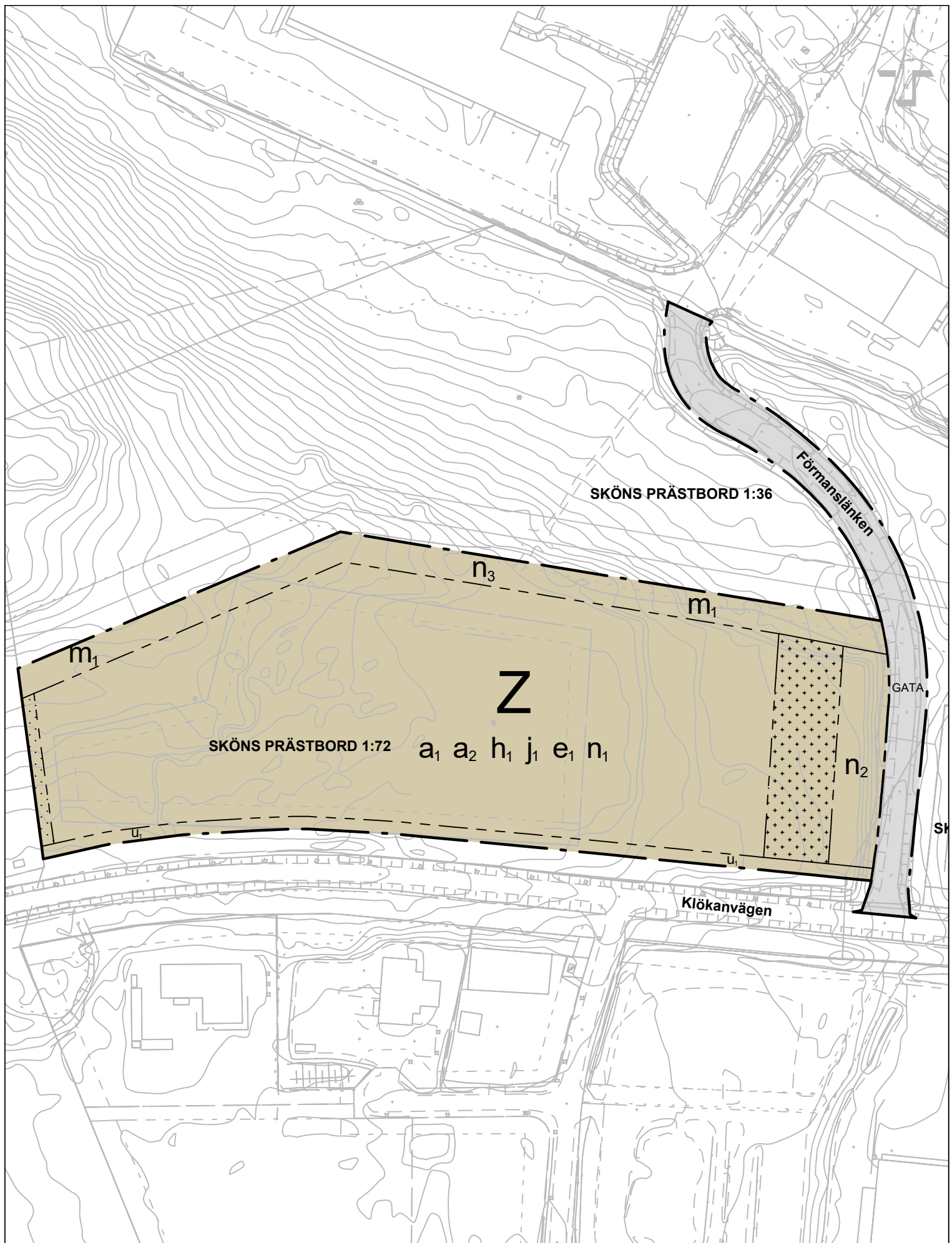
Upprättad av stadsbyggnadskontoret den **23 mars 2022**

Kontaktperson: Hampus Berggren

Namn telefon 060-19 13 46

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 14 januari 2022
- ☒ Granskning t o m 23 mars 2022
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 20 april 2022
- ☒ Laga kraft 28 april 2022



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

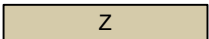
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

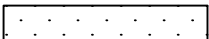
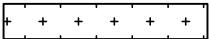
	Gata
---	------

Kvartersmark

	Verksamheter
---	--------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad

Genomförandetid

a ₁	Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft
----------------	---

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta byggnadshöjd är 15 meter
----------------	---------------------------------

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Anläggning för hantering och rening av dagvatten med en fördröjningsvolym motsvarande 960 m ³ ska anläggas inom planområdet. Ytor för svackdike och täckdike ska avsättas inom planområdet för omhändertagande av dagvatten. Avbördning från dagvattenanläggning ska ske mot norr.
n ₂	Marken ska bestå av växtlighet som träd, buskar och annan grönska
n ₃	Dagvattendike

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
----------------	--

Skydd mot störningar

m ₁	Skyddsområde för att säkerställa att tillräckligt avstånd hålls till kraftledning i norr
----------------	--

Stängsel, utfart och annan utgång

j ₁	Inom planområdet får högst två utfarter tillskapas. Dessa ska anslutas mot söder. Maximal bredd på utfart är 7 meter. Minsta avstånd mellan utfart är 75 meter.
----------------	---

Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea är 40 %
----------------	------------------------------

Villkor för lov

a ₂	Bygglov får inte ges för ny verksamhet förrän åtgärder för att omhänderta dagvatten har genomförts
----------------	--

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA	3
Områdets läge och areal	3
Markägoförhållanden	3
Området idag	4
PLANFÖRSLAG.....	5
PLANBESTÄMMELSER	5
Bebyggelseområden	9
Barnkonventionen	10
Friytor	10
Natur	10
RISKER/STÖRNINGAR	11
Radon	11
Dagvatten och höga flöden	11
Buller	11
Historisk beskrivning.....	12
Förorenad mark.....	12
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	12
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	12
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	12
Undersökning av miljöbedömning.....	14
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	14
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	15
Konsekvenser utom planområdet.....	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
Vatten och avlopp.....	16
Värme	16
El.....	16
Avfall.....	16
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
Tidplan.....	16
Genomförandetid	16
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	17
Fastighetsbildning	17
Allmän Plats.....	17
Kvartersmark	17
Gemensamhetsanläggning.....	17
Servitut och ledningsrätt	17
Ansökan om lantmäteriförrättning	18
Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning	18
EKONOMISKA FRÅGOR.....	19
Planekonomi.....	19
ÖVRIGT	19
ÄNDRING EFTER SAMRÅD	19
ÄNDRING EFTER GRANSKNING.....	20

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING – KARTA

BILAGOR

Detaljplan för
Sköns Prästbord 1:72 och del av 1:36
Skön, Sundsvalls kommun

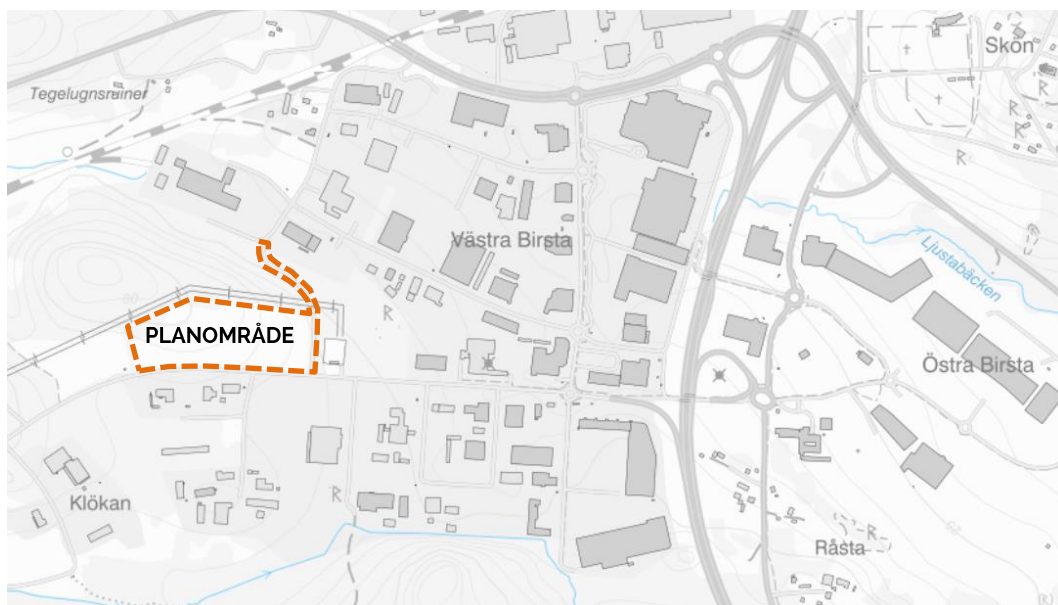
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ändra markanvändningen inom del av Sköns Prästbord 1:36 från parkmark till verksamhetsmark. Detta för att kunna tillskapa en större sammanhängande yta för verksamhetsändamål genom en fastighetsreglering mellan Sköns Prästbord 1:72 och del av Sköns Prästbord 1:36. Att kunna erbjuda ny mark för verksamhetsändamål inom ett redan etablerat verksamhetsområde är viktigt för att skapa nya företagsetableringar och arbetstillfällen inom Sundsvalls kommun.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet har en markareal på ca 5 hektar är beläget norr om Klökanvägen i västra Birsta, drygt 9 km från Sundsvalls centrum.



Markägförhållanden

Sköns Prästbord 1:72 ägs idag av privat fastighetsägare och Sköns Prästbord 1:36 ägs av Sundsvalls kommun.

Området idag

Planområdet är beläget på höjden i sydvästra delen av Västra Birsta handelsområde. Marken inom planområdet är relativt flack sett till sitt stora omfång med vissa topografiska ojämnheter där berg i dagen förekommer på ett flertal ställen i den västra delen. Det finns en liten del växtlighet i planområdets utkanter och ingen bebyggelse finns på platsen. Infarten till området ligger på den södra delen av området. Planområdet omgärdas av Klökanvägen i söder, Förmanslänken i öst, i norr löper en kraftledning från E:ON och väster om området finns en obebyggd kommunalägd fastighet.



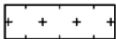
PLANFÖRSLAG

Planbestämmelser**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN***Allmän plats*

GATA	Gata	I samband med denna detaljplan planläggs Förmanslänken som GATA. Detta då Förmanslänken ej har varit planlagd tidigare.
------	------	---

Kvartersmark

Z	Verksamheter	Bestämmelsen används för att redovisa detaljplanens huvudsakliga markanvändning. Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Flera typer av service kan också ingå i andra användningar. Exempelvis kan en smådjursklinik ingå men kan även regleras som Odling och djurhållning, beroende på verksamhetens omfattning och omgivningspåverkan.
---	--------------	--

		Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK <i>Begränsning av markens utnyttjande</i>		
	Korsmark	Marken får endast förSES med komplementbyggnad. Bestämmelsen används för att visa vart viss typ av bebyggelse får placeras. Genom att planlägga på detta vis hindras huvudbyggnad från att kunna placeras nära slänt i öst som annars hade kunnat upplevas dominant. Detta då slänten är cirka 10 meter hög sett från gata i öst.
<i>Genomförandetid</i>		
a ₁	Genomförandetid 5 år	Bestämmelsen används för att reglera genomförandetiden från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

<i>Höjd på byggnadsverk</i>		
h_1	Högsta byggnadshöjd är 15 meter	Bestämmelsen används för att reglera den högsta tillåtna byggnadshöjden för bebyggelsen inom planområdet. Den föreslagna byggnadshöjden är anpassad efter detaljplanens ändamål och geografiska placering.
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
n_1	Hantering av dagvatten	Bestämmelsen används för att säkerställa att dagvatten kan hanteras inom planområdet. Detta genom anläggning för hantering och rening av dagvatten med en fördröjningsvolym motsvarande 960 m ³ . Ytor för svackdike och täckdike ska avsättas inom planområdet för omhändertagande av dagvatten, avser ej dagvattendike i norr som är reglerat utöver dagvattenutredningen. Avbördning från dagvattenanläggning ska ske mot norr.
n_2	Växtlighet	Bestämmelsen används för att säkerställa att dagvatten kan omhändertas genom infiltration i växtlighet som träd, buskar och annan grönska. Växtlighet i slänt och uppe på slänkrön kan även bidra till en mildrad omgivningspåverkan.
n_3	Dagvattendike	Bestämmelsen används för att omhänderta dagvatten.

<i>Markreservat för allmännyttiga ändamål</i>		
u ₁	Underjordiska ledningar	Bestämmelsen används för att säkerställa att yta finns för allmännyttiga underjordiska ledningar.
<i>Skydd mot störningar</i>		
m ₁	Skyddsområde	Bestämmelsen används för att säkerställa att tillräckligt avstånd hålls till kraftledning i norr.
<i>Stängsel, utfart och annan utgång</i>		
j ₁	Utfart	Bestämmelsen används för att ange hur många utfarter som får tillskapas mot söder, vilken maximal bredd som en utfart får ha samt vilket avstånd som måste finnas mellan utfarterna. Maximal bredd för utfart är 7 meter och minsta avstånd mellan utfarter är 75 meter.
<i>Utnyttjandegrad</i>		
e ₁	Största byggnadsarea är 40 %	Bestämmelsen används för att reglera storleken på bebyggelsen inom planområdet.
<i>Villkor för lov</i>		
a ₂	Bygglov	Bygglov får inte ges för ny verksamhet förrän åtgärder för att hantera dagvatten har genomförts. I och med att dagvattenanläggningen kan komma att anläggas på två fastigheter ska dagvattenanläggningen anmälas till miljökontoret och verksamhetsutövaren ska samråda med miljökontoret i samband med projektering.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom Västra Birsta handelsområde finns flertalet arbetsplatser då många företag är etablerade inom området. Bebyggelsen är generellt storskalig.

Offentlig service

Inom Västra Birsta handelsområde har PostNord ett större utlämningsställe. Verksamheten är mycket transportintensiv med tunga transporter till och från verksamheten.

Kommersiell service

Västra Birsta handelsområde består främst av kommersiell service och erbjuder ett brett utbud av butiker och serviceverksamhet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger utmed Klökanvägen cirka 600 meter väster om cirkulationsplatsen vid Gesällvägen/Klökanvägen där även närmaste busshållplats finns för busslinje 2 och 5. Den gång- och cykelväg som finns längs med Klökanvägen sträcker sig cirka 250 meter från cirkulationsplatsen vid Gesällvägen/Klökanvägen och västerut mot planområdet. I dagsläget finns inga planer på någon utbyggnad av gång- och cykelvägen västerut.

Aktuell detaljplan är utformad i likhet med övriga detaljplaner som ligger utmed Klökanvägen där ett släpp mellan planområde och Klökanvägen har lämnats som möjliggör för en framtida utbyggnad av gång- och cykelvägen i området.

Cirkulationsplatsen vid Gesällvägen/Klökanvägen är relativt högt belastad under högttrafik. Som mest trafik är det löningshelger och lördag eftermiddag, men även vardagar kan kortare tider med fördröjning i cirkulationen uppstå. Trafiken som åker från tänkt exploatering kommer delvis minska framkomligheten för trafik från södra Birsta och på samma sätt kommer trafik på väg mot exploateringen minska framkomligheten för trafiken på Gesällvägen.

Planerad verksamhetsetablering för denna detaljplan bedriver sin verksamhet under vardagar mellan klockan 07.00-16.30. Verksamheten bidrar då inte med en ökad trafik under helgdagar/högttrafik vilket ansas vara positivt.

Förmanslänken som ansluter mot Klökanvägen och Förmansvägen har relativt god kapacitet och anses vara ett bra alternativ som med fördel kan nyttjas mer för att avlasta trafiken vid cirkulationsplatsen. Förmanslänken är sedan tidigare inte planlagd men tas med i planläggningen till detta detaljplaneförslag.

Infart till planområdet sker via Klökanvägen där max två infarter tillåts.

All parkering sker inom fastigheten där antalet parkeringsplatser kommer kunna tillgodose då tillräckligt stor friyta finns inom planområdet. Antalet parkeringsplatser ska överensstämma med gällande parkeringsnorm för aktuellt område. Planområdet ligger inom zon C vilket medför ett parkeringstal som motsvarar 10 parkeringsplatser och 2 besöksparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Om maximalt utnyttjad exploatering nyttjas ska antalet parkeringsplatser inklusive besöksparkering uppgå till 240 parkeringsplatser.

Barnkonventionen

Då planområdet är beläget inom ett redan väl etablerat verksamhetsområde där barn normalt inte vistas anses detta förslag inte innebära någon negativ påverkan för barn och deras hälsa. Behovet av en barnkonsekvensanalys bedöms ej vara nödvändig. Se *bilaga 1* för att ta del av den fullständiga bedömningen.

Friytor

Park och naturmiljö

Del av föreslaget planområdet är planlagt som parkmark i gällande detaljplan. Ytan utgörs av öppen mark, mindre träd och sly men anses sakna något större naturvärde. Den lilla grönska som finns inom området anses inte lämplig att användas för rekreationsmöjligheter eller allmän utevistelse.

Natur

Landskap

Marken inom planområdet är relativt flack sett till sitt stora omfång med vissa topografiska ojämnheter där berg i dagen förekommer på ett flertal ställen i den västra delen.

Markbeskaffenhet

Planområdet består av berg i dagen, sten, grus, utfyllnadsmassor samt viss grönska i form av träd, mindre buskage och sly.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU består planområdet huvudsakligen av bergarterna morän.

Enligt SGUs jorrdjupskarta är uppskattat jorrdjup till berg cirka 3-5 meter i västra delen av planområdet och 5 -10 meter i östra delen av planområdet.

Se *bilaga 2* för att ta del av den geotekniska utredningen.

Risker/Störningar

Radon

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

Dagvatten och höga flöden

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Dagvattenhantering

I den geotekniska utredningen finns en bedömning om dagvattenhanteringen inom planområdet. Sammanfattat är bedömningen att dagvatten från kommande exploatering kommer kunna hanteras inom fastigheten. Detta genom att förslagsvis anlägga svackdiken och täckdiken samt en dagvattendamm som klarar en fördröjningsvolym motsvarande 960 m³. Flödesberäkningarna som är genomförda baseras på maximalt utnyttjad exploatering enligt vad som tillåts i plankartan. Flödesberäkningarna är uppräknade för att dimensionera inför ökade flöden på grund av framtida klimatförändringar. Av det som framgår i dagvattenutredningen finns inget behov av kommunalt dagvatten för planområdet. Planområdet kommer således inte att införlivas i verksamhetsområdet för dagvatten fastighet. Se *bilaga 2 kap 8* för att ta del av fullständig information gällande hantering av dagvatten.

Buller

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

Då detaljplanens syfte är att planlägga för ny verksamhetsmark inom ett redan väl etablerat verksamhetsområde samt att bostadsbebyggelse saknas har inga beräknade värden för omgivningsbuller tagits fram. Buller från personbilar och tunga transporter är redan vanligt förekommande i området på grund av områdets karaktär.

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats för området. Enligt historiken tyder det på att området inte nyttjas för någon permanent verksamhet tidigare. Uppgifter om att det använts för snöhantering finns. Stora mängder morän har omfördelats inom det tänkta planområdet. Fyllhöjden ned mot Förmanslänken i öster är ca 10 meter. Flytten av massor inleddes för ca 10-15 år sedan (mellan 2007 och 2010). Innan området togs i anspråk och omflyttning av jorden påbörjades utgjordes marken av obebyggd skogsmark.

Enligt Länsstyrelsens MIFO-databas finns inga MIFO-objekt i anslutning till platsen. Se *bilaga 3* för att ta del av den historiska beskrivningen.

Förorenad mark

Utifrån den historiska beskrivningen och den miljötekniska markutredningen bedöms marken inte vara förorenad. Se *bilaga 4* för att ta del av den miljötekniska markutredningen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4 och 5 KAP. Miljöbalken

Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det dem 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 (MKN) 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

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

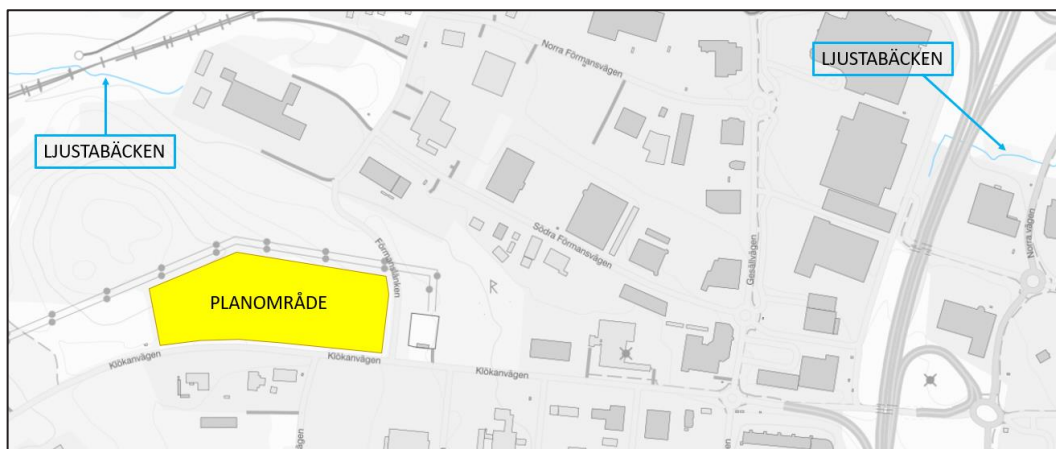
MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning. Detaljplanens genomförande med viss ökning av trafik utgör endast en liten del av området i stort och bedöms således inte utgöra någon nämnvärd påverkan av buller för omgivningen.

MKN Vatten

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt VA. Ytvattenavrinning sker mot Ljustabäcken som är recipient för området. Avståndet mellan planområdet och Ljustabäcken är tillräckligt stort för att ytvattenavrinningen från planområdet ska hinna infiltreras i naturmarken mellan områdena. Ljustabäcken rinner nordväst om fastigheten men kulverteras under västra Birsta för att åter komma upp till markytan väster om väg E4. Ljustabäcken är ingen registrerad vattenförekomst väster om Birsta men öster om Birsta är den en vattenförekomst med miljökvalitetsnormer fastställda enligt tabellen nedan.

Ytvatten	Registrerad vattenförekomst	Aktuell status	Kvalitetskrav enligt MKN	Undantag
Ljustabäcken (SE692588-158042)	Ja	2021: Måttlig ekologisk status 2021: Uppnår ej god kemisk status	2027 God ekologisk status God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav - Bromerad difenyleter Kviksilver Kviksilverföreningar



Planförslaget bedöms inte utgöra någon nämnvärd påverkan på MKN för vattenförekomster då föreslagen exploatering ligger på behörigt avstånd från Ljustabäcken och dess status därmed inte kommer att försämrats.

Dagvattenanläggningen ska dimensioneras för att klara av att uppnå en reningsnivå motsvarande de krav som ställs för "rening" i enlighet med kommunens dagvattenplan. Enligt de lösningsförslag som presenteras i dagvattenutredningen kan rätt reningsnivå uppnås.

Grundvattenförhållanden

Enligt SGU's grundvattenkarta bedöms området ha mindre goda uttagsmöjligheter för grundvatten på grund av markens beskaffenhet.

Undersökning av miljöbedömning

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras.

5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas. Se *bilaga 5* för att ta del av den fullständiga bedömningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP 2021

Planförslaget stämmer överens med intentionerna i Sundsvalls översiktsplan ÖP2021 där området pekas ut som *Utveckling verksamhet*.

Fördjupad översiktsplan Birstaområdet (FÖP-371)

Planförslaget stämmer överens med intentionerna i FÖP-371 där området pekas ut som *Område för småindustri och service* samt *Tillkommande områden för småindustri och service*.

Detaljplaner

Gällande detaljplan KLÖKAN 1:16 m fl (del av Birsta industriområde) vann laga kraft 1979-11-12. Den dominerande markanvändningen är Industriändamål och Park- eller planteringsmark.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2021-02-24 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ny verksamhetsmark. Den föreslagna markanvändningen stämmer väl in med området karaktär som består utav andra verksamheter och företag. Detaljplanens utformning grundar sig på omkringliggande barriärer som utgörs av kraftledningen i norr, Förmanslänken i öst, Klökanvägen i söder samt fastighetsgräns mot annan fastighet i väst. Vart byggnader får placeras inom planområdet regleras av egenskapsbestämmelse men lämnas flexibel utifrån att området bedöms utgöra en liten påverkan för sin omgivning.

Konsekvenser utom planområdet

Bortsett från den förändring som kommer ske med landskapsbilden i och med att ny bebyggelse uppförs på mark som tidigare ej varit bebyggd så är en ökning av trafiken det som främst kommer att påverka omgivningen. En beräkning av kommande trafikallstring från det nya detaljplaneområdet är framtagen och beräknas inte innebära en sådan påverkan för området i stort att genomförandet av planförslaget inte kan genomföras.

För att möjliggöra anslutningen av fastigheten till gata i söder/Klökanvägen, får in- och utfarter anordnas enligt detaljplaneförslaget med servitut över gällande detaljplan 2281K-2717SKÖ.

Medelpads Räddningstjänstförbund har i samband med framtagandet av denna detaljplan framfört behovet av ny placering för brandpost då det råder brist på brandposter inom hela Birstaområdet. Medelpads Räddningstjänstförbund föreslår att en lämplig placering för ny brandpost skulle kunna vara i korsningen mellan Klökanvägen och Förmanslänken. Den placering som föreslås utgörs idag av kommunalägd parkmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Större delen av planområdet ligger inom Sundsvall Vatten AB's verksamhetsområde och kan anslutas till den kommunala VA-anläggningen.

Värme

Området är möjligt att ansluta till fjärrvärmenätet.

El

Området är möjligt att ansluta till elnätet.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

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

Detaljplanen beräknas antas andra kvartalet 2022.

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 inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan t.ex. innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål m.m. Ett tredimensionellt utrymme (3D-utrymmen) kallas ett utrymme av en fastighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett 3D-utrymme kan exempelvis vara ett underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad. Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän Plats

Allmän platsmark för gata utgörs av del av fastigheten Sköns Prästbord 1:36. Fastigheten Sköns Prästbord 1:36 ägs redan av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän plats mark bedöms inte behövas.

Kvartersmark

Inom planområdet kan fastigheten Sköns Prästbord 1:72 ombildas genom fastighetsreglering med överföring av mark för verksamhetsändamål (Z) från Sköns Prästbord 1:36. Det kan även bildas nya fastigheter genom avstyckning från fastigheterna Sköns Prästbord 1:36 och 1:72.

Gemensamhetsanläggning

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

Inom planområdet kan en gemensamhetsanläggning inrättas för väg om det sker avstyckning från Sköns Prästbord 1:36 och 1:72. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

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.

Något servitut eller ledningsrätt bedöms inte behövas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

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

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

Inom planområdet:

1. Mark för verksamhetsändamål (Z), inom Sköns Prästbord 1:36, kan överföras genom fastighetsreglering till Sköns Prästbord 1:72.
2. Mark för verksamhetsändamål (Z), inom Sköns Prästbord 1:36 och 1:72, kan avstyckas till egna fastigheter.
3. Om avstyckningar sker kan gemensamhetsanläggning inrättas för väg inom Sköns Prästbord 1:36 och 1:72.

Utom planområdet:

Mellan planområdet och Klökanvägen finns ett stråk av parkmark med gränslinje ej avsedd att fastställas enligt gällande detaljplan 2281K-2717SKÖ. I den gällande detaljplanen finns en utfart. För att möjliggöra anslutningen av fastigheten till Klökanvägen, får högst 2 in- och utfarter anordnas där kommunens bygglövsavdelning tillåter in- och utfarter.

Detaljplanen 2281K-2717SKÖ som antogs av kommunfullmäktige 1979 och enligt den är gränslinjer i parkmarken ej avsedda att fastställas. Statens planverks publikation nr 37, "Beteckningar- Bestämmelser, Anvisningar" för upprättande av detaljplaneförslag, från 1970 är vägledande för den här bestämmelsen. I anvisningen anges följande: "I åtskilliga fall där park eller plantering gränsar till gata eller torg, t ex då en gatutrafikled avses att sträcka sig genom eller tänga ett större parkområde, kan det däremot vara önskvärt att stadsplanen medger sådana mindre gränsavvikelser, som icke vid planens uppgörande kan förutses men senare påkallas i samband med gatans utförande eller breddning. I dylika fall kan gränsen utmärkas med sådan linje som återfinns vid beteckningen "Gränslinjer ej avsedda att fastställas". Med en sådan gränslinje är det möjligt att medge mindre gränsavvikelser. Parkstråket har inget särskilt naturvärde och därför bedöms att anslutningen över parkstråket mellan fastigheten och vägen är lämplig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras enligt avtal med beställare.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – Bedömning av barnkonsekvensanalys

Bilaga 2 – Geoteknisk utredning (inkl. dagvattenutredning under kap 8)

Bilaga 3 – Historisk beskrivning

Bilaga 4 – Miljöteknisk markutredning

Bilaga 5 – Miljöbedömning undersökning

Ändring efter samråd

Efter samrådet har planförslaget justerats enligt följande:

- Ny rubrik och text har lagts till i planbeskrivningen gällande ansvarsfördelning och huvudmannaskap.
- Under rubriken Planförslag, Planbestämmelser har ny text lagts till för Z, Verksamheter i syfte att förtydliga vad markanvändningen Verksamheter kan innefatta.
- Under rubriken Teknisk försörjning har texten uppdaterats gällande vatten och avlopp, värme och el
- Under rubriken Tillgänglighet har ny text lagts till gällande verksamhetsetablering och parkering.
- Under rubriken Konsekvenser utom planområdet har ny text lagts till gällande Medelpads Räddningstjänstförbund inspel om brandposter i Birstaområdet.
- Under rubriken MKN Vatten i planbeskrivningen har texten uppdaterats med ett resonemang om hur föreslagen detaljplan påverkar vattenförekomsten Ljustabäcken samt aktuell status för Ljustabäcken.
- Under rubriken Dagvattenhantering i planbeskrivningen har texten uppdaterats med information om hur dagvatten kan hanteras. Bilaga 2 har också uppdaterats med ny information gällande bland annat flödesberäkningar för tio- och hundraårsregn samt rening.

Ändring efter granskning

Efter granskningen har planförslaget justerats enligt följande:

- Bilaga 2 har uppdaterats med ny information gällande vilken reningsnivå som ska uppnås.
- Under rubriken Dagvattenhantering i planbeskrivningen har texten uppdaterats med information om att planområdet inte kommer anslutas till verksamhetsområdet för dagvatten fastighet.
- Under rubriken MKN Vatten i planbeskrivningen har texten uppdaterats med ett kortare resonemang kring behovet av rening och reningsnivå för planområdet.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Hampus Berggren
Planarkitekt

Detaljplan för
Sköns Prästbord 1:72 och del av 1:36
Skön, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 15 december 2021 – 14 januari 2022.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av huruvida det kommer att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnorm för vatten enligt 5 kap miljöbalken. Länsstyrelsen har därför inte möjlighet att bedöma om det kan komma att bli nödvändigt att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att redovisning av miljökvalitetsnorm för vatten är bristfällig i planhandlingen. I planbeskrivningen saknas grundläggande information om exempelvis vilken aktuell status vattenförekomsten (Ljustabäcken) har och vilken MKN som ska uppnås. I planbeskrivningen konstateras kort att planförslaget inte bedöms utgöra någon nämnvärd påverkan på MKN för vattenförekomster. Men det framgår inte tydligt hur kommunen kommit fram till den slutsatsen. Detta behöver kompletteras till granskningen av detaljplanen. Dessutom vill länsstyrelsen påtala att den aktuella statusen i vattenförekomsten inte får försämrats i något avseende.

- ❖ **Kommentar:** Under rubriken **MKN Vatten** i planbeskrivningen har texten uppdaterats med ett resonemang om hur föreslagen detaljplan påverkar vattenförekomsten Ljustabäcken samt aktuell status för Ljustabäcken.

Övriga synpunkter

Dagvatten

I planbeskrivningen framgår att dagvattnet kommer kunna hanteras inom fastigheten genom infiltration, diken och utjämningsmagasin. Varken i planbeskrivningen eller i bilaga 2 finns dock någon uppgift om vilka flöden eller vilken regnintensitet som slutsatsen grundar sig på. Vilken fördröjningsvolym har kommunen räknat med kommer att behöva hanteras inom området? Med tanke på en ökad risk för skyfall i framtiden är det också viktigt att kommunen har en uppfattning och beskriver de effekter kraftiga regn kan få, både inom och utom planområdet efter planens genomförande. I planhandlingen saknas även beskrivning av hur kommunen ser på behovet av rening av det dagvatten som uppstår inom planområdet samt förslag till eventuella åtgärder för att hantera dessa. Se även länsstyrelsens kommentar under MKN vatten.

- ❖ **Kommentar:** Under rubriken **Dagvattenhantering** i planbeskrivningen har texten uppdaterats med information om hur dagvatten kan hanteras. Bilaga 2 har också uppdaterats med ny information gällande bland annat flödesberäkningar för tio- och hundraårsregn.

Teknisk försörjning

I planbeskrivningen under rubriken MKN Vatten står det att planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp (VA). Länsstyrelsen ställer sig därför frågande till skrivningen under rubriken Teknisk försörjning där det står att information om hur VA hanteras kommer att redovisas i samband med att detaljplanen ställs ut på granskning. Länsstyrelsen menar att en sådan skrivning indikerar att det ännu inte är säkerställt att området ska anslutas till kommunalt ledningsnät och länsstyrelsen vill därför påtala betydelsen av det tydligt framgår av planhandlingen hur VA är tänkt att lösas. Länsstyrelsen anser också att kommunen med fördel kan komplettera planbeskrivningen med uppgift om planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp eller inte.

- ❖ **Kommentar:** Under rubriken **Teknisk försörjning** i planbeskrivningen har texten uppdaterats gällande vatten och avlopp, värme och el. Större delen av planområdet ligger inom Sundsvall Vatten AB's verksamhetsområde och kan anslutas till den kommunala VA-anläggningen.

Trafik, parkering och utfart

I planbeskrivningen framgår att en beräkning av trafikallstring har gjorts samt att den inte innebär en sådan påverkan att genomförandet av planförslaget inte kan genomföras. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med uppgifter om vilka de förväntade trafikflödena beräknats vara samt utvecklar resonemanget om detaljplanens konsekvenser och påverkan när det gäller framkomlighet och trafiksäkerhet på omkringliggande gatunät.

- ❖ **Kommentar:** Planerad verksamhetstablering för denna detaljplan bedriver sin verksamhet under vardagar mellan klockan 07.00-16.30. Verksamheten bidrar då inte med en ökad trafik under helgdagar/högtrafik vilket ansas vara positivt. I

planbeskrivningen beskrivs Förmanslänken som en alternativ färdväg för att avlasta trafiken vid cirkulationsplatsen Klökanvägen/Gesällvägen. Beräknad trafikallsträng har diskuterats med Trafikverket. Eftersom denna detaljplan inte styr exakt vilken typ av verksamhet som kan komma att etablera sig får den beräknade trafikallsträngen endast ses som hypotetisk.

Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring parkering i planhandlingen. Kommunen kan med fördel utgå från kommunens Mobilitetsnorm för Sundsvalls kommun - riktlinjer för parkering och andra mobilitetslösningar i detaljplaner och bygglov fastställd av kommunfullmäktige 2021-05-31.

- ❖ **Kommentar:** All parkering sker inom fastigheten där antalet parkeringsplatser kommer kunna tillgodoses då tillräckligt stor yta finns inom planområdet. Antalet parkeringsplatser ska överensstämma med gällande parkeringsnorm för aktuellt område. Planområdet ligger inom zon C vilket medför ett parkeringstal som motsvarar 10 parkeringsplatser och 2 besöksparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Om maximalt utnyttjad exploatering nyttjas ska antalet parkeringsplatser inklusive besöksparkering uppgå till 240 parkeringsplatser

I planhandlingen anges bestämmelse om utfartsförbud. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att en planbestämmelse om utfart inte kan reglera förhållanden utanför planområdet och kan därför inte anges i planområdesgräns. Bestämmelse om utfart reglerar förhållanden mellan två användningsområden och båda användningsområdena måste finnas inom samma plan.

- ❖ **Kommentar:** Bestämmelsen om utfart syftar till att reglera hur många utfarter som får tillskapas mot söder, vilken maximal bredd som en utfart får ha samt vilket avstånd som måste finnas mellan utfarterna. Placeringen av utfarterna regleras sedan med servitut.

Huvudmannaskap och genomförandetid

I planhandlingen saknas bestämmelse om huvudmannaskap för allmän plats.

- ❖ **Kommentar:** Planbeskrivningen har uppdaterats med ny text gällande huvudman för allmän plats.

Kommunen har möjlighet att reglera olika genomförandetider för olika delar i en detaljplan. På plankartan finns en egenskapsbestämmelse på kvartersmark om genomförandetid på 5 år sedan planen vunnit laga kraft. För den allmänna platsen GATA, saknas dock bestämmelse om genomförandetid vilket i praktiken innebär att det är en genomförandetid på 15 år som gäller för denna del. Länsstyrelsen vill påtala att om detta inte är kommunens avsikt, utan att samma genomförandetid ska gälla, så ska bestämmelse om genomförandetid på 5 år sättas som en generell administrativ bestämmelse för hela planområdet.

- ❖ **Kommentar:** Kommunen har avsiktligt inte satt någon genomförandetid för allmänplats gata då gatan redan är anlagd sedan tidigare.

Trafikverket

Trafikverket anser att man behöver förtydliga om hur trafikalstringen kommer att se ut på området vid en exploatering, man skriver att det har gjorts beräkningar men dom framkommer inte i planbeskrivningen. Trafikverket vill ta del av denna. Eftersom att både Klökanvägen och Norra vägen har mycket trafik och det finns risker att trafiksituationen i området kan försämrats, som i sin tur kan leda till köbildning ut på E4:an.

- ❖ **Kommentar:** Kommunen har delgivit Trafikverket beräknad trafikalstring. Planerad verksamhetstablering för denna detaljplan bedriver sin verksamhet under vardagar mellan klockan 07.00-16.30. Verksamheten bidrar då inte med en ökad trafik under helgdagar/högtrafik vilket ansas vara positivt.

Trafikverket anser att man även behöver tydliggöra vad som menas med användningen verksamheter.

- ❖ **Kommentar:** Ett förtydligande kring vad som kan innehålla i markanvändningen Verksamheter har lagt till under rubriken PLANFÖRSLAG-Planbestämmelser-Z-Verksamheter i planbeskrivningen.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter på planärendet.

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden

IAN har inga invändningar mot förslaget.

Kommunstyrelsekontoret

Översiktsplanering

Planförslaget stämmer väl med den gällande, fördjupade översiktsplanen för Birsta.

Kollektivtrafik

Det är 600 meter till närmaste busshållplats vilket är i det längsta laget.

VA-planering, klimat, avfallsplanering

Avvattningen inom Birsta handels- och verksamhetsområde går till Ljustabäcken, vilket är en känslig bäck som inte uppnår god kemisk eller ekologisk status, bland annat på grund av den belastning som sker från hårdgjorda verksamhetsytor och vägar. Jordartsförhållandena visar på relativt finkorniga sediment vilket talar för att infiltration av dagvatten kan vara svår och/eller ta relativt stor plats i anspråk. I PM projekteringsunderlag/geoteknik anges endast att tak och asfalt endast kommer ge snabbare avrinning än vad som sker idag. Beräkningar för hur stora ytor som krävs för att infiltrera och/eller fördröja dagvattnet inom detaljplanen samt hur större flöden ska

avledas på ett säkert sätt, utan att öka riskerna för nedströms liggande bebyggelser saknas. Beräkningarna ska ta hänsyn till ökade flöden i och med kommande klimatförändringar. För att undvika missförstånd bör det framgå av detaljplanen hur stor del av ytan som en kommande etablering kan använda och hur stora ytor som krävs för dagvatten och andra tekniska lösningar och det gör det inte idag. Beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att etableras kan också dagvattenrening behövas, varför ytor som möjliggör detta behöver avsättas i detaljplanen, alternativt bör användningsområdet för ytorna begränsas.

- ❖ **Kommentar:** Under rubriken **MKN Vatten** i planbeskrivningen har texten uppdaterats med ett resonemang om hur föreslagen detaljplan påverkar vattenförekomsten Ljustabäcken samt aktuell status för Ljustabäcken.

Under rubriken **Dagvattenhantering** i planbeskrivningen har texten uppdaterats med information om hur dagvatten kan hanteras. Bilaga 2 har också uppdaterats med ny information gällande bland annat flödesberäkningar för tio- och hundraårsregn.

Kultur & Fritid

Kultur och fritid har inga synpunkter.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har ett stort behov av att få till fler brandposter i området för att täcka behovet av släckvatten vid en eventuell insats. Detta behövs då hela Birstaområdet har otroligt ont om brandposter idag, vilket även visat sig under större insatser som har skett i området under de senaste åren.

Placering av brandposten kan med fördel bestämmas tillsammans med räddningstjänsten, men ett förslag på en bra placering är i sydöstra hörnet av detaljplaneområdet, i korsningen Förmanslänken/Klökanvägen.

- ❖ **Kommentar:** Detaljplanen styr inte var brandposter ska placeras, men möjliggör att de kan inrättas inom allmän plats enligt räddningstjänstens önskemål. Behovet av ny brandpost inom området läggs till i planbeskrivningen. Vid genomförandet av detaljplanen kan detta samordnas mellan mark- och exploateringsavdelningen och räddningstjänsten.

Miljöförvaltningen

Miljönämnden gör bedömningen att platsen bör vara lämplig för verksamhetsmark. Det är positivt att det i plankartan finns bestämmelser om ytor för dagvattenhantering samt om att mark ska bestå av växtlighet.

Miljönämnden vill komplettera sitt samrådsyttrande med synpunkter gällande dagvattenhanteringen. Då det är ett verksamhetsområde, som enligt kommunens dagvattenplan definieras som en hårt belastad yta, ska en reningsgrad av dagvattnet klaras som motsvarar total-fosfor 65 %, total-kväve 40 %, Cu 60 %, Zn 70 %, SS 75 %, Olja 65 %, TOC 40 % (totalhalter). Se kapitel 8 i dagvattenplanen.

Om utsläpp skulle ske av oljeprodukter behöver funktioner finnas för att hindra fortsatt spridning till omgivningen och grundvattnet. Det bör förtydligas i dagvattenutredningen med en bedömning om hur denna reningsgrad uppfylls och hur oljor kan fångas upp.

Miljönämnden ifrågasätter lämpligheten att i plankarta ange exakta lösningar för dagvattenhanteringen om andra lösningar för reningen som uppfyller reningsgraden skulle väljas i ett senare skede.

Vidare saknar Miljönämnden en utredning och konsekvensbeskrivning av 100-årsregn (dagvattenplanens 4 kap om strategiska ställningstaganden, punkten 15).

- ❖ **Kommentar:** Under rubriken **Dagvattenhantering** i planbeskrivningen har texten uppdaterats med information om hur dagvatten kan hanteras. Bilaga 2 har också uppdaterats med ny information gällande bland annat flödesberäkningar för tio- och hundraårsregn samt uppgifter om rening.

MittSverige Vatten & Avfall AB

Vattenförsörjning

Vattenanslutning kan beredas genom att upprätta förbindelsepunkt vid tomtgräns längst Klökanvägen. Teoretiskt vattentryck för området är + 27 m vp (meter vattenpelare).

Spillvattenledning

Spillvattenanslutning kan beredas genom att upprätta förbindelsepunkt vid tomtgräns längst Klökanvägen. Dränering och takvatten får ej anslutas till spillvattenledningen.

Dagvattenavledning

Enligt Sundsvalls kommuns dagvattenplan så ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt inom området, och i andra hand fördröjas så att dagvattenbelastningen från området inte ökar till följd av exploateringen.

I planen finns avsatta ytor för hantering av dagvattnet vilket är positivt, men detaljplanen behöver kompletteras med en dagvattenutredning. I dagvattenutredningen ska det framgå vilka flöden som uppkommer vid exploateringen (om hela byggrätten i planen utnyttjas) samt vilka ytor och typ av anläggningar som krävs för att helt omhänderta dagvattnet inom fastigheten. Anläggningarna ska dimensioneras översiktligt, så att placering och ytbehov framgår.

Om utredningen visar att ett fullständigt lokalt omhändertagande inom fastigheten inte är möjlig ska fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga dagvattenledningen i Klökanvägen. Målet med fördröjningen ska vara att områdets belastning på den befintliga dagvattenanläggningen inte ökar i och med exploateringen.

Sundsvall vatten anser att området idag ska betraktas som "Park med rik vegetation samt kuperad bergig skogsmark" (Svenskt Vatten P110, tabell 4.8) och att vattenhastigheten vid avledning före exploatering ska antas vara 0,1 m/s (Svenskt Vatten P110, tabell 4.5) Dimensionerande flödets ska beräknas för 10-årsregn. Fördröjningsanläggningarna ska dimensioneras översiktligt, så att placering och ytbehov framgår. Beräknat flöde, efter fördröjning, till den kommunala anläggningen ska redovisas, med underliggande beräkningar och antaganden.

Enligt Sundsvalls kommuns dagvattenplan ska dagvatten också renas innan avledning till den allmänna dagvattenanläggningen (se dagvattenplanens kap 8.1 och 8.2). En kontrollberäkning/redovisning av de föreslagna anläggningarnas reningseffekt ska göras i dagvattenutredningen.

Planen ger utrymme för att fastigheten kan delas, dagvattenutredningen bör även ta hänsyn till detta genom att beskriva hur dagvattnet kan hanteras på de

olika delarna av fastigheten och framför allt på den del där det finns berg i dagen.

Övrigt

VA-huvudmannen är skyldig att upprätta förbindelsepunkt i direkt närhet till fastighetsgränsen för en fastighet belägen inom verksamhetsområdet för kommunalt VA. Då planen ger utrymme för fastighetsreglering behöver ytor avsättas i form av U-område som säkrar försörjning av kommunalt VA till samtliga eventuella fastigheter inom planområdet.

Vid avledning av annat avloppsvatten än normalt hushållspillvatten gäller gränsvärden enligt ”Krav på utsläpp av avloppsvatten till VA-nätet” se msva.se.

Oljeavskiljare/fettavskiljare

Oljeavskiljare:

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i ”Krav på utsläpp av avloppsvatten till VA-nätet” inte överskrids. Det innebär att oljeavskiljning kan behövas för verksamhetens utgående vatten. I

Miljöskyddsåtgärder för oljeavskiljare beskrivs när och hur detta går till, se msva.se. (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”, se msva.se.

MittSverige Vatten & Avfall 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 utsläpp av avloppsvatten till VA-nätet” 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, finns på hemsidan msva.se. Fastighetsägaren är ansvarig för detta. Fettavskiljare ska anmälas med blanketten ”Anmälan om fettavskiljare” som finns på msva.se.

MittSverige Vatten & Avfall AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs.

- ❖ **Kommentar:** Under rubriken **Dagvattenhantering** i planbeskrivningen har texten uppdaterats med information om hur dagvatten kan hanteras. Bilaga 2 innehållande dagvattenutredningen har också uppdaterats med ny information gällande bland annat flödesberäkningar för tio- och hundraårsregn samt uppgifter om rening. Den framtagna dagvattenutredningen har granskats och godkänts av MittSverige Vatten & Avfall AB inför att detaljplanen ställs ut på granskning.

Sundsvall Energi AB, elnät

Ser inte något hinder i:

- Att ändra markanvändningen inom del av Sköns Prästbord 1:36 från parkmark till verksamhetsmark.
- Genomföra fastighetsreglering för att skapa en större yta mellan Sköns Prästbord 1:72 och del av 1:36.

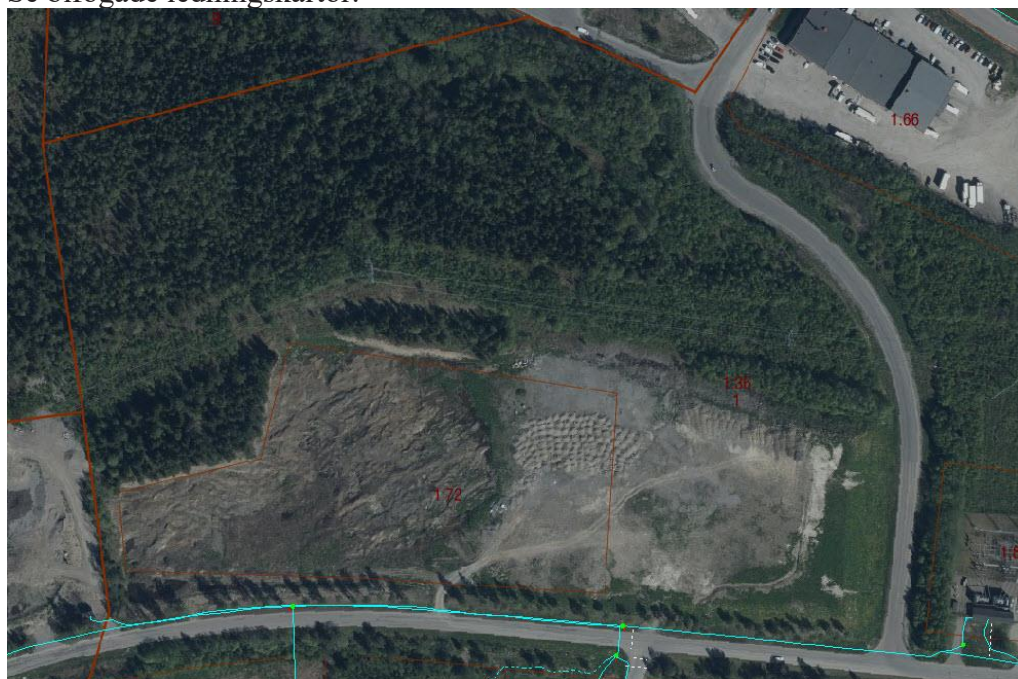
Sundsvall Energi AB, Servanet

Opto:

I berörd detaljplan har ServaNet AB/Sundsvall Elnät AB optoledningar som bör beaktas i projektering/planering. I övrigt har vi inga synpunkter på detaljplanen.

Vid ev flytt så önskar vi bli kontaktade i god tid innan byggstart. Eventuella kostnader står byggherren för. Projekteringsunderlag och ledningsutsättning fås på www.ledningskollen.se

Se bifogade ledningskartor.



Företag:

DIN TUR

Tillgång till kollektivtrafik

I samrådshandlingen nämns hållplatsläget Gesällvägen där linje 2 (Nacksta – Östra Birsta) samt linje 5 (Gångviken- Ljustadalen – Sundsvalls centrum) passerar. Utöver detta finns linje 120, 611 och 201 som trafikerar hållplatserna vid E4. Trafikutbudet till och från Birstområdet är bra. Det finns plats för fler resenärer i dagens trafik.

Infrastruktur

Kollektivtrafik kombineras ofta med gång och / eller cykel. Gångavståndet till entré på fastigheten kommer att bli närmare 700 meter. Eftersom vägen saknar avskild trottoar eller GC kommer det tillsammans med det något långa gångavståndet att påverka viljan att välja kollektivtrafik till och från arbetet negativt. En bra gånganslutning skulle förbättra gång och cykelmöjligheten och viljan att välja kollektivtrafik även för anställda på övriga arbetsplatser längs vägen.

Utredningsmaterial att ta del av.

Det har tagits fram ett omfattande utredningsmaterial inom projekt KOLL2020, där Sundsvall kommun deltagit. Utredningen *Trafikanalys Birsta Handelsområde* kan vara av värde att ta del av inför det fortsatta planarbetet. Utredningsrapporten återfinns på www.dintur.se/trafikdokument.

Ekonomi

En kostnadseffektiv trafik sker på sådant sätt att trafiken i restid är konkurrenskraftig i förhållande till bil och att linjer kan dras så rakt som möjligt. En planering som nyttjar befintligt linjenät är mer kostnadseffektiv än en planering som innebär investeringar i helt nya linjer och hållplatser. Den av Din Tur upphandlade kollektivtrafiken finansieras av medlemmarna på sådant sätt att kommunen betalar för trafik inom kommunen och regionen finansierar trafik mellan kommuncentrum. I det fall planförslaget ger förlängda restider, ökad turtäthet eller behov av ny trafik så kommer medlemmens kostnader för kollektivtrafik att öka.

- ❖ **Kommentar:** Under rubriken Tillgänglighet i planbeskrivningen finns en förklaring kring detaljplanens möjlighet till utbyggnad av befintlig gång- och cykelväg från rondellen vid Gesällvägen och vidare väster ut mot planområdet.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Intresseorganisationer

Lantbrukarnas riksförbund

LRFs kommungrupp i Sundsvall har tagit del av remissunderlaget och har inga invändningar då detta är en yta som har legat klar för byggnader i flera år. LRF Sundsvalls kommungrupp ser det som förtätning av befintligt industriområde.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Hampus Berggren
Planarkitekt

Detaljplan för
Sköns Prästbord 1:72 och del av 1:36
Skön, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE - Granskning

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:13 under tiden 2 – 23 mars 2022.

Inkomna synpunkter med kommentarer

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

❖ *Kommentar*

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att de synpunkter angående MKN vatten som framfördes under samrådet har behandlats på ett tillfredsställande sätt i granskningshandlingen. Länsstyrelsen anser dock, för tydlighetens skull, att det skulle vara fördelaktigt om kommunen förde ett resonemang kring behovet av rening av dagvatten i själva planbeskrivningen också och inte bara hänvisar till en bilaga, vilket är fallet nu.

❖ *Kommentar Ett kortare resonemang kring behovet av rening och reningsnivå har lagts till i planbeskrivningen under rubriken **MKN Vatten**.*

Trafikverket

Trafikverket ser att man har förtydligat i granskningshandlingen vad verksamheter innebär. Trafikverket har även fått tagit del av trafikutredningen som gjordes för planområdet. Utifrån de uppgifterna man fått tagit del av samt att planområdet avser markanvändningen verksamhetsmark ser Trafikverket inte någon större påverkan på E4:an och avfarten.

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljönämnden

Dagvatten

Utifrån senaste revideringen av dagvattenutredningen i bilaga 2 uppfyller redovisade reningsresultat i tabell 13 kraven för reningsnivå ”rening”, i enlighet med kommunens dagvattenplan. Men i text och i tabell i dagvattenutredningen på s.18 anges reningsnivå ”omfattande rening”, alltså en högre reningsnivå än vad som krävs enligt kommunens dagvattenplan. Om den reningsnivån väljs så kan man som det står nu utläsa ur tabell 13 att aktuell anläggning däremot inte uppfyller de kraven. Exempelvis reningsresultat för aktuell anläggning för P (fosfor) blir enligt uträkningar 65 % och för att ”omfattande rening” ska uppnås krävs ett resultat på 70 %.

Tabell 13 måste alltså ändras från ”omfattande rening” till ”rening”, och med: Total-fosfor: 65 %, total-kväve: 40 %, Cu: 60 %, Zn: 70 %, SS: 75 %, Olja: 65 %, TOC: 40 % (totalhalter). Då kan det utläsas ur tabellen att reningsresultatet för aktuell anläggning uppfyller reningsgraden som motsvarar ”rening” i kommunens dagvattenplan.

Om dagvattenanläggningen istället ska byggas med högre ambitionsnivå än vad kommunens dagvattenplan föreskriver, dvs ”omfattande rening” behöver en annan dagvattenlösning presenteras som ger bättre rening.

❖ ***Kommentar** Dagvattenutredningen har reviderats och texten i tabell 13 har ändrats från ”omfattande rening” till ”rening” som också innebär att redovisade värden uppfyller reningskraven utifrån kommunens dagvattenplan.*

MittSverige Vatten & Avfall AB

Vattenförsörjning

Vattenanslutning kan beredas genom upprättande av förbindelsepunkt vid tomtgräns längst Klökanvägen. Teoretiskt vattentryck för området är +27 m vp (meter vattenpelare).

Spillvattenavledning

Spillvattenanslutning kan beredas genom upprättande av förbindelsepunkt vid tomtgräns längst Klökanvägen. Drän- samt takavvattningsrör får EJ anslutas till spillvattenanläggningen.

Dagvatten

I samråd med kommunens konsult samt av det som framgår i dagvattenutredningen finns inget behov av kommunalt dagvatten för planområdet. Planområdet kommer således inte att införlivas i verksamhetsområdet för dagvatten fastighet, vilket bör förtydligas i planhandlingen.

Övrigt:

Vid avledning av annat avloppsvatten än normalt hushållspillvatten gäller gränsvärden enligt "Krav på utsläpp av avloppsvatten till VA-nätet" se msva.se.

Oljeavskiljare

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 VA-nätet" inte överskrids. Det innebär att oljeavskiljning kan behövas för verksamhetens utgående vatten. I Miljöskyddsåtgärder för oljeavskiljare beskrivs när och hur detta går till, se msva.se. (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", se msva.se. MittSverige Vatten & Avfall 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 utsläpp av avloppsvatten till VA-nätet" 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, finns på hemsidan msva.se. Fastighetsägaren är ansvarig för detta. Fettavskiljare ska anmälas med blanketten "Anmälan om fettavskiljare" som finns på msva.se. MittSverige Vatten & Avfall AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs.

❖ **Kommentar** Under rubriken **dagvattenhantering** har ny text lagts till gällande verksamhetsområde för dagvatten fastighet.

Kultur och fritid

Inga synpunkter.

Lantmäteriet

Inga synpunkter.

Individ- och Arbetsmarknadsförvaltningen

Inga synpunkter.

Räddningstjänsten

Har inga nya synpunkter att lämna utöver de som redan lämnats i tidigare remisser.

E.ON

Inga synpunkter.

Sundsvalls elnät

Inga synpunkter.

Kommunstyrelsekontoret

Inga synpunkter.

Barn och utbildning

Inga synpunkter

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Hampus Berggren
Planarkitekt



Detaljplan för
Sköns Prästbord 1:72 och del av 1:36
Skön, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
LRF; vasternorrlands.lf@lrf.se
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
Trafikverket, Box 186, 871 24 HÄRNÖSAND
E.ON, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

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

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
IAN Individ och arbetsmarknadsnämnden
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
VOF Vård- och omsorgsförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- mark- och exploateringsavdelningen
- parkavdelningen
MittSverige Vatten&Avfall AB
Näringslivsbolaget
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

