

Albin Reinhardt	Praktikant
Emilia Jurzyk	Praktikant
Matilda Kroik	Praktikant
Embla Westman	Praktikant
Pär Hammarberg	Kommunsekreterare

Protokollet omfattar §§ 105-130

Det noteras till protokollet att nämnden godkänner att Albin Reinhardt, Emilia Jurzyk, Matilda Kroik och Embla Westman närvarar vid dagens sammanträde.

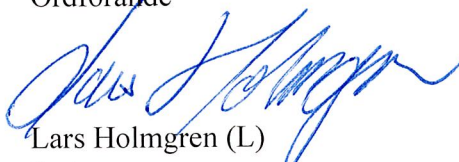
Det noteras till protokollet att Anita Forslin (C) anmäler jäv i § 121 och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Justeras



Anders Hedenius (S)
Ordförande

Pär Hammarberg
Sekreterare



Lars Holmgren (L)
Justerare

Bevis/anslag

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

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Anslagna protokoll:

Möjlighet att överklaga beslut under perioden: 2021-06-21 till 2021-07-14

Förvaringsplats för protokollet: Koncernstabens kansli, Norrmalmsgatan 4

Anslagna protokoll : Stadsbyggnadsnämnden

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2021-06-16

Paragrafer

§§ 105-130

Justeringsdatum

2021-06-18

Datum då anslaget sätts upp

2021-06-22

Datum då anslaget tas ned

2021-07-14

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2021-06-22 till och med 2021-07-13

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Relaterade dokument

[Protokoll stadsbyggnadsnämnden 2021-06-16](#)



Ändring av detaljplan för

Aeolus 5

Stenstan

Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2021

Kontaktperson: Anna-Karin Ögén

telefon 060-19 13 02

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Samråd t o m 5 mars 2021

Granskning t o m 12 maj

Antagen av stadsbyggnadsnämnden 2021-06-16

Laga kraft 2021-07-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
PLANDATA	4
<i>Områdets läge och ägandeskap</i>	<i>4</i>
TIDPLAN	4
MILJÖBEDÖMNING (BEHOVSBEDÖMNING)	4
PLANFÖRSLAG.....	5
PLANBESTÄMMELSER	5
<i>Friytor</i>	<i>6</i>
RISKER/STÖRNINGAR	7
<i>Buller (bullerförordningen)</i>	<i>7</i>
<i>Förorenad mark</i>	<i>9</i>
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	9
<i>Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB</i>	<i>9</i>
<i>Miljökvalitetsnormer 5 kap MB</i>	<i>9</i>
<i>MKN Buller</i>	<i>10</i>
<i>Luftutredning</i>	<i>11</i>
<i>Planbestämmelse</i>	<i>11</i>
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
<i>Genomförandetid</i>	<i>12</i>
EKONOMISKA FRÅGOR	12
<i>Planekonomi</i>	<i>12</i>
ÖVRIGT	12
REVIDERING	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	12
Samrådsredogörelse	
Granskningsyttrande	
Sändlista granskning	
Fastighetsförteckningens karta	

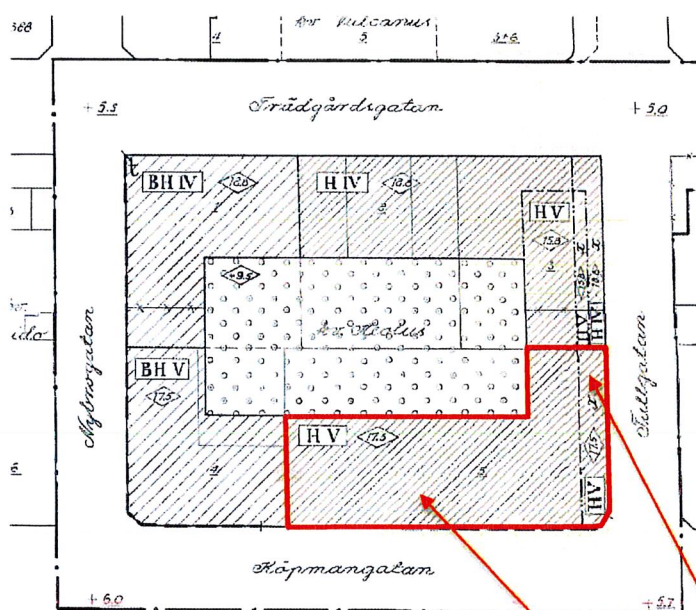
Ändring av detaljplan för Aeolus 5

Aeolus 5

Stenstan, Sundsvalls kommun

PLANKARTA

Följande gäller inom särskilt avgränsat område.



Inom detta område upphävs följande bestämmelse

Utformning

- Vind får ej inredas
- V antal våningar

Nya planbestämmelser inom detta område

Användningsbestämmelse kvartersmark

- B Bostäder

Utformning/Byggnadsteknik

- b 1 Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot luddämpad sida om lägenheterna är större än 35 m²
- b 2 Friskluftsintag ska ske från innergården

Administrativ bestämmelse

- Planens genomförandetid är fem år från att planen har vunnit laga kraft

Ändring av detaljplan för Aeolus 5
Aeolus 5
Stenstan, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet är att möjliggöra utnyttjande av hela byggnaden för bostäder samt att den idag planstridiga (bygglovsgivna 1984) inredda vindsvåningen blir planenlig. Ursprungligen planlades byggnaden för kontor med en påkostad bostadslägenhet på våning fyra (en direktörsvåning). Sammanfattningsvis omfattas planändringen av följande justeringar:

1. planbestämmelse avseende förbud att inreda vind, samt reglering av våningstal utgår
2. en användningsbestämmelse för bostäder tillkommer
3. två nya utformnings – och byggteknikbestämmelser avseende luftkvalité och buller tillkommer

PLANDATA

Områdets läge och ägandeskap

Fastigheten ligger på Köpmangatan, i entrén till Stenstan, öster om Stortorget. Fastigheten används för kontor och är privatägd.

Tidplan

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att arbetet ska bedrivas som en ändring av detaljplan med begränsat standardförfarande och bedöms antas under vårvintern 2021.

Miljöbedömning (behovsbedömning)

Gällande om områdets användning för bostäder innebär betydande miljöpåverkan, har inte utträtts. En behovsbedömning har gjorts. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de ändringar av gällande detaljplan som aktuellt planarbete avser inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 och 6 kap miljöbalken och att en miljöbedömning behöver göras.

PLANFÖRSLAG



Foto: Assarsson, Curt

Sundsvalls museum

Balkong på övre våningen visar bostadsvåning.

Byggnadskultur och gestaltning

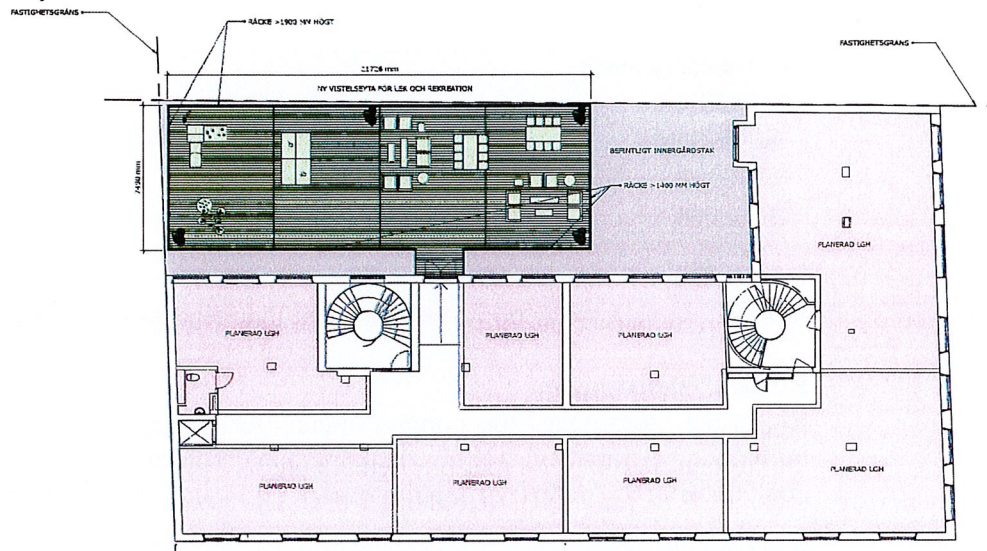
Byggnadens exteriör präglas av funktionalismens stilideal med en sparsmakad putsad fasad och symmetriskt fönstersättning. Sockeln utgörs av marmorstenskivor med markerade huvudingångar från Köpmangatan och Tullgatan. Taket är ett sadeltak i plåt som sedan en påbyggnad av vindsvåningen, kragar ut från fasadlivet.

Byggnaden uppfördes 1936. Ursprungligen som kontor med en påkostad bostadslägenhet på våning fyra och 1951 byggdes den

till i väster. Idag har byggnaden på sina håll förändrats, dels genom att affärsverksamheter etablerats i bottenvåningen, men byggnaden har till stora delar kvar sin funktionalistiska karaktär. Byggnadens kulturvärden finns i det sparsmakade stiluttrycket tillsammans med de omsorgsfulla materialvalen. Interiört finns flera välbevarade detaljer i entréerna med stora marmorskivor, mosaik, dörrar och dörrbeslag. Även trapphusen med de cylinderformade hissarna präglar byggnadens karaktär.

Det bedöms inte som att omvandlingen till bostäder kommer att påverka byggnadens kulturvärden.

Friytor



Figur 1 Bilden visar yta för utevistelse och lek på innergård

Då hela innergården är bebyggd är taket på innergården det enda möjliga utrymmet för lek och rekreation. Här finns det gott om plats att uppföra en kombinerad uteplats/lekplats.

Lek och rekreation

Ytor för lek och rekreation ska få företräde framför parkering vid planläggning. I bygglovskedet prövas att tillräcklig yta finns för utevistelse och därför ställs inga krav i detaljplanen.

Park och naturmiljö

Ett utbud av naturmiljöer finns på de omgivande stadsbergen. I omgivande stadsmiljö saknas stadspark för rekreation och lek, men mindre parker och lekplatser finns som tex lekparken utanför Kulturmagasinet. Trafikbarriärer gör att

även om det finns parker på nära håll, så kan de inte definieras som nära rekreation.

Bostadsnära grönska	Uppfyller nästan rekommendationen
Kvarterspark	Uppfyller inte rekommendationen
Stadsdelspark	Uppfyller inte rekommendationen
Rekreatiomsområde	Uppfyller nästan rekommendationen
Grönt stråk	Uppfyller rekommendationen

Parkering

Behovet av parkering för cyklar och bilar kan lösas i angränsande fastighet.

Risker/Störningar

Risker och störningar finns i omgivningen i form av biltrafiken som alstrar både buller och partiklar. Se mer hur detta hanteras i planen under rubrikerna Buller och "PLANENS FÖRENKLIGHET MED 3,4, 5 och 7 KAP. Miljöbalken".

Buller (bullerförordningen)

Regler om buller finns i såväl plan- och bygglagen som miljöbalken och förordningar. För olika kategorier av buller finns också riktvärden för bullernivåer vid bostadsbyggnader.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider 60 dBA bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad

En utredning visar att fasader mot öst, norr och mot gård får under 60 dBA vid samtliga fasader och riktvärden enligt förordningen klaras. Fasader mot Köpmangatan får över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

För att klara högst 60 dBA vid samtliga fasader krävs mycket höga bullerskydd och/eller kraftig begränsning av trafiken. Bedömningen utgår istället från att erhålla en bullerdämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA

maximal ljudnivå nattetid och 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för mindre lägenheter som är högst 35 kvm.

Högst 55 dBA vid hälften av bostadsrummen

Större lägenheter med över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kan planeras med en genomgående planlösning med minst hälften av bostadsrummen mot bullerdämpad sida.

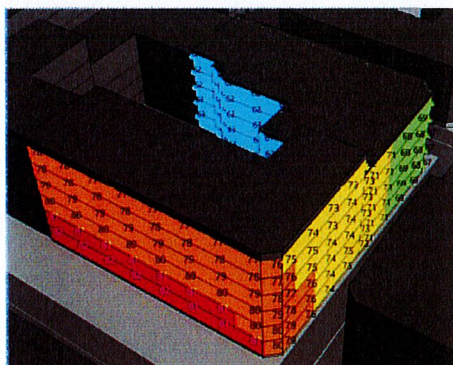


Bild 3. Maximal ljudnivå vid fasad, vy från sydöst

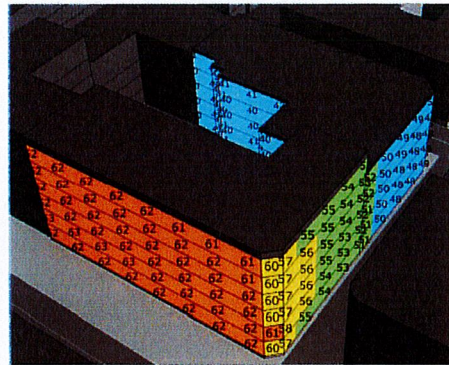


Bild 1. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, vy från sydöst

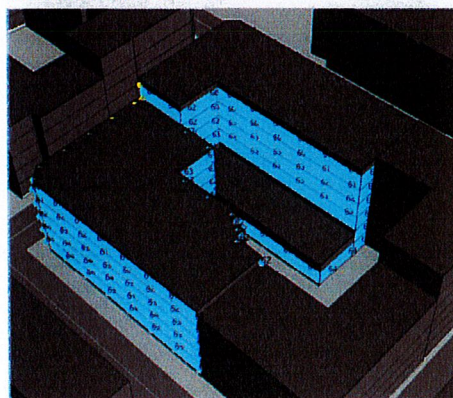


Bild 4. Maximal ljudnivå vid fasad, vy från nordväst

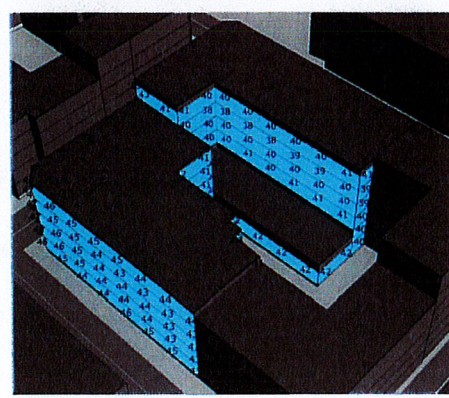


Bild 2. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, vy från nordväst

Högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad

Med lägenheter som är högst 35 kvm kan gällande mål enligt förordningen (2017:359), högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå, klaras för lägenheter vid alla fasader.

Ljudnivå uteplats

Samtliga bostäder har möjlighet till gemensam uteplats på gård med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Beroende på placering kan lokala bullerskydd behövas.

Planbestämmelse utformning/byggnadsteknik

b – Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida om lägenheterna är större än 35 m²

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats för området. Eventuella rester från hantering av kol från slutet av 1700-talet har sannolikt grävts bort vid grundläggning av de befintliga husen med källarplan. Lika så gäller det eventuella rester från den tid då kvarteret Aeolus 9 utgjordes av förråd och parkering ovan jord.

I kvarteret har det dock legat en tvättinrättning som tycks ha haft en verksamhet på plats åtminstone från 1946 fram till 1968. Enligt de källor som påträffats har det bedrivits tvättverksamhet i kvarter Aeolus 1 under perioden 1946-1955, eventuellt startade tvättverksamheten före 1946 (huset fick bygglov 1944). Efter 1955 har tvätt skett på annan plats men det har funnits en butik för mottagning av tvätt, dels på Nybrogatan 19 och senare på Köpmangatan 12.

Eftersom tvättverksamheten avslutades för länge sedan (ca 50 år) och sannolikt inte var en stor verksamhet, bedöms riskerna för eventuell påverkan på omgivningen som liten. De kemikalier som användes under den aktuella tidsperioden (trikloreten) var lättflyktigt och avgick snabbt till atmosfären.

Förorenad mark

En mätning har gjorts i byggnaden. Det är mycket låga halter som är uppmätta och stadsbyggnadskontoret bedömer inte att det finns en risk för människors hälsa.

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

Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap MB. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns för området.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett

geografiskt område. Det finns miljö kvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

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 så att gällande riktvärden för buller ska kunna uppnås.

MKN Luft

På Köpmangatan överskreds miljö kvalitetsnormen för partiklar 2011-2013, nivåerna har därefter legat under MKN. Under 2019 registrerades 26 dygnsöverskridanden, vilket är 9 dygn mindre än tillåtna 35, men ändå närmare gränsen än tidigare år.

Under det första halvåret av 2020 överskreds MKN längs Köpmangatan så tidigt som januari, på grund av en snöfattig vinter. Åtgärder görs för att hålla nere risken för överskridande nu under hösten, men risk finns att miljö kvalitetsnormen överskrids för en eller båda vägsträckorna under 2020.

Ombyggnation av angränsande väg 562 bedöms få en stor effekt på Köpmangatans trafiksituation. Gatan kommer även ändras i sin funktion. I den nya utformningen i korsningen Köpmangatan/Parkgatan förbättras kollektivtrafikens framkomlighet och genomfartstrafiken på Köpmangatan minskar. Dels genom minskat antal körfält för bilister men också genom signalstyrning.

Genom åtgärderna på väg 562 minskar motorfordonstrafiken på sträckan och då också på intilliggande vägar som Köpmangatan, vilket ger positiv effekt för luftkvaliteten.

Hållplatserna vid Tullgatan byggs om med bättre standard. Hållplatserna tillgänglighets anpassas och placeras på ett sådant sätt att byten mot nya resecentrum underlättas och att busshållplatserna i båda riktningar kan förses med väderskydd. Busshållplatserna förses med skyltar för realtidsinformation och digital information för resecentrum Sundsvall C. Antalet körfält minskar in på Köpmangatan och ger därigenom utrymme till bredare trottoarer, hållplats samt

busskörfält på den södra sidan. Ombyggnationen av busshållplatser vid Tullgatan är en delåtgärd i arbetet med ombyggnationen av väg 562.

De ombyggda hållplatserna bidrar till ökad attraktivitet för kollektivtrafiken. Ett bilkörfält vid infarten till Köpmangatan omvandlas även till busskörfält, vilket ökar framkomligheten för kollektivtrafiken och minskar genomfartstrafiken på Köpmangatan. Detta beräknas minska partikelutsläppen från vägslitage och förbränningsmotorer.

Luftutredning

En luftutredning har gjorts för luften i de centrala delarna av Sundsvall. "Halterna i områdena runt vägarna i denna kartläggning ligger under både MKN, ÖUT, NUT samt miljömål för både årsmedelvärde och dygnsmedelvärde."

Modellberäkningarna att luftkvaliteten på de planerade innegårdarna är relativt god och att inga miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas där.

Planbestämmelse

Luftkvaliteten på Köpmangatan gör att det bedöms som nödvändigt att i plankartan reglera att luftintag till lägenheter ska riktas mot gården, där luftkvaliteten inte bedöms påverka människors hälsa negativt.

b2 - Friskluftsintag ska riktas mot gården

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

På Köpmangatan förekommer hälsovådliga nivåer av partiklar. Nivåer över miljö kvalitetsnormen har en negativ påverkan på människors hälsa. Det som talar för en omvandling är följande:

- Det är positivt med fler bostäder centralt då det skapar goda förutsättningar för en ökad andel hållbart resande i Sundsvall.
- Det går att reglera luftintag med en planbestämmelse så att planändringen inte innebär en påverkan på människors hälsa.
- Planförslaget möjliggör att hela byggnaden inreds för bostads- och handelsändamål. Vilket ändamål som är möjligt i olika delar av byggnaden avgörs vid bygglovgivning. Det centrala läget vid Köpmangatan gör att bottenvåningen sannolikt även i framtiden kommer att efterfrågas för någon form av publika ändamål och bidrar till en levande bottenvåning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras genom planavtal.

ÖVRIGT

Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

REVIDERING

Ändringar efter samrådet finns beskrivet i Samrådsredogörelsen
Revideringar efter granskning finns beskrivet i Utlåtandet

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Handlingen har tagits fram av A-K Ogén i samarbete med A Franzen, planarkitekt, A Jermolajeva, bygglovshandläggare, B Paulsson, antikvarie och A Bolin, Stadsarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET


Susanne Klockarl
Planchef
Anna-Karin Ogén
Planarkitekt

Detaljplan för
Aeolus 5
Stenstan

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2021

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 15 februari – 5 mars

Följande ändringar har gjorts mellan samråd och granskning:

1. *Reglering av våningstal utgår från den ursprungliga planen.*
2. *Tabellen nedan införs under avsnittet "Park och naturmiljö"*

Bostadsnära grönska	Uppfyller nästan rekommendationen
Kvarterspark	Uppfyller inte rekommendationen
Stadsdelspark	Uppfyller inte rekommendationen
Rekreationsområde	Uppfyller nästan rekommendationen
Grönt stråk	Uppfyller rekommendationen

3. Stadsbyggnadskontoret kompletterar med en luftkvalitetsutredning som gjorts för hela innerstaden. En text införs i planhandlingen: "Halterna i områdena runt vägarna i denna kartläggning ligger under både MKN, ÖUT, NUT samt miljömål för både årsmedelvärde och dygnsmedelvärde."
4. Planförslaget kompletteras med följande analys under rubriken "Avvägningar och konsekvenser":

Planförslaget möjliggör att hela byggnaden inreds för bostads- och handelsändamål. Vilket ändamål som är möjligt i olika delar av byggnaden avgörs vid bygglovgivning. Det centrala läget vid Köpmangatan gör att bottenvåningen sannolikt även i framtiden kommer att efterfrågas för någon form av publika ändamål och bidrar till en levande bottenvåning.

Svar har inkommit från:**Statliga myndigheter:****Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen önskar ett utförligare resonemang avseende tillämpbarheten av utredning i det nu aktuella fallet. Vilka förutsättningar skiljer sig mellan de olika platserna, och hur kan de förväntas påverka föroreningssituationen på innergårdarna?

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret byter ut sagda utredning till en luftkvalitetsutredning som gjorts för hela innerstaden. En text införs i planhandlingen: "Halterna i områdena runt vägarna i denna kartläggning ligger under både MKN, ÖUT, NUT samt miljömål för både årsmedelvärde och dygnsmedelvärde."

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte innebär en förhöjd risk för påtaglig skada på riksintresset. Det framstår dock kunna finnas ett problem med planbestämmelserna som kan påverka bedömningen i denna del. Enligt fasadritningar som länsstyrelsen tidigare fått framgår att byggnaden i dagsläget har sex våningar, medan den befintliga planen reglerar det maximala våningsantalet till fem.

Våningsantalet bestäms framförallt av byggnadens yttre och inte utifrån huruvida det översta planet är inrett eller inte. Länsstyrelsen bedömer att byggnaden även efter ändringen av detaljplanen på grund av detta kommer att vara planstridig.

Då syftet med planen är att göra den översta våningen planenlig bör bestämmelserna ses över. Om förslaget ändras för att tillåta ytterligare en våning bedömer länsstyrelsen att detta skulle kunna innebära en skada på riksintresset.

Länsstyrelsen önskar sammantaget att nämnden ytterligare utreder vilka planbestämmelser som behövs för att göra byggnaden planenlig, samt hur detta kan påverka byggnadens utformning med hänsyn bland annat till bestämmelsen om byggnadshöjd.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret ändrar planförslaget så att bestämmelsen om våningstal utgår. Det innebär att det är byggnadshöjden i den ursprungliga planen som reglerar höjden på byggnaden.

Kommunerna har en nyckelroll i arbetet med att främja en god gestaltad livsmiljö. Länsstyrelsen ser därför gärna att kommunen utvecklar beskrivningen av hur detaljplanen bidrar till denna målsättning med hänsyn till byggnadens och områdets kulturhistoriska värde. I detta ingår vilka konsekvenser förslaget kan få för gatumiljön och en levande bottenvåning när hela byggnaden kan inredas för bostadsändamål.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med följande text, under rubriken "Avvägningar och konsekvenser"

"Planförslaget möjliggör att hela byggnaden inreds för bostads- och handelsändamål. Vilket ändamål som är möjligt i olika delar av byggnaden kan bedömas vid bygglovgivning. Det centrala läget vid Köpmangatan gör att bottenvåningen sannolikt även i framtiden kommer att efterfrågas för någon form av publika ändamål och bidrar till en levande bottenvåning."

I planbeskrivning står att det ska prövas genom bygglov om det finns tillräcklig yta för utevistelse. Länsstyrelsen skulle gärna se att nämnden förtydliga vad man menar med det. Det kan inte anses lämpligt att anta en detaljplan om det finns en risk att den inte kan genomföras på grund av att krav som ställs i bygglovsskedet inte kan uppfyllas.

Kommentar:

Byggnaden med tillhörande friyta är befintliga och behöver inte tillskapas med hjälp av en planbestämmelse. I detaljplaneskedet bedöms att en friyta kan tillskapas med tillräckligt stor yta utifrån platsens förutsättningar. I bygglovsskedet säkerställs att friytan tillskapas.

Förslaget avser att tillåta ensidiga bostäder i ett tätbebyggt område. Detta innebär en överhängande risk att dagsljusförhållandena i åtminstone delar av byggnaden blir så pass dåliga att bostäder inte kan tillåtas. Länsstyrelsen anser att nämnden bör utreda dagsljusförhållandena.

Kommentar:

Detaljplanen medger både bostads- och handelsändamål. Möjligheten att uppfylla kraven på dagsljus ställs i BBR prövas i bygglovet.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen
Inga synpunkter

IAN Individ- och arbetsmarknadsnämnden
Inga synpunkter

Kommunstyrelsekontoret
Inga synpunkter

Kultur&Fritid

Planens exempel på lägenhetsindelning redovisar 8 lägenheter per våning, vilket innebär ca 40 lägenheter totalt för fem våningar.

Boyta blir ca 600 m² per våning, totalt 2400 m².

Genomsnittlig boyta per person i bostadsrätter är 39m² i Sundsvall, enligt SCB:s statistik för 2019. Det innebär att ca 60 personer kommer att bo i fastigheten. Den friyta som finns med i planen är ca 300m², vilket innebär 5m²/person. De riktlinjer för friytor som Boverket har gäller skola och förskola, och där ligger rekommendationen mellan 30-40 m². AV den anledningen är friytan liten i förhållande till antal personer som kommer att nyttja den. Om avgörandet om friytor skjuts till bygglovsgivandet behöver det tydligt framgå gentemot fastighetsägaren vilka regler, riktlinjer och rekommendationer bygglovshandläggarna har att förhålla sig till i den frågan.

Kommentar:

Det finns inga regler, riktlinjer eller rekommendationer som anger vad en rimlig friyta för bostäder är. Plan – och bygglagen anger att bedömning ska utgå utifrån platsens förutsättningar och bedömas från fall till fall.

I det grönytestrategiska arbetet som beslutats av Stadsbyggnadsnämnden förra året så ingick rekreation och hälsa som ett delområde. Det resulterade i riktvärden för tillgång till olika grönytor, enligt följande

- Bostadsnära grönska bör finnas inom 200 meter från bostaden och omfatta minst 1200m². Buller ska ligga under 50dBA ekvivalent ljudnivå. **Inom 200 meter från bostaden finns Esplanaden. Esplanaden är dock bullerstörd enligt kartering från 2004, och ekvivalent ljudnivå om 50 dBA är tveksamt om den klarar.**

Kommentar:

Det stämmer. Det finns en studie som visar att 1200 m² är en gräns för när det känns bekvämt för flera sällskap att vistas på gården samtidigt oberoende av varandra samt att mindre gårdar används mindre för man känner sig för utsatt. Det är fågelvägen 200 m exakt till Vängåvan och 322 m till parken framför Kulturmagasinet. Efter ombyggnation av 562 kanske en yta vid Parkgatan kan tillgodoräknas. Det behövs i så fall någon form av bullerskydd.

- Kvarterspark bör finnas inom 300 meter från bostaden och omfatta 1-3 ha. Ekvivalent ljudnivå ska understiga 50 dBA. **Närmsta kvarterspark ligger 600 meter från fastigheten.**

Kommentar:

Detta är en generell brist för alla bostäder i Stenstan men en helt folktom stadskärna är inte heller hälsosam. Om man vill ha boende i stan behöver behovet av parker lösas genom tillskapande av parkyta. Östra parken ligger 450 m bort. I GYS har utveckling av Hamnträdgården föreslagits så att den blir tillräckligt stor för att vara kvarterspark. Den ligger då 320 m bort och det finns säkra passager dit. Om den förbättras borde den kunna räknas som tillräckligt nära i det här sammanhanget.

- Stadsdelspark bör finnas inom 800 meter från bostaden och omfatta 3-10 ha. Ekvivalent ljudnivån ska understiga 50 dBA **Närmsta stadsdelspark finns 1,9 km från fastigheten.**

Kommentar:

Föreslagen stadsdelspark vid Selångersån och Fisktorget skulle tillgodose behovet för en stor del av stan. Den skulle även kunna räknas som kvarterspark för många (men inte för denna fastighet).

- Rekreatjonsområde bör finnas inom 1 km från bostaden och omfatta mer än 10 ha. Ekvivalent ljudnivå ska understiga 45 dBA. **Närmsta rekreatjonsområde ligger 1,1 km från fastigheten.**
- Grönt stråk bör finnas inom 2-300 meter från bostaden. **Närmsta gröna stråk är Esplanaden och hit är det 200 meter från fastigheten.**

Förslagsvis redovisas hur planen uppfyller de grönytestrategiska målen i tabellform:

Bostadsnära grönska

Kvarterspark
Stadsdelsplark
Rekreatiomsområde

Grönt stråk

Uppfyller nästan
rekommendationen
Uppfyller inte rekommendationen
Uppfyller inte rekommendationen
Uppfyller nästan
rekommendationen
Uppfyller rekommendationen

Kommentar:

En tabell som ovan införs i planhandlingen.

Miljöförvaltningen

Luft/buller/inomhusklimat

Bullernivåer och luftföroreningar på Köpmangatan innebär en risk för påverkan på de boendes hälsa om de upplever att de behöver öppna fönster mot Köpmangatan, exempelvis om temperaturen lägenheterna blir förhöjd. Nya planbestämmelser läggs in i den ändrade detaljplanen om att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida om lägenheterna är större än 35 m² och att friskluftsintag ska ske från innergården, vilket är bra. Om små lägenheter med högst 35 m² byggs i söderläge mot Köpmangatan utan något rum mot den tystare sidan av huset där det också är bättre luftkvalitet, finns risk att de boendes hälsa påverkas om fönster öppnas mot Köpmangatan.

Miljökontoret bedömer att en förutsättning för att platsen ska vara lämplig för sådana bostäder är att tekniska lösningar måste finnas för att förebygga att olägenheter för människors hälsa uppstår. Tillräckliga åtgärder behöver vidtas för att kunna hantera värmeböljor. I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus finns värden angivna för bedömning om olägenhet för människors hälsa. Där framgår bland annat att olägenhet för människors hälsa kan uppstå om temperaturen varaktigt överstiger 26 °C och kortvarigt 28 °C inomhus under sommaren. Miljökontoret gör bedömningen att även vid sådana temperaturer finns risk att de boende kan uppleva ett behov att hålla fönster öppna, och att möjligheten att sänka temperaturen ytterligare kan vara nödvändig i ett sådant läge.

Kommentar:

Ventilation kommer att vara en av tekniska egenskapskrav som hanteras innan startbesked kan ges i bygglovet.

Sundsvall Energi AB, elnät

Inga synpunkter

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

Inga synpunkter

Sundsvall Energi AB, Servanet

Inga synpunkter

Företag:

E.ON

Inga synpunkter

TeliaSonera

Inga synpunkter

TS Skanova Access AB

Inga synpunkter

Privatpersoner:

Bostadsrättsförening för Aeolus 4

Inga synpunkter

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar

Planchef

Ändring av detaljplan för Aeolus 5
Aeolus 5
Stenstan, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Inga synpunkter

Kommunala myndigheter och bolag:

Kommunstyrelsekontoret

Inga synpunkter

Kultur&Fritid

Inga synpunkter

Miljöförvaltningen

Inomhusklimat

"...om att en förutsättning för att platsen ska vara lämplig för små bostäder med endast rum i söderläge mot Köpmangatan, är att tekniska lösningar måste ordnas som säkerställer ett inomhusklimat som motverkar behovet av att öppna fönster. Risk för negativ påverkan på människors hälsa kan annars uppstå, vilket bör framgå."

Kommentar:

Inomhusklimat

Ägaren till fastigheten har föreslagit ett antal temperatursänkande tekniska åtgärder så som även förmedlats till Miljökontoret under pågående planarbete.

Inomhusklimat bedöms och regleras inte i detaljplaneskedet. Kontroll av ventilation sker som ett av de tekniska egenskapskrav som hanteras innan startbesked kan ges. I Boverkets byggregler (BFS 2011:6) preciseras de tekniska egenskapskraven. När det gäller krav på energihushållning anges bland annat i föreskrift att "behovet av kylning ska minimeras genom bygg- och installationstekniska åtgärder". Och i ett allmänt råd till föreskriften anges att "för att minska behovet av kylning i byggnaden bör man pröva åtgärder så som val av fönsterstorlek och placering av fönster, solavskärmning, solskyddande glas, eleffektiv belysning och utrustning för att minska interna värmelaster, nattkyla och kylackumulering i byggnadsstommen".

I en föreskrift anges att "byggnader och deras installationer ska utformas så att luft- och vattenkvalitet samt ljus-, fukt-, temperatur- och hygienförhållanden blir tillfredsställande under byggnadens livslängd och därmed olägenheter för människors hälsa kan undvikas". Beträffande temperatur ställs endast krav på vilka lägsta inomhustemperaturer som ska kunna upprätthållas i en byggnad. I ett allmänt råd anges att byggnader bör utformas så att de även vid mycket låga utomhustemperaturer minst kan hålla en riktad operativ temperatur i vistelsezonen på 18 °C i bostads- och arbetsrum och 20 °C i hygienrum och vårdlokaler samt i rum för barn i förskolor och för äldre i servicehus och dylikt. **Något krav på en högsta tillåten temperatur ställs inte i reglerna.**

Förorenad mark

"Den historiska beskrivningen som tagits fram för detaljplaneområdet visar på misstanke om att det kan förekomma föroreningar inom planområdet kopplat till den kemtvättsverksamhet som bedrivits i närområdet. Vad miljökontoret kan bedöma från den historiska inventeringen har det inte kunnat fastställas att det endast är trikloreten som använts inom tvätten på kvarteret Aeolus och inte heller i vilken omfattning verksamheten bedrivits. Eftersom det även funnits fler tvättar, tryckeri och andra verksamheter runtomkring i området går det inte att utesluta att även andra lösningsmedel och andra ämnen har använts i området. Miljökontoret anser att den undersökning av inomhusluft som utförts inom planområdet inte är tillräcklig för att bedöma risken. Riskerna behöver utredas och bedömas ytterligare samt eventuellt åtgärdas för att den planerade markanvändningen ska kunna bedömas som lämplig. Som miljökontoret tidigare yttrat sig kan klorerade lösningsmedel som sprids i inomhusluften påträffas i högst halter längst upp i byggnaden. Inomhusluftmätningarna kan därför behöva kompletteras med provtagning på flera våningar inkl vinden i byggnaden för att få en så bra bild av riskerna som möjligt.

Miljökontoret ser gärna att en provtagningsplan där medier (tex porluft, inomhusluft, grundvatten mm), provpunkter, provtagningsmetoder, analysparametrar mm samråds med miljökontoret innan provtagning utförs. Om föroreningsfrågan inte utreds inom ramen för detaljplanearbetet så bör det tydligt framgå i planhandlingarna att det inte går att utesluta att föroreningar kan förekomma, som kräver utredning och ett eventuellt avhjälpande innan startbesked kan ges. Den ekonomiska genomförbarheten för att utföra utredningar och eventuell sanering bör dock klargöras i största möjliga mån i planskedet. En planbestämmelse i enlighet med 4 kap. 14 § 4 pkt i PBL bör införas i plankartan för att säkerställa att marken utreds och görs lämplig för det i planen avsedda ändamålet.

Kommentar:

Förorenad mark

- Det har inte funnits någon tvätteriverksamhet i fastigheten Aeolus 5.
- Huskroppen för Aeolus 5 sitter inte ihop med huskroppen Aeolus 1 i vilken det fanns en kemtvätt fram till 1955.

- I grannfastigheten Aeolus 4 har en mottagning för tvätt funnits, men tvätten skedde någon annan stans sedan tvätteriverksamheten flyttat från kvarteret.
- Någon annan tvätteriverksamhet har inte funnits i kvarteret än den som ursprungligen fanns i Aeolus 1.
- De kemikalier som användes under den aktuella tidsperioden (trikloreten) var lättflyktigt och avgick snabbt till atmosfären.
- Utförd undersökning bedöms vara av tillräcklig omfattning och utesluter förekomst av föroreningar.
- Miljökontoret hävdar att det kan ha funnits andra verksamheter i kvarteret, men om detta nämns inget i den historiska beskrivningen vilken Stadsbyggnadskontoret utgår ifrån i sina bedömningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att sannolikheten att det finns föroreningar i byggnaden är mycket liten.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Ändring av detaljplan för
Aeolus 5
Stenstan
Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

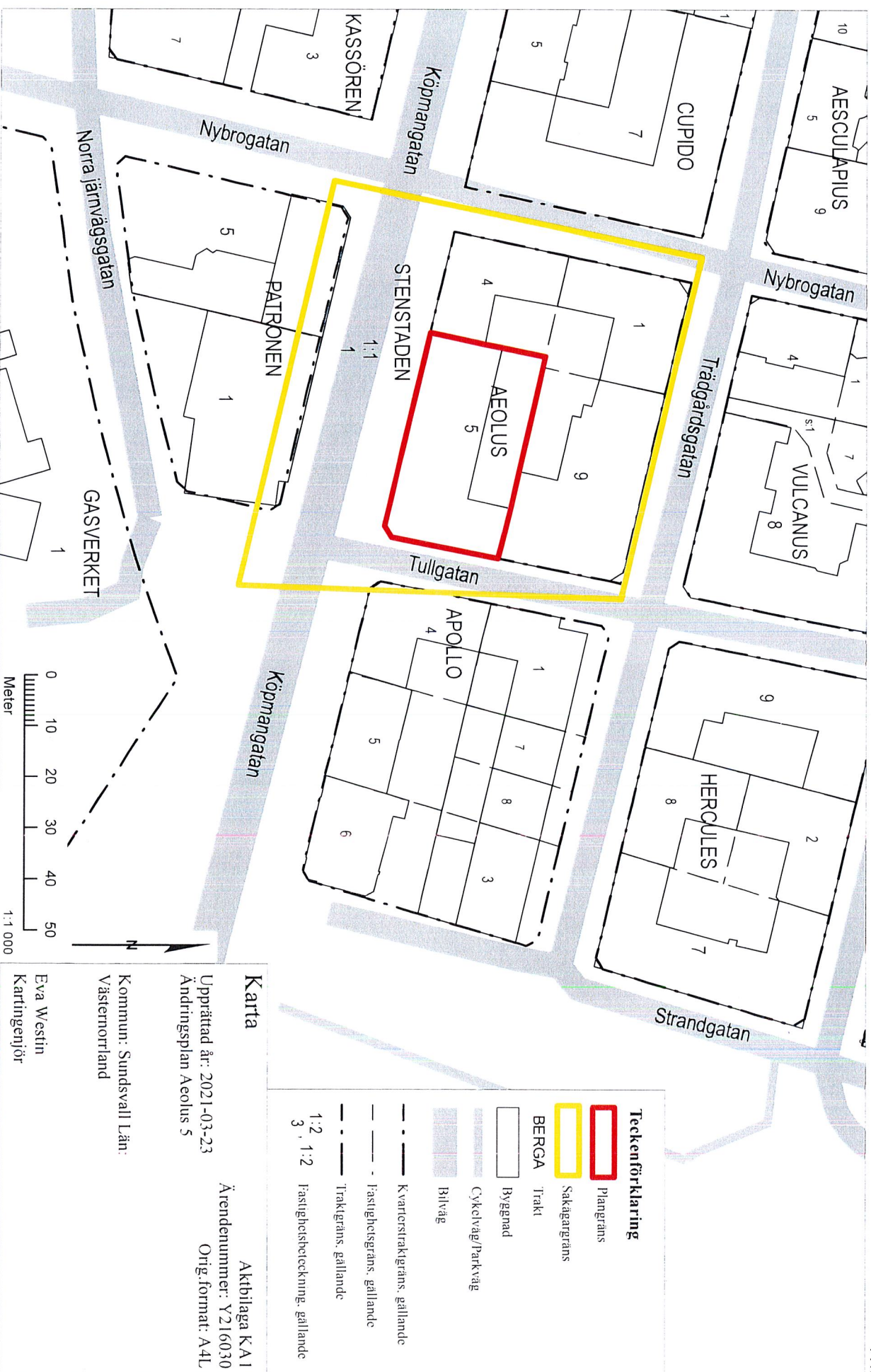
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,
871 86 HÄRNÖSAND
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL
E.ON Energidistribution AB, Box 850, 851 24 SUNDSVALL

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

Kommunstyrelsekontoret
Miljöförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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



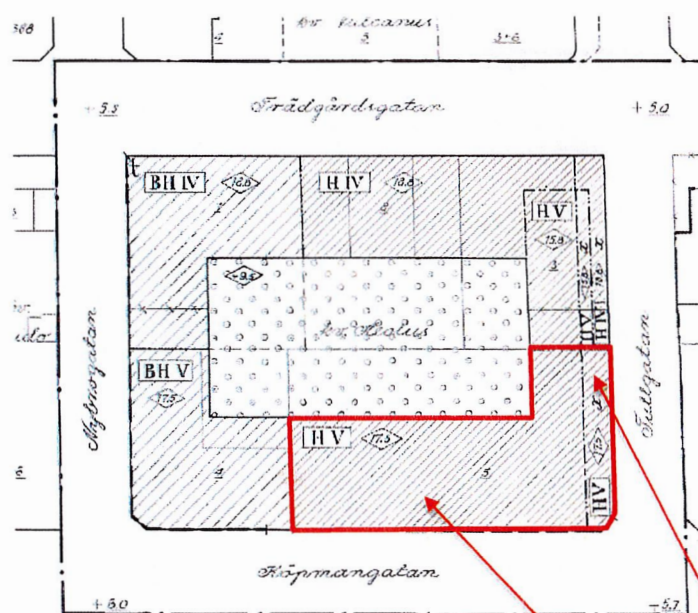
Ändring av detaljplan för Aeolus 5

Aeolus 5

Stenstan, Sundsvalls kommun

PLANKARTA

Följande gäller inom särskilt avgränsat område.



Inom detta område upphävs följande bestämmelse

Utformning

- Vind får ej inredas
- V antal våningar

Nya planbestämmelser inom detta område

Användningsbestämmelse kvartersmark

- B Bostäder

Utformning/Byggnadsteknik

- b 1 Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida om lägenheterna är större än 35 m²
- b 2 Friskluftsintag ska ske från innergården

Administrativ bestämmelse

- Planens genomförandetid är fem år från att planen har vunnit laga kraft

Antagande

Ändring av detaljplan för Aeolus 5
Stenstan, Sundsvalls kommun

Ändring av planbestämmelser