

§ 32 Detaljplan för bostäder vid Thulegatan, Skrivaren 20 - beslut om antagande

(SBN-2019-00561-82)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett flerbostadshus inom aktuell del av fastigheten Skrivaren 20.

Hänsyn tas till riksintresset Stenstan och omgivande bebyggelses skala.

Föreslagen byggrätt medger ett mindre flerbostadshus på tre våningar, vilket bedöms vara i enlighet med översiktsplanen.

Inkomna synpunkter på planförslaget under samrådet rörde främst skalan på föreslagen byggnad. Byggrätten minskade därför från då föreslagna fyra våningar till tre våningar inför granskningen. Efter granskningen har ingen revidering av betydelse gjorts i planförslaget.

Beslutsgång

Ordföranden Jeanette Hedlund (S) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, vilket är Arbetsutskottets förslag.

Detta blir också Stadsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2025-03-05 - § 26 Detaljplan för bostäder vid Thulegatan, Skrivaren 20 - beslut om antagande
- Tjänsteskrivelse - SBN-2019-00561-82 - Detaljplan för bostäder vid Thulegatan, Skrivaren 20 - beslut om antagande
- Bilaga Plankarta Antagande Skrivaren 20
- Bilaga Planbeskrivning Antagande Skrivaren 20
- Bilaga Granskningsutlåtande Antagande Skrivaren 20

UNDERSKRIFTSSIDA

**Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska
underskrifter:**

NAMN: JEANETTE HEDLUND
TID: 2025-03-25 10:48:16 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: TOMMY EDSTRÖM
TID: 2025-03-25 13:42:22 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation





Stadsbyggnadsnämnden 2025-03-19

Typ av anslag

Anslagna protokoll

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2025-03-19

Paragrafer

§§ 26-36

Justeringsdatum

2025-03-25

Datum då anslaget sätts upp

2025-03-25

Datum då anslaget tas ned

2025-04-16

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

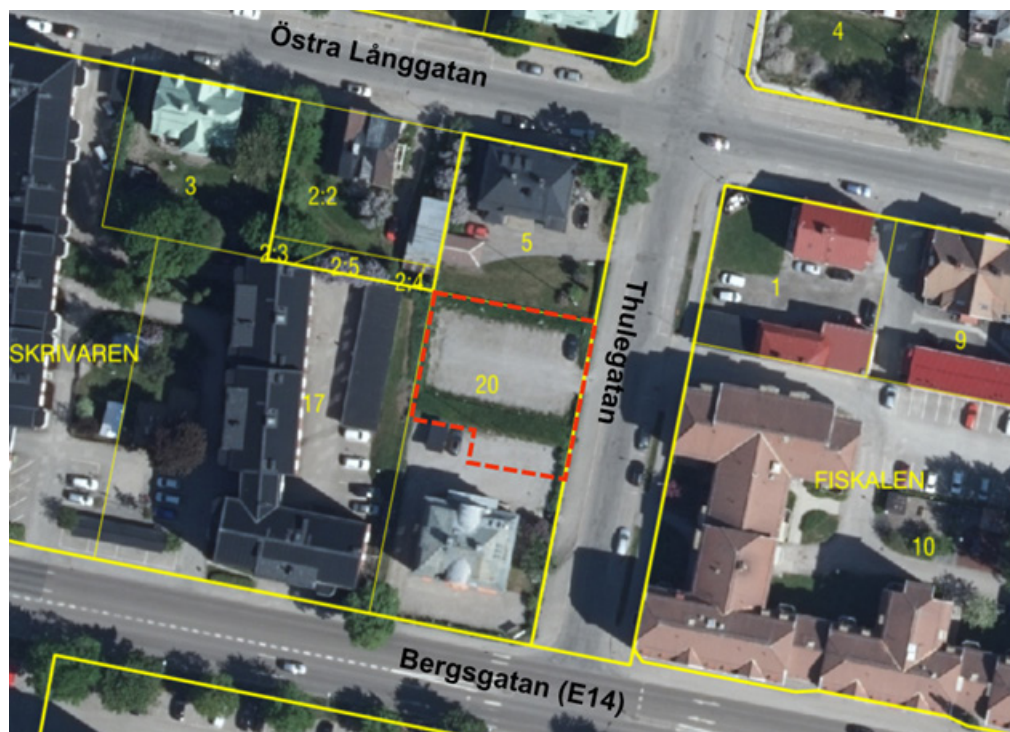
2025-03-25 till och med 2025-04-16

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se



Detaljplan för

Bostäder vid Thulegatan

Del av Skrivaren 20

Centrum, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 15 november 2024

Kontaktperson:

Anders Franzén, telefon 060-19 89 61

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

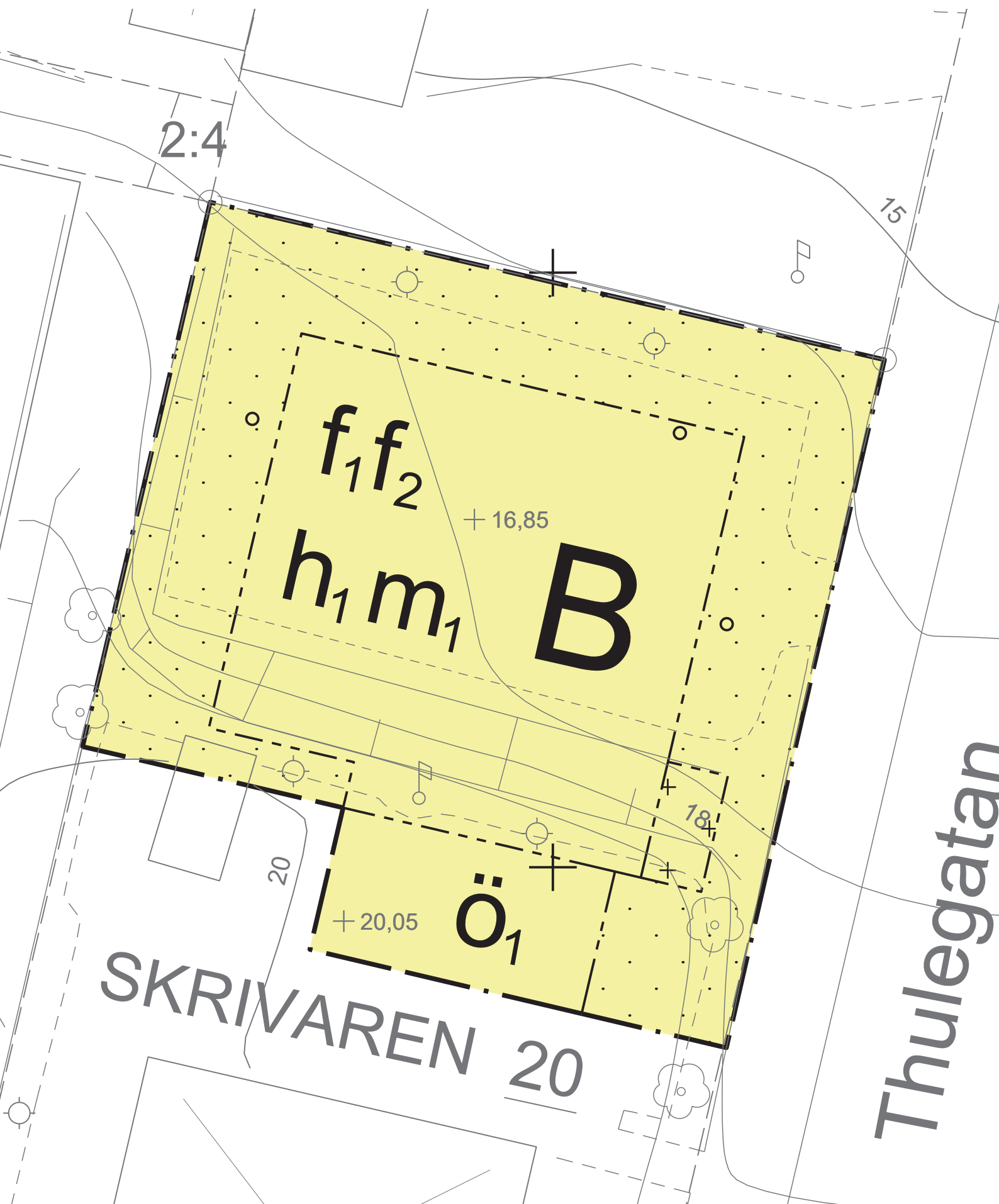
- ☒ Samråd 2023-11-06 - 2023-11-22
- ☒ Granskning 2024-12-02 - 2024-12-15
- ☒ Antagen av Kommunfullmäktige 2025-03-19
- ☒ Laga kraft 2025-04-17

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA.....	3
Områdets läge och areal	3
Markägförhållanden	4
Området idag	4
PLANFÖRSLAG	5
PLANBESTÄMMELSER	5
BEBYGGELSEOMRÅDEN	6
Kulturmiljö och gestaltning	6
Offentlig service.....	7
Kommersiell service	7
Tillgänglighet.....	7
Skyddsrum	7
Barnperspektivet.....	7
Friytor.....	7
Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden	7
Grundvattenförhållanden.....	8
RISKER/STÖRNINGAR.....	8
Radon	8
Fördröjning av dagvatten.....	8
Skyfall.....	9
Buller.....	9
Förorenad mark	10
Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon.....	11
Parkering.....	11
Sol- och skugga.....	12
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN (MB)	13
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	13
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	13
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	14
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	15
Översiktsplan	15
Detaljplaner.....	15
Kommunala beslut i övrigt	16
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	16
Konsekvenser utom planområdet	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	16
Vatten och avlopp.....	16
Värme.....	17
El.....	17

Avfall.....	17
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	18
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	18
Tidplan	18
Genomförandetid.....	18
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	18
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	18
Allmänt.....	18
Fastighetsbildning.....	18
Fastighetsindelningsbestämmelser.....	19
Allmän Plats.....	19
Kvartersmark.....	19
Gemensamhetsanläggning.....	19
Servitut och ledningsrätt	19
Inverkan på befintliga rättigheter.....	20
Nyttillkomna rättigheter.....	20
Ansökan om lantmäteriförrättning.....	20
Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning.....	20
EKONOMISKA FRÅGOR	21
Planekonomi.....	21
ÖVRIGT	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21
ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD.....	21
ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING	22
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	
GRANSKNINGSUTLÅTANDE	
SÄNDLISTA	
FASTIGHETSFÖRTECKNING	
BILAGOR	
Bilaga 1. PM/ Geoteknik, Tyréns AB 2024-10-10	
Bilaga 2. Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Tyréns AB 2024-10-10	
Bilaga 3. Dagvattenutredning, Tyréns AB, 2021-10-26 rev. 2024-10-18	
Bilaga 4. Kulturmiljöutredning, Tyréns AB, 2021-10-29	
Bilaga 5. Luftutredning, Tyréns AB, 2022-01-10	
Bilaga 6. Bullerutredning, Tyréns AB, 2021-10-29 rev. 2024-09-11	
Bilaga 7. Solstudie, Tyréns AB, 2024-06-24	
Bilaga 8. Illustrationsbilaga, Tyréns AB, 2024-06-17	
Bilaga 9. Grönytestrategisk checklista, Tyréns AB, 2024	
Bilaga 10. Miljöteknisk markundersökning, Tyréns AB, 2024-05-02	



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR



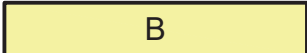
Planområdesgräns



Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark



Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad



Marken får endast förses med komplementbyggnad

 $\ddot{O}_1$

Endast byggnadsverk under mark

Höjd på byggnadsverk

$$h_1$$

Högsta totalhöjd är 29.5 meter över angivet nollplan

Skydd mot störningar

 m_1

Luftintag ska placeras bort från Bergsgatan (E14).

Utformning

$$\mathbf{f}_1$$

Fasader ska utformas med dämpade ljusa kulörer som samspelar med omgivande bebyggelse

$$f_2$$

Blanka eller reflekterande fasadmateriel får inte användas.

Genomförandetid

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

Detaljplan för
Bostäder vid Thulegatan
Del av Skrivaren 20
Centrum, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom fastigheten Skrivaren 20. Hänsyn tas till riksintresse för kulturmiljövården genom bebyggelsens utformning och skala. Förtätningen bidrar till nya bostäder i ett centralt läge.

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Skrivaren 20 har ansökt om planbesked för ett flerbostadshus. I gällande detaljplan får aktuell del av fastigheten inte bebyggas och marken används idag som parkeringsyta.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2021-06-16 i § 113 att lämna positivt planbesked enligt 5 kap 2–5 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

PLANDATA

Områdets läge och areal

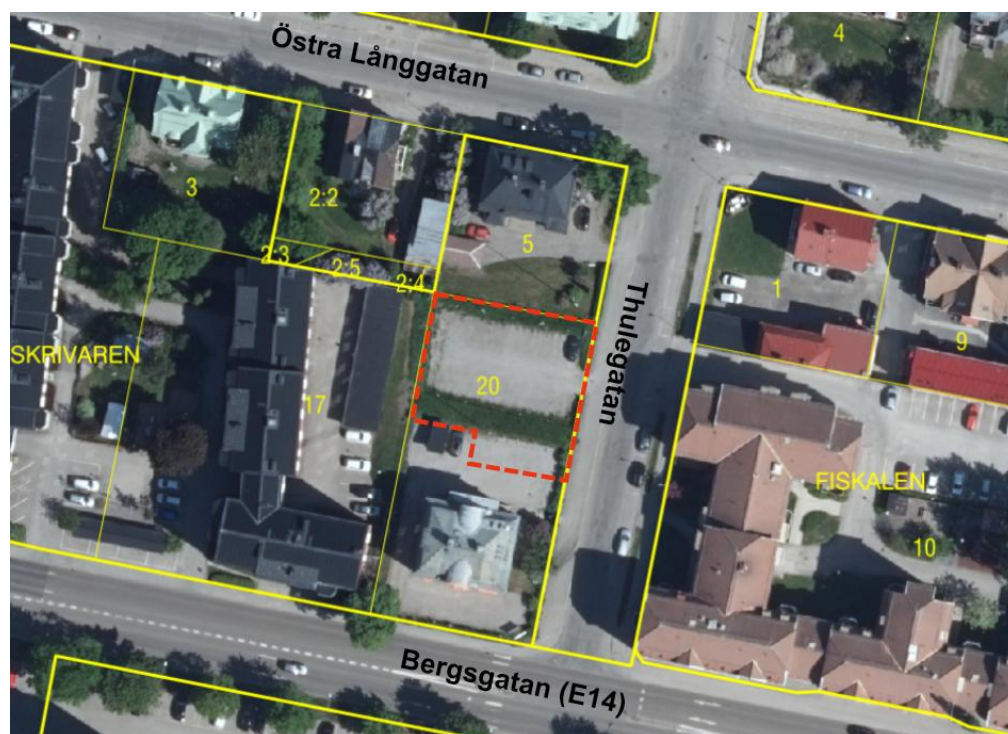
Planområdet är centralt beläget i Sundsvall och avgränsas i söder av Bergsgatan (E14) och i öster av Thulegatan. Planområdet omfattar del av Skrivaren 20 och är cirka 800 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Skrivaren 20 är i privat ägo.

Området idag

Den del av Skrivaren 20 som ingår i planområdet utgörs idag av grusad markparkering men har historiskt sett sannolikt haft funktionen av trädgård till befintlig byggnad inom fastigheten. Befintlig byggnad är uppförd i jugendstil. Väster om Skrivaren 20 (Skrivaren 17) ligger ett flerbostadshus som trappar ner mot norr. På angränsande fastighet i norr (Skrivaren 5) finns en friliggande villa med garage. Öster om planområdet, på andra sidan Thulegatan, finns ett flerbostadshus i 3-4 våningar med gul tegelfasad.

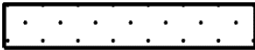
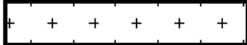


Figur 1. Planområdet, del av Skrivaren 20, markeras ungefärligt i rött.



Figur 2 Planområdet sett från öster (Thulegatan). Befintlig byggnad inom fastigheten Skrivaren 20 syns till vänster i bild, flerbostadshus väster om planområdet (Skrivaren 17) syns rakt fram i bild och carport tillhörande friliggande villan inom fastigheten Skrivaren 5 syns till höger i bild.

PLANFÖRSLAG

	Planbestämmelser
B – Bostäder. (kvartersmark)	Användningen syftar till att möjliggöra för bostäder i ett centralt läge i Sundsvall.
prickmark – Marken får inte förres med byggnad. 	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för friytor och reglera byggnadens placering på fastigheten.
korsmark – Marken får endast förres med komplementbyggnad 	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra väderskyddade cykelparkeringar i anslutning till byggnaden.
Ö ₁ – Endast byggnadsverk under mark.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för att en del av byggnaden (garage) kan förläggas under mark, i slänten mot den befintliga byggnaden inom fastigheten. Bestämmelsen tillgodoser behovet av parkeringsplatser inom fastigheten.

h ₁ – Högsta totalhöjd är 29,5 meter över angivet nollplan.	Byggnaden regleras med en högsta totalhöjd på 29,5 meter över angivet nollplan. Totalhöjden syftar till att möjliggöra tre våningar och en gemensam takterrass.
m ₁ – Luftintag ska placeras bort från Bergsgatan (E14).	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god inomhusmiljö för boende. Bergsgatan är hårt trafikerad och uppmäter höga halter av PM10 och NO ₂ .
f ₁ – Fasader ska utformas med dämpade ljusa kulörer som samspelar med omgivande bebyggelse.	Bestämmelsen syftar till att anpassa byggnaden till omgivningen genom att fasaderna utförs i dämpade ljusa kulörer. I omgivningen återfinns kulörer i grå, gula och gröna nyanser för de äldre villorna. De större flerbostadshusen är utförda i rött och gult tegel. Lämpliga fasadmaterial trä eller puts.
f ₂ – Blanka eller reflekterande fasadmaterial får inte användas.	Bestämmelsen syftar till att med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövård begränsa användningen av olämpliga material.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Kulturmiljö och gestaltning

Skrivaren 20 ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården *Sundsvall [Y8]*. I värdebeskrivningen nämns att kvarteret Skrivaren tillsammans med kringliggande kvarter längs Östra Långgatan ger ett tydligt uttryck för trädgårdsstadens ideal, det ideal som var rådande under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal. I värdebeskrivningen nämns vikten av att den visuella kontakten mellan stadsdelen Stenstaden och stadsdelen Stenhammaren bibehålls. Thulegatan är en av de gator som konkret binder samman de olika stadsdelarna. Att tillvarata kulturmiljövårdens riksintressen (3 kap 6 § miljöbalken) handlar dels om att förhindra att värden skadas, dels om att områdets kulturhistoriska värden och potential ska vara fortsatt tongivande vid förändringar (Bilaga 5. Kulturmiljöutredning, Tyréns, 2021).

Detaljplanen möjliggör för en förtätning genom bostadsbebyggelse i en central del av Sundsvall. Föreslagen byggrätt har anpassats till riksintresse för kulturmiljövård och bebyggelsen som medges ska samspela med omgivande bebyggelse i uttryck och skala.

Bebyggelsens utbredning avgränsas så att den måste placeras minst fem meter in på fastigheten från Thulegatan. Syftet är att värna om den befintliga siktlinje som finns från Thulegatan till stadsdelen Stenhammaren i söder. Avståndet mellan byggnad och gata bidrar till att grönstrukturen blir en del i upplevelsen av gatan.

Offentlig service

Förskola, skola och gymnasieskola ligger inom 400 meter från planområdet.

Kommersiell service

Planområdet är centralt beläget med närhet till bland annat restauranger, hotell och handel. Närmsta livsmedelsbutik ligger cirka 100 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Byggnader ska vara tillgängliga enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen. Fastigheter ska utformas så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Skyddsrum

Närmsta skyddsrum finns på intilliggande fastighet väster om planområdet (Skrivaren 17). Skyddsrummet rymmer 106 personer.

Barnperspektivet

Barnperspektivet har beaktats under planarbetet. Detaljplanen säkerställer att gård kan anläggas i och med begränsning av byggrätten. Det finns ytor inom planområdet som kan användas för iordningsställande av lekytor om behov uppkommer.

Friytor

I syfte att åstadkomma en god bebyggd miljö begränsar detaljplanen byggrätten för att säkerställa att gårdsmiljöer kan anläggas. Detaljplanen möjliggör även för en takterrass. Cirka 200 meter från planområdet ligger kvartersparken Skolparken. Stadsdelspark (större parkområde) saknas i planområdets närhet.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet sluttar mot norr och utgörs till huvuddelen av grusbelagd markparkering. Marknivåerna ligger mellan cirka +15 och +20 meter över nollplanet. Enligt SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000 består de ytliga jordlagren vid fastigheten av isälvssediment och silt som överlagrar morän.

En geoteknisk utredning inklusive stabilitetsberäkningar har genomförts i planarbetet (Tyréns 2024). Beräkningar utförda i detta skede har visat på

tillfredsställande resultat med hänsyn till undersökningsområdets topografiska förhållanden, jordegenskaper, jorddjup och jordlagerföljd. Marken bedöms som lämplig för bostadsbebyggelse. Förekommande kohesionsjordar (lerig silt och siltig lera) är dock generellt sett sättnings- och skredbenägna. I utredningen rekommenderas pågrundläggning för att undvika risk för skadliga sättningar och/eller skred. Grundläggning genom platta på mark kan vara ett alternativ men bör utredas ytterligare när laster och mått på planerad byggnad är fastställda.

Grundvattenförhållanden

Grundvattennivån har bedömts utifrån uppgifter vid genomförda skruvsonderingar. Grundvattennivån bedöms ligga på mellan 1,2–3,5 meter under mark inom planområdet (Tyréns 2024) men varierar över året. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka grundvattnet eller innebära en permanent sänkning av grundvattennivån. Vid schakt under grundvattennivån finns risk för inströmmande vatten, åtgärder för detta ska vidtas så att vattensamlingar inte uppstår på schaktbotten, detta kan exempelvis utföras genom länshållning.

RISKER/STÖRNINGAR

Radon

Inga markradonundersökningar har utförts inom planområdet.

Fastigheten ligger i ett område med tätare material av (lera/silt) vilket generellt innebär låga risker för radon. Däremot är strålningen från uran i området relativt hög, enligt gammastrålningskartan (SGU). Det är från uran som radon sönderfaller vilket indikerar höga nivåer av radon.

Strax norr om fastigheten finns två radonmätningar som visar på värden på 200 Bq/m³.

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler.

Fördröjning av dagvatten

Planområde bedöms ligga inom vad som betecknas som "tät bebyggelse" vilket innebär att VA-huvudmannens eventuella dagvattenledningssystem ska dimensioneras för minst 20 års återkomsttid. Planområdet avvattas via naturlig infiltration där befintliga huset inom fastigheten avvattas via kommunalt dagvattenledningsnät med utlopp i Sundsvallsfjärden.

Planförslaget innebär att flödet från fastigheten ökar. Olika alternativ studerats för att minska avrinningen inom planområdet och fördröja erforderlig volym före

förbindelsepunkten till VA-huvudmannens ledningsnät. Beräknad fördröjningsvolym uppgår till 2 m³. Genom att anlägga föreslagna parkeringsytor med genomsläppliga material och anlägga gårdsytorna med växtbäddar och gångar av grus kan hårdgörandegraden efter exploatering minskas ner. Takdagvattnet kan fördröjas i regnbäddar i anslutning till byggnaden, alternativt i ett fördröjningsmagasin som förläggs under mark i anslutning till befintlig servisledning.

Utifrån föroreningsberäkningar bedöms planerad markanvändning dock inte påverka möjligheten för Sundsvallsfjärden att uppnå miljökvalitetsnormerna.

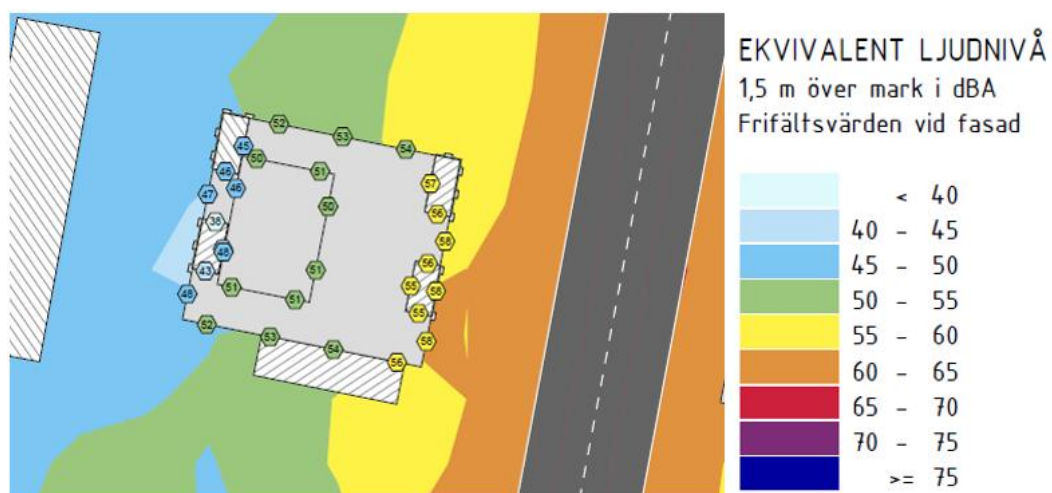
Skyfall

Enligt skyfallssimuleringar finns ingen risk för stående vatten inom planområdet vid 100-årsregn eller 1000 års-regn. Det är dock viktigt att i projekteringsskede säkerställa att dagvatten avleds från byggnaden så att denna inte kommer till skada i händelse av skyfall.

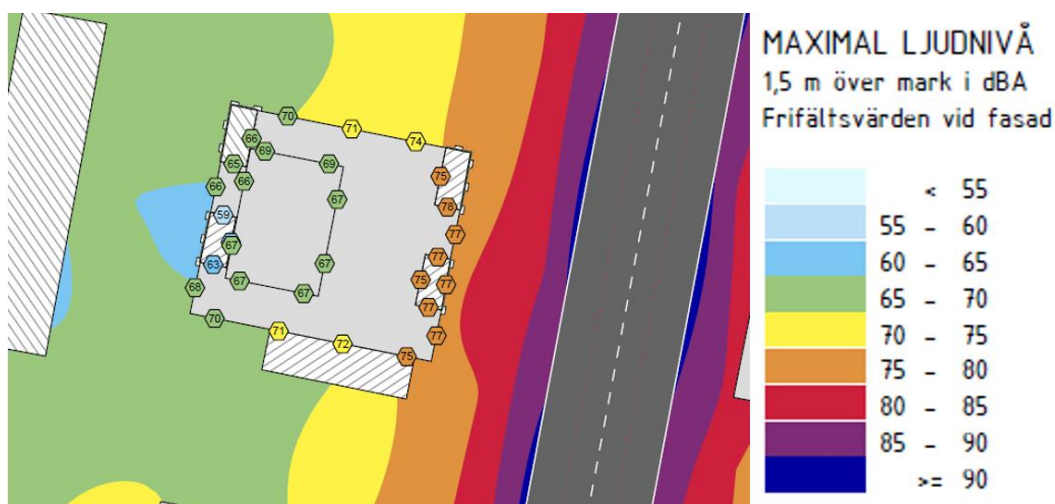
Buller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad både i nuläget och för prognosår 2045. Eftersom riktvärdet innehålls kan bostädernas planlösning utformas utan hänsyn till ljuddämpad sida.

Fasaden mot öst (Thulegatan) samt majoriteten av fasaden mot nord och syd överskrider riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå som gäller för uteplats. En gemensam uteplats möjliggörs på innergården mot väst där riktvärdena klaras.



Figur 3. Ljudutbredning från väg- och spårtrafik efter exploatering med dagens nivåer, ekvivalent ljudnivå 1,5 m ovan mark, samt frifältsvärde vid mest utsatt fasad i dBA. (Bilaga 2. Bullerutredning, Tyréns, 2021, rev 2024)



Figur 4. Ljudutbredning från väg- och spårtrafik efter exploatering år 2045 maximal nivå. (Bilaga 2. Bullerutredning, Tyréns, 2021, rev 2024)

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts i planarbetet (Tyréns 2024). Resultaten visar på genomgående låga föroreningshalter inom området. Det bedöms inte finnas några hälso- eller miljörisker kopplat till markföroreningar inom området, varken vid nuvarande markanvändning eller vid framtida exploatering. En något förhöjd föroreningshalt förekommer endast i en enstaka punkt.

Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon

Räddningstjänstens fordon kan angöra fastigheten från Thulegatan och byggnadens höjd medger räddningsinsatser med stega. Detaljplanen hindrar inte ytor för uppställning av räddningstjänstens bärbara stegar kring samtliga fasader.

Parkering

Enligt kommunens mobilitetsnorm (2021) ingår fastigheten Skrivaren 20 i zon A. Det bebyggelseförslag som tagits fram som underlag till detaljplanen rymmer 10 lägenheter. Samtliga lägenheter är enligt förslaget mindre än 55 kvm. Enligt mobilitetsnormen är då behovet 0,5 parkeringsplatser per lägenhet, vilket ger ett totalt behov på fem parkeringsplatser inom fastigheten. För cykelparkering anger mobilitetsnormen antalet cykelparkeringar till 2,5 platser per lägenhet som är större än 35 kvm, vilket ger ett behov på 25 cykelplatser inom fastigheten.

En reviderad mobilitetsnorm är under framtagande av Sundsvalls kommun. Den nya mobilitetsnormen genererar samma behov av bilparkeringsplatser som anges i den nu gällande normen. För cykelparkering anges behovet till 1,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet som är större än 35 kvm, vilket innebär ett totalt behov på 15 cykelparkeringsplatser. Enligt förslaget till ny mobilitetsnorm ska 25 procent av cykelparkeringarna för boende ska anläggas inomhus eller i låsbara och väderskyddade förråd. 40 procent av parkeringarna ska vara lättillgängliga (inte vägghängda eller tvåvåningsställ). 5 till 10 procent av cykelparkeringarna ska vara avsedda för skrymmande cyklar (som el- och lådcyklar).

Tabell 2: Parkeringstal för flerbostadshus. Beräknat på bilplats per lägenhet.

	Zon A	Zon B	Zon C
Lägenheter mindre än 35 kvm	0,3	0,5	0,8
Lägenheter 35-55 kvm	0,5	0,7	0,8
Lägenheter större än 55 kvm.	0,65	0,8	1

Figur 5. Tabell hämtad ur kommunens mobilitetsnorm (2021).

Detaljplanen möjliggör för underjordiskt garage, inbyggt i den slänt som finns på fastigheten, som rymmer 4 stycken parkeringsplatser. På gården i anslutning till Thulegatan kan en parkeringsplats anordnas. Detaljplanen möjliggör att anlägga väderskyddade cykelparkeringsplatser i planområdets sydöstra hörn vilket regleras genom korsmark, cykelparkeringar kan också placeras på gården mot norra fastighetsgränsen.

Att tillräckligt många parkeringsplatser finns för fastighetens behov avgörs slutligt vid bygglovgivning.

Sol- och skugga

En solstudie (Tyréns 2024) har tagits fram som underlag till detaljplanen.

Solstudien visar på att gården har goda möjligheter att vara solbelyst under stora delar av dagen. Det bedöms vara möjligt att uppnå goda dagsljusförhållanden i de nya bostäderna då fasaderna inte skuggas av omgivande bebyggelse.

Påverkan på omgivningen rör främst utemiljöer under vinterhalvåret. Solstudien har inte räknat med flera befintliga komplementbyggnader i omgivningen så påverkan kan bli mindre än vad som redovisats. Den samlade bedömningen är att skuggning från den planerade byggnaden inte ger upphov till en betydande olägenhet för omgivningen.

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

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

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.

Fastigheten ingår i riksintresseområde för kulturmiljövård enligt 3:6 MB. Uttryck för riksintresset är bland annat det stadsplaneideal som rådde vid slutet av 1800-talet till början av 1900-talet, den så kallade trädgårdsstaden där bostadsbebyggelsen placerades mitt på tomterna fritt från varandra. I riksintressebeskrivningen lyfts även Thulegatans betydelse som sammanbindande gata mellan stadsdelarna Stenstaden och Stenhammaren.

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

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

Det finns svenska MKN (miljökvalitetsnormer) för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planerad bebyggelse och tillkommande trafikrörelser innebär ett marginellt bidrag till ökade luftföroreningar avseende PM10 och NO₂ vid Bergsgatan (E14). En allmän trafiktillväxt står för den största delen av ökningen av luftföroreningar som modelleras till +4,1 % till +7,6 % till prognosåret 2040. Den procentuella ökning som härrör från ett genomförande av detaljplanen modelleras till 0,0 % till +0,3 % jämfört med nollalternativet (Bilaga 5. Luftutredning, Tyréns, 2022).

Halterna avtar relativt snabbt när avståndet till Bergsgatan (E14) ökar. Ny bebyggelse placeras som närmast cirka 40 meter från väggkant. Bedömningen är att det finns ett behov av att placera friskluftsintag bort från Bergsgatan (E14). I syfte att säkerställa en god inomhusmiljö reglerar detaljplanen att friskluftsintag ska placeras bort från Bergsgatan (E14) (bestämmelse m₁).

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare (invånarantal i Sundsvalls kommun är 99 361 år 2022, statistik hämtad från SCB 2023). Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

En bullerutredning har tagits fram (Bilaga 2. Bullerutredning, Tyréns, 2021) i syfte att säkerställa att ljudnivåer klaras.

MKN Vatten

Recipient för planområdet är Sundsvallsfjärden. Sundsvallsfjärden är kategoriserat som naturligt kustvatten och har sitt ursprung vid Selångersåns utlopp. Sundsvallsfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Utifrån föroreningsberäkningar bedöms planerad markanvändning inte påverka möjligheten för Sundsvallsfjärden att uppnå miljökvalitetsnormerna (Bilaga 3. Dagvattenutredning, Tyréns, 2021 rev. 2024).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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.

En undersökning och beslut om betydande miljöpåverkan har tagits fram. 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

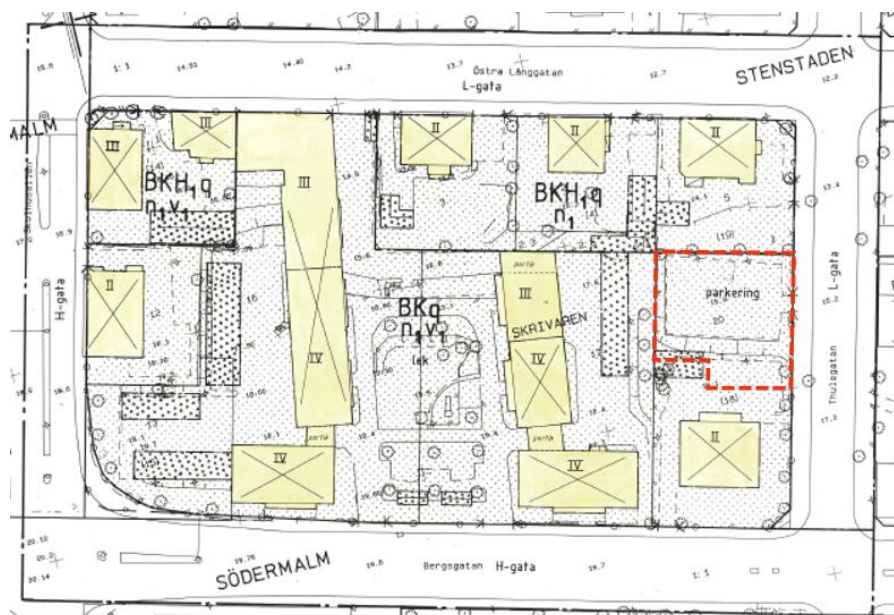
Översiktsplan

Enligt Sundsvalls kommuns gällande översiktsplan 2040, ingår planområdet i markanvändningen mångfunktionell bebyggelse. Mångfunktionell bebyggelse anger: Stadskärnan ska fortsätta att utvecklas som en tät och attraktiv innerstad med en blandning av bostäder, service, handel, näringsliv, bostadsnära grönska, parker, torg och kulturutbud.

Planförslaget bedöms stämma överens med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på andra detaljplaner eller program.

Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt. I gällande detaljplan (*Detaljplan för Kv Skrivaren, Stenstaden, laga kraft 1994-02-28*) regleras Skrivaren 20 med markanvändningarna kontor och bostäder i två våningar och resterande mark är prickmarkerad, det vill säga får inte bebyggas. Detaljplanen reglerar även området som värdefull miljö genom en q-bestämmelse. Den bestämmelsen innebär att miljön inte får förvanskas. Miljön omfattar förutom huvudbyggnad även gårdshus, staket, murpartier, träd och planteringar med mera. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut.



Figur 6. Utdrag ur gällande detaljplan från 1994. Aktuellt planområde markeras med rött (Bild: Sundsvalls kommun).

Kommunala beslut i övrigt

Tomtindelning akt 2281K-T576 gäller. Tomtindelningen upphävs genom detaljplanen.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör för bostäder genom förtätning i en central del av Sundsvall. Befintlig infrastruktur, kommersiell och offentlig service finns tillgängligt och en utveckling av stadsmiljön brukar vara fördelaktigt sett till hållbarhet. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Hänsyn har tagits till riksintresset genom att bebyggelsens anpassas till omgivande bebyggelse avseende skala, placering och utformning.

Konsekvenser utom planområdet

Planförslaget ligger i linje med översiktsplanen och innebär en förtätning i en bebyggd miljö vilket medför konsekvenser för omkringliggande fastigheter och boende. Den nya byggnaden kommer att skapa viss skuggning av och påverkan på utsikten för omkringliggande fastigheter. Avståndet mellan föreslagen bebyggelse närmsta befintlig bebyggelse är ca 20 meter. Planförslaget kommer endast innebära påverkan från ett håll.

Till viss del kommer högre liggande lägenheter kunna se över föreslagen bebyggelse medan lägre liggande lägenheter redan har en blockerad utsikt pga. komplementbyggnader på den egna fastigheten. Bifogad solstudie visar heller inte på någon betydande påverkan avseende ljusinsläpp för omkringliggande lägenheter. Viss påverkan kommer ske för omkringliggande utemiljöer under vintertid. Planförslaget bedöms därmed som ett lämpligt tillskott och bedöms inte medföra betydande olägenheter för omkringliggande fastigheter.

Vid schaktnings- och packningsarbeten och vid pålning uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser bör tas fram i den fortsatta projekteringen

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Planområdet avvattnas i dagsläget via naturlig infiltration i marken. Från befintliga huset inom fastigheten Skrivaren 20 finns en intern dagvattenledning av okänd dimension som ansluter till kommunal dagvattenledning i Thulegatan (Bilaga 3. Dagvattenutredning, Tyréns, 2021 rev. 2024). Planområdet avses ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Värme

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmesystem som ligger i Thulegatan.

El

Planområdet ansluts till befintligt elnät.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under första kvartalet 2025.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen fått laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Fastighetsägare ansvarar för kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

En detaljplan innebär både möjligheter och inskränkningar för fastighetsägarens nyttjande av sin mark. Planen kan också ge förutsättningar för att enskilt eller gemensamt få nyttja annans mark t.ex. för vägar. I vissa fall kan detta få genomföras mot markägarens bestridande. Detaljplanen i sig skapar inga sådana rättigheter, utan det krävs ytterligare åtgärder för genomförandet.

Ett första led i genomförandet av en detaljplan är att fastighetsbildning, ägande och rättigheter anpassas till de förutsättningar som planen anger. Den som skall utföra eller underhålla olika tekniska anläggningar måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller nyttjanderätt.

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 till exempel innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan till exempel innebära att ny fastighet bildas för bostad- eller industriändamål med mera. Lantmäterimyndigheten har möjlighet att bilda 3D-fastigheter. Det innebär en fastighet som i sin helhet är avgränsad både

horisontellt och vertikalt. En 3D-fastighet kan bestå av flera utrymmen eller skifte till exempel underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning akt 2281K-T576 upphävs inom detaljplanen.

Allmän Plats

Inom området finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål (B), genom avstyckning från Skrivaren 20. Inom planområdet kan ägarlägenheter och tredimensionella (3D) -fastigheter bildas.

Åtgärden provas enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning

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

Inom planområdet bedöms att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja utrymme på annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst vis. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som även kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och

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

Inverkan på befintliga rättigheter

Inom planområde finns inga befintliga rättigheter.

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.

Nyttillkomna rättigheter

Inom planområdet bedömer Lantmäterimyndigheten att inga nya rättigheter behöver 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

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

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för bostadsändamål (B), inom Skrivaren 20, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Om avstyckningar sker för bostadsändamål (B), inom Skrivaren 20, kan gemensamhetsanläggningar bildas för underjordiskt parkeringsgarage och grönytor.
3. Om avstyckningar görs för ägarlägenheter inom detaljplanen kan dessa komma att ingå i gemensamhetsanläggningarna. Då kan även

gemensamhetsanläggningar bildas för vatten och avlopp, hiss och trapphus samt elanläggningar med mera.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras genom avtal med Sundsvalls kommun och sökanden. Planavgift i bygglovet ska inte tas ut.

ÖVRIGT

- Bilaga 1. PM/ Geoteknik, Tyréns 2024-10-10
- Bilaga 2. MUR/ Geoteknik, Tyréns 2024-10-10
- Bilaga 3. Dagvattenutredning, Tyréns, 2021-10-26 rev. 2024-10-18
- Bilaga 4. Kulturmiljöutredning, Tyréns, 2021-10-29
- Bilaga 5. Luftutredning, Tyréns, 2022-01-10
- Bilaga 6. Bullerutredning, Tyréns, 2021-10-29 rev. 2024-09-11
- Bilaga 7. Solstudie, Tyréns, 2024-06-24
- Bilaga 8. Illustrationsbilaga, Tyréns, 2024-06-17
- Bilaga 9. Grönytestrategisk checklista, Tyréns, 2024
- Bilaga 10. Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2024-05-02

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättas av planeringsarkitekt Anders Franzén, planavdelningen, i samarbete med planarkitekterna Maria Falkö Palm, Tyréns AB och Kajsa Reslegård, Tyréns AB.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

- Planområdet har minskats i söder och sydväst. I och med plangränsen justering har skyddsbestämmelse (k1) om portal och staket utgått.
- Bebyggelseförslaget har ändrats till en mindre volym.
- Garage under huset som föreslogs i samrådet har tagits bort och ersatts med en möjlighet till mindre garagevolym som skjuts in i den slänt som finns inom planområdet.
- Byggrätt och höjdbestämmelse har anpassats efter det nya bebyggelseförslaget. Högsta nockhöjd (h2) har utgått och höjden regleras endast med totalhöjd.
- Bestämmelse (n1) om minsta jorddjup har tagits bort.

- Bestämmelse (n2) om stenmur har tagits bort.
- Bestämmelse (n3) om växlighet på gården har tagit bort.
- Bestämmelse (n4) om att marken ska vara tillgänglig för lek och rekreation har tagits bort.
- Bestämmelse (m1) om bullerplank och startbesked (a1) har tagits bort.
- Planbestämmelse (f1) om kulör på fasad har justerats.
- Dagvattenutredning och bullerutredning har reviderats.
- Planhandlingen har kompletterats med geoteknisk utredning och miljöteknisk markundersökning, nya illustrationer, grönytestrategisk checklista och solstudie.
- Redaktionella ändringar.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

- Området med korsmark i plankartan, som syftar till att möjliggöra ett cykelförråd har minskats och för att säkerställa sikten på Thulegatan.
- Avsnittet om fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen har reviderats och ersatts med text från lantmäterimyndigheten. Innebörden är den samma som i granskningsversionen av planförslaget.
- Avsnittet om radon har kompletterats med information om strålning från uran.
- Processpil har uppdaterats.
- Redaktionella ändringar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anders Franzén
Planeringsarkitekt

Kajsa Reslegård
Planarkitekt, Tyréns AB

Detaljplan för

Del av Skrivaren 20

Bostäder vid Thulegatan

Centrum, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2024

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 6–22 november 2023. Inkomna yttranden redovisas sammanfattade eller i sin helhet.

Svar har inkommit från:

Länsstyrelsen

Trafikverket

SGI

Lantmäteriet

Kommunstyrelsen

Kultur och fritid

Barn- och utbildningsförvaltningen

Miljökontoret

Räddningstjänsten

Sundsvalls Elnät AB

Sundsvalls museum

E.ON

DinTur

PostNord

Servanet

Skanova (Telia Company) AB

Privatperson 1

Privatperson 2

Brf Skrivaren 16 och 17

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsens anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Synpunkter som rör Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården, Sundsvall [Y8].

Kommunen beskriver att byggrätten ska anpassas till riksintresset och reglerar i plankartan med f_1 - *Fasader ska utföras med dämpade kulörer* och f_2 - *Blanka eller reflekterande fasadmaterial får inte användas*. Dessutom regleras totalhöjden för att anpassas till omgivningen. För att bevara befintlig portal och staket som utgör ett värdebevarande karaktärsdrag för platsen reglerar kommunen i plankartan med k_1 - *Portal och staket mot Thulegatan ska bibehållas till sin utformning*. Länsstyrelsen ställer sig även positiv till att kommunen har planbestämmelser som reglerar val av kulörer och begränsar användningen av olämpliga material. Här skulle dock kommunen kunna överväga att redogöra mer för lämpliga material. Trä och puts framhålls i kulturmiljöutredningen (2021-10-29) som särskilt lämpliga.

Länsstyrelsen anser att förslaget med ett uppbrutet och förskjutet fasadliv gör att upplevelsen av volymen inte blir lika massiv. Detta även om den bifogade illustrationen endast är ett exempel på hur del av fastigheten kan tänkas bebyggas. En uppdelning i visuellt olika volymer och med en avtrappning åt sidorna (norr) ger ett harmoniskt uttryck.

Vidare instämmer länsstyrelsen i vad som framkommer i kulturmiljöinventeringen som utgör underlag till detaljplanen. Inför uppförande av ny bebyggelse inom kvarteret bör antikvarisk konsekvensanalys för specifikt förslag tas fram.

Kommentar: Bestämmelsen om kulörer har förtydligats så att det framgår att det ska vara dämpade men ändå ljusa kulörer, liknande omgivningens bebyggelse. I och med att densamma präglas av fler olika fasadmaterial än bara trä och puts regleras det inte heller i detta planförslag.

Hälsa och säkerhet

Ras, skred eller erosion:

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI). Detaljplanen ligger inom aktsamhetsområde med förutsättningar för skred i

finkorning jordart och det finns slänter utanför planområdet som kan påverka planen. Länsstyrelsen saknar stabilitetsberäkningar och anser att utredningen behöver kompletteras. Det ska bland annat framgå att aktuellt planområde inte påverkar stabiliteten negativt för bebyggelse som ligger söder om planområdet vid Bergsgatan.

Länsstyrelsen anser vidare att stabiliteten behöver klarläggas i detaljplane-skedet för hela planområdet med avseende på befintliga förhållanden och planerade uppfyllningar och permanenta schakter samt eventuell belastning från byggnader och trafiklaster. Är förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas stabilitetsrisker ska stabilitetsutredning utföras i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt anvisningar i IEG rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1 för att kunna klarlägga stabiliteten för ett område. Området är även sättningskänsligt, länsstyrelsen vill därför framhålla att särskild hänsyn måste tas vid uppbyggnad av området.

Kommentar: *Inför detaljplanens granskning har en geoteknisk undersökning, inklusive stabilitetsberäkningar (PM/ Geoteknik, Tyréns 2024), tagits fram. Den visar att under förutsättningar att rekommendationer efterföljs bedöms marken som lämpligt för detaljplanens ändamål.*

Buller och vibrationer:

De ekvivalenta ljudnivåerna både i nuläge och för prognos 2040 ligger precis kring vad som är acceptabelt enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detta gäller i synnerhet fasaden mot Thulegatan. Förordning (2015:216) lyfter att Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. I nuläget ligger ekvivalenta nivåer vid fasad mot Thulegatan på 59 dBA. Motsvarande värde för prognos 2040 är 60 dBA. Då prognosen är osäker och beräknade bullervärden ligger mycket nära riktvärdenas acceptans anser länsstyrelsen att detta bör tas större hänsyn till än vad bullerutredningen föreslår.

I bullerutredningens sammanfattning framgår att bostädernas planlösning kan utformas utan hänsyn till ljuddämpad sida då riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls både i nuläget och för prognos-år 2040. Länsstyrelsen vill ändå starkt rekommendera att planlösning utformas enligt 4 § Förordning (2015:216). Det bör även nämnas att prognos 2040 enbart utgör en eventuell framtida utveckling. Sådan data utgör inte med säkerhet en kommande trafiksituation. Särskilt längs järnväg kan hastigheter och trafikmängd snabbt förändras. Att ekvivalenta ljudnivåer kan komma att sjunka till 2040, likt vad bullerutredningen nämner i kap. 6.1 Ljudnivå vid fasad är alltså ingen säkerhet.

För att säkerställa bullernivån i planområdet finns I plankartan en bestämmelse om skydd mot störningar m1 som lyder att Bullerplank ska uppföras enligt illustration i plankartan. Dessutom regleras villkor för startbesked om att startbesked inte får ges för bostadsändamål förrän bullerplank är uppfört. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga om planbestämmelse m1 är tillräckligt tydligt formulerad för att den effekt som avses med regleringen ska

kunna uppnås. Det är viktigt att bestämmelser som reglerar frågor som rör hälsa, säkerhet och skydd mot störningar tydligt anger vad som krävs för att säkerställa områdets lämplighet. Som planbestämmelse m1 är formulerad just nu framgår exempelvis inte vilken höjd bullerplanket behöver ha. Länsstyrelsen undrar även om kommunen har övervägt att inkludera utformningsbestämmelser för bullerplanket?

En sista anmärkning gäller frågan om vibrationer. I kommunens miljöbedömning nämns risken för att fastighetens närhet till väg och järnväg kan påverka planområdet negativt. Av underlagen till planen nämns inget mer om en vibrationsutredning. Behovet av en vibrationsutredning bör utredas ytterligare.

Kommentar: Bullerutredningen har reviderats och uppdaterats enligt det nya förslaget. Samtliga lägenheter klarar gällande lagkrav. Planbestämmelsen avseende bullerplanket har utgått då en gemensam uteplats kan anordnas i ett bullerskyddat läge både på takterrass och på i planområdets västra delar.

Planområdet ligger strax norr om Bergsgatan. Tillkommande byggrätt ligger på ett avstånd på drygt 35 meter. Givet att vägen är i bra skick, utan farthinder och med låg andel tung trafik på vägen är risken för vibrationen låg. Vibrationer från järnvägen bedöms inte påverka planområdets lämplighet då avståndet är cirka 140 meter med tät bebyggelse. Bedömningen är att vibrationer inte behöver utredas vidare.

Övriga synpunkter

Miljöbedömning

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

Trafikverket

De ekvivalenta ljudnivåerna både i nuläge och för prognos 2040 ligger precis kring vad som är acceptabelt enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detta gäller i synnerhet fasaden mot Thulegatan. Förordning (2015:216) lyfter att "*Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad*". I nuläget ligger ekvivalenta nivåer vid fasad mot Thulegatan på 59 dBA. Motsvarande värde för prognos 2040 är 60 dBA. Då prognosen är osäker och beräknade bullervärden ligger mycket nära riktvärdenas acceptans bör detta tas större hänsyn till än vad bullerutredningen föreslår.

I bullerutredningens sammanfattning går att läsa att "*Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt Förordning (2015:216) innehålls både i nuläget och för prognosår 2040. Eftersom riktvärdet innehålls kan bostädernas planlösning utformas utan hänsyn till luddämpad sida*". Här vill dock

trafikverket starkt rekommendera att planlösning utformas enligt 4 § i Förordning (2015:216). Alltså:

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent

ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte

överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Enligt bullerutredningen överskrids riktvärdena vid majoriteten av fasaderna. En gemensam uteplats bör uppföras på den tysta delen av innergården som komplement till de bullerutsatta balkongerna.

Det bör också nämnas att prognos 2040 enbart utgör en eventuell framtida utveckling. Sådan data utgör alltså inte med säkerhet en kommande trafiksituation. Särskilt längs järnväg kan hastigheter och trafikmängd snabbt förändras. Att ekvivalenta ljudnivåer kan komma att sjunka till 2040, likt vad bullerutredningen nämner i kap. 6.1 "LJUDNIVÅ VID FASAD" är alltså ingen säkerhet.

En sista anmärkning gäller frågan om vibrationer. I kommunens miljöbedömning (se länk) nämns risken för att fastighetens närhet till väg och järnväg kan påverka planområdet negativt. Vad Trafikverket kunnat utläsa nämns inget mer om en vibrationsutredning. Behovet av en vibrationsutredning bör utredas ytterligare. Dessa punkter måste tas i beaktande vid exploatering.

Kommentar: Bullerutredningen har reviderats och uppdaterats enligt det nya förslaget. Samtliga lägenheter klarar gällande lagkrav. Planbestämmelsen avseende bullerplanket har utgått då en gemensam uteplats kan anordnas i ett bullerskyddat läge både på takterrass och på i planområdets västra delar.

Planområdet ligger strax norr om Bergsgatan. Tillkommande byggrätt ligger på ett avstånd på drygt 35 meter. Givet att vägen är i bra skick, utan farthinder och med låg andel tung trafik på vägen är risken för vibrationen låg. Vibrationer från järnvägen bedöms inte påverka planområdets lämplighet då avståndet är cirka 140 meter med tät bebyggelse. Bedömningen är att vibrationer inte behöver utredas vidare.

Statens geologiska institut (SGI)

SGI påpekar att enligt plan- och bygglagen ska ta hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion vid planläggning. Inom området finns lösa sediment samt befintliga slänter. Stabilitetsriskerna inom området beror förutom på befintliga nivåskillnader även på belastning från byggnader och trafik samt planerade uppfyllnader och permanenta schakter. Stabiliteten i området behöver utredas för hela planområdet samt för de slänter utanför planområdet som kan påverka

planområdet stabilitet. SGI saknar stabilitetsberäkning. SGI anser att det av beräkningarna ska framgå att aktuellt planområde inte påverkar stabiliteten negativt för bebyggelsen söder om planområdet.

Vidare påpekar SGI att området är sättningskänsligt och framhåller att särskild hänsyn ska tas till det under utbyggnad av området. Vidare måste en rad geotekniska frågeställningar som grundläggning, stabilitet för schakter, geotekniks kontroll och omgivningspåverkan ägnas särskild uppmärksamhet vid detaljprojektering och utbyggnad.

Kommentar: *Inför detaljplanens granskning har en geoteknisk undersökning, inklusive stabilitetsberäkningar (PM/ Geoteknik, Tyréns 2024), tagits fram. Den visar att under förutsättningar att rekommendationer efterföljs bedöms marken som lämpligt för detaljplanens ändamål.*

Vid schaktnings- och packningsarbeten och vid pålning uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser bör tas fram i den fortsatta projekteringen.

Kommunala myndigheter och bolag:

Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran angående Thulegatan, Skrivaren 20.

Kommunstyrelsen

Bostadsförsörjning

Den aktuella detaljplanen möjliggör ett tillskott av bostäder i ett centralt och attraktivt läge samtidigt som de befintliga privata parkeringsplatserna som planeras att tas i anspråk föreslås ersättas med ett underjordiskt parkeringsgarage. Utifrån bostadsförsörjningssynpunkt är detta en mycket bra detaljplan och kommunstyrelsekontoret har därmed inga synpunkter.

Översiktsplanering

Planförslaget överensstämmer med Översiktsplan Sundsvall 2040. Förtätning av bostäder går i linje med översiktsplanens riktlinjer för markanvändning ”Mångfunktionell bebyggelse stadskärna (MKB)”.

Kollektivtrafik

Avståndet från närmaste hållplats ”Östra Långgatan” till platsen för de tänkta bostäderna enligt detaljplanen, uppgår till cirka 250 meter vilket innebär god tillgänglighet till kollektivtrafik. Närmaste hållplats trafikeras av linjerna 2, 141, 142 och 191. Närheten till hållplats och det höga turutbudet innebär sammantaget mycket goda förutsättningar för hållbart resande.

Social hållbarhet

Planförslaget innebär en förtätning av bostäder i Sundsvalls centrum. Det bidrar till en mer levande stadskärna och främjande av sociala sammanhang.

Avfall

Inom fastigheterna och/eller byggnaderna ska de utrymmen som krävs för en fungerande sortering av tillämpliga avfallsfraktioner för de boende finnas, samt tillräckligt med utrymme för en fungerande logistik för hämtning av de olika fraktionerna. Se gärna Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. De fraktioner som det enligt lagkrav ska finnas lösningar för utsortering av är: matavfall, pappersförpackningar, metallförpackningar, ofärgade glasförpackningar, färgade glasförpackningar, restavfall. Vid dimensionering rekommenderas att ta höjd för ytterligare fraktioner som kan tillkomma som returpapper, (t.ex. tidningar), elektronik, ljuskällor, och batterier, grovavfall, återbruk och textil.

Vatten och avlopp

Dagvattenutredning finns framtagen och hänsyn till dess slutsatser är taget i samrådshandlingen. För dricksvatten och spillvatten ligger detaljplanen inom befintliga verksamhetsområden.

Klimatanpassning

Bebyggelsen ska planeras och konstrueras så att byggnaderna inte riskerar att bli för varma under somrarna, då värmeböljor kommer att vara mycket vanligare i framtiden. Möjligheterna att använda träd för ekosystemtjänster som skuggning och för att suga upp vatten bör övervägas. Andelen hårdgjord yta på fastigheterna bör också begränsas för att minska riskerna för översvämningar för nedströms liggande fastigheter.

Klimatpåverkan

Ur ett klimatperspektiv är det bra att det tillkommer bostäder nära stadscentrum, vilket underlättar de boendes möjligheter att gå, cykla och resa kollektivt, utan att orörd mark tas i anspråk eller grönstråk byggs bort.

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 eller stål bör undvikas till förmån för t.ex. trä som även lagrar kol under byggnadens livslängd. Se även Sundsvalls strategi för ökat träbyggande.

Kommentar: En vändplan med dimensionerna för att klara svängradierna från en sopbil är inte möjligt att få in på fastigheten med gällande förslag utan att ta för stor del av gårdsmiljöerna i anspråk. För att undvika backrörelser av sopbilen på Thulegatan föreslås att avfallsfordon stannar i gatan vid sophämtning. Dragvägen ska då vara max 10 meter och utan nivåskillnader. Yta för sophantering ryms inom fastigheten. Bebyggelseförslaget möjliggör även en samordnad sophantering med den befintliga byggnaden söder om den föreslagna exploateringen.

I dagsläget består fastigheten av en grusad parkeringsyta samt gräs och sly. Vid anläggande av utemiljön kan det med fördel planteras träd och buskar för att skapa ett bättre mikroklimat för de boende. Det är dock vanskligt att reglera i en detaljplan. För att klara de lokala föreskrifterna om dagvattenhantering behöver en stor del av detaljplaneområdet bestå av genomsläpplig mark.

Kultur och fritid

För att synliggöra hur väl bostäderna uppfyller behoven av rekreationsmöjligheter, naturkontakt och avkoppling bör planförslaget redovisa i vilken omfattning bostäderna inom planområdet når riktvärdena från det grönytestrategiska arbetet. Kultur- och fritid bedömer att de flesta av riktvärdena inte uppnås, och att förtätningen även försämrar riktvärdena för befintliga bostäder i Stenstan. Bra att friitor för lek finns planerade och att de är bullerskyddade. Figur 7 behöver kompletteras med bullerplanket som redovisas i plankartan.

***Kommentar:** Planen har kompletterats med checklistan från det grönytestrategiska arbetet, vilken redovisas som en bilaga. Den befintliga användningen i gällande detaljplan är bostäder och används i dagsläget som en parkering.*

Bullerutredningen har reviderats och uppdaterats enligt det nya förslaget. Samtliga lägenheter klarar gällande lagkrav. Planbestämmelsen avseende bullerplanket har utgått då en gemensam uteplats kan anordnas i ett bullerskyddat läge både på takterrass och på i planområdets västra delar.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter i ärendet.

Miljökontoret

Miljönämndens bedömning

Ytor för lek och rekreation är inte lämpliga att placeras i den sydöstra delen av fastigheten. Undersökning om föroreningar från luftutsläpp finns i mark bör utföras där befintlig mark blir kvar i ytor för lek och rekreation.

Bakgrund

Miljönämnden lämnade yttrande i den tidiga dialogen den 12 maj 2021 och framförde synpunkter om behov av utredning av risk för föroreningar i mark, om behov av dagvattenutredning, behov av utredning av luftkvalitet och påverkan från E14, grönytors hälsofördelar och ekosystemtjänster.

Miljönämndens synpunkter

Förorenade områden

Om någon del av fastigheten inte berörs av grävningar för det underjordiska garaget, utan den befintliga jorden blir kvar och blir plats för utevistelse, bör

marken undersökas om förhöjda föroreningshalter finns i jorden till följd av luftburna föroreningar.

Luft och buller

Bra att en bestämmelse är införd i plankartan att intag av luft till byggnaden ska placeras på en sida bort från Bergsgatan.

Det är bra att ytor skapas för lek men planeringen borde förebygga att lekytor placeras där risk finns för påverkan på barnens hälsa.

Då tillfälliga höga toppar kan registreras av partikelhalter vid den närliggande mätstationen vid Bergsgatan (Bergsgatan 24) bör ytor för lek inte placeras i den sydöstra delen av fastigheten där risken för påverkan är störst från Bergsgatan och Thulegatan. Även grönytan Skolparken som finns inom 200 meter har nära till Bergsgatan/E14 med risk för förhöjda halter av luftföroreningar och buller.

I luftutredningen visar beräkningarna på risk för högre halter av partiklar (PM10 årsmedelvärde) och NO2 (dygnsmedelvärden) i de östra och södra delarna av fastigheten. Det är även de ytor som har högsta nivåerna med buller. I bullerutredningen visas beräknade ekvivalenta bullernivåer för prognos-år 2040. Gula och orange fält visar ytor där den ekvivalenta ljudnivån är hög i de östra delarna av fastigheten.

Att planera för lekmiljö i den södra och östra delen av fastigheten är inte lämpligt med avseende på buller och även risk för högre tillfälliga toppar i halter av PM10 närmare E14. Miljökontoret anser inte att en god vistelsemiljö tillgodoses på den platsen och att barnens perspektiv har beaktats fullt ut i planen. Det vore lämpligt att planera för mer vistelseyta för lek och rekreation i den nordvästra delen av fastigheten där byggnaden är en barriär mot buller och där avståndet är större till högtrafikerad väg med tung trafik.

I övrigt om buller framgår det inte i bullerutredningen vilken effekt som den bullerreducerande åtgärden skulle ge på fastigheten. Det framgår inte hur högt bullerplanket behöver vara för att ge en önskad effekt. Vid utformning av bullerdämpande plank är det viktigt att detta utformas tätt utan öppningar som släpper igenom ljud. Det är otydligt om utformningen på ett bullerplank som ger önskad bullerdämpande effekt är förenligt med en utformning som passar för kulturmiljön på platsen.

Kommentar: Planförslaget har inför granskningen reviderats till en mindre volym. Det nya förslaget innebär att större del av fastigheten kan användas som gårds- och friyta. Lägenheterna har balkonger och uteplatser kan anläggas på markplan. Gemensam takterrass är möjlig. På gården kan, om behov uppkommer, anläggas ytor för lek. De kan med fördel placeras i fastighetens nordvästra del för att minska risken för påverkan från omkringliggande gator.

En markmiljöundersökning har genomförts inför granskningen av detaljplanen. Resultatet visar på låga föroreningshalter inom området. Det bedöms inte

finnas några risker kopplat till markföroreningar, varken vid nuvarande markanvändning eller vid framtida exploatering.

Bullerutredningen har reviderats och visar på att samtliga lägenheter klarar gällande lagkrav. Planbestämmelsen avseende bullerplanket har utgått då en gemensam uteplats kan anordnas i ett bullerskyddat läge både på takterrass och på i planområdets västra delar.

Räddningstjänsten, enheten för tillsyn och tillstånd

Som det nämns i samrådshandlingen om byggnadshöjder så kan som sagt räddningstjänstens bärbara stege användas om de är max 11 meter från marken utanför till fönstrets underkant på den översta våningen som ska utrymmas med hjälp av räddningstjänsten. Detta kräver en mindre uppställningsplats jämfört med om stegbilen hade behövts för utrymningen. Den yta och mått som krävs för uppställning av stegen samt markens förutsättningar framgår av nedan bifogad bild (bifogad bild och text finns tillgänglig genom yttrandet i sin helhet).

***Kommentar:** Detaljplanen hindrar inte ytor för uppställning av räddningstjänstens bärbara stegar kring samtliga fasader och att alla fönster går att nå med bärbar stege.*

Sundsvall Elnät AB

Sundsvall Elnät har inga synpunkter på förändringen av detaljplanen.

Sundsvalls museum

Utformningsbestämmelsen f1 föreskriver ”fasader med dämpade kulörer”. Detta kan tolkas på olika sätt och uppfattas som exempelvis mörka kulörer. Områdets bebyggelse präglas av relativt ljusa kulörer. Sundsvalls museum rekommenderar att föreskriften skrivs om till något i stil med ”Byggnadens kulörer anpassas/tar hänsyn till den omgivande bebyggelsens kulörer”.

I Tyréns kulturmiljöutredning rekommenderas att ny bebyggelse placeras indragen från Thulegatans gatuliv, i linje med befintlig byggnad på Skrivaren 20, eller innanför denna. Detta har inte efterföljts enligt plankartan. En mindre avvikelse bedöms som acceptabel, men byggrätten på fastighetens norra del sticker ut så pass mycket att det riskerar att skymma befintlig byggnad på fastighetens södra del och inte följa omgivningens kvartersstruktur och det tidiga 1900-talets planeringsideal. Thulegatans siktlinjer mellan Stenstaden och Stenhammaren är också värdebärande för riksintresset för Kulturmiljövård Sundsvall. Sundsvalls museum rekommenderar därmed att byggrätten på fastighetens norra del dras in ytterligare från Thulegatan.

***Kommentar:** Det reviderade planförslaget är en mindre volym än i samrådsskedet. Byggnaden placeras fem meter från fastighetsgräns mot*

Thulegatan, vilket är ett större indrag än samrådsförslaget då byggnadens norra del var placerad tre meter från fastighetsgränsen mot Thulegatan. Planbestämmelsen om byggnadens kulör revideras i linje med Sundsvalls museums yttrande.

Företag:

E.ON

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

DinTur

Tillgång till kollektivtrafik ger förutsättningar för ett hållbart resande och minskad klimatpåverkan. Det är en faktor som kan påverka i vad mån en detaljplans bidrag till hållbar utveckling.

Planområdet, centralt i Sundsvalls stad, har god tillgänglighet till busstrafik och ligger inom cirka 1 km från såväl resecentrum Sundsvall C som Västra station. Det finns goda förutsättningar för t. ex. arbetspendling inom Sundsvallsregionen till och från planområdet. Ur kollektivtrafiksynpunkt är detta ett mycket bra läge för såväl bostäder som arbetsplatser.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: *Detaljplanen hindrar inte att postutdelning sker enligt PostNords riktlinjer.*

Servanet

Servanet/Sundsvall Elnät AB har inga fiberoptiska ledningar i det angivna detaljplaneområdet. I övrigt inga kommentarer.

Skanova (Telia Company) AB

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

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Se ledningskollen.

Kommentar: Eventuell flytt eller skydd av ledningar bekostas av exploitören.

Sakägare:

Privatperson 1

Planerna på att bygga ett lägenhetshus intill deras bostadsrätt skapar en oacceptabel situation för dem. Det är inte bara en fråga om utsikt och trivsel, det handlar om egendomsvärdet och livskvalitet.

Vy från både sovrumsfönster och köksfönster är en av de viktigaste anledningarna till att de valde denna bostad. Att förlora denna privilegierade utsikt kommer att ha en direkt och betydande negativ påverkan på värdet av egendomen. Detta är oacceptabelt och måste adresseras.

Om detta bygge blir verklighet, förväntar de sig kompensation för den direkta försämringen av deras bostadssituation. De kan inte tillåta att deras investering och livskvalitet skadas utan en rimlig kompensation för förlusten av tidigare livskvalitet och egendomsvärde. De ber kommunen att ta meddelandet på allvar och agera på ett sätt som tar hänsyn till mina rättigheter och intressen som boende. Ett kompensationspaket för att mildra de negativa konsekvenserna av detta bygge är en absolut nödvändighet om bygget blir verklighet.

De ser fram emot ett snabbt svar och en konstruktiv lösning som beaktar deras behov och rättigheter i denna fråga.

Kommentar: Planförslaget har bedömts gå i linje med Sundsvalls översiktsplan, som anger området som "stadskärna" där förtätning med fördel kan ske. I den typ av centrala, tätbebyggda miljöer som åsyftas med begreppet "stadskärna", behöver de som bor och verkar där räkna med förändringar i närmiljön. Rättigheten till utsikt är begränsad så länge som man inte äger fastigheten man har utsikt över.

En förändring i närområdet bedöms som olämplig om den täcker för utsikten för alla fönster i närliggande lägenhet. Föreslagen bebyggelse bedöms endast innebära en förändrad utsikt från ett par fönster och bedöms därmed inte innebära någon olämplig påverkan.

Planförslaget har efter samrådet reviderats till en mindre och lägre volym. Den nya byggnaden har bedömts som en lämplig komplettering i området, i liknande skala som närliggande bebyggelse. Inför granskningen har bilagd solstudie uppdaterats utifrån förändrat förslag.

Privatperson 2

Motsätter sig inte nybyggnation men däremot den nya byggnadshöjden som föreslås ska gälla i detaljplanen. Den kommer att skymma all sol på deras fastighet då bostäderna enligt den föreslagna detaljplanen blir högre än all omkringliggande bebyggelse. Detta passar inte heller in med den äldre bebyggelsen i kvarteret som de tycker har kulturhistoriska värden att bevara.

Kommentar: I den tätbebyggda, centrala delen av staden behöver man räkna med förändringar i närområdet. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan vad gäller ljusinsläpp för grannfastigheter, enligt upprättad solstudie.

Förslaget har även anpassats till de rekommendationer vad gäller storlek och höjd som anges i upprättad kulturmiljöutredning.

Föreslagen byggnad tillåts bli cirka 13,5 m högt, inklusive skorstenar. Det är en liknande skala som omgivande bebyggelse.

Bilagd solstudie har uppdaterats utifrån förändrat förslag.

Brf Skrivaren 16 och 17

Planerad bebyggelse innebär ytterligare tillkommande trafik i närområdet vilket bidrar till en ökning av redan höga halter av luftföroreningar. Stor oro har uttryckts från föreningens medlemmar gällande den försämrade utomhusmiljön som riskeras om det skulle genomföras sådan bebyggelse som föreslagits.

Därtill finns en rädsla för hur det skulle påverka trivseln i området.

Med missnöje och besvikelse på grund av stora negativa förändringar kan det leda till en försämrad miljö.

Dessutom drabbas många medlemmar av förlorad utsikt och försämrat ljusinsläpp i sina bostadsrätter vilket medför sämre trivsel och risk för lägre marknadsvärde vid en försäljning.

Det skulle också innebära en störande insyn från det föreslagna fyravåningshuset mot bakgrund av dess närhet och medgivna breda balkonger/altaner enligt ritningsförslaget.

Därtill har höjden på föreslagna byggnaden en inverkan. Hög höjd på en ostörd mark. Golvnivå i bostäder i Skrivaren 17 är delvis lägre än angiven golvnivå för föreslagna lägenheter i Skrivaren 20. Resultatet blir en stor förändring för klagande då den insyn som skulle uppstå inte går att värja sig mot, där man idag inte har någon insyn. Det blir en betydande försämring för klagande på våning 1 och 2.

Med dagens fokus på klimat och miljö är det angeläget att fria ytor bevaras även i de centrala delarna av Sundsvall. Det ger bland annat lägre värden av föroreningar.

Vid en byggnation av flerbostadshus med tillhörande garage enligt planförslaget, bedömer de att marknadsvärdet av deras fastighet skulle påverkas negativt, vilket är oacceptabelt.

Kommentar: *Detaljplaneförslaget bedöms inte generera någon betydande ökning av trafiken i området. Planområdet består i dag av en parkeringsyta med ett 10-tal parkeringsplatser. Den bebyggelse som föreslås kommer inte ha behov av så många p-platser. Att förtäta i centrala staden med dess service, tillgänglighet, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur innebär ett mindre behov av bil.*

I den centrala, tätbebyggda staden behöver de som bor och verkar där räkna med förändringar i närmiljön. Det finns ingen garanti för att idag ostörda ytor kommer att förbli det. Sundsvalls översiktsplan pekar ut området som lämpligt för förtätning. Rättigheten till utsikt är begränsad så länge som man inte äger fastigheten man har utsikt över.

Planförslaget har inför granskningen ändrats till en mindre volym.

Inför granskningen har solstudien reviderats utefter det nya förslaget. Påverkan på ljusinsläpp för omgivande fastigheter bedöms som rimlig och i en mindre omfattning.

En tät bebyggelsemiljö är inte i sig upphov till några föroreningar. Kan bilberoendet minska i och med att fler bor centralt så bedöms även föroreningsnivåerna minska. Friytor som ska bevaras i centrala lägen utgörs av offentliga parker snarare än privata fastigheter.

Någon betydande påverkan på marknadsvärdet för omkringliggande fastigheter bedöms inte ske. Det centrala läget bedöms fortfarande betinga ett högt värde.

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand
Planchef

Anders Franzén
Planeringsarkitekt

Detaljplan för
Bostäder vid Thulegatan
Skrivaren 20
Centrum, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 2024-12-02 – 2024-12-15.

Planförslaget var föremål för samråd 2023-11-06 – 2023-11-22.

Under både samråd och granskning har information om möjligheten att delta i planprocessen skickats ut till sakägare samt berörda företag och myndigheter.

Under granskningsperioden har det inkommit cirka 12 yttranden.

Synpunkterna nedan är delvis sammanfattade och återfinns i sin helhet i diariet.

Yttranden utan synpunkter har inkommit från

Barn- och utbildningsnämnden
Individ- och arbetsmarknadsnämnden
Kommunstyrelsekontoret
Kultur- och fritidsnämnden
Medelpads Räddningstjänstförbund
Sundsvall Elnät
Trafikverket
Vård- och omsorgsnämnden

Synpunkter har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI). Stabiliteten för planen är prövad enligt en planerad byggnad och är då tillfredsställande. Det vill säga att nivåskillnaden tas upp av ett trevåningshus med en markbelastning på cirka 40 kPa över en viss yta. Länsstyrelsen vill dock lyfta att planen även medger annan utformning än den som beräkningarna är utförda på. Länsstyrelsen anser att det är oklart om det finns risk för att stabilitets-

förhållandena kan påverkas negativt vid annan utformning och om det krävs ytterligare planbestämmelser som säkerställer stabiliteten.

Förorenade områden

Sedan samrådet har planen kompletterats med en miljöteknisk markundersökning (2024-05-02). Marken bedöms vara lämplig för bebyggelse ur ett föroreningsperspektiv. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter avseende förorenade områden.

Kommentar: *Det trevåningshus som är räkne-exempel i den geotekniska utredningen utgör en maximal exploatering enligt planförslaget. I den mån en annan utformning medges bedömer kommunen inte att denna medför någon högre markbelastning eller större påverkan på stabilitetsförhållandena än vad som redovisats i utredningen.*

Postnord

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Kommentar: *Exploatören bör kontakta Postnord i ett senare skede, i samband med nybyggnation.*

Kommunala myndigheter och bolag:

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har bifogat en text och önskar att denna lyfts in i genomförandebeskrivningen avseende genomförandefrågor och fastighetsrättsliga frågor.

Annars har Lantmäterimyndigheten ingen erinran.

Kommentar: *Genomförandebeskrivningen ändras enligt önskmål.*

Miljönämnden

Det är bra att vistelseytor utomhus inte i nuvarande plankarta är planerade fram mot Bergsgatan och att ytor i stället planeras längre från den högt trafikerade vägen. Bra att en bestämmelse finns med i plankartan om att placera luftintag på en plats bort från Bergsgatan.

Radon

Miljökontoret ställer sig frågande till varifrån uppgiften kommer ifrån att det generellt är låga nivåer av radon i Stenstan. Jordartskartan visar att fastigheten ligger i ett område med tätare material (lera/silt) som kan innebära att det sannolikt inte är något större problem med radon. Men uppgifterna i jordartskartan är generella och enligt markundersökningar ser man att jordartskartan inte helt stämmer. De skikt av sand som finns på platsen medför att jordluften från sandvolymen kan sugas in i husen och skapa höga radonhalter.

Enligt SGU:s gammastrålningskarta ser man att strålningen från uran i området är relativt hög. Det är från uran som radon sönderfaller. Gammastrålningskartan indikerar därför höga nivåer av radon. Strax norr om fastigheten finns två radonmätningar som visar på värden på 200 Bq/m³, dvs precis på gränsvärdet. Utifrån detta gör miljökontoret bedömningen att det krävs markradonmätningar på platsen och att det måste byggas radonsäkert. En planbestämmelse måste finnas i plankartan för att säkerställa radonsäkert byggande.

Dagvatten

Bestämmelsen i plankartan i samrådsremissen om att minst 50 % av egenskapsområdet ska utgöras av vegetation är borttagen i plankartan i granskningsremissen. Av dagvattenutredningen framgår att det är viktigt att dagvatten fördröjs och att hårdgörandegraden kan minskas genom att använda genomsläppliga material, använda växtbäddar och ha gångar av grus. Det bör säkerställas med bestämmelse i plankartan att ytor inte hårdgörs och om ytor där fördröjning ska ske.

Kommentar: Inga markradonundersökningar har utförts inom planområdet.

Fastigheten ligger i ett område med tätare material av (lera/silt) vilket generellt innebär låga risker för radon. Däremot är strålningen från uran i området relativt hög, enligt gammastrålningskarta (SGU). Det är från uran som radon sönderfaller vilket indikerar höga nivåer av radon.

Strax norr om fastigheten finns två radonmätningar som visar på värden på 200 Bq/m³.

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler.

Dagvattenhanteringen sköts kommunalt. Allmänna bestämmelser om vatten och avlopp reglerar att viss fördröjning bör ske på fastigheten för att inte överbelasta det kommunala dagvattennätet. Därmed behöver det inte regleras ytterligare i en detaljplan.

Underrättelse om granskningsutlåtande skickas till följande:

Från granskning:

Länsstyrelsen

Från samråd

Privatperson 1

Privatperson 2

Brf Skrivaren 16 och 17

STADSBYGGNADSKONTORET

Olof Lindstrand

Planchef

Anders Franzén

Planarkitekt

Detaljplan för
Bostäder vid Thulegatan
Del av Skrivaren 20
Centrum, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

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

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

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

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

Lantmäterimyndigheten

Sundsvalls kommun

