

§ 130 Detaljplan för Credit 7 & 8 - beslut om antagande

(SBN-2019-01101-66)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för fastigheterna Credit 7 & 8 i centrala Sundsvall, nordväst om korsningen mellan Bergsgatan och Parkgatan.

Planförslaget tillåter en något högre byggrätt än omgivande byggnader. Gällande detaljplan tillåter 3 våningar medan aktuellt förslag ger möjlighet till 3–5 våningar plus två indragna takvåningar.

Gällande detaljplan innehåller ingen reglering om hur en byggnad får användas. Aktuellt förslag reglerar användningen till bostäder och centrumverksamhet.

Jäv

Robert Bylund (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Överläggning

Signe Weiss (M): Yrkar bifall till Stadsbyggnadskontorets förslag. Vidare önskar hon få lämna en protokollsanteckning.

Daniel Karling (V): Yrkar bifall till Stadsbyggnadskontorets förslag.

Robert Nordin (KD): instämmer i Signe Weiss (M) yrkande och protokollsanteckning.

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut, vilket är Stadsbyggnadskontorets förslag.
Detta blir också Stadsbyggnadsnämndens beslut.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Vidare godkänner ordföranden att Signe Weiss (M) och Robert Nordins (KD) protokollsanteckning får lämnas

Protokollsanteckningar

Signe Weiss (M) och Robert Nordins (KD) lämnar följande protokollsanteckning:

Vi ställer oss positiva till någon typ av verksamhet som t ex kontor eller någon annan typ av icke störande verksamhet. Dock ställer vi oss tveksamma till planläggning av bostäder med hänsyn till buller, luft och utemiljö.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott – 2023-09-13, §93
 - Tjänsteskrivelse - SBN-2019-01101-66 - Detaljplan för Credit 7 & 8 - beslut om antagande
 - Bilaga Kv Credit Planhandling antagande
 - Bilaga KvCredit 2023-06-27
-

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Protokollet omfattar §§ 124–138

Ajournering

På Jeanette Hedlund (S) begäran ajourneras mötet, kl 15:35 – 15:40.
Varpå sammanträdet återupptas.

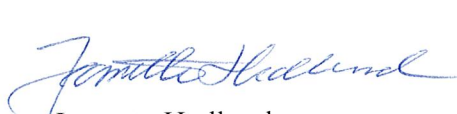
Jäv

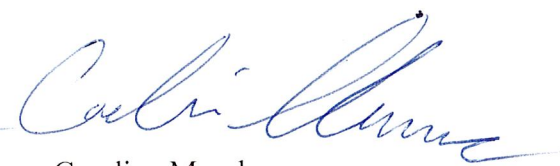
Cecilia Backlund (M) anmäler jäv i §133, §134, §135 och deltar inte i handläggningen av ärendena.

Jäv

Robert Bylund (S) anmäler jäv i §130 och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Justeras


Jeanette Hedlund
Ordförande


Caroline Mossberg
Sekreterare


Christer Sjödin
Justerare

Bevis/anslag

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

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsnämnden 2023-09-27

Typ av anslag

Anslagna protokoll

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2023-09-27

Paragrafer

§§ 124-138

Justeringsdatum

2023-10-02

Datum då anslaget sätts upp

2023-10-02

Datum då anslaget tas ned

2023-10-24

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2023-10-02 till och med 2023-10-23

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se



Detaljplan för

Credit 7 & 8

Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 22 juli 2022, reviderad 31 augusti 2023

Kontaktperson: Anders Franzén

Telefon: 060-19 89 61

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd 29 oktober - 22 november 2020
- ☒ Granskning 5 - 25 september 2022
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 27 september 2023
- ☒ Laga kraft 10 september 2024

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven skala gäller för dimensionering av ritningen. Om dimensioner inte anges gäller bestämmelserna inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

Huvudgata

Kvarteretsmark 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Bostäder

Bostäder. Avgärsad vertikalt nedåt till +15,4 meter över angivet

Centrum

Centrum. Avgärsad vertikalt nedåt till +15,4 meter över angivet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR

KVARTERSMARK

Byggnadens användning

Byggnadens tak ska vara tillgängligt för flytta för lek och utövande. 4 kap. 15 § 1 st 2 p.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot allmän plats. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

Våningshöjd i bottenvåning ska vara minst 3,5 m hög och utvändigt

markeras i fasad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasadmateriäl mot allmän plats ska huvudsakligen utgöras av tegel.

Övriga fasader ska utföras i obrännbart materiäl. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Tak ska utföras som mansardtak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

I lägenheter med sida mot fasad där riktvärdet för buller överskrids

ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot

en ljudälsad sida (gäller lägenheter större än 35 kv m). 4 kap. 16 § 1

st 1 p.

Byggnad får kraga ut över allmän plats ovan en höjd på minst 3,5 m.

4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart mot allmän plats ska ha kapade hörn med mätt minst 2,5 x

2,5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta nothöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Största takvinkel i grader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Marken får byggas under med körbart bälklag. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Ventilationen ska utföras med möjlighet till central avstängning. 4 kap.

16 § 1 st 1 p.

Frisklufning ska riktas från allmän plats. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Dravatten ska avledas till färdigförklarad på kvartersmark innan det når

allmän dagvattenledning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Största takvinkel i grader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Marken får byggas under med körbart bälklag. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Ventilationen ska utföras med möjlighet till central avstängning. 4 kap.

16 § 1 st 1 p.

Frisklufning ska riktas från allmän plats. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Dravatten ska avledas till färdigförklarad på kvartersmark innan det når

allmän dagvattenledning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Slängsel och utfart

Slängsel och utfart

Slängsel och utfart

Slängsel och utfart

Slängsel och utfart

Slängsel och utfart

Slängsel och utfart

Slängsel och utfart

Slängsel och utfart

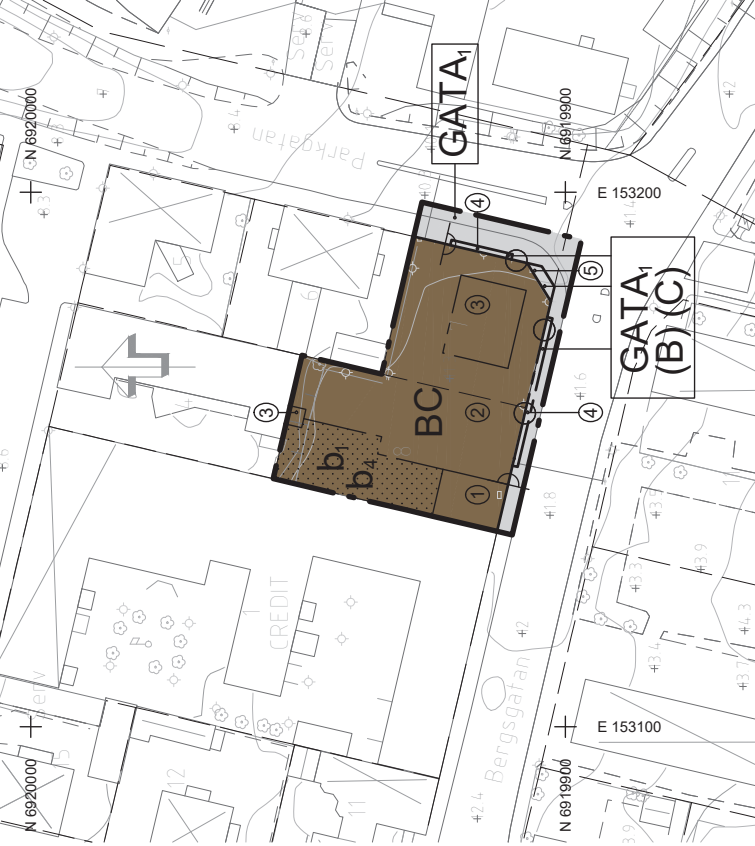
Slängsel och utfart

Slängsel och utfart

Slängsel och utfart

Slängsel och utfart

Slängsel och utfart



- Traktgräns
- Kvarterstrakt
- Fastighetsgräns

ROSENBORG Kvarternamn

Byggnader

Staket

Gata

Löv- resp barrträd

Nivåkurvor

Rutnätspunkt

17:5 Fastighetsbeteckning

Uppgifter om grundkartan

Upprättad genom fotogrammetrisk mätning

Koordinatsystem: SWEREF99 17 15

Höjdsystem: RH2000

Lantmäterikontoret i Sundsvall 2020-06-02

Upprättad genom fotogrammetrisk mätning

Koordinatsystem: SWEREF99 17 15

Höjdsystem: RH2000

Lantmäterikontoret i Sundsvall 2020-06-02

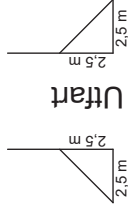
Upprättad genom fotogrammetrisk mätning

Koordinatsystem: SWEREF99 17 15

Höjdsystem: RH2000

Lantmäterikontoret i Sundsvall 2020-06-02

Följande egenskaper gäller inom med respektive siffra markerat egenskapsområde	
①	f ₁ f ₂ f ₃ f ₄ f ₆ p ₁ b ₂ b ₃ b ₄ +26 70
②	f ₁ f ₂ f ₄ f ₆ e ₁ p ₁ b ₂ b ₃ b ₄ +33 +30 70
③	f ₁ f ₂ f ₄ b ₂ b ₃ b ₄ +37
④	f ₂ f ₄ f ₅ b ₂ b ₃ +30
⑤	f ₂ f ₄ f ₅ b ₂ b ₃ +33



Detailplan för

Credit 7 & 8

Sundsvalls kommun

Upprättad 2022-07-22

Reviderad 2023-04-20, 2023-08-31

Olof Lindstrand
Planchef

Anders Franzén
Planeringsarkitekt

Skala 1:1000

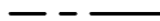
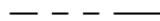
100 m

DP-544

PLANBESTÄMMELSER

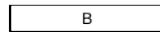
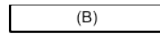
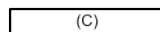
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

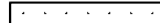
	Huvudgata
<i>Kvartersmark.</i> 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	
	Bostäder
	Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till +15.4 meter över angivet nollplan
	Centrum
	Centrum. Avgränsad vertikalt nedåt till +15.4 meter över angivet nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnadens användning

e ₁	Byggnadens tak ska vara tillgängligt för friyta för lek och utevistelse. 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
----------------	--

Placering

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot allmän plats. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f ₁	Våningshöjd i bottenvåning ska vara minst 3,5 m hög och utvändigt markeras i fasad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₂	Fasadmaterial mot allmän plats ska huvudsakligen utgöras av tegel. Övriga fasader ska utföras i obrännbart material. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₃	Tak ska utföras som mansardtak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₄	I lägenheter med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida (gäller lägenheter större än 35 kvm). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₅	Byggnad får kraga ut över allmän plats ovan en höjd på minst 3,5 m. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₆	Utfart mot allmän plats ska ha kapade hörn med mått minst 2,5 x 2,5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Största takvinkel i grader. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b ₁	Marken får byggas under med körbart bjälklag. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₂	Ventilationen ska utföras med möjlighet till central avstängning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₃	Friskluftsintag ska riktas från allmän plats. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₄	Dagvatten ska avledas till fördröjning på kvartersmark innan det når allmän dagvattenledning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

  	Körbar anslutning får inte finnas. 4 kap. 9 §
---	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän ändamålsenliga åtgärder avseende markföroreningar har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
BAKGRUND	3
PLANDATA	3
Områdets läge och areal	3
Markägförhållanden	3
Området idag	4
PLANFÖRSLAG.....	4
PLANBESTÄMMELSER	4
BEBYGGELSE.....	6
Tillgänglighet.....	6
Kulturmiljö och gestaltning	6
Skyddsrum	6
FRIYTOR	7
Rekreation	7
Park och naturmiljö	7
MARK.....	7
Geotekniska förhållanden	7
Grundvattenförhållanden.....	7
TRAFIK OCH PARKERING	8
RISKER/STÖRNINGAR	8
Risk	8
Radon	9
Dagvatten och höga flöden	9
Buller	9
Förorenad mark.....	10
Luftkvalitet.....	10
BARNKONVENTIONEN	10
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	11
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 3, 4 KAP MB	11
MILJÖKVALITETSNORMER 5 KAP MB.....	11
MKN Luft.....	11
MKN Buller.....	12
MKN Vatten	12
STRANDSKYDD 7KAP MB	12
UNDERSÖKNING AV MILJÖBEDÖMNING.....	13
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	13
GÄLLANDE ÖVERSIKTSPLAN	13
GÄLLANDE DETALJPLANER	13

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	14
VATTEN OCH AVLOPP	14
VÄRME	14
EL	14
AVFALL	14
TEKNISKA UTREDNINGAR.....	15
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	16
<i>Tidplan</i>	16
<i>Genomförandetid</i>	16
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	16
<i>Fastighetsbildning</i>	16
EKONOMISKA FRÅGOR.....	19
<i>Planekonomi</i>	19
ÖVRIGT	20
REVIDERINGAR	20
EFTER GRANSKNING	20
EFTER ÅTERREMITTERING	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21
 SAMRÅDSREDOGÖRELSE	
GRANSKNINGSUTLÅTANDE	
BILAGOR	

Detaljplan för
CREDIT 7 & 8
Centrum, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att uppföra ett bostadshus som även inrymmer centrumverksamheter på platsen.

Viss anpassning av skala sker gentemot omgivande bebyggelse, samtidigt som en relativt storskalig volym kan uppföras gentemot korsningen Bergsgatan-Parkgatan.

En storskalig volym här kan göra att omgivande trafiklandskap blir mer stadsmässig och att ett fondmotiv skapas för Fridhemsgatan.

Viss anpassning gentemot omgivande bebyggelse sker också avseende takutformning och fasadmateriäl samt att ny bebyggelse ska vara stadsmässig.

Bakgrund

Ett fastighetsbolag, Kv Credit Fastighets AB, har förvärvat aktuella fastigheter och inkommit med en planförfrågan om att få uppföra ett vårdboende eller vanliga bostäder på platsen, i en större byggnadsvolym än vad tidigare detaljplan medger. Stadsbyggnadsnämnden gav 2020-02-26 positivt planbesked.

Plandata

Områdets läge och areal

Området är beläget i sydöstra hörnet av Sundsvalls centrum, vid korsningen Bergsgatan-Parkgatan.

Planområdet är ca 2 000 m² stort.

Markägoförhållanden

Planområdet består i huvudsak av fastigheterna Credit 7 & 8, som båda ägs av sökanden, Kv Credit Fastighets AB.

Planområdet innefattar även del av fastigheterna Stenstaden 1:1 och Södermalm 1:65 som ägs av Sundsvalls kommun.

Området idag

Området består av en grusbelagd rivningstomt som utnyttjas som parkeringsplats.
De kommunala fastigheterna består av gatumark.

PLANFÖRSLAG

	Planbestämmelser
GATA ₁	Parkgatan och Bergsgatan är gator för genomgående trafik.
B	Utöver äldreboende kan även annan form av boende tillåtas.
C	Området kan med fördel användas för centrumverksamheter, framförallt i bottenvåningen. I första hand kan det handla om alternativa användningar av gemensamma utrymmen. Även kontor bedöms som en centrumverksamhet. Användningar med behov av närliggande besöksparkeringar bör undvikas, då sådana inte går att anordna varken längs Bergs- eller Parkgatan. Butiksentréer mot Bergsgatan bör också undvikas.
e ₁	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräcklig friyta för lek och utevistelse finns, då innergården inte bedöms som lämplig för detta, i det fall tillåten byggrätt utnyttjas maximalt.
p ₁	Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse ska få en innerstadsmässig utformning.
[Med prickar försedd yta]	Bestämmelsen syftar till att skapa ett minsta tillåtna avstånd till grannfastigheten. Avståndet blir 9 m längs med ca hälften av fastighetsgränsen och 12 m längs med andra hälften. Detta är en utökning från 7 m i gällande detaljplan. Parkeringsplatser ska kunna anordnas på ytan.

f ₁	Bestämmelsen syftar till att tydligt markera bottenvåning i fasaden för att ge byggnaden en stadsmässighet. Höjden syftar till att skapa möjligheter till verksamheter i bottenvåningen och klara förändring över tid.
f ₂	Bestämmelsen syftar till att ge byggnaden en utformning anpassad till omgivningen. De flesta byggnader längs med Bergsgatan, mellan Parkgatan och skolhusallén, är uppförda i tegel. Bestämmelsen syftar också till att minska risken för allvarliga konsekvenser i händelse av olycka med farligt gods på Bergsgatan.
f ₃	Bestämmelsen syftar till att ge byggnaden en utformning anpassad till omgivningen. De flesta byggnader inom kvarteret Credit och omgivande kvarter är uppförda med mansardtak.
f ₄	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga lägenheter utsätts för alltför höga bullernivåer enligt gällande riktlinjer.
f ₅	Bestämmelsen syftar till att de delar av byggnaden som kragar ut över allmän plats inte inskränker på möjligheterna för allmänheten att röra sig där eller för verksamheter i bottenvåningen.
Inom romb angiven plus-siffra Inom romb försedd med streck angiven plus-siffra	Bestämmelsen syftar till att reglera höjden så att anpassning sker gentemot omgivande bebyggelse samtidigt som en relativt storskalig volym tillåts intill korsningspunkten Bergsgatan-Parkgatan och bildar en fond mot Fridhemsgatan. Antalet meter är anpassat till att en standardvåning antas vara 3 m hög. Till detta läggs en högre bottenvåning samt marginal för isolering och takfall.
Inom vinkel angiven siffra	Bestämmelsen syftar till att stärka verkan av mansardtak.

b ₁	Bestämmelsen syftar till att tillåta underjordisk bebyggelse under mark som annars inte får förses med byggnad.
b ₂	Bestämmelsen syftar till att minska eventuella konsekvenser om en olycka skulle ske på Bergsgatan.
b ₃	Bestämmelsen syftar till att inomhusluften inte ska påverkas av luft av dålig kvalitet från Bergsgatan eller en olycka som orsakar rökspridning på gatan.
b ₄	Bestämmelsen syftar till att minska risken för översvämningar i omgivningen, på grund av en större dagvattenavrinning från planområdet.
[Med ringar markerad linje, avslutat i båda ändar av en halvcirkel]	Bestämmelsen syftar till att styra att eventuella in- och utfarter styrs från Bergsgatan och korsningen. Möjlighet till utfart finns kvar mot Bergsgatan längst till väster.

Bebyggelse

Tillgänglighet

Det är 175 m till närmaste busshållplats och 450 m till Sundsvalls centralstation.

Tillgänglighet inom planområdet säkerställs i byggskedet.

Kulturmiljö och gestaltning

Fastigheterna ligger inom kvarteret Credit. Detta ingår i riksintresset för Stenstan, även om det ligger i ett område som traditionellt sett inte räknas dit, utan endast som centrala Sundsvall.

Nästan alla byggnader i kv. Credit har mansardtak, liksom flera byggnader i grannkvarteren.

Längs med Bergsgatan är de flesta byggnaderna uppförda i tegel.

Skyddsrum

Flera skyddsrum finns i närområdet. Detaljplanen reglerar inget krav på skyddsrum inom planområdet.

Friytor

Rekreation

Planförslaget tillåter en relativt hög byggnad. Utnyttjas hela bygggrätten kommer en innergård bli liten och mörk. I sådant fall ska del av byggnadens tak vara tillgängligt för friyta för lek och utevistelse.

Park och naturmiljö

Det är ca 120 m till närmaste park, Östra Parken, och 700 m till närmaste naturmiljö.

Mark

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning utfördes år 2020.

Planområdet utgörs ytligt av ett ca 2 m mäktigt lager av fyllningsmassor. Under detta följer finkorniga sediment till ca 3-5 m under marken. Sedimenten är av torrskorpekaraktär.

Under de finkorniga sedimenten följer sand och silt med medelhög relativ fasthet. Därunder följer fast friktionsjord.

Sondstopp noterades ca 5 m under marken. Tidigare har det utförts en slagsondering i sydvästra hörnet av planområdet. Då erhöles sondstopp mot block i morän drygt 16 m under marken.

Markens bärighet bedöms som god. Problem med stabiliteten kan dock uppstå vid slänten i norra delen av planområdet, mot lägre liggande mark, om belastningar påförs nära släntkrön. Vid släntfoten står en stödmur.

Denna, liksom grannfastigheterna ska beaktas enligt 2 kap §4 BBR. Det innebär att stödmuren måste ersättas.

Spontning kan krävas mot byggnaden på Credit 1 och mot gatorna.

Vid grundläggning bör lagret med finkornigt sediment ersättas med packad fyllning av grus eller bergkross. Byggnad med källare kan sedan grundläggas på hel betongplatta med förstavnader under bärande konstruktioner.

Om källare byggs behöver grundläggningsnivån vara samma som för Credit 1, för att följa BBR.

Grundvattenförhållanden

Inget fritt vatten noterades vid något av undersökningstillfällena.

Trafik och parkering

Det totala trafikarbetet beräknas inte öka i jämförelse med dagens användning av området. Idag utnyttjas planområdet som markparkering med in- och utfart från Bergsgatan.

In- och utfart sker idag från Bergsgatan/E14. Det finns en rättighet för trafik till och från Credit 7 & 8 att ha in- och utfart från Östra Långgatan, via Credit 1. Kan detta utnyttjas vore det den bästa lösningen.

Alternativt kan infart ske via högersväng från Parkgatan och utfart via högersväng mot Bergsgatan. Utfart mot Parkgatan är olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

En trafikutredning har tagits fram som visar att det inte behöver vara olämpligt att behålla in- och utfart från Bergsgatan, åt både höger och vänster, som det är idag.

Då fastigheten är centralt belägen och andra transportmedel än bil är enkla att använda bedöms det inte som något problem om det blir besvärligt att köra bil till fastigheten.

Parkering kan ske i markplan och i ett källarplan om behovet finns. Om kontor ska inrymmas behöver delar av parkeringsbehovet lösas utanför fastigheten.

Möjlighet finns att genomföra mobilitetsåtgärder och därmed minska behovet av bilparkeringar.

Antalet cykelparkeringar är i enlighet med parkeringsnormen.

Risker/Störningar

Risk

Riskenivån inom planområdet är oacceptabel för samhällsriskerna och inom ALARP-området för individrisken. Det beror främst på transport av farligt gods till närliggande drivmedelstationer men även pga. transport av farligt gods på Mittbanan.

Samhällsriskerna gäller för hela centrala Sundsvall och påverkas inte av ett genomförande av denna plan. Åtgärder som regleras i planen kan endast marginellt reducera risken.

För att reducera konsekvenserna inom planområdet vid en eventuell olycka rekommenderas att:

- Friskluftsintag placeras på tak och riktas bort från Bergsgatan.
- Ventilation utförs med möjlighet till central avstängning
- Entréer möjliggör utrymning bort från Bergsgatan
- Inom 25 m från Bergsgatan bör fasader utföras i obrännbart material (lägst EI30) samt fönster bör vara brandklassade (EW30) och inte öppningsbara.

Tekniska åtgärder bör generellt sett inte regleras i en detaljplan då andra lösningar kan bli aktuella i framtiden eller att problem med luftkvaliteten upphör. Icke öppningsbara fönster har nackdelar vad gäller alternativa utrymningsvägar. Detaljplanen ger möjlighet till entréer riktade bort från Bergsgatan. Övriga åtgärder regleras i detaljplan.

Med rekommenderade åtgärder bedöms det som lämpligt att bebygga fastigheten även i dagsläget.

Radon

Resultat från undersökning visar på nivåer mellan 0 och 1000 Bq/m³. Marken har klassats som lågradonmark.

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

Planförslaget innebär att andel hårdgjord yta ökar vilket resulterar i en ökning av dagvattenavrinning från 13 l/s till 43 l/s vid ett 10-års regn, från 19 l/s till 61 l/s vid ett 30-års regn och vid ett 100-års regn från 28 l/s till 92 l/s.

Infiltration av dagvatten är inte möjlig inom planområdet pga. de relativt täta jordarna.

Dagvatten behöver därför tas om hand med hjälp av t.ex. som hjälp till bevattning av takplanteringar och magasin för fördröjning och rening. Ett sådant magasin behöver vara minst 13 m³ stort.

Detaljplanen reglerar att dagvattenhantering inom planområdet ska ske på kvartersmark.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller främst från Bergsgatan och Parkgatan. Vid fasaderna mot dessa gator blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Mot gårdssidan blir ekvivalentnivån inte mer än 55 dB(A).

Gränsvärdena för lägenheter mindre än 35 m² kan därmed innehållas. För lägenheter större än 35 m² bör planlösningen ordnas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot bullerdämpad sida.

Det regleras i detaljplanen och en förutsättning för att klara gränsvärdena är att fastigheten bebyggs så att en bullerskyddad sida skapas.

Gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården. Om uteplats anordnas som en takterrass kan bulleravskärmningar behövas.

Inget industribuller överskrider gällande gränsvärden.

Förorenad mark

Inom planområdet förekommer förhöjda halter förorenade ämnen som orsakats av tidigare verksamheter som bedrivits inom fastigheten. Ämnena förekommer i sådana halter att de kräver åtgärder för att kunna säkerställa att den planerade markanvändningen är lämplig.

Detaljplanen reglerar att markföroreningarna ska vara åtgärdade i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt angivna ändamål, innan startbesked kan ges.

Övergripande åtgärds mål för området är att:

- Förorening i jord inte ska utgöra en hälsorisk för boende och besökande.
- Markekosystemet ska kunna upprätthålla de funktioner som krävs för planerad markanvändning.
- Spridning av föroreningar från mark till grundvatten och vidare till recipient får inte innebära ett betydande bidrag till Sundsvallsfjärden.

Platsspecifika åtgärds mål för sanering och vilka åtgärder som behövs hanteras i en separat anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd av miljönämnden.

Luftkvalitet

Åtgärder för att inomhusluft ska hålla en god kvalitet regleras i 6 kap. BBR.

Exempel på möjliga åtgärder är att tilluftsintag placeras på en plats där luftkvaliteten är bättre, icke öppningsbara fönster mot Bergsgatan och Parkgatan och att inga entréer mot dessa gator får finnas.

Barnkonventionen

Yta för innergård med lekmöjligheter är begränsad. Lekytor på takterrass är möjligt. Säkerhetsåtgärder kan då behöva utföras.

Närmaste lekpark finns i Hamnträdgården 600 m bort. Närområdets allmänna platser kan upplevas som otrygga med tanke på den täta trafiken.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 och 7 KAP. MILJÖBALKEN

Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB

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

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö, Sundsvall (Y8). Riksintresset täcker bl.a. Stenstan och Stenhammaren samt området däremellan där kv. Credit ligger.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset på något betydande sätt.

Bergsgatan (E4) och Mittbanan är av riksintresse för transport.

Planförslaget bedöms inte påverka Mittbanan.

Påverkan på E14 bedöms inte bli betydande då trafikökningen beräknas bli obetydlig och att detta sker inom en begränsad, redan starkt påverkad delsträcka av riksintresset. Det är även möjligt att trafiken från planområde mot E14 kan bli lägre i jämförelse med befintlig markanvändning.

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

Att MKN luft måste innehållas gäller endast för tätorter som har fler än 250 000 invånare eller har en sådan befolkningstäthet per kvadratkilometer att det är motiverat att utvärdera och kontrollera luftkvaliteten.

Sundsvalls tätort har inte en så stor befolkning. Utifrån att Sundsvalls kommun har ett åtgärdsprogram att förbättra luftkvaliteten görs bedömningen att det finns

förutsättningar att förtäta staden i aktuellt läge. Det bedöms som positivt om en förtätning av staden kan leda till färre biltransporter och därmed färre problem med luftkvaliteten.

Enligt utförda beräkningar bedöms inte MKN för luft riskera att överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Hastigheten på Bergsgatan har nyligen sänkts från 50 till 40 km/h, vilket ses som huvudskälet till att gränsvärdena för luftföroreningar enligt MKN kan innehållas. Ytterligare anledningar till att gränsvärdet för MKN luft inte överskrids är att framtida trafiksiffror inte längre beräknas öka lika mycket som tidigare beräknat och att trafiken minskat på Bergsgatan de senaste åren.

Andelen dubbdäck beräknas idag vara 94 % och i framtiden 92 %.

Då mätningarna har utförts på marknivå bedöms MKN luft även innehållas på takterrass och innegård.

Utförda mätningar visar att MKN för luft överskrids längs med Bergsgatan idag. Ett åtgärdsprogram har upprättats som beskriver vad som behöver utföras för att MKN ska kunna innehållas i framtiden. Ett genomförande av aktuell detaljplan bedöms inte försämra möjligheterna att innehålla MKN i enligt åtgärdsprogrammet.

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. Detaljplanen innehåller regleringar för att gällande gränsvärden för buller ska kunna innehållas.

MKN Vatten

Påverkade vattenförekomster är Sundsvallsåsen och Sundsvallsfjärden.

Miljö kvalitetsnormerna för dessa bedöms inte bli påverkade av ett genomförande av aktuell detaljplan, då tillräcklig rening uppnås till följd av reglerad dagvattenfördröjning.

Strandskydd 7kap MB

Planområdet ligger utanför strandskyddszon.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

I översiktsplanen "ÖP2021" redovisas området som ett förtätningsområde kring stadskärnan. Även de generella riktlinjerna för centrala staden gäller.

Av dessa är det främst två riktlinjer som är aktuella för detta planförslag; att andelen bostäder ska öka och att bottenvåningar bör inrymma handel och icke störande verksamheter.

Planområdet ligger även inom det område som behandlas i Stadsvision Sundsvall, som en del av Stenstan. Inget specifikt ägs om platsen mer än att stadslivet bör utvecklas och att riksintresset för Stenstan ska värnas.

Aktuellt planförslag bedöms vara i enlighet med "ÖP2021". Sundsvalls kommun har sedan detta detaljplaneärende påbörjats antagit en ny översiktsplan, "ÖP2040". Men då ÖP2021 var den gällande då aktuell detaljplaneprocess påbörjades är det den som ska fortsätta att gälla i detta fall.

Gällande detaljplaner

För området gäller 2281K-S54 *Stadsplan för området mellan Sidsjöbäcken och Grevensbäcken söder om stadens järnvägar*, från 1930.

I kv. Credit tillåts "slutet byggnadssätt". Byggnader får vara 3 vån/11 m höga.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Ett "hål" i stadsstrukturen täpps igen. Den relativt storskaliga exploateringen påverkar till viss grad närmiljön för grannfastigheterna och gaturummet längs med Bergsgatan, Parkgatan och Fridhemsgatan.

Bergsgatan är drabbad av luftföroreningar som kan komma att koncentreras ytterligare och överstiga miljö kvalitetsnormerna.

Dessa normer behöver dock endast följas för tätorter med mer än 250 000 invånare eller en hög befolkningstäthet.

Att bygga i centrala lägen i stället för ocentrala bedöms dock bidra till ett mer hållbart resande och att luftföroreningarna därmed minskar.

Med detaljplanens regleringar och övriga rekommendationer går det att uppföra en bostadsbyggnad för på platsen som klarar uppsatta gränsvärden för luftföroreningar, buller och risk. Trots att platsen kan anses som icke optimal för dessa verksamheter är den inte olämplig i PBL:s och BBR:s mening.

Det finns inga allmänna lekplatser i närområdet. Lektytor behöver därför skapas på en innergård. Detaljplanen ställer även krav på att takterrass är tillgänglig för lek och rekreation.

Hög trafikbelastning bör undvikas på Bergsgatan. Utförd trafikutredning visar på att trafikarbetet kan minska jämfört med idag om planförslaget genomförs. Även om både in- och utfart sker mot Bergsgatan.

Den storskaliga exploatering som planförslaget medger innebär sämre ljusförhållanden och utsikt för grannfastigheterna.

Försämringen bedöms inte som orimlig eller betydande, avvägt mot intresset att bygga storskaligt på en central plats i staden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet kan ansluta till det allmänna VA-nätet.

Värme

Planområdet kan ansluta till det allmänna fjärrvärmenätet.

El

Planområdet kan anslutas till de allmänna el- och optonäten. På allmän plats står idag två stycken kabelskåp och under marken finns el- och optoledningar dragna. Skåpen kan behöva flyttas på medan ledningarna inte borde påverkas.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Tekniska utredningar

Kommunen har inför planläggning genomfört en rad utredningar.

- Risk
- Buller
- Geoteknik
- Dagvatten
- Trafik
- Parkering
- Luftkvalité

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen våren 2023.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. I centrala Sundsvall kan förutsättningar ändras inom en relativt nära framtid. Därför bör detaljplanerna få en kort genomförandetid så att de kan ändras om behovet skulle uppstå.

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
Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera.

En fastighetsreglering kan t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan t.ex. innebära att ny fastighet bildas, för bostad-, industriändamål m.m. Ett tredimensionellt utrymme (3D-utrymmen) kallas ett utrymme av en fastighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett 3D-utrymme kan exempelvis vara ett underjordiskt parkeringsgarage, ett bergtrum eller ett våningsplan i en byggnad.

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.

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.

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

Allmän Plats

Allmän plats utgörs av del av fastigheterna Stenstaden 1:1 och Södermalm 1:65 som ägs av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän plats bedöms inte behövas. Då kommunen är huvudman för allmän plats ska denna ägas av kommunen. Inom allmän platsmark (GATA) kan 3D-utrymme bildas inom detaljplanens områden 4 och 5 för bostads- och centrumändamål (BC).

Kvartersmark

Credit 7 & 8 kan slås ihop för bostads- och centrum-ändamål (BC) genom fastighetsreglering eller sammanläggning så att kvartersmarken i planområdet blir en fastighet. Fastigheterna kan också kvarstå utan någon fastighetsbildning, eller så kan nya fastigheter för bostads- och centrumändamål (BC) avstyckas ifrån dem. Ny tredimensionella fastigheter, 3D-fastigheter för bostads- och centrumändamål (BC), kan också avstyckas.

Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt

Om ny fastighet avstyckas eller 3D-fastigheter bildas kan det behöva bildas gemensamhetsläggning eller servitut, för att t.ex. trygga möjligheterna till parkering och utfart.

Någon ledningsrätt bedöms inte behöva bildas.

Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Inverkan på befintliga rättigheter

Planområdet omfattar två avtalsservitut: 95/2229 och 95/2230

Avtalsservitut, 95/2230, är till förmån för Credit 7 & 8 och belastar Credit 1. Det ger de förstnämnda fastigheterna rätt att:

- Anlägga, underhålla, förnya och använda fjärrvärmeledning till undercentral inom Credit 1
- Anlägga, underhålla, förnya och använda anläggning för garageventilation.
- För in- och utfart använda väg inom garage på Credit 1.
- Använda gångväg via portik över Credit 1

Avtalsservitutet, 95/2229, är till förmån för Credit 1 och belastar Credit 7 & 8. Det ger Credit 1 rätt att använda gångväg via portik över Credit 7 & 8.

Om avtalsservitut 95/2229 ska kvarstå bör det inte uppföras något på Credit 7 & 8 i och med genomförandet av detta planförslag, som innebär ett hinder för servitutet.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

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

Fastighetsvis beskrivning av konsekvenserna

Credit 7

1. Kan slås ihop med Credit 8 genom fastighetsreglering eller sammanläggning
2. Kan även delas i flera fastigheter, inklusive tredimensionella genom avstyckning eller att nya fastigheter urholkas(3D-utrymme).
3. Område för gemensamhetsanläggningar och servitut kan behöva bildas för att trygga parkering och utfart om avstyckning sker eller 3D-fastigheter bildas.

Credit 8

1. Kan slås ihop med Credit 8 genom fastighetsreglering eller sammanläggning
2. Kan även delas i flera fastigheter, inklusive tredimensionella genom avstyckning eller att nya fastigheter urholkas(3D-utrymme).
3. Område för gemensamhetsanläggningar och servitut kan behöva bildas för att trygga parkering och utfart om avstyckning sker eller 3D-fastigheter bildas

Ingen fastighetsreglering är nödvändig för Stenstaden 1:1 och Södermalm 1:65.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras genom ett planavtal mellan Sundsvalls kommun och sökanden.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – Riskbedömning, Structor 2020
Bilaga 2 – Bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustik 2022
Bilaga 3 – Geoteknisk utredning, Jan Blumenberg 2020
Bilaga 4 – Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns 2020
Bilaga 5 – Anmälan om efterbehandling, WSP 2016
Bilaga 6 – PM Trafikutredning, WSP 2020
Bilaga 7 – Luftkvalitetsutredning, Ramböll, 2022
Bilaga 8 – Parkeringsberäkning, White 2020
Bilaga 9 – Översiktlig dagvattenutredning, Structor, 2020

REVIDERINGAR

Efter granskning

- Planbeskrivningen revideras för att förtydliga kommunens bedömning angående påverkan på riksintresset E14
- Planbeskrivningen revideras för att nämna andelen dubbdäck som räknats med i luftkvalitetsutredningen.
- Planbeskrivningen revideras för att redogöra för en bedömning om föreskriften för MKN luft gäller i Sundsvall eller inte.
- Planbeskrivningen revideras för att förtydliga att grundläggning och geoteknik regleras i 2 kap. § 4 BBR.
- Planbeskrivningen revideras för att förtydliga bedömningen kring luftkvalitet. Inomhusluft styrs i huvudsak av 6 kap. BBR. Kommunens nya översiktsplan innehåller rekommendationer som skulle göra aktuellt planområde mindre lämpligt för föreslagen användning, men planprocessen har gått i enlighet med den förra översiktsplanen, som inte innehöll några rekommendationer avseende luft.
- Planbeskrivningen revideras för att ange rätt siffra vad gäller behov av dagvattenfördröjning.
- Plankartan revideras så att en bestämmelse införs som reglerar hur utfart mot allmänna gator ska utformas.
- Planbeskrivningen revideras så att texten angående friyta på tak stämmer överens med vad som regleras i plankartan.
- Planbeskrivningen revideras så att möjligheten till 3D-fastighet ovanför allmän plats nämns.
- Planbeskrivningen revideras så att ordet ”riktvärde” byts till ”gränsvärde”.

- Planbeskrivningen revideras för att nämna att MKN luft inte bedöms överskridas på takterrass eller innergård.
- PM Dagvatten tas bort som bilaga till planhandlingen då detta är inaktuellt.

Efter återremittering

- Planen återremitterades för att ta bort användningen vård, efter beslut av Stadsbyggnadsnämnden. Användningen D stryks därmed från plankartan och planbeskrivningen uppdateras.
- För att minska upplevd volym begränsas ytan för takvåning så att den inte kommer att synas från gatan.
- Där B och C får anordnas ovan allmän plats regleras så att det inte får ske på en lägre nivå än 15,4 meter över nollplanet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Anders Franzén Planavdelningen.

STADSBYGGNADSKONTORET



Olof Lindstrand
Planchef



Anders Franzén
Planeringsarkitekt

Detaljplan för
Credit 7 & 8
Sundsvalls kommun, Västernorrlands län

Samrådsredogörelse

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 29 oktober – 22 november 2020.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter och bolag

Länsstyrelsen

Anser att planförslaget saknar tillräcklig redovisning av

1. huruvida det kommer att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap miljöbalken,
2. dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion
3. dess påverkan på riksintresset för kommunikation enligt 3 kap. miljöbalken.

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

Riksintressen

Kulturmiljö

Fastigheterna ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Stenstan. Det aktuella området räknas dock traditionellt inte till Stenstan, utan mer som centrala Sundsvall. Länsstyrelsen bedömer att den slutliga påverkan avgörs av byggnadernas utformning, inte av att platsen i sig bebyggs. Tillkommande bebyggelse bör vara varierad och med höga krav på utformning. Det är positivt att tegel föreskrivs som fasadmateriäl. Sammantaget bedömer länsstyrelsen att förslaget inte innebär någon betydande skada på riksintresset, men vill poängtera vikten av att bebyggelsen utförs med en genomtänkt gestaltning.

Kommunikation

Planområdet angränsar till E14, Bergsgatan som är ett utpekat riksintresse för kommunikation. Planförslaget innebär att fastigheten kommer att angöras från Bergsgatan, vilket inte bedöms vara lämpligt med hänsyn till trafikmängden. Åtgärdens påverkan på möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft kan också innebära ett försvårande av driften av vägen.

***Kommentar:** Angöring från Bergsgatan är ett av flera alternativ. Det finns en anslutning här idag. Denna saknar ett formellt tillstånd till anslutning mot statlig väg. Trafikverket accepterar angöring "höger-in/höger-ut" men förbehåller sig rätten att stänga anslutningen om den skulle ge trafikstörningar på E14.*

Ett annat alternativ är att ha infarten från Parkgatan och endast utfart mot Bergsgatan. För räddningsfordon, avfallshämtning och leveranser är detta den enklaste lösningen.

Även för detta alternativ gäller "höger-in/höger-ut".

Ännu ett alternativ är om man kan lösa angöring från Östra Långgatan, via gällande servitut att köra genom garage på fastigheten Credit 1. Denna lösning är enklast för personbilar men formellt når man inte Credit 7 på detta sätt. Planbeskrivningen anger att detta bedöms som det trafiksäkerhetsmässigt bästa alternativet, men det kan förtydligas att viss trafik ändå kommer behöva angöra via Park- eller Bergsgatan. Detta pga. tillgänglighet för räddningstjänsten och begränsad framkomlighet för större fordon genom befintligt garage.

Det bedöms att fastigheterna kan bebyggas med någon av de alternativa angöringarna, utan att trafikmängden påverkas på något betydande sätt. Planområdet utnyttjas idag som parkeringsplats, med angöring mot Bergsgatan. Området får bebyggas enligt gällande plan och det bedöms som orimligt att hindra möjlighet till anslutning. Ett sådant beslut kan vara förenligt med ekonomisk ersättning.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt planbeskrivningen kommer förslaget innebära att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft kommer att försämrats. Problemet med luftkvaliteten på Bergsgatan är ett känt problem, och Trafikverket arbetar tillsammans med kommunen för att förbättra luftkvaliteten. Kommunen bör sätta det aktuella förslaget i sammanhanget av de åtgärder som pågår och planeras. Det är inte lämpligt att anta en detaljplan som innebär att luftkvaliteten försämrats ytterligare över gränsvärdena enligt MKN eller som kan motverka

förbättringsåtgärder och leda till att MKN trots dessa inte kan följas. I undersökningen av betydande miljöpåverkan lyfts fram att överskridandet av MKN beror på andelen icke hållbart resande, och att det aktuella förslaget kan minska detta. Om detta är en faktor som kommunen anser är betydande bör detta lyftas fram och undersökas närmare. Kommunen bör också beskriva vilka ställningstaganden som gjorts för att minska den negativa påverkan på MKN luft. Det framgår inte av planbeskrivningen om förslaget har anpassats för att ha en mindre negativ påverkan på luftkvaliteten, exempelvis genom att begränsa höjden. Sammantaget bedömer länsstyrelsen i dagsläget att det kan komma att bli aktuellt att överpröva detaljplanen utifrån att den bidrar till att MKN luft inte kan uppnås.

***Kommentar:** I och med att hastigheten på Bergsgatan sänkts från 50 km/h till 40 km/h så visar nya beräkningar på att gränsvärdena för MKN underskrids även om planområdet bebyggs. Beräkningarna ger även ett lägre resultat då uppräknings av framtida trafik är lägre som vad som tidigare räknats med.*

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

I planbeskrivningen framförs att stabilitetsproblematik kan förekomma i planområdets nordöstra del. Dessa risker behöver utredas vidare och planen behöver om nödvändigt anpassas för att hantera riskerna. Länsstyrelsen kan utifrån de utredningar som finns inte avgöra om planen är godtagbar med hänsyn till risken för ras, skred och erosion.

***Kommentar:** För att kunna grundlägga ett nytt hus på platsen behöver befintliga slänter och stödmurar grävas bort för att nå ner till samma grundläggningsnivå som intilliggande byggnader.*

Farligt gods

Byggande i centrala Sundsvall innebär i många fall risker från transport av farligt gods. Länsstyrelsen bedömer att risknivån och de åtgärder som implementerats i detaljplanen är godtagbara utifrån förutsättningarna.

Inomhusluft

I planbeskrivningen räknas ett antal åtgärder för att miljö kvalitetsnormerna ska kunna innehållas inomhus. Länsstyrelsen skulle vilja se ett förtydligande av vad kommunen menar med "miljö kvalitetsnormerna inomhus". För att kunna bedöma om luftkvaliteten inomhus kan nå acceptabla nivåer är det avgörande att veta vilka gränsvärden kommunen utgått ifrån. Flera av de åtgärder som räknas upp implementeras inte i planen bland annat av utrymningsskäl. Kommunen bör

tydligare värdera behovet av dessa åtgärder utifrån påverkan på inomhusluften. Sammantaget är det inte tydligt för länsstyrelsen att förslaget är lämpligt utifrån möjligheten att uppnå en acceptabel inomhusluft.

Kommentar: *Då miljö kvalitetsnormer inte gäller för inomhusluft så behöver texten i planbeskrivningen ändras.*

Bifogad luftutredning visar att det går att uppföra en byggnad på platsen som har en godtagbar inomhusluft. Detta räcker i detaljplaneskedet. Att inomhusluften måste hålla en viss kvalitet regleras i BBR. Finns det andra åtgärder för att uppnå god inomhusluft än de som nämns i utredningen så bör dessa inte förbjudas i detaljplanen.

Förorenad mark

Det är positivt att det regleras att området måste saneras innan startbesked kan ges. Anmälan om efterbehandling avser endast fastighet Credit 7 och är daterad 2016. Den miljötekniska utredningen är från 2016 och mycket kan ha hänt på området sedan dess. Området har använts som parkering på ett grusunderlag och risken finns att nya föroreningar har tillkommit. En kompletterande utredning av föroreningssituationen behövs innan en ny anmälan om efterbehandling upprättas.

Inför markarbeten i form av gräv-, schakt- eller anläggningsarbeten eller vid byggnationer ska eventuella föroreningar inte riskera att spridas, byggas in eller lämnas kvar.

Dagvatten

Planförslaget behöver kompletteras med en dagvattenutredning som tar hänsyn till skyfall. Länsstyrelsen kan i dagsläget inte göra bedömningen av planförslagets lämplighet med hänsyn till dagvatten.

Kommentar: *En dagvattenutredning har tagits fram som visar på en möjlig lösning. Denna bifogas planhandlingen inför granskning. Detaljplanen kompletteras med en bestämmelse om att fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark.*

Övriga synpunkter

Miljöbedömning

Länsstyrelsen anser att kommunen bör utveckla motiveringen i sin undersökning av miljöpåverkan utifrån förslagets påverkan på möjligheten att uppnå MKN luft och betydelsen för människors hälsa med koppling till detta.

Kommentar: Se ovan angående luft.

Parkering och angöring

Förutsättningarna för parkering och angöring bedöms vara problematiska, vilket också tas upp i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att kommunen bör utreda vidare om och hur parkeringssituationen kan lösas för de användningar som planen tillåter. Området kan enligt förslaget i praktiken användas för enbart centrum- eller bostadsändamål, och kan då vara i behov av ett stort antal parkeringar, något som inte verkar gå att lösa inom planområdet. Det förhållande att en befintlig parkering försvinner kan bidra ytterligare till problematiken. Det saknas också i princip möjligheter för angöring till fastigheterna. Enligt boverkets byggregler (BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4) ska en byggnad kunna angöras med bil inom 25 meter från en tillgänglig entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostäder.

Kommentar: Se ovan angående angöring. Vid behov av ett stort antal parkeringar så kan detta lösas med ett källargarage som angörs via servitut mot Östra Långgatan.

Regeln om 25 m gäller endast för parkeringsplatser för rörelsehindrade. Sådana kan anläggas på innergården.

Buller

Bullerutredningen bedöms inte vara tillräcklig för att kunna göra en fullgod bedömning av bullersituationen. Det är bland annat otydligt i bullerutredningen om trafikmängden har räknats upp för beräknad trafikmängd 2040. Se bifogat yttrande från Trafikverket för mer information.

Området är i vilket fall utsatt för buller från trafik från flera håll. Vid kvarterets östra och södra fasad överskrider riktvärdena för lägenheter större än 35 m². Detaljplanen innehåller en planbestämmelse för att reglera lägenhetsutformningen med hänsyn till trafikbuller. Utifrån byggnadens volym bedöms möjligheten till dubbelsidiga lägenheter vara begränsad och flertalet lägenheter får då antas bli max 35 m² stora. Länsstyrelsen ser gärna att kommunen kommenterar konsekvenserna av detta.

Kommentar: Se yttrande från Trafikverket.

Detaljplanen tillåter en "tjock" volym som rymmer korridorer med 35 m² stora lägenheter på båda sidor. Om större lägenheter ska anordnas så kan inte hela den tillåtna bredden utnyttjas. Detaljplanen reglerar en maxvolym och det tillåts att bygga mindre/smalare.

Dagsljus

Detaljplanen behandlar inte frågan om dagsljus. Förslaget innebär att en hög byggnad placeras i nära anslutning till intilliggande byggnader. Om byggnaden används för bostäder bedömer länsstyrelsen att byggnaden kommer att förses med till stor del ensidiga lägenheter. Lägenheter som orienteras mot norr eller mot intilliggande byggnad i väster bedöms kunna få problem att uppnå kraven på dagsljus, direkt solljus och i vissa fall begränsad möjlighet till utblick. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver kompletteras med en dagsljusutredning. Förslaget måste också antas påverka dagsljus och utblick på intilliggande fastigheter. Kommunen bör utreda i vilken mån detta kan innebära en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Kommentar: *Frågan om dagsljus ska behandlas i bygglovsprocessen.*

Intilliggande Credit 1 har dubbelsidiga lägenheter och inga uteplatser riktade mot planområdet. Credit 6 är inget bostadshus.

Social hållbarhet

Planbeskrivningen kan med fördel kompletteras med resonemang och åtgärder kring tillgänglighet, trygghet, brottsförebyggande, folkhälsa, integration och jämställdhet. T.ex. utifrån att möjliggöra blandad bebyggelse av bostäder, butiker och kontor i området, skapa orienterbarhet och överblick samt skapande av goda mötesplatser.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Kommunerna har en nyckelroll i arbetet med att främja en god gestaltad livsmiljö. Länsstyrelsen ser därför gärna att kommunen beskriver hur detaljplanen bidrar till denna målsättning.

Det är positivt att planförslaget har tagit hänsyn till omkringliggande bebyggelse och innehåller regleringar av byggnadens utformning.

Klimat och energi

Enligt PBL ska kommunen ta hänsyn till miljö- och klimataspekter vid all planering. I utformningen av detaljplanen kan sådant som tillgång till välplacerade

och trygga cykelparkeringar och busshållplatser regleras. Genom orienteringen av byggnaderna kan mer eller mindre goda lägen för solceller skapas. Vilket trafikarbete genomförandet av en detaljplan ger upphov till är av avgörande betydelse för dess klimatpåverkan. Detaljplanens lokalisering ger de grundläggande förutsättningarna, men även detaljplanens utformning är av betydelse. Detaljplanen reglerar inte människors beteende, men kan skapa förutsättningar för och främja ett klimatsmart beteende. Länsstyrelsen emotser ett resonemang utifrån hur detaljplanen tar hänsyn till miljö- och klimataspekter.

Postnord

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

Vid nybyggnation av enbostadshus och verksamheter placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

***Kommentar:** Placering av postmottagning får godkännas i samband med nybyggnation.*

Trafikverket

Bedömer att platsen är olämplig för den bebyggelse som föreslås i planförslaget med följande motiveringar:

Anslutningar

E14 (Bergsgatan) är ett utpekad riksintresse och har mycket trafik, särskilt vid rusningstider. En sådan väg bör inte ha direktutfarter från enskilda fastigheter. Trafikverket bedömer därför att ut- och infart måste lösas på annat sätt mot lokalgator och utfartsförbud bör läggas mot E14 på plankartan.

Luft

Trafikverket anser att platsen är mycket olämplig att i dagsläget uppföra en byggnad på, eftersom luftkvaliteten utmed Bergsgatan är dålig och

miljökvalitetsnormen för partiklar riskerar att överskridas. Miljönämnden har förelagt Trafikverket att utföra utredningar för att få ned partikelhalterna på Bergsgatan, samt även förelagt Trafikverket att vidta åtgärder för buller och partikelhalter för en förskola som ligger mitt emot aktuell fastighet. Det är då inte rimligt att Sundsvalls kommun samtidigt planlägger för en ny hög byggnad som sluter gaturummet ytterligare, och gör det ännu svårare att klara miljökvalitetsnormen för luft. I bilaga 8 luftkvalitetsutredningen redogörs också att om en ny byggnad placeras i korsningen Bergsgatan och Parkgatan kommer luftkvalitetssituationen riskeras att försämrats ytterligare.

Sundsvalls kommun (Stadsbyggnadskontoret) har i samarbete med Trafikverket och Länsstyrelsen tagit fram ett förslag på ett nytt åtgärdsprogram för partiklar. Alla Trafikverkets föresatser om att i samverkan verka för och se till att MKN uppnås finns angett i Trafikverkets yttrande över utkast till reviderat åtgärdsprogram som nyligen har varit på extern remiss. I Trafikverkets yttrande över åtgärdsprogrammet lyfte Trafikverket att det borde finnas med en åtgärd som beskriver hur kommunen ska beakta partikelhalterna i samband med den fysiska planeringen, t.ex. på Bergsgatan. Åtgärden borde beskriva vad som ska beaktas vid lämplighetsprövningen enligt PBL.

Det finns ett pågående EU-överträdelseärende mot Sverige för överskridanden av gränsvärdet för PM10 och Sundsvall är en av de städer som har överskridit gränsvärdet under de senaste åren (Bergsgatan). Åtgärdsprogrammet ska upp för beslut i kommunfullmäktige den 30 november, och det kommer ingå i kommunens rapport för året till Naturvårdsverket/deras rapport till EU-kommissionen.

Kommentar: I och med hastighetssänkningar på Bergsgatan beräknas gränsvärdena för MKN luft att inte överskridas.

Buller

Trafikverket har tagit del av en bullerutredning som gjorts för detaljplanen men anser att den är endast övergripelig och det går inte att göra en bedömning utifrån materialet. För att kunna göra en bedömning om bullersituationen på planområdet behöver man göra en ny bullerutredning där man bland annat tagit hänsyn till industribullret samt de nya trafiksiffrorna som gäller år 2040.

Följande ska finnas med i en bullerutredning för att trafikverket ska kunna bedöma den:

1. Bullerberäkningar av ekvivalent- och maxnivåer i nuläge och i framtiden baserade på antal fordon per årsdygnsmedelvärde (ÅDT) avstånd till väg- eller spårmitt samt hastighet. Trafiken bör vara fördelad på gods- och persontrafik under dag, kväll och natt. När spårtrafik är bullerkällan bör tågtyper (gods- eller

persontrafik och tågtyper som t ex X2, X60) specificeras. I vissa fall är det även nödvändigt att redovisa maximala ljudnivåer för respektive tågtyp.

2. Normalt bör bullerberäkningar grundas på skyltad hastighet på väg och största tillåtna hastighet för respektive tågtyp för järnväg. Beräkning med en högre hastighet än verklig vid till exempel vägkorsningar och järnvägsstationer ger marginaler för att även beakta tillkommande ljud från inbromsning och acceleration. Dessa ljud omfattas inte av dagens bullerberäkningsmodell. Om lägre hastighet används som underlag för bullerberäkningar, ska detta motiveras och underlaget redovisas. Vid tveksamma fall rekommenderas att en känslighetsanalys görs för att påvisa skillnader i beräkningsresultat med olika hastighetsunderlag.

3. Vid planering av bebyggelse ska hänsyn tas till såväl nuvarande som framtida trafik. Bullerutredningen bör innehålla ett resonemang om framtida utveckling och bedömningar om förändringar av ljudmiljön. Trafikverket tar fram och tillhandahåller trafikprognoser för alla trafikslag, så kallade basprognoser. Nuvarande prognos gäller trafik år 2040. Trafikverket anser att basprognoserna bör vara utgångspunkt för beräkningar av framtida bullersituation, men att det ibland kan finnas behov av lokala justeringar. Lokala justeringar kan till exempel vara motiverat när det finns överenskommelser om stöd för att främja hållbara stadsmiljöer, så kallat stadsmiljöavtal. Om väg- eller järnvägssträckor har pekats ut och preciserats som riksintressen så bör dessa specifika prognoser för riksintresset utgöra ett underlag för bullerberäkningen.

4. Om det i den aktuella detaljplanen inte planerats för uteplatser bör betydelsen av och krav på friytor uppmärksammas.

5. Förutom redovisning av buller från respektive källa ska även sammantagna bullerberäkningar analyseras. Det gäller till exempel för områden påverkade av flera vägar eller när buller från väg och järnväg förekommer samtidigt. Generellt gäller att bullernivåerna från två eller fler aktuella källor av samma typ adderas. Om trafikbuller och industribuller förekommer samtidigt bör störningar utredas och redovisas var för sig, men det måste också göras en helhetsbedömning utifrån alla bullerkällor.

6. Utredningar, inklusive tekniskt utförande, av eventuella bulleråtgärder. Åtgärder och utformning som behövs för att åstadkomma en hälsosam ljudmiljö bör regleras i planbestämmelserna. I beslut om bygglov utanför detaljplan bör åtgärder/utformning anges som villkor i bygglovsbeslutet.

7. När industribuller eller lågfrekvent buller beräknas används indata från närfältsmätningar av förekommande bullerkällor. Sådana indata finns oftast inte framtaget så som det finns för passerande trafik. En bedömning måste göras från fall till fall av om tillgängliga inmätningar från andra platser är relevanta att använda som utgångspunkt. Tidsomfattning och platser för förekommande

bullerkällor behöver bestämmas, för att vid behov summera dem och relatera dem till den tidsperiod som riktvärdet avser.

***Kommentar:** Bullerutredningen uppdateras.*

Farligt gods

I bilaga 1 om riskbedömningen är bedömningen att samhällsriskerna är eller tangerar på en oacceptabel nivå även om man vidtar åtgärder.

Trafikverket vill framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på Trafikverkets väg- och järnvägar. Hänsyn till farligt gods ska därmed beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet, inom säkerhetszonen eller på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

***Kommentar:** Farligt gods tillåts inte på Bergsgatan i dagsläget. De enda undantagen är leveranser till tankstationer längs med E14 genom Sundsvall. Risknivån påverkas även av närliggande kombiterminal, som ska flytta år 2024. Samhällsriskerna är enligt riskbedömningen oacceptabel för hela Sundsvall oavsett om planområdet bebyggs eller inte. Det är för Sundsvalls kommun ett orimligt ställningstagande.*

Kommunala myndigheter och bolag

Barn- och Utbildningsförvaltningen
Har inga synpunkter.

Kommunstyrelsekontoret

Bostadsförsörjning

Det är välkommet med fler boende i centrala Sundsvall. Bostäder eller kontor ger ett bättre underlag för stadsliv, handel och restauranger än vad vårdboende gör. Det vore bra om kommunen i dialog med byggherren och genom avtal kan försöka styra till att upplåtelseformen blir hyresrätt.

***Kommentar:** Alla nämnda användningar tillåts enligt planförslaget. Upplåtelseform regleras inte i detaljplan. Det kommer inte heller behövas något exploaterings- eller markanvisningsavtal där kommunen eventuellt skulle kunna styra upplåtelseformen.*

Översiktsplanering

Området ligger inom ett förtätningsraster i översiktsplanen. Inom det området kan detaljplaneläggning prövas enligt riktlinjerna i översiktsplanen. För området gäller dessutom de generella riktlinjerna och riktlinjer för centrala staden.

Planbeskrivningen saknar hänvisning till översiktsplanen och hur riktlinjerna har tillgodosetts. Området ligger också inom det område som behandlas i Stadsvision Sundsvall.

Finns det någon begränsning i byggrättens utbredning? Det är svårt att utläsa i plankartan. Ett förslag är att anpassa byggrätten till den struktur som intilliggande kvarteret Credit 1 har.

Att få ekonomi att gå ihop är självklart viktigt men det bör vara den sammanvägda bedömningen som får avgöra vilken markanvändning som är lämplig på platsen. Det är viktigt att planen är förenlig med riksintresset Stenstan.

***Kommentar:** Planbeskrivningen uppdateras med en bättre hänvisning till översiktsplanen och dess riktlinjer samt till Stadsvisionen.*

Byggrätten begränsas höjdmässigt och för att ge ett visst avstånd till intilliggande bebyggelse. Någon exploateringsgrad bedöms inte som nödvändig att ange.

Aktuell detaljplan prövar lämpligheten av äldreboende med bostäder och kontor som alternativa användningar, enligt givet planbesked.

Se yttranden från Länsstyrelsen och Kultur- och fritidskontoret angående riksintresset.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns inom acceptabelt gångavstånd.

Folkhälsa

Platsen är inte lämplig för vårdboende med äldre som är mer känsliga och som befinner sig på platsen dygnet runt. Även om platsen på vissa ytor uppfyller lagkraven för buller och luft. Vilka kvaliteter har platsen för just vårdboende?

Det är en stor brist att upprättad miljöbedömning inte har med miljökvalitetsnormer för luft som en rubrik, trots att det borde vara en av de viktigaste frågorna, som eventuellt kan medföra betydande miljöpåverkan. Luft nämns däremot under lokala miljömål.

En god ljudmiljö kan åstadkommas inomhus men det är svårt att se hur det kan skapas en god ljudmiljö utomhus på taket där lekplats föreslås. Innergården blir tillräckligt tyst men väldigt mörk. Att hänvisa de vårdboende till en park en bit bort är inte rimligt.

***Kommentar:** Fastighetsägaren har begärt att kommunen genom detaljplan prövar fastigheterna för ändamålet äldreboende. Kommunen ska därmed utreda om det är lämpligt eller inte enligt Plan- och bygglagen (PBL).*

Kvaliteter utöver detta ingår inte i bedömningen. I dagsläget tillåter Sundsvalls kommun inte privata äldreboenden. Kommunala äldreboenden får heller inte hyra lokal av privata aktörer. Därmed kommer inte ett äldreboende kunna uppföras på platsen.

Skulle denna förutsättning ändras så är det Socialnämnden som anger vilka kvaliteter som ska uppfyllas. Detta sker utöver detaljplaneprocessen.

Planområdet uppfyller inte angivna kvaliteter avseende närhet till natur eller avstånd till tung trafik. Därmed kan det uppfattas som onödigt att reglera för äldreboende på platsen, men inte nödvändigtvis olämpligt enligt PBL.

Miljöbedömningen uppdateras så att miljökvalitetsnormer för luft beskrivs.

Takterrassen bör få en bullerskärm. Det behövs även ett fallskydd.

Vårdboende hänvisas i första hand till en takterrass som detaljplanen reglerar ska vara tillgänglig som friyta.

VA-planering, klimat, avfallshantering

I planhandlingen står att avrinningen från området ökar eftersom hela ytan kan komma att hårdgöras. Det finns inget som visar var fördröjningen ska placeras eller hur stort fördröjningsmagasin som krävs. Redan idag uppstår det översvämningar i järnvägen viadukt över Parkgatan. Om flödet till den punkten ökar kommer antalet översvämningar sannolikt också att öka.

Planen bör visa hur avfall ska tas om hand. Var ska sophus placeras? Tänk på att avfall måste hämtas på innergård. Att bara hänvisa till avfallsplanen är inte tillräckligt.

***Kommentar:** En dagvattenutredning har upprättats under samrådstiden. Denna ger ett förslag på placering av och storlek på fördröjningsmagasin. Detaljplanen*

*ska reglera att fördröjning av dagvatten ska lösas inom fastigheten.
Planbeskrivningen ska innehålla en sammanfattning av dagvattenutredningen.*

Övriga miljöstrategiska frågor

Det kan vara så att planförslaget uppfyller lagkraven. Trots detta är det mer lämpligt med någon annan användning än vårdboende på platsen. Att planlägga för kontor eller möjligtvis bostäder är mer rimligt. Kontor och bostäder kan ge andra positiva effekter för staden som helhet.

Miljöbedömningen bör kompletteras med en konkret bedömning av hur byggnadens höjd och volym kan anpassas till riksintresset Stenstaden och stadsbilden. Ta stöd i den uppdaterade beskrivningen av riksintresset från år 2015 och genomförd analys av hur hushöjder bör anpassas till stadskärnans värden. Slutsatserna av detta bör inarbetas i plankarta och planbeskrivning.

I första hand föreslår kommunstyrelsekontoret att planlägga för kontor, i andra hand bostäder, men med hänsyn till platsens förutsättningar föreslår vi inte att planlägga för vårdboende.

***Kommentar:** Planförslaget tillåter kontor och bostäder. Fastigheterna är privatägda och fastighetsägaren vill få det prövat om vårdboende, bostäder och kontor är lämpligt på platsen. Detaljplanen visar att inget är olämpligt enligt PBL.*

Kommunen kan inte ställa högre krav än vad lagen anger.

Byggnadens höjd och volym har bedömts inte påverka riksintresset på något betydande sätt.

Kultur- och fritidsnämnden

Trygghet

Med hänvisning till den riskbedömning som är gjord ifrågasätter kultur och fritid ur ett trygghetsperspektiv lämpligheten att bygga ett vård- och omsorgsboende enligt planen. Vi måste skapa goda förutsättningar för både trygghet och säkerhet för våra äldre och andra med stort behov av vård och omsorg. Kultur och fritid ser det ur ett trygghetsperspektiv som mycket svårt, till och med omöjligt att göra på den tänkta platsen för vård- och omsorgsboendet.

***Kommentar:** Riskbedömningen visar att stora delar av centrala Sundsvall egentligen är olämpligt med hänsyn till risknivån. För att inte lägga en död hand*

på de delar av Sundsvall där utveckling är mest intressant blir ett fullt hänsynstagande till risknivåerna orimligt.

Rekreation och friluftsliv

Exploateringen innebär en omfattande vårdinrättning. I plankartan finns en större friyta för utevistelse på husets tak, vilket är önskvärt då möjligheten till utevistelse i närheten av planområdet i övrigt är begränsad.

I plankartan framgår att friyta ska anläggas, men i övrig text (sid 7 och 13) står det att det är en möjlighet. Viktigt att det framgår på alla ställen att det är ett krav.

Det finns mycket forskning som beskriver behovet av grönska och lugn i nära anslutning till vårdinrättningar då den både skapar lindring av fysiska och psykiska symptom. Det vore därför mycket önskvärt om friytan kunde ge utrymme för grönska, och avskärmas från trafikbuller.

***Kommentar:** Planbeskrivningen ändras på sid 7 och 13 enligt önskemål.*

Uteplatsen kommer att vara avskärmd från buller. Avskärmningen ska även fungera som fallskydd.

Kulturmiljö

De delar av byggnaden som inte har mansardtak kan med fördel gestaltas så att det från gatan ser ut att vara mansardtak.

Byggnaden bör inte ha burspråk som kragar ut över gatan mer än ca 1 m, likt byggnaden på Credit 1 så att Bergsgatan får ett harmoniskt fasadliv.

Föreslagen byggnadshöjd riskerar att eventuell ny bebyggelse blir dominerande i området, dock bedöms den inte vara så pass hög att den påverkar riksintresset för kulturmiljö.

I övrigt bedöms planförslaget utgöra goda förutsättningar för att ny byggnad ska följa kvarterets och närområdets karaktärsdrag. Detta gäller särskilt vid kvarterets anslutande bebyggelse med en stenstadsinspirerad utformning mot Credit 1 och den fria yta mot Credit 6 som gör att befintlig byggnad lämnas utrymme att stå som solitär.

***Kommentar:** Takvinkel 70 grader för de delar som angränsar mot gatan, så att det ser ut som mansardtak.*

*Detaljplanen ändras så att burspråk inte kragar ut över gatan mer än 1 m.
Utkragningen i hörnet kvarstår.*

Byggnaden får gärna dominera i området, över den trafikapparat som dominerar idag. Reglerad byggnadshöjd ändras till höjd över angivet nollplan. Då planområdet inte är flackt bedöms det som enklare att reglera på detta sätt.

Lantmäterimyndigheten

Det saknas prickar i plankartan och även i teckenförklaringen.

Ska B, (B), C, (C) och (D) vara ofärgade i teckenförklaringen?

I annat fall har lantmäterimyndigheten inte några synpunkter.

Kommentar: Att prickarna inte syns är pga. en "bug". Ändra in-zoomningen så ska de synas.

Då D är den huvudsakliga användningen är det den färgen som visas i plankartan. Det är onödigt att visa färger i teckenförklaringen som inte syns i plankartan, så övriga beteckningar blir därmed färglösa.

Medelpads räddningstjänstförbund

Det är viktigt att man har i åtanke i ett tidigt skede i processen att om det är aktuellt med räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg så krävs det en del markyta för detta, till exempel så behöver en uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon ha en minsta längd på 12 meter och en bredd på cirka 6 meter för att få plats med stödbenen till bilen.

I övrigt så delar räddningstjänsten åsikterna i riskbedömningen om de föreslagna åtgärderna som behöver vidtas för att riskbidraget ska bli så litet som möjligt med nya bebyggelsen.

Kommentar: Prickad mark på innergården är tillräckligt stor (30 m lång och 9-12 m bred) för att höjdfordon ska rymmas.

BBR reglerar att räddningsfordon ska kunna ta sig till ytan.

Miljönämnden

Avstyrker att en detaljplan beslutas för vårdboende, boende och centrumverksamhet på fastigheterna Credit 7 & 8

Bergsgatan är i dagsläget en europaväg med relativt hög andel tung trafik och en av de vägarna i Sverige med sämst luftkvalitet. De vårdsökande eller boende skulle bo i ett mycket bullerutsatt läge. Miljökontoret anser att den aktuella platsen inte är ett lämpligt val att planera för vårdboende eller bostäder. Enligt miljöbalken (2 kap 6 §) ska en verksamhet välja en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön. När det gäller plats för boende och dessutom vårdboende, är det viktigt att förutsättningarna finns för en hälsosam miljö för känsliga personer.

Miljökontoret ställer sig frågande till hur en byggnation på platsen kan anses lämplig utifrån att inomhusmiljön med restriktioner och åtgärder kan klaras, när byggnaden medför en försämring av luftkvaliteten utomhus till nivåer över MKN för luft vilket kan påverka människors hälsa. Det saknas en vision om hur Sundsvalls tätort ska förtätas på ett sätt som inte påverkar invånarnas hälsa negativt.

Luft

Miljönämndens bedömning är att det är ytterst olämpligt att planera för att bygga på ett sätt som kan förvärra den redan allvarliga situationen vid Bergsgatan.

Att även Parkgatan skulle få nivåer av partiklar som skulle överskrida miljökvalitetsnormen är inte acceptabelt. Miljökvalitetsnormer är gränsvärden och inte riktvärden.

Miljökontoret gör bedömningen att placeringen av boendet centralt vilket bidrar till hållbart resande, inte väger upp mot försämringen av luftkvaliteten vid Bergsgatan och Parkgatan och överskridanden av MKN för luft.

Kommunstyrelsen har beslutat att föreslå till kommunfullmäktige att anta ett förslag till åtgärdsprogram för luft. I åtgärdsprogrammet står det att i arbetet med att förtäta staden är det viktigt att vid varje enskilt fall bedöma konsekvenserna på hur luftkvaliteten vid den berörda platsen påverkas.

Miljökontoret gör bedömningen att den aktuella planen är ett exempel på en plats där förtätning är olämplig på grund av den försämring av föroreningsituationen som följer av förtätningen.

Miljökvalitetsnormerna anger gränsvärden som inte får överskridas. Vid överskridanden riskerar Sverige att få ett överträdelseärende i EU som kan innebära mycket stora kostnader. Vid Bergsgatan/ E14 är uppmätta nivåer av

partiklar PM10 höga, och Naturvårdsverket har för år 2019 anmält till EU att luften vid Bergsgatan inte uppfyller miljö kvalitetsnormen för luft.

Bergsgatan är den enda platsen i Sverige som anmälades på grund av överskridande av MKN.

Enligt Naturvårdsverket fungerar miljö kvalitetsnormerna med åtgärdsprogrammen som styrmedel för att styra i riktning mot miljö kvalitetsmålen. Flera luftföroreningar har dock skadeverkan även under nivån för miljö kvalitetsnormerna och det bör därför eftersträvas att halterna hålls så låga som möjligt och att sträva efter att inte bara nå miljö kvalitetsnormerna, utan även miljö kvalitetsmålen.

Naturvårdsverket meddelar att miljö kvalitetsmålet ”Frisk luft” är det mål som ska vara vägledande i luftkvalitetsarbetet. Målet innehåller preciseringar som beslutats av riksdagen. Preciseringarna bygger på de hälsobaserade riktvärden som tagits fram av Världshälsoorganisationen (WHO). Riksdagens definition av målet är att ”luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas”.

Miljö kvalitetsnormerna ger alltså inte det skydd som behövs för en god livsmiljö. Det är därför nödvändigt att Sundsvalls kommun vid planering av miljöer för boende och särskilt vårdboende i första hand utgår från de nivåer som anges inom miljö kvalitetsmålet Frisk luft.

Hälsopåverkan

Människors hälsa påverkas negativt av luftföroreningar genom ökad sjuklighet (luftvägssjukdomar, hjärt- och kärlsjukdomar, cancersjukdomar) och dödlighet. Känsliga grupper som t.ex. barn, mödrar och hjärt- och lungsjuka är särskilt utsatta.

Miljökontoret har fått information om att forskare i Umeå har sett samband mellan NO₂ och demens vid halter över 17 mikrogram/m³ som årsmedelvärde utanför bostaden. I Göteborg har forskare sett linjära samband mellan psyk-akut-besök och PM10 (partiklar mindre än 10 mikrometer i diameter), i variationer från dag till dag, inte i några tröskelnivåer. Av informationen framgick också att det troligen inte finns några tröskelnivåer för när man ser effekten. En riskökning för demens av ungefär 8% för varje ökning av PM_{2,5} (partiklar mindre än 2,5 mikrometer i diameter) med 5 mikrogram/m³ börjar bli ganska etablerad.

Miljöbedömning

Miljökontoret vill påpeka att miljö kvalitetsmålen är nationella och inte lokala, som det är skrivet i handlingen Miljöbedömning, undersökning. I handlingen saknas ett resonemang och en bedömning av risk för människors hälsa till följd av

mer koncentrerade luftföroreningar till följd av att byggnaden uppförs på platsen och att MKN överskrids på ett större område än i dagsläget.

Bedömning om påverkan av höga halter vid trottoarer

Miljökontoret håller med Stadsbyggnadskontoret i bedömningen om att det i gatumiljön behövs åtgärder för att klara miljökvalitetsnormerna. Däremot gör nämnden inte samma bedömning när det gäller att konsekvenserna för en försämrad luftkvalitet är obetydliga eftersom trottoaren inte används stadigvarande. Byggnaden medför att ett större område får halter av luftföroreningar som överskrider miljökvalitetsnormen, vilket inte är acceptabelt. Om boende eller besökare ska ta sig till och från byggnaden kommer de att vistas i den miljön. Sundsvallsbor som väljer att ta sig fram till fots eller cykel regelbundet kan påverkas av att ytterligare en gata i Sundsvall har partikelnivåer i luften som överskrider miljökvalitetsnormen.

Fönster och entréer

I luftkvalitetsutredningen skrivs att för boende i den planerade byggnaden behöver inte luftkvalitetssituationen utanför fastigheten innebära ett problem för inomhusmiljön om tilluftintag till fastigheten kan placeras på en plats där luftkvaliteten är bättre. För att ytterligare säkra god inomhusluft kan fastigheten förses med ej öppningsbara fönster mot Bergsgatan och Parkgatan och att inga entrédörrar mot dessa gator finns.

Inga bestämmelser om dessa förebyggande åtgärder gällande fönster och entréer finns med i plankartan. I planhandlingen förklaras att ”tekniska åtgärder bör generellt sett inte regleras i en detaljplan då andra lösningar kan bli aktuella i framtiden eller att problem med luftkvaliteten upphör. Icke öppningsbara fönster och förbud för entréer mot omgivande gator har nackdelar vad gäller alternativa utrymningsvägar respektive gatumiljö. Övriga åtgärder regleras i detaljplan.”

Miljökontoret anser att om en plan ska beslutas för vårdboende eller boende på en plats med luftföroreningar och även buller i nivåer som kan påverka människors hälsa negativt, är en förutsättning att tydliga krav finns i plankartan för att säkerställa att boende inte blir sjuka utifrån de förutsättningar som nu finns. Om fönster i bostäderna är öppningsbara mot gatorna finns risk att människors hälsa påverkas. Om bestämmelser inte kan skrivas in i plankartan är platsen för boendet olämplig.

Friskluftsintag

I plankartan finns en bestämmelse om att friskluftsintag ska riktas från allmän plats. Under avsnittet MKN luft kan man uppfatta det som att

stadsbyggnadskontoret anser att friskluftsintaget kan placeras där luften innehåller halter som inte överskrider miljökvalitetsnormerna och att luften kan tas från innergården eftersom luftkvaliteten på innergården beräknas att bli relativt god. Miljökvalitetsnormer gäller inte för inomhusluft. Miljökontoret gör bedömningen att friskluftsintaget behöver placeras så att den luft som sugas in i byggnaden är just frisk och inte innehåller halter av luftföroreningar som kan påverka känsliga människor i boendet. Det är otydligt var luftintaget ska placeras för att säkerställa att förorenad luft inte ska påverka människors hälsa inomhus, och bestämmelsen är otillräcklig på en plats med den här problematiken.

Utomhusvistelse

Det saknas information om beräknad luftkvalitet på taket som kan bli platsen för utomhusvistelse.

Kommentar: *Förtätning av staden är utpekad i översiktsplanen på denna plats. Det går därmed endast att bedöma vilken typ av förtätning som är lämplig. I centrala Sundsvall kan det inte vara rimligt att åtgärder för att förbättra luftkvaliteten inte tar med i beräkningarna att det byggs ytterligare.*

I kommunens myndighetsutövning kan en lämplighetsbedömning endast göras utifrån relevanta lagar. Inga krav får ställas utöver detta. I detta fall gäller Plan- och bygglagen med hänvisningar till miljökvalitetsnormer.

Om man i luftkvalitetsarbete behöver förhålla sig till annan lagstiftning kan detta inte tas hänsyn till i en lämplighetsprövning enligt PBL. Även om det innebär att "sätta krokben för sig själv".

I och med en sänkning av tillåten hastighet på Bergsgatan beräknas det att miljökvalitetsnormerna inte överskrids vid ett genomförande av planförslaget.

Miljöbedömningen uppdateras enligt önskemål.

Bedömning om stadigvarande vistelse stryks.

Detaljplanprocessen har visat att det är möjligt att med olika tekniska lösningar uppföra en byggnad på platsen, som enligt PBL är lämplig för sitt ändamål. Att dessa, eller likvärdiga, tekniska lösningar även utförs kan inte regleras i detaljplanen utan istället enligt 8 kap. PBL.

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms innehållas även på taket.

Barnperspektivet

Om barnfamiljer skulle bo i huset behöver barnen passera starkt trafikerade vägar och gå en längre sträcka för att leka i en lekpark. Barn är känsligare för luftföroreningar och buller än vuxna. Flera vetenskapliga studier pekar mot att de föroreningspartiklar barn exponeras för lättare fastnar i deras lungor än de gör hos vuxna. Det handlar om en skillnad på runt 10 – 20 procent av alla partiklar per andetag. Den avgörande skillnaden är dock att barn får i sig mycket mer föroreningar i förhållande till sin kroppsvikt.

Miljökontoret avråder vid anmälningsärenden att förskolor ska placeras på hustak pga. erfarenheter från andra kommuner. Exempelvis kan snöhantering på takterrasser/lekplatser på tak medföra säkerhetsrisker för barnen. Miljönämnden ser samma säkerhetsrisk för ett boende med utomhusmiljön på en takterrass.

Kommentar: Se kommentar ovan angående hänvisning till vetenskapliga studier.

Uppstår krav på lekplats på marknivån går byggrätten inte att utnyttja till max.

Buller

Bullerberäkningarna visar att det går att utforma ett boende i byggnaden som planeras utifrån de riktvärden som vi har. Miljökontoret anser dock att det inte är lämpligt att planera för ett vårdboende som ett äldreboende där personer i värsta fall bor i små lägenheter, 35 kvadratmeter eller mindre, som bara har fönster mot en gata med så höga ljudnivåer och höga halter av luftföroreningar att hälsan kan påverkas om fönstret öppnas. För utomhusvistelse är den äldre personen hänvisad till en mindre mörk yta på innergården eller en yta på taket. Miljönämnden anser inte att detta innebär en god och hälsosam livsmiljö för de boende, vilket är en del av miljömålet ”En god bebyggd miljö”.

För att möjliggöra byggande i mer bullerutsatta lägen har riktvärden ändrats så att högre riktvärden än tidigare finns för bostäder, och särskilt för bostäder som är högst 35 kvadratmeter stora. Samtidigt visar forskning att människors hälsa påverkas vid lägre ljudnivåer. WHO gav 2018 ut uppdaterade hälsobaserade riktvärden. Det finns bland annat starkare bevis för koppling mellan omgivningsbuller och ökad risk för hjärtkärlsjukdomar och störning på ämnesomsättningen. När man räknar om WHO:s rekommendation för vägtrafikbuller Lden 53 dB till samma måttenhet som vi använder i Sverige, så motsvarar det cirka 50 dB. Det är mellan 5-15 dB lägre jämfört med de riktvärden som används i Sverige. 10 dB upplevs som en fördubbling av ljudnivån.

Bullerutredningen

Trafikmängden på Bergsgatan är större än den mängd som är angiven i avsnittet om trafikuppgifter och trafikmätningar visar att trafiken har ökat sedan 2013, även efter att bron över fjärden byggdes. Att trafiken skulle minska med 2/3 så att bullernivåerna från vägtrafiken inte blir högre än 60 dBA ekvivalent nivå bedöms inte vara rimligt.

I detaljplanearbete behöver beräkningar av buller även innefatta vilka ljudnivåer som kan uppstå längre fram i tiden baserat på en prognos för vägtrafiken. Detta saknas i handlingarna. I bullerutredningen saknas även information om hur bullernivåer vid kringliggande bostäder och förskolegård skulle bli påverkade när den planerade byggnaden är på plats, då trafikbuller studsar mot den hårdgjorda ytan. Information saknas även om vilka bullernivåer som beräknas vid utomhusvistelse på taket.

***Kommentar:** Kommunen kan som nämnts inte ställa högre krav än vad lagen anger. Om det går att uppföra en byggnad som klarar riktvärdena så får detta anses utgöra en tillräckligt lämplig livsmiljö.*

Bullerutredningen uppdateras. Byggnaden bullrar inte i sig. Ökar bullernivåerna i omgivningen bör åtgärder utföras för bullerkällan.

Föroreningar i mark

Miljökontoret anser att texten i planbeskrivningen under avsnittet "Förorenad mark" bör revideras. Synpunkter och exempel på formuleringar ges nedan:

- Inom planområdet förekommer förhöjda halter av förorenade ämnen som orsakats av tidigare verksamheter som bedrivits inom fastigheten. Ämnena förekommer i sådana halter att de kräver åtgärder för att kunna säkerställa att den planerade markanvändningen är lämplig.
- Hänvisa till att "Platsspecifika åtgärdsåtgärder för sanering och vilka åtgärder som behövs hanteras i en separat anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd av miljönämnden".

Anmälan om avhjälpandeåtgärd

Miljökontoret har under 2016 hanterat en inlämnad anmälan om avhjälpandeåtgärd för påträffade föroreningar inom fastigheten Credit 7. Då anmälan drogs tillbaka och inga saneringsåtgärder utfördes, har miljökontoret fattat ett nytt beslut om att anmälan är inaktuell. En ny och reviderad anmälan kommer att behöva lämnas in på nytt till nämnden.

Anmälan behöver revideras utifrån eventuella förändringar i planerad markanvändning, händelser eller incidenter som inträffat sedan 2015 och som kan ha förändrat föreningssituationen, samt att de riktvärden som användes för att räkna fram de platsspecifika riktvärdena är aktuella utifrån de som finns idag.

***Kommentar:** Det kan konstateras att planområdet behöver saneras och detta regleras i detaljplanen. Ny anmälan om avhjälpningsåtgärd blir därmed inte aktuell förrän vid bygglov.*

Planbeskrivningen ändras enligt önskemål.

MittSverige Vatten 6 Avfall

Vatten och spillvatten

Vatten och spillvatten kan anslutas till befintligt ledningsnät i Bergsgatan. Det är viktigt att man planerar interna ledningar så att de ansluter till de av Sundsvall Vatten anvisade förbindelsepunkterna. Då planområdet består av 2 fastigheter ska varje fastighet ha egna interna ledningsnät som ansluter till varje fastighets förbindelsepunkt. Om det kommer att bedrivas verksamhet som bidrar med annat än normalt hushållsspillvatten, tex. restaurangverksamhet, ska fastigheten/fastigheterna installera en fettavskiljare.

Dagvatten

Sundsvall Vatten anser att det saknas koppling mellan dagvattenutredningen och själva detaljplanen.

I dagvattenutredningen så föreslår man att dagvatten ska samlas in från taket och nyttjas till bevattning på taket. Med den placering som gjorts av byggnaderna, med byggnadernas fasad i direkt anslutning till trottoaren, så är det nödvändigt att denna lösning genomförs, eller att dagvatten leds in till innergården. Det finns dock inget i planen som reglerar detta. Ett alternativ skulle kunna vara att en yta avsattes som grönyta mellan trottoarerna och fasaden. Då skulle denna kunna ta upp avrinningen från taken, eller de delar som inte nyttjas till bevattning på taken. Skulle grönytan förses med träd eller högre buskar, så skulle det kunna få en positiv inverkan även på buller och luftkvalitet.

Även dagvatten kommer mest troligt att anslutas mot Bergsgatan och varje fastighet måste ha sin egen anslutningspunkt. I dagvattenutredningen föreslår man ett avsättningsmagasin, vilket är mycket positivt. Ett avsättningsmagasin måste – för att fungera – placeras mellan den yta som avvattnas till den och anslutningspunkten. Det kan inte placeras under en byggnad. Därför skulle

placeringen behöva framgå i plankartan (alt. ett område som inte får bebyggas och där avsättningsmagasinet ska placeras ska framgå av plankartan).

***Kommentar:** Samrådsversionen av detaljplanen togs fram innan dagvattenutredningen. Detaljplanen ska reglera att fördröjning av dagvatten ska ske på kvartersmark. Detaljplanen kan dock inte reglera exakt lösning.*

Sundsvall Elnät och ServaNet

Gällande kvarter Credit 7 & 8 så har Sundsvall Elnät förberett och flyttat på den befintliga transformatorstationen som stod på Credit 7 år 2017 pga. uppförande av bostäder som inte blev av.

Det som är kvar idag efter befintlig gångväg är 2 st. kabelskåp som kan behöva flyttas samt att det finns elledningar i gångvägen men som inte borde påverkas. Det finns inga elledningar inom fastigheterna.

Ser inga hinder till en byggnation och anslutning till elnätet.

Det finns inga optoledningar inom fastigheterna.

Optoledningar ligger i gångvägen och borde inte påverkas.

Sundsvall Energi

I planhandlingen under rubriken Värme bör texten ändras till "Planområdet kan ansluta till det allmänna fjärrvärmenätet".

***Kommentar:** Texten ändras enligt önskemål.*

Sakägare

Credit 1

Om byggnation enligt denna detaljplan genomförs kommer lägenheter i deras fastighet med adress Östra Långgatan 7B och 7C att direkt påverkas.

15 lägenheter berörs av främst minskat dagsljus och att nuvarande utsikt försvinner. Ju längre ner i deras hus desto större påverkan. I berörda lägenheter kommer man att se ut på en liten innergård. På grund av närhet och höjd på skisserad huskropp kommer man att upplevas sig instängd i en mörk innergård. Det är i förlängning sannolikt att flertalet av dessa lägenheter kommer att drabbas av lägre värderingar än motsvarande lägenheter i andra delar av deras förening.

Det är angeläget att evakuering kan ske av ovan berörda lägenheter i händelse av brand. De förutsätter att brandbil med stege för full höjd enkelt har tillgång till innergården vid behov.

De förutsätter att de, på samma sätt som idag, har full tillgång till underhållsåtgärder av vägg, fönster och tak från Credit 7&8.

De förutsätter vidare att portalen mellan deras innergård och Credit 7 & 8 kan fortsätta att användas som idag.

Biltrafiken längs Bergsgatan är ett stort bekymmer ur bullersynpunkt men främst utifrån förorening och luftkvalitet. De har inte några objektiva fakta men misstänker att det är en av de sämsta trafiklederna i Sundsvall utifrån luftförorening.

Det förhållandet att fastigheten Credit 7 & 8 bebyggs kommer troligen inte att försämra situationen. Vi oroar oss däremot för att en byggnation nu kommer att begränsa möjligheterna att bygga om och skapa en bättre genomströmning av trafiken i korsningen Bergsgatan/Parkgatan. Det pågår en utredning om ny E14-sträckning. Även om Bergsgatan görs om till vanlig stadsgata så kommer trafiktrycket sannolikt att vara fortsatt högt. Detta trots att tung trafik kan försvinna om E14 får en annan sträckning.

Sammantagit är det alltså angeläget att det skapas en snabbare genomströmning av bilar i korsningen Bergsgatan/Parkgatan. Det skulle minska antalet köande bilar på tomgång.

Den presenterade byggnationen i förstudien är en ”koloss”. Enligt deras mening passar det inte estetisk och utifrån balans i kvarteret och omgivande kvarter med en huskropp av denna storlek.

De yrkar:

- Att detaljplanen inte tillåter högre hus än deras fastighet i brf Credit samt att det skapas större avstånd mellan huskropparna.
- Att de garanteras full access för räddningstjänsten och för att de ska kunna underhålla deras huskropp mot Credit 7 & 8 utan hinder.
- Att de fortsatt kan använda genomgången i deras portal via Credit 7 & 8.
- Att byggnation inte får göras på Credit 7 & 8 innan trafiksituation förbättrats längs Bergsgatan.

Kommentar: Bygglövshandlingarna för Credit 1 visar att alla påverkade lägenheter är "dubbelsidiga", dvs har fönster mot en sida som inte påverkas av detaljplaneförslaget. Även uteplatser är på den sida av huset på Credit 1 som inte påverkas av aktuellt planförslag.

Rättspraxis är att en byggnation av detta slag i så fall inte medför en så betydande påverkan på utsikten och dagsljus att detaljplaneförslaget inte bör genomföras. Det får så att säga tålas i en innerstadsmiljö.

Avståndet till Credit 1 från föreslagen byggnad utökas från 8-12 till 9-12 m.

Tillgänglighet för räddningsfordon, inklusive höjdfordon/stegbilar, ska finnas. Detta regleras i BBR (Boverkets byggregler).

Tillgång till underhåll av fasaden mot Credit 8 får ske enligt överenskommelse mellan fastighetsägarna, idag liksom efter ett eventuellt genomförande av planförslaget.

Tillgänglighet via portalen säkerställs genom avtalsservitutet 95/2229 som beskrivs på sid. 17 i planhandlingen. Det finns även ett motsvarande servitut (95/2230) som ger Credit 7 & 8 en rad rättigheter gentemot Credit 1. Detta servitut beskrivs på samma sida i planhandlingen.

Enligt "objektiva fakta" är Bergsgatan en av de värst drabbade trafiklederna i kommunen vad gäller dålig luftkvalitet. En byggnation på Credit 7 & 8 kan försämra situationen genom att luften blir mer instängd än idag, vilket leder till att föroreningarna inte späds ut.

Bedömningen är att en flytt av E14 inte ger några större minskningar av trafikflödet på Bergsgatan, utöver att tung trafik försvinner. Inget beslut om att eventuellt flytta E14 är taget ännu. Däremot har en sänkning av tillåten hastighet genomförts. Detta har lett till att beräknade värden på luftföroreningar inte längre överskrider de riktvärden som finns.

Volymen är anpassad till det gaturum som är vid korsningen Parkgatan/Bergsgatan/Björneborgsgatan. Det är ett relativt storskaligt gaturum som tål en storskalig "koloss". Viss nedtrappning av volymen görs mot befintlig bebyggelse.

Övriga

Skanova

Skanovas teleanläggningar berörs inte av rubricerat planförslag. De har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar
Planchef

Anders Franzén
Planeringsarkitekt

Detaljplan för
Credit 7 & 8
Centrum, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 2022-09-05 – 2022-09-25.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Beslut

Länsstyrelsen anser att planförslaget fortfarande saknar redovisning av

- dess påverkan på riksintresset för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap,
- huruvida det kommer att leda till ett överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap. miljöbalken samt
- dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet.

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen:

Planområdet angränsar till E14 vilken är riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken 3:8. I planförslaget föreslås att in-utfart kan anordnas mot Bergsgatan.

Länsstyrelsen bedömer fortfarande att angöring mot Bergsgatan kan innebära risk för betydande påverkan på riksintresset utifrån aspekten framkomlighet och trafiksäkerhet. Kommunen behöver ytterligare utreda och säkerställa att detaljplanens genomförande inte riskerar en betydande påverkan på riksintresset.

Kommentar: En trafikutredning har gjorts som visar att påverkan på riksintresset inte behöver bli betydande vid ett genomförande av detaljplanen. I den mån en ökning av trafiken blir betydande finns möjligheten att leda denna via befintligt servitut mot Östra Långgatan.

Det är på en väldigt begränsad sträcka påverkan sker. För den långväga trafik riksintresset är till för är sträckan genom centrala Sundsvall redan starkt

påverkad och trafikökningen som riskerar ske i och med detta planförslag bedöms i sammanhanget som obetydlig.

Då ytan för markparkering blir mindre än i dagsläget behöver parkering ske på en annan nivå om det ska rymmas så pass många fordon att trafikökningen kan bli betydande. Det enklaste sättet att göra detta är att ansluta till ett befintligt källargarage (servitut finns) mot Östra Långgatan.

Trafik mot E14 från detaljplanområdet bedöms därmed kunna bli lägre i jämförelse med befintligt markanvändning och i första hand bestå av tyngre trafik som inte har fysisk möjlighet att utnyttja befintligt servitut.

Kommunen bedömer sammantaget att risken för påverkan på riksintresset är liten och att påverkan i sådant fall inte är betydande. Planbeskrivningen revideras för att förtydliga detta.

MKN luft:

Länsstyrelsen anser att det fortfarande finns oklarheter gällande miljö kvalitetsnormer för luft. I dagsläget överskrider MKN luft, med avseende på partiklar, längs delar av Bergsgatan. Sedan samrådet har kommunen reviderat beräkningarna i luftkvalitetsutredningen (2022-04-22) som visar att ett genomförande av detaljplanen prognosår 2030 inte kommer att innebära att MKN överskrider varken för PM 10 eller kvävedioxid. Det framförallt för att den skyltade hastigheten sänkts från 50 km/h till 40 km/h på det aktuella gatuavsnittet.

Länsstyrelsen anser att kommunen ytterligare behöver utreda och redovisa att MKN för luft följs. Vad länsstyrelsen förstår så saknas uppgift om vilken andel dubbdäck som har använts i beräkningarna i luftutredningen. Vad länsstyrelsen erfar så har sänkt hastighet vid dessa låga hastigheter normalt sett inte så stor effekt på luftkvaliteten. Det som däremot kan ha stor effekt är just andel dubbdäck och där finns inget som indikerar att dubbdäcksanvändandet kommer att minska till 2030.

Se även länsstyrelsens synpunkter beträffande luft under rubriken *Hälsa och Säkerhet*.

Kommentar: Även om effekten av sänkt hastighet är liten så är den i detta fall tillräcklig för att MKN luft inte ska överskridas.

Andelen dubbdäck som räknats med i luftkvalitetsutredningen är 94 % i nuläget och 92 % för 2030. Utredningen uppdateras med denna uppgift och planbeskrivningen revideras.

Enligt luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477) så rör MKN för luft endast tätorter som har fler än 250 000 invånare eller har "en sådan befolknings-täthet per kvadratkilometer att det är motiverat att utvärdera och kontrollera luftkvaliteten, om befolkningskoncentrationen är högst 250 000 invånare". Detta har inte nämnts tidigare i planprocessen trots att inblandade parter bör känna till det.

Utifrån att Sundsvalls kommun har ett åtgärdsprogram att förbättra luftkvaliteten görs bedömningen att det finns förutsättningar att förtäta staden i aktuellt läge. Problem med luftkvaliteten bedöms kunna minska om bilberoendet minskar i och med en tätare stad.

Planbeskrivningen revideras för att redogöra för detta.

Hälsa och säkerhet

Ras och skred:

Länsstyrelsen påtalade i samrådet att kommunen behövde komplettera planhandlingen med en stabilitetsutredning för att klarlägga stabiliteten vid slänten i norra delen av planområdet. Länsstyrelsen kan inte se att några kompletterande utredningar har genomförts sedan samrådet varför det fortsatt finns oklarheter beträffande planområdets geotekniska säkerhet. Om det krävs åtgärder eller restriktioner behöver detta på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

***Kommentar:** Vid ett genomförande av detaljplanen behöver befintliga stödmurar inom fastigheten och slänter schaktas bort. Ny grundläggning behöver ske i nivå med marknivå eller grundläggningsnivå i grannfastigheterna, beroende på om garage ska utföras eller inte. Alternativt uppförs ny mur och slänt. Ny mur och slänt dimensioneras efter trafikbelastning. Den blivande nivåskillnaden mellan fastigheterna kan hanteras med den planerade grundläggningen. Den nya grundläggningen behöver säkerställa att nya stödmurar uppförs på den egna tomten. Detta regleras i 2 kap. § 4 BBR. Någon ytterligare reglering i detaljplan bedöms inte behövas. Då det är känt vilka åtgärder som krävs bedöms det inte heller behövas någon ytterligare utredning. Planbeskrivningen revideras för att tydliggöra detta.*

Luft:

Detaljplanen medger bostäder och vårdboende. För att bland annat förbättra förutsättning för god luftkvalité inomhus regleras (b₃) att friskluftsintag ska riktas från allmän plats.

God luftkvalitet är en viktig del i bedömningen av en detaljplans lämplighet utifrån påverkan på människors hälsa. Utöver miljökvalitetsnormerna finns miljömål för luftkvalitet, Frisk luft. Riksdagens definition av miljömålet är att ”Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas”.

Sundsvalls kommuns målsättning i åtgärdsprogram för förbättrad luftkvalitet (2020–2026) är att klara den lagstadgade miljökvalitetsnormen för partiklar på kort sikt och att klara det nationella miljömålet på längre sikt.

Länsstyrelsen efterfrågar ett heltäckande resonemang i planhandlingen kring kommunens syn på lämpligheten att lokalisera bostäder (B) och då kanske särskilt vårdboende (D) på den här platsen utifrån risk för människors hälsa. Den skrivning som finns på sidan 20 i planbeskrivningen under rubriken *Ändringar efter samråd*, anser länsstyrelsen är svårfattlig. ”Planbestämmelsen som tillåter vårdboende kvarstår, trots att detta inte tillåts på platsen idag i och med övriga ställningstaganden i kommunen. Dessa förutsättningar kan komma att ändras med tiden.”

Vad menas med det? Vilka övriga ställningstaganden syftar kommunen på här? Är detta en del i kommunens resonemang kring den lämplighetsbedömning som gjorts? Skrivningen kan med fördel förtydligas samt att kommunens samlade lämplighetsbedömning utifrån aspekten människors hälsa behöver framgå tydligt i planhandlingen.

Kommentar: Den främsta anledningen till att vända friskluftsintag från allmän plats är för att minimera konsekvenser vid olycka med farligt gods. Det är en skyddsåtgärd enligt 4 kap. 12 § PBL.

Att inomhusluft ska hålla god kvalitet regleras i 6 kap. BBR och är därmed en fråga som avgörs i bygglovsskedet.

Något krav på särskilt hänsynstagande för vård finns inte i BBR.

Lufikvalitetsutredningen visar att det är möjligt att bygga på platsen utan att inomhusluften behöver påverkas av luftkvaliteten utomhus. Därmed kan det inte bedömas vara olämligt med bostäder och vård.

Föreslagen byggnadsvolym i sig, oavsett användning, kan bidra till en instängningseffekt som riskerar att försämma luftkvaliteten utomhus, där miljökvalitetsnormen för luft inte får överskridas.

Lufikvalitetsutredningen visar att MKN kan innehållas vid ett genomförande av detaljplanen.

2 kap. 10 § PBL och 5 kap. MB hänvisar endast till miljökvalitetsnormer. Att de nationella miljömålen ska klaras är ett särkrav, enligt 8 kap. 4 § PBL, som endast kan ställas på kommunen.

Om åtgärdsprogrammet innebär att miljömålen ska klaras så bedöms det heller inte vara olämpligt att genomföra detaljplaneförslaget. Det är kommunens ansvar att följa åtgärdsprogrammet men det bedöms inte gå att ställa krav på privata aktörer för att kunna uppnå åtgärdsprogrammets mål. Då aktuellt planförslag som nämnts inte innebär att MKN överskrids så bedöms detta inte som någon försvårande omständighet av betydelse, för att uppnå åtgärdsprogrammets mål.

De övriga ställningstagandena från Sundsvalls kommun är att:

-privata vårdboenden inte tillåts

-kommunala vårdboende får inte hyra lokal av privata aktörer

-kommunen är inte intresserade av att själv uppföra ett vårdboende inom planområdet

Planen återremitterades för att ta bort användningen vård, efter beslut av Stadsbyggnadsnämnden. Användningen D stryks därmed från plankartan och planbeskrivningen uppdateras.

Dagvatten:

Sedan samrådet har kommunen tagit fram en dagvattenutredning som tar hänsyn till skyfall samt reglerar att fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på en felskrivning. Av dagvattenutredningen (2020-11-03) framgår att det uppstår ett magasineringsbehov på 13 m³ men i planbeskrivningen står att behovet är 12 m³.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras så att rätt siffra anges.

Trafikverket

Anslutning

Trafikverket står fast vid vårt tidigare yttrande (TRV 2020/117790) att anslutning mot E14 (Bergsgatan) inte är lämplig och att in- och utfart ska lösas på lokalgator. E14 (Bergsgatan) är ett utpekad riksintresse och har mycket trafik, särskilt vid rusningstider. En sådan väg bör inte ha direktutfarter från enskilda fastigheter. E14 är en europaväg samt utpekad som ett funktionellt prioriterat vägnät och det är bara i undantagsfall som Trafikverket ger tillstånd för nya utfarter till Europavägar, riksvägar och vissa större länsvägar. De vägarna är ofta mycket trafikerade med höga krav på trafiksäkerhet och framkomlighet, som kan vara svårt att klara om det finns utfarter.

Områdets exploatör inkom efter samrådet med 3 frågor gällande trafikutredningen som kommunen låtit utföra. I Trafikverkets svar 220503 har vi bedömt att vänstersväng ut och in från fastigheten ut på E14 är inte lämplig utifrån trafiksäkerhetssynpunkt samt att det skulle försämra kapaciteten på Bergsgatan. Det skulle vara möjligt att svänga höger in och höger ut från planområdet till E14 med låga trafikflöden från anslutningen. Detta förutsätter då att vänstersvägar förbjuds, vilket inte går att reglera på en plankarta. Dessutom delar Trafikverket inte kommunens uppfattning om att den nya användningen av området inte skulle generera mer trafik jämfört med dagens användning av fastigheten. Detta dels pga. av att dagens trafikmängder till parkeringsplatsen uppskattas vara ganska låg, samt utifrån vilken typ av boende som planeras inom planområdet.

Det framgår inte av plankartan att bostaden ska ha ett kapat hörn för att få bättre siktförhållanden, samt att anslutningen ska vara förskjuten i förhållande till befintligt bostadshus.

I trafikutredningen nämner man att:

”Utfart mot Bergsgatan bör utföras med siktförbättrande ”kapade hörn” för att minska behovet att stå med bil på gångbanan för att bedöma möjligheten att köra ut på gatan. Förslag till utformning är att hörnen kapas med mått minst 2,5 x 2,5 meter. Det går av naturliga skäl inte att göra detta på den befintliga bostadsfastigheten invid, väster om Credit 8 utan då måste utfarten placeras förskjuten minst 2,5 meter från denna byggnad för att klara detta minimimått”.

Vid en ny planläggning bör man ta hänsyn till vilket alternativ som är bäst ur trafiksäkerhet- och tillgänglighetssynpunkt. Kommunen skriver att det finns andra alternativ, tex. Via Östra Långgatan, vilket Trafikverket anser att man bör utreda vidare. Sammantaget anser Trafikverket att det inte är lämpligt med en anslutning mot E14/Bergsgatan, dvs ett ”släpp” från utfartsförbud på plankartan. Om kommunen väljer att anta planen med nuvarande utformning kommer Trafikverket att överklaga planen.

Kommentar: Utfarten är inte ny utan befintlig. Den tillkom på 1990-talet. Det är efter 1972 då krav på tillstånd för anslutning till allmän väg infördes. Enligt uppgift så finns inget tillstånd för utfart i dagsläget. I dagsläget är utfart mot Bergsgatan skyltad endast åt höger medan infart är utan restriktioner. Anslutningen mot Parkgatan är stängd. Det finns dock inga lokala trafiks föreskrifter som reglerar detta.

Alternativet via Östra Långgatan går via ett servitut genom ett garage. Av tillgänglighetsskäl för räddningsfordon bedöms inte detta alternativ som fullgott. Därför bör anslutning för fordonstrafik mot Bergsgatan inte förbjudas helt. Det mesta av trafiken kan med fördel gå via servitutet och då bedöms belastningen på Bergsgatan bli begränsad. Eventuellt mindre än i dagsläget. Se även kommentar på Länsstyrelsens yttrande.

Då det formellt rör sig om två olika fastigheter och den ena inte har direkt anslutning till nämnt servitut behöver en anslutning även finnas mot Parkgatan.

Detaljplanen revideras med en utformningsbestämmelse angående utfart.

Luft

Trafikverket står fast vid vårt samrådsyttrande att fastigheten är olämplig att bebygga med anledning av dålig luftkvalité, och att miljö kvalitetsnormen (MKN) för partiklar riskerar att överskridas utmed Bergsgatan.

I utredningen som gjordes för luftkvalité saknas det hur många procent dubbdäck man har utgått ifrån i beräkningarna. Man behöver också förklara varför halterna sjunker från nuläget till 2030 när det ser ut att vara ungefär samma trafik men fler tunga fordon. Det har gjorts en sänkning från 50 km/h till 40 km/h, men i enlighet med hastighetsstudier som Trafikverket genomfört har hastigheten en mindre effekt vid dessa låga hastigheter. Avgörande är dubbdäcksandelen, och det finns för närvarande inga indikationer på att andelen kommer att förändras till år 2030.

Kommunen har tagit fram ett åtgärdsprogram där man nämner att miljö kvalitetsnormerna för partiklar överskreds eller riskerade överskridas under år 2018 och 2019 längs utmed Bergsgatan. Man har tagit fram åtgärdsförslag både på kort och på långt sikt. På lång sikt ska kommunen även klara de nationella miljömålen för Friskluft. I samrådsredogörelsen skriver miljöämnden på sidan 27 att *Miljö kvalitetsnormerna ger inte det skydd som behövs för en god livsmiljö*. Man skriver även att det är nödvändigt att Sundsvalls kommun vid planering av miljöer för boende och särskilt vårdboende i första hand ska utgå från de nivåer som anges inom miljö kvalitetsmålet Frisk luft. För denna detaljplan drar man slutsatsen att man klarar riktvärdena för MKN men däremot strävar man inte efter att nå miljömålen.

I planbeskrivningen samt i utredningen för luftkvalité har man som ett förslag på åtgärd att fastigheten ej får förses med ej öppningsbara fönster samt entrédörrar mot Bergsgatan, detta bör regleras i plankartan.

Stadskärnorna måste planeras med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft, och målsättningen bör vara att förtätning inte försämrar människors hälsa. Tätare städer kan innebära och möjliggöra minskad biltrafik genom överflyttning till trafikslag med mindre miljöbelastning. Men tätare städer kan också orsaka sämre ventilation i stadsrummen så att halterna av hälsoskadliga luftföroreningar ökar. Den tilltagande urbaniseringen gör också att fler människor riskerar att exponeras.

Kommentar: *Luftutredningen har räknat med en andel dubbdäck på 94 % i nuläget och 92 % för prognosåret 2030, enligt uppgifter från Trafikverket.*

Då modellberäkningar för prognosåret skett vid en senare tidpunkt så har det hunnit göras nya trafikflödesmätningar på Bergsgatan (2021). Dessa trafikflöden är betydligt lägre än tidigare uppmätta trafikflöden. Dessa nya mätdata har använts som grund för beräknade trafikflöden för år 2030. Detta medför att trafikflödet för år 2030 på Bergsgatan är lägre än det trafikflöde som användes vid beräkningarna av nuläget. Utredningen kompletteras. Se även yttrande från Länsstyrelsen.

2 kap. 10 § PBL och 5 kap. MB hänvisar endast till miljökvalitetsnormer. Att i första hand utgå från miljömålen istället för miljökvalitetsnormerna är ett särkrav enligt 8 kap. 4 § PBL som kommunen endast kan ställa på sig själv. Markägaren för aktuellt detaljplaneområde har därmed inget krav på sig att uppnå miljömålen. Då MKN inte bedöms överskridas vid ett genomförande av detaljplanen så bedöms detta inte som någon försvårande omständighet av betydelse för att klara målen i åtgärdsprogrammet.

Frågan om luftkvalité inomhus regleras i kap. 6 BBR. Om ej öppningsbara fönster behövs så är det en fråga för bygglovhanteringen.

Slutsats

Av det som redovisas i utredningen så utsätts detaljplaneområdet för höga halter som riskerar överskrida MKN för PM10 dygnsmedelvärde. I enlighet med Trafikverkets Målbild 2030 ska dessutom målvärdena i Frisk luft uppnås överallt senast år 2030 där människor vistas utomhus längs med statligt vägnät. Trafikverket anser därför att detaljplanen är olämplig och att det inte är lämpligt att bebygga platsen.

Om kommunen väljer att anta planen med nuvarande utformning överväger Trafikverket att överklaga planen.

Miljönämnden har förelagt Trafikverket att utföra utredningar för att få ner partikelhalterna på Bergsgatan. Nämnden har även förelagt Trafikverket att vidta åtgärder för att minska höga buller- och partikelhalter på en förskola som ligger mitt emot aktuell fastighet. Det är då inte rimligt att Sundsvalls kommun samtidigt planlägger för en ny hög byggnad som sluter gaturummet ytterligare, och som gör det ännu svårare att klara miljökvalitetsnormen för luft.

Kommentar: *Tillämplig lagstiftning anger endast att MKN ska innehållas. Även om det förstås vore bra att även miljömålen uppnås så skulle det innebära ett kommunalt särkrav, vilket är olagligt enligt 8 kap. 4 § PBL. I en prövning genom detaljplan kan det därför inte bedömmas som olämpligt att miljömålen inte uppnås. Det finns ingen skyldighet enligt PBL att privata aktörer ska följa Trafikverkets Målbild 2030. Åtgärder som behövs för att klara denna målbild bör begränsas till sådant som Trafikverket själva har mandat över.*

Förelägganden på Trafikverket i närområdet kan inte påverka möjligheten för tredje part att utveckla sin fastighet.

Av Trafikverkets svar på nämnda förelägganden framgår att lösning på bullerproblem finns men att Trafikverket själva inte prioriterar dem. Det är orimligt att en sådan prioritering drabbar en tredje part.

Buller

Trafikverket ser att tyst sida verkar gå att få till samt att höga maxnivåer klaras vid uteplats och inomhus.

Trafikverket har inga synpunkter på bullerutredningen.

Trafikverket upplyser att det ändå är viktigt att man ställer krav på följande:

- Bostadshus som byggs nära väg kan vara utsatta för höga maximala ljudnivåer nattetid och behöver därför konstrueras på sådant sätt som klarar bullerkraven för bostadshus inomhus. Tak, väggar, fönster och bullerdämpande ventiler ska vara konstruerade och dimensionerade för att riktvärden för inomhusnivåer ska innehållas. Placeringen av bullerdämpande ventiler är mycket viktig för att inte släppa in trafikbuller.
- Bra att tänka på placeringen av bostadshus och uteplats i förhållande till väg och då även planlösningen så att t.ex. sovrummen planeras på "tysta sidan".

***Kommentar:** Informationen noteras. Detaljplanen innehåller en planbestämmelse om tyst sida. I övrigt är detta frågor för bygglovshandlingen.*

Kommunala myndigheter och bolag:**Barn- och utbildningsförvaltningen**

Har inga synpunkter på detaljplanen.

Din Tur

Planområdet är beläget nära Sundsvall C och har ett mycket bra kollektivtrafikläge. Utöver förbindelser via resecentrum finns även några hållplatser inom gångavstånd som angörs av linjerna 3, 4, 120, 141, 142 och 191. I det fall den stadsdelsförbindelse som tidigare planerats mellan Björneborgsgatan och Resecentrum byggs, så tillför det än bättre möjligheter att nå kvarteret via ett hållbart resande.

En ny stadsdelsförbindelse via resecentrum från Björneborgsgatan förkortar gångvägen mellan området och tågplattformerna till ca 350 meter. I det fall förbindelsen kombineras med p-platser på kombiterminalområdet kan det bidra till lägre trafikbelastning på Parkgatan i anslutning till planområdet. Biltrafik till och från resecentrum från områden söder om järnvägen kan då nå resecentrum via nuvarande kombiterminalområde. Sammantaget har planområdet ur kollektivtrafiksynpunkt ett bra läge för personintensiva verksamheter/funktioner. Kommunalförbundet Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrlands län har inget att erinra mot planförslaget.

***Kommentar:** Noteras.*

Drakfastigheter

Inga synpunkter.

Integrations- och arbetsmarknadsnämnden

Har inga invändningar mot detaljplaneförslaget.

Kommunstyrelsekontoret

För att minska klimatpåverkan från ny bebyggelse bör hänsyn tas både i byggprocessen, vid val av byggmaterial, och till energiförbrukningen under byggnadens livslängd. Klimatbelastande material som betong och stål bör undvikas till förmån för t.ex. trä som även lagrar kol under byggnadens livslängd.

Fönsterpartier m.m. bör även placeras och konstrueras så att byggnaderna inte riskerar att bli för varma under somrarna, då värmeböljor kommer att vara mycket vanligare i framtiden. Detta är särskilt viktigt för byggnader som planeras att användas för vårdboende.

***Kommentar:** Detaljplanen reglerar fasadmaterial i tegel eller obrännbart material. Utöver detta är frågan om materialval och energiförbrukning med hänsyn till klimatpåverkan samt placering av fönster inget som kan regleras i en detaljplan om det inte är av kulturmiljöskäl.*

Kultur- och fritidsförvaltningen

Skrivningarna är fortfarande olika i plankartans bestämmelse e₁ och under rubriken Friyta i planhandlingen. Använd kartans skrivning ”Del av byggnadens tak ska vara tillgängligt för friyta för lek och utevistelse”.

***Kommentar:** Skrivningen revideras enligt önskemål.*

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten vill att ni tillägger under Allmän plats:
”Allmän plats utgörs av del av fastigheterna Stenstaden 1:1 och Södermalm 1:65 som ägs av Sundsvalls kommun. Någon fastighetsbildning avseende allmän plats bedöms inte behövas. Då kommunen är huvudman för allmän plats ska denna ägas av kommunen. Inom allmän platsmark (GATA) kan 3D-utrymme bildas inom figur 4 och 5 för bostads- centrum- och/eller äldreomsorgsändamål (BCD).”

***Kommentar:** Meningen om allmän plats revideras enligt önskemål.*

Medelpads Räddningstjänstförbund

Har inga nya synpunkter att lämna utöver det som redan tidigare lämnats i ärendet.

Miljönämnden

Bedömning

Miljönämnden vidhåller att den aktuella platsen är olämplig att planera för vårdboende eller bostäder. Enligt plan- och bygglagen 2 kap 5 § ska bebyggelse vid planläggning lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Enligt 2 kap 6 § miljöbalken ska en verksamhet välja en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön. När det gäller plats för boende och speciellt vårdboende, är det viktigt att förutsättningarna finns för en hälsosam miljö för känsliga personer.

Miljönämnden bedömer sammanfattningsvis att planhandlingen är oklar gällande beräkning av framtida trafikmängd då siffrorna är felaktiga. Det är även otydligt hur en sänkning av hastigheten kan innebära en sådan minskning av luftföroreningar när planområdet ligger precis vid en vägkorsning. Det saknas redovisning av buller och luftkvalité för utemiljön på terrassen samt luftkvalité på innergård. Hanteringen av höga flöden är inte hanterat tillräckligt. Det är därmed inte tillräckligt utrett att platsen är lämplig för ändamålet.

Flertalet förvaltningar inom kommunen har i samrådsyttrande framfört att det är en olämplig plats för just äldreboende. Utifrån detta och det faktum att platsen är olämplig utifrån risk för människors hälsa borde kommunen kunna avstyra sökandes önskan och istället lägga fram en detaljplan som möjliggör endast kontor.

***Kommentar:** Även om PBL mycket riktigt anger att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet finns inget lagstöd som anger att vårdboende skulle vara olämpligt om nödvändiga åtgärder är möjliga att vidtas.*

Planen återremitterades för att ta bort användningen vård, efter beslut av Stadsbyggnadsnämnden. Användningen D stryks därmed från plankartan och planbeskrivningen uppdateras.

Bra luftkvalitet regleras i 6 kap. BBR. Vilka tekniska åtgärder som behövs för att klara detta tas i bygglovskedet. Detaljplanen redovisar endast möjliga förslag.

MKN gäller endast för utomhusluften. Om gränsvärdet för MKN innehålls bedöms planen som lämplig även om marginalerna är små.

Luftkvalité

Miljönämnden har tidigare påtalat att miljökvalitetsnormer är gränsvärden och inte riktvärden, denna felaktighet finns fortfarande kvar, i både planhandling och miljöbedömning.

***Kommentar:** Ordet riktvärden revideras till gränsvärden i planhandlingen.*

Miljönämnden ifrågasätter angivna siffror för prognosen av trafikmängd på Bergsgatan. Skillnaden mellan tabell 2 och 3 i luftkvalitetsutredningen visar att trafikmängden minskar på Bergsgatan men ökar på de andra gatorna och samtidigt att andelen tung trafik tvärtom ökar på Bergsgatan. Enligt uppgifter från gatuavdelningen ska snarare den tunga trafiken räknas upp med 0,56% per år och personbilstrafiken med 0,5% per år. Dessutom används prognosåret 2030 i tabellen medan det i bullerutredningen används prognosåret 2040.

Den aktuella platsen ligger precis vid en korsning med trafikljus. Miljönämnden ställer sig frågande till hur en hastighetssänkning verkligen kan minska utsläpp av luftföroreningar när det är precis vid en korsning där accelerationen torde vara lika stor från korsningen vid en hastighetsbegränsning på 50 km/h som 40 km/h då bilarna ändå inte hinner komma upp i de hastigheterna innan de kört förbi aktuellt område. Köbildningen torde inte heller påverkas av om det är 50 km/h eller 40 km/h på vägen. Det framgår inte om eller hur modellen har tagit hänsyn till detta.

***Kommentar:** Luftkvalitetsutredningen förtydligas avseende varför en sänkning av hastigheten har en positiv effekt på luftkvaliteten. Minskad hastighet medför en minskad uppvirvling av sedimenterat material på vägbanan. Nya uppdaterade trafikmätningar på Bergsgatan (2021) med lägre trafikflöden än tidigare uppmätt, bidrar också till minskade utsläpp längs. Detta medför förbättrat luftkvalitet för prognosår 2030.*

I luftkvalitetsutredningen står det att Sundsvalls kommun inte mäter urban bakgrundshalt och därför har den urbana bakgrundhalten beräknats fram för NO₂ och PM₁₀. Kommunen mäter emellertid bakgrundshalt för NO₂ varpå dessa siffror ger ett mer tillförlitligt resultat i beräkningen av om MKN för luft överskrids eller inte. Enligt beräkning var bakgrundnivån för NO₂ 7,1 µg/m³ och uppmätt värde var 7,7 µg/m³.

***Kommentar:** Bakgrundshalter ska rapporteras in till naturvårdsverket som i sin tur rapporterar in till SMHI där de ska publiceras. I denna databas finns inga urbana bakgrundshalter rapporterade för Sundsvall under relevant tidsperiod.*

På grund av en hastighetssänkning på Bergsgatan bedöms enligt utförda beräkningar MKN för luft inte riskera att överskridas vid ett genomförande av detaljplanen. Enligt luftkvalitetsutredningen är 90-dygnsmedelvärde PM₁₀ för nuläge 54,8 µg/m³ och för år 2030 47,9 µg/m³. Miljökvalitetsnormen för PM₁₀ är i dagsläget 50 µg/m³. Alltså finns det inte så stora marginaler innan gränsvärdet överskrids.

Dessutom fungerar MKN med åtgärdsprogrammen enligt Naturvårdsverket som styrmedel för att styra i riktning mot miljökvalitetsmålen. Flera luftföroreningar har dock skadeverkan även under nivån för MKN och det bör därför eftersträvas att halterna hålls så låga som möjligt och att sträva efter att inte bara klara MKN, utan även miljökvalitetsmålen. Naturvårdsverket meddelar att miljökvalitetsmålet "Frisk luft" är det mål som ska vara vägledande i luftkvalitetsarbetet. Målet innehåller preciseringar som beslutats

av riksdagen. Preciseringarna bygger på de hälsobaserade riktvärden som tagits fram av Världshälsoorganisationen (WHO). Riksdagens definition av målet är att "luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas". MKN ger alltså inte det skydd som behövs för en god livsmiljö. Det är därför nödvändigt att Sundsvalls kommun vid planering av miljöer för boende och särskilt vårdboende i första hand utgår från de nivåer som anges inom miljö kvalitetsmålet Frisk luft.

Kommentar: Ordet riktvärden revideras till gränsvärden i planhandlingen.

2 kap. 10 § PBL och 5 kap. MB gör endast hänvisningar till att MKN ska innehållas.

Luftkvalitetsarbetet omfattar i första hand E14. Om miljömålen ska uppnås på denna är det åtgärder som väghållaren styr över som behöver utföras. Privata aktörer har inga krav på sig. Kommunala särkrav är olagliga enligt 8 kap. 4 § PBL. Om det anses nödvändigt att utgå från miljömålen så bör lagen ändras. Det är inget som kan påverka aktuellt planförslag.

Det saknas beskrivning av luftkvaliteten på innergården. Figur 4 i luftkvalitetsutredningen är svår att läsa av, färgmarkeringarna visar inte tydligt vilket halt de motsvarar och det behövs en förklarande text till hur man har gjort bedömningen så som det står i planhandlingen, att "luftkvaliteten på innergård beräknas bli relativt god." Det är otydligt om det är i relation till miljö kvalitetsnormerna för luft eller till miljö kvalitetsmålet för frisk luft. Det saknas även beräkning och beskrivning av luftkvaliteten på takterrassen. Enligt planhandlingar kommer innergården att bli liten och mörk om byggrätten utnyttjas maximalt. En takterrass är därför nödvändig för att boende ska ha tillgång till utevistelse med bättre kvalitet. Därför måste det vara klarlagt att utemiljön inte är skadlig utifrån luftföroreningar. Det är heller inte beskrivet hur takterrassen ska skötas på vintern med avseende på snö och eventuella risker kopplat till det. Detta särskilt om barn kommer att vistas på takterrassen. Miljönämnden vill återigen påpeka att det är otydligt var luftintaget ska placeras för att säkerställa att förorenad luft inte kommer att påverka människors hälsa inomhus. Bestämmelsen i plankartan, att friskluftsintag ska riktas från allmän plats, är otillräcklig på en plats med den här problematiken.

Av planhandlingen framgår att gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården. Samtidigt står det under rubriken friytor att om hela byggrätten utnyttjas kommer en innergård bli liten och mörk. I sådant fall bör taket kunna utnyttjas för en gemensam takterrass tillgänglig för lek och utevistelse. Av bullerutredningen framgår dock inte beräknad ljudnivå på takterrass varpå det inte går att fastställa att boenden kommer att ha en bullerskyddad utemiljö att tillgå. Det nämns i planhandlingen att bulleravskärmning kan behövas. Detta är otillräckligt och måste förtydligas med hur mycket en bullerskärm i så fall har för effekt.

Kommentar: Luftkvalitet och buller inom fastigheterna Credit 7 & 8 regleras i BBR och prövas därmed i bygglovhanteringen snarare än i detaljplanen.

Då gränsvärden för luft och buller klaras vid fasaden på marknivå finns det ingen anledning att de inte skulle klaras på innergård eller takterrass. Planbeskrivningen revideras för att beskriva detta.

Risker och störningar

För att reducera konsekvenserna inom planområdet vid en eventuell olycka rekommenderas enligt planhandlingen bland annat att fönster inom 25 meter från Bergsgatan ej ska vara öppningsbara. Detta är även positivt utifrån att boende exponeras mindre för luftföroreningar och buller från gatorna utanför. Problem kan dock uppstå, särskilt för mindre lägenheter med endast fönster åt söder, då det blir varmt och boende vill öppna fönstret för att vädra. Detta kan särskilt bli ett problem i och med ökade temperaturer och fler värmeböljor till följd av klimatförändringarna. Detta ställer stora krav på att det finns väl fungerande ventilation och anläggning för kylning av dessa lägenheter. Miljökontoret anser att om en plan ska beslutas för vårdboende eller boende på en plats med luftföroreningar och även buller i nivåer som kan påverka människors hälsa negativt, är en förutsättning att tydliga krav finns i plankartan för att säkerställa att boende inte blir sjuka utifrån de förutsättningar som nu finns. Om fönster i bostäderna är öppningsbara mot gatorna finns risk att människors hälsa påverkas. Om bestämmelser inte kan skrivas in i plankartan är platsen för boendet olämplig.

I bullerutredningen redovisas kring eventuell balkong ut mot korsningen Bergsgatan/Parkgatan. Detta blir motstridigt när man samtidigt inte ska öppna fönstren pga risk kopplat till farligt gods och luftföroreningar. Det bör införas i plankartan att balkong ut mot Bergsgatan och Parkgatan inte är tillåtet.

Kommentar: Krav på ventilation och inomhusluft regleras i 6 kap. BBR. Innebär risksituationen att fönster inte bör vara öppningsbara bör det ställas högre krav på ventilationen, i bygglovsskedet.

Dagvatten och klimatanpassning

Fördröjningsmagasinet på 13 m³ är dimensionerat för att kunna fördröja flödet vid ett 10-årsregn. Av den översiktliga dagvattenutredningen framgår att rinnvägar vid ett 100-årsregn sker mot Parkgatan samt att en liten andel rinner ned mot grannfastigheten Credit 6. Redan idag uppstår översvämningar i viadukten över Parkgatan. Om flödet till den punkten ökar kommer antalet översvämningar sannolikt också att öka. Detta måste hanteras i planarbetet.

Miljönämnden ställer sig frågande till varför tabell 3 finns med i den övergripande dagvattenutredningen och vad den tillför. Redovisade beräknade flöden före och efter exploatering i den övergripande dagvattenutredningen stämmer inte överens med *PM Dagvatten – förändring av flöden Credit 7-8* och *Bilaga 1 Beräkningar*. Detta inger en osäkerhet kring vilka siffror som egentligen stämmer och om rätt bedömning är gjord för planområdet.

Enligt kommunens dagvattenplan ska, vid ny- och ombyggnation, materialval med negativ påverkan på dagvattenkvalitet undvikas. Av gällande översiktsplan ÖP2021 finns riktlinje om att byggnadsmaterial som kan avge farliga ämnen (exempelvis kopparkopparter) via regnvattnet ut i recipienterna och naturen ska undvikas. En planbestämmelse bör läggas till i plankartan för detta.

Kommentar: Översvämningar i viadukten över Parkgatan kan inte hanteras i planarbetet. Det är kommunens ansvar att hantera detta oavsett orsak till ett eventuellt ökat antal översvämningar. Det är orimligt att lokalt fördröja ett 100-årsregn.

Tabell 3 redovisas flödesberäkningar enligt den s.k. rationella metoden och dagvattensystemet har dimensionerats för ett 10-årsregn efter riktlinjer framtaget av Svenskt vatten (P110).

Sundsvalls kommuns dagvattenplan innehåller dessutom beräknad lokala nederbördsdata som också redovisats. Eftersom tabellen där den rationella metoden redovisas är dimensionerande, är det också den tabellen som vi utgått ifrån. Den andra tabellen är med för att visa att dagvattenplan har beaktats. Detta framgår av dagvattenutredningen.

PM Dagvatten är inaktuell och tas bort från planhandlingarna.

En detaljplan kan tyvärr inte reglera byggnadsmaterial utifrån påverkan på dagvatten utan endast utifrån estetiska och kulturmiljömässiga anledningar.

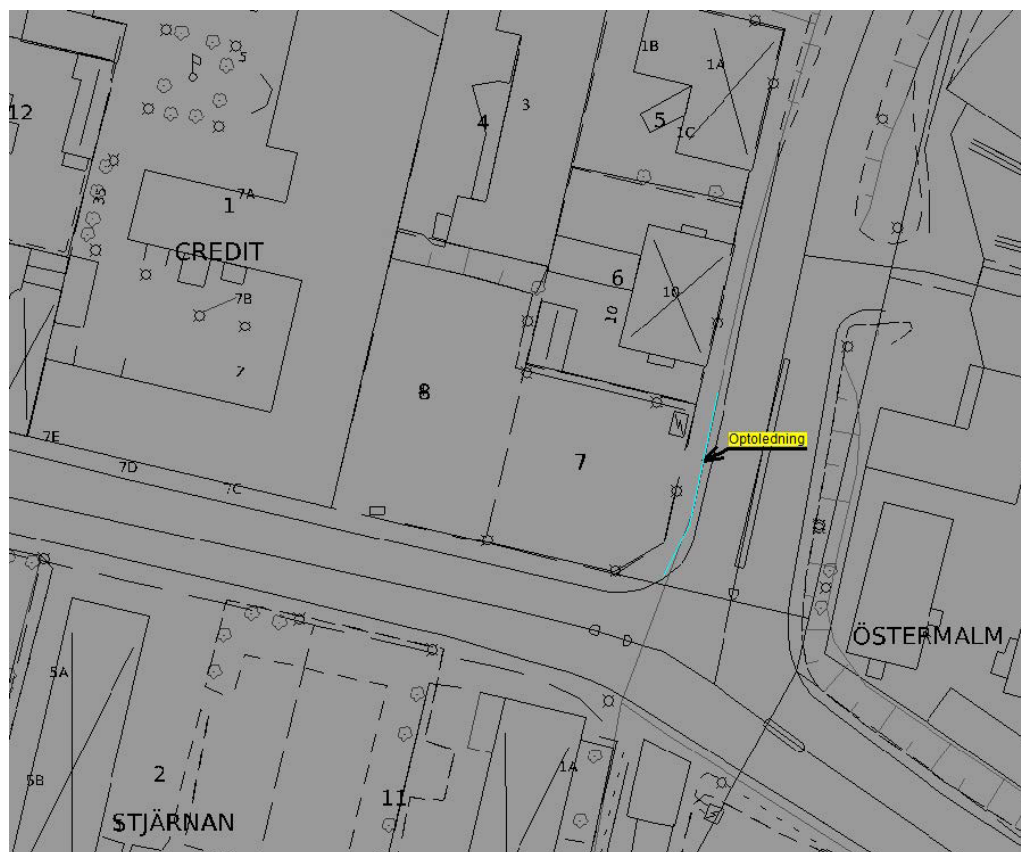
Sundsvall Elnät

Har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

Sundsvall Energi AB, Servanet

Fiberoptisk ledning finns i gång- och cykelvägen längs Parkgatan.

Om byggnationen innefattar åverkan på marken utanför tomtgräns önskar vi bli kontaktade i god tid innan byggstart så att vi får möjlighet att hantera våra ledningar.



I övrigt inga kommentarer.

Kommentar: Detaljplanen bör inte innebära någon överkan på befintliga ledningar under allmän plats.

STADSBYGGNADSKONTORET

Heléne Svang
Planchef

Anders Franzén
Planarkitekt

Underrättelse i samband med antagandet skickas till:
Brf Credit, Credit 1
Trafikverket