

§ 135 Antagandehandling Detaljplan för del av Borgaren 5, Kontors- och bostadshus vid Thulegatan 18

(SBN-2017-00285-70)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

Ärendet

Mitthem AB, inkom med begäran om planbesked för att ändra detaljplan S1383 i syfte att få byggrätt för tillbyggnad av deras kontorshus på Borgaren 5. Föreslagen tillbyggnad är tänkt att ske på gården som idag används för parkering. Förutom ytterligare kontorsyta önskas även möjlighet till mindre lägenheter, centrumändamål i bottenvåning samt en källarvåning för parkering i garage.

Överläggning

Anders Hedenius svarar på ledamöternas frågor.

Yrkande

Signe Weiss (M) och Lars Holmgren (L) yrkar på återremiss av ärendet.

Ordföranden ställer frågan om ärendet ska återremitteras eller avgöras idag. Ordföranden finner att stadsbyggnadsnämnden beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Propositionsordning

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut. Ordföranden finner att stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Reservation

Signe Weiss (M) och Lars Holmgren (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Protokollsanteckning

Signe Weiss (M) och Lars Holmgren (L) önskar få nedanstående anteckning noterad till protokollet, vilket ordföranden godkänner.

Enligt Sundsvalls kommuns nya dagvattenplan ska kommunen vara ett föredöme för andra verksamhetsutövare i dagvattenfrågor. Eftersom planen syftar till att Mitthem ska utöka sin kontorsyta, bör dagvattenhanteringen utformas enligt principerna i dagvattenplanen. Om vi släpper alla tillfällen att hitta fördröjning på kvartersmark kommer vi att få hantera allt på allmän platsmark. Rimligen bör behovet av fördröjning inte vara avhängigt av vad som var där innan, snarare av vad som ska bli eller systemet som helhet. Mindre hårdgjord yta inom fastigheten bidrar till att lättare omhänderta dagvatten. Med fördel kan den gröna innergården nyttjas till detta, man kan exempelvis anlägga "rain gardens" som både är dekorativa och möjliggör fördröjning. Att arbeta med gröna tak ger också en fördröjning av dagvatten.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott – 2021-08-11, §105
- Tjänsteskrivelse - SBN-2017-00285-70 - Antagandehandling Detaljplan för del av Borgaren 5, Kontors- och bostadshus vid Thulegatan 18
- Bilaga Antagandehandling DP Borgaren 5 210726

Protokollet omfattar §§ 131-145

Justeras



Anders Hedenius
Ordförande



Caroline Mossberg
Sekreterare



Bertil Kjellberg (M)
Justerare

Bevis/anslag

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



Anslagna protokoll : Stadsbyggnadsnämnden

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2021-08-25

Paragrafer

§§ 131-145

Justeringsdatum

2021-08-30

Datum då anslaget sätts upp

2021-08-30

Datum då anslaget tas ned

2021-09-23

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2021-08-30 till och med 2021-09-22

Förvaringsplats för protokollet

 gnadskontoret

Kontakt

Meny
...

Stadsbyggnadsnämnden, stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

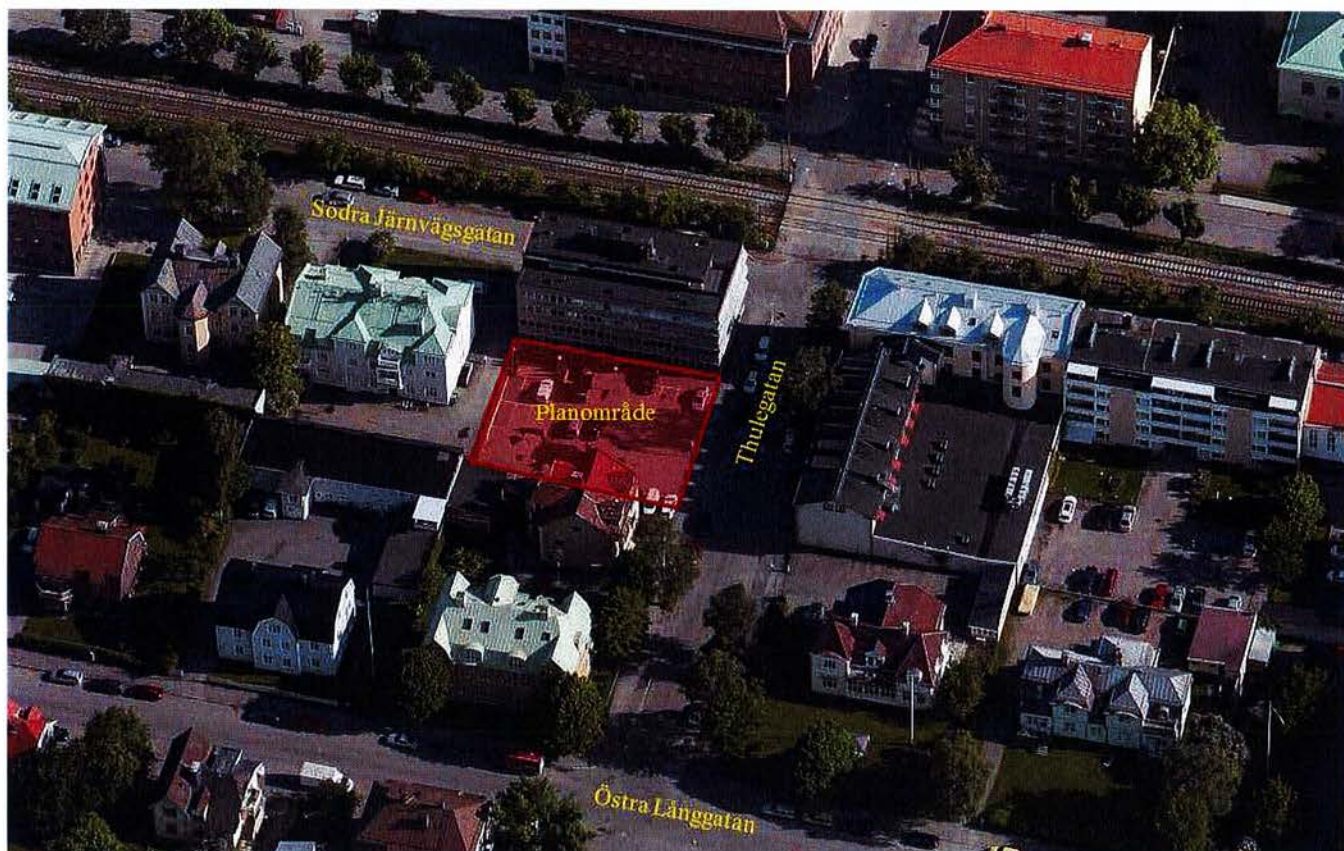
Relaterade dokument

[Protokoll stadsbyggnadsnämnden 2021-08-25](#)

[Hur du överklagar ett beslut](#)

Senast ändrad: måndag 30 augusti, 11.53

Aktivera Talande Webb



Detaljplan för

del av Borgaren 5

Kontors- och bostadshus

Thulegatan 18, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 14 april 2021

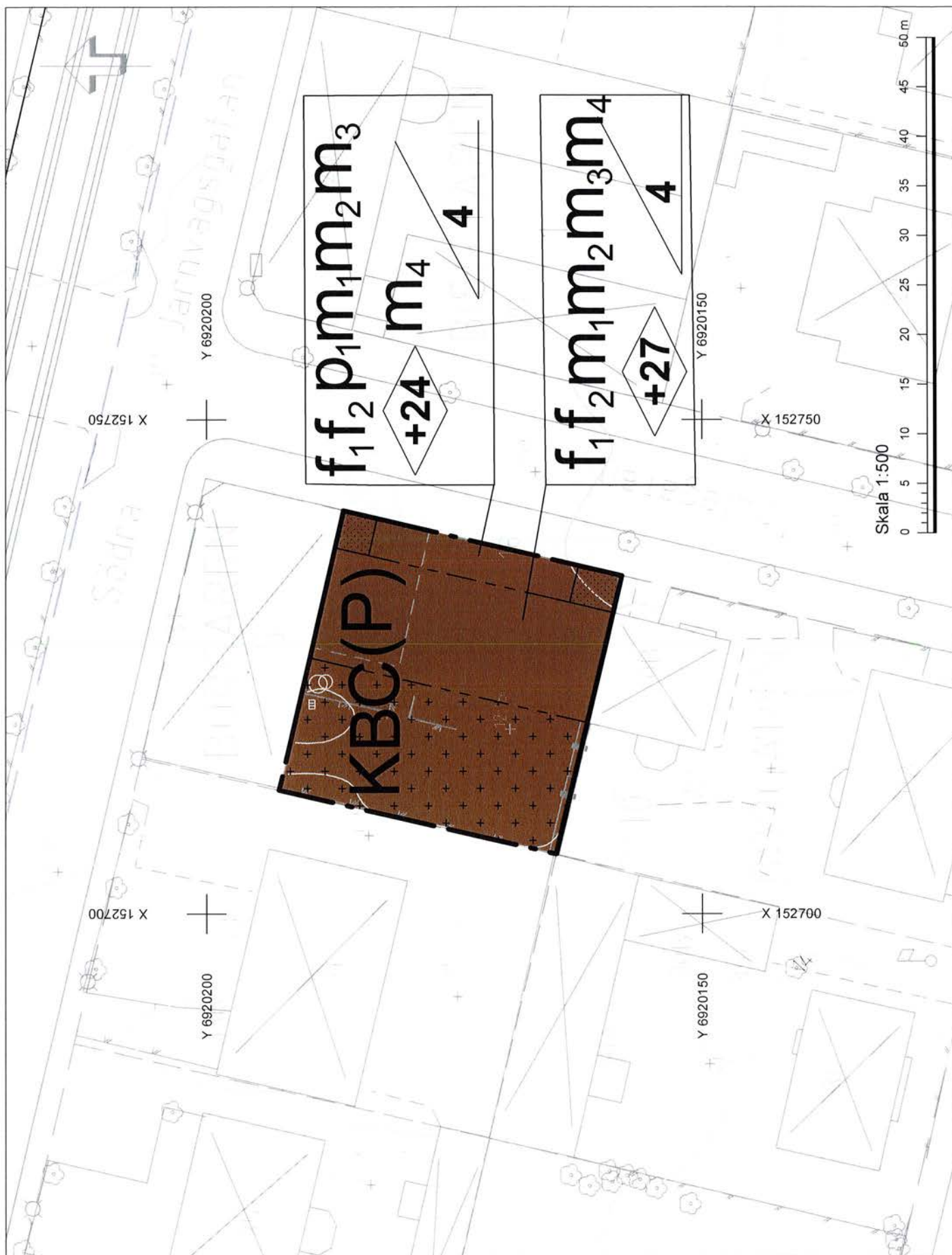
Reviderad den 26 juni 2021

Kontaktperson:

Siv Nordin telefon 060-19 19 47

Helene Swang telefon 060-19 15 88

- ☒ Samråd t o m 5 februari 2021
- ☒ Granskning t o m 11 juni 2021
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 25 augusti 2021
- ☒ Laga kraft 1 september 2021



PLANBESTÄMMELSER

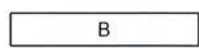
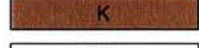
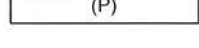
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns

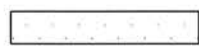
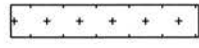
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder
	Centrumändamål i bottenplanet
	Kontor
	Parkering under markplanet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

	Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får endast förses med bostadskomplement, cykelparkering samt bilparkering för rörelsehindrades behov. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan i RH2000. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Största takvinkel är 4 grader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p_1	Byggnad ska placeras i gräns mot allmän plats. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-------	--

Utformning

f_1	Balkong får inte kraga ut över allmän platsmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_2	Fasadmaterial ska utgöras av puts. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Skydd mot störningar

m_1	I lägenheter med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
m_2	Friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
m_3	Det ska vara möjligt att utrymma bort från järnvägen. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
m_4	Fasader ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges förrän markföreningar har åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Fastighetsindelning

Tomtindelning för Borgaren 5, 2281K-T83, upphävs

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANBESKRIVNING	2
PLANHANDLINGAR.....	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
PLANDATA.....	2
Områdets läge och areal	2
Markägförhållanden	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	3
PLANFÖRSLAG	4
Bebyggelseområden Byggnadskultur och gestaltning	6
Friytor	6
Geotekniska förhållanden	7
Radon	8
Risker/Störningar.....	8
Buller	9
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	12
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	12
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	13
Behovsbedömning av miljöbedömning	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
Vatten och avlopp	14
El.....	14
Avfall.....	14
Tekniska utredningar.....	14
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
Tidplan.....	15
Genomförandetid	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	15
EKONOMISKA FRÅGOR.....	18
Planekonomi.....	18
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	18
REVIDERING EFTER SAMRÅD	19
REVIDERING EFTER GRANSKNING	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta

BILAGOR – finns under samråd och granskning tillgängligt på www.sundsvallvaxer.se

Detaljplan för del av
Borgaren 5
Kontors- och bostadshus
Thulegatan, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckningens karta och sändlista

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att ändra del av detaljplan S1383 i syfte att ge byggrätt för tillbyggnad av kontorshus på Borgaren 5. Föreslagen tillbyggnad är tänkt att ske söder om befintlig byggnad längs med Thulegatan. Förutom ytterligare kontorsyta föreslås även byggrätt för mindre bostadslägenheter, centrumändamål samt en källarvåning för garage.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet ligger intill Thulegatan på fastigheten Borgaren 5 centralt i Sundsvall. Planområdet är ca 700m².

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Mitthem AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

ÖP 2021 anger ”Stadscentrum med möjlighet till komplettering/utveckling m.h.t. riksintresse och Stadsvision Sundsvall.” Förslaget är väl överensstämmande med ÖP:s intentioner om förtätning centralt i staden.

Thulegatan är en av de gator som binder samman Stenstaden och Stenhammaren och där det visuella sambandet mellan de båda stadsdelarna är tydligt och viktigt att beakta.

Detaljplaner

I nu gällande detaljplan, 2281K-S1383, utgörs det aktuella området av så kallad prickad mark som inte får bebyggas.

Tomtindelning

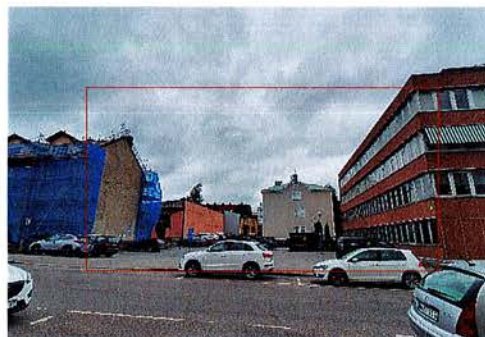
För området gäller tomtindelning, akt 2281K-T83. Fastigheten avses inte att avstyckas men för att möjliggöra för ett antal olika fastighetsrättsliga scenarion upphävs gällande tomtindelning genom bestämmelse.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-20 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap.2§ plan- och bygglagen (PBL).

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet består idag av en asfalterad parkeringsyta.



PLANFÖRSLAG

Mitthem önskar utöka sin kontorsyta i en tillbyggnad längsmed Thulegatan i vinkel med befintlig kontorsbyggnad. Den nya byggnaden föreslås ansluta mot brandgaveln på Borgaren 10, söder om planområdet. Som en del i kommunens strävan efter förtätning i staden finns även möjlighet till ett antal lägenheter i en del av byggnaden samt möjlighet till verksamhet genom centrumändamålet.

För att klara parkeringsbehovet på fastigheten föreslås ett parkeringsgarage under gården och under tillkommande byggnad, angöring via portik eller garagedfart från Thulegatan.

Planbestämmelse	Syftet med planbestämmelsen
	Kvartersmark
K (kvartersmark)	Kontorsändamål möjligt i alla våningsplan
B (kvartersmark)	Bostadsändamål möjligt i alla våningsplan
C (kvartersmark)	Centrumändamål endast möjligt i bottenvåningen
(P) (kvartersmark)	Parkering under marknivå
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
+ + + + + + + + + + + + + + + + (bebyggandets omfattning)	Marken får endast förses med bostadskomplement, mindre murar och plank upp till 1,8 meter. Det även möjligt att ordna cykelparkering och bilparkering för rörelsehindrades behov.

 (bebyggandets omfattning)	Prickmark. Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att skapa en övergång mellan befintlig och ny bebyggelse samt en övergång mellan de olika stadsbyggandsidealen med en anpassning till befintlig bebyggelse. Det bidrar också till trafiksäkerheten då portik kan läggas i den södra delen av byggrätten så att den körbara förbindelsen mellan kvartersmark och gatemark är öppen och ger bättre siktförhållanden. Prickmarken syftar också till att anpassa den tillkommande bebyggelsen till den befintliga så att exempelvis inte Borgaren 10 skymms eller får begränsade utblickar.
+0.0 (bebyggandets omfattning)	Högsta byggandshöjd i meter över angivet nollplan. Bestämmelsen reglerar olika höjder inom planområdet så att den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga byggnaden.
 (bebyggandets omfattning)	Största takvinkel är 4 grader. Bestämmelsen syftar till att tillkommande bebyggelse samspelar med den befintliga byggnaden.
p_1 (placering)	Byggnad ska placeras i gräns mot allmän platsmark gata.
f_1 (utformning)	Balkong får inte kraga ut över allmän platsmark. Bestämmelsen syftar till att styra utformningen med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö.
f_2 (utformning)	Fasaden ska utgöras av puts. Bestämmelsen syftar till att styra utformningen med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö men också ur riskaspekten från järnvägen.
m_1 (skydd mot störningar)	I lägenheter med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.
m_2	Friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa platsens lämplighet kopplat till riskfrågor i och med närheten till järnvägen.

m ₃	Det ska vara möjligt att utrymma bort från järnvägen på ett säkert sätt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa platsens lämplighet kopplat riskfrågor i och med närheten till järnvägen.
m ₄	Fasader ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30. Bestämmelsen syftar till att säkerställa platsens lämplighet kopplat riskfrågor i och med närheten till järnvägen.
	Administrativa bestämmelser
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges förrän markföreningar har åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålen i detaljplanen.
Tomtindelning	Tomtindelningen för Borgaren 5 upphävs så det är möjligt med ett flertal olika fastighetsrättsliga lösningar. Se vidare under Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning

Planen ligger inom Stenstaden vilket utgör riksintresse för kulturmiljö (Stenstaden Y8Aa). Se vidare under rubriken riksintresse kulturmiljövård 3 kap MB.

Kvarteret ingår i det rutnätssystem som centrala Sundsvall omfattas av och är bebyggt med två skilda stadsbyggnadsideal. Det finns ingen allmän park i direkt anslutning till fastigheten utan närmaste friyta finns i Hedbergsparken, Stadshusparken och friytorna i institutionsstråket med Skolparken.

Friytor

Närmsta kvarterspark är Skolparken dit avståndet är 250 meter, men kräver en passage över Skolhusallén som har fler än 3000 fordon per dygn.

Närmsta stadsdelspark är Fagerdalsparken dit avståndet är 1,3 km, och kräver passage över Skolhusallén med fler än 5000 fordon per dygn.

Närmsta rekreationsområde är Södra berget dit avståndet är 700 meter.

Närmsta gröna rekreationsstråk är Esplanaden dit det är 230 meter.

Då det saknas en bostadsnära park är det viktigt att innergården utformas för utevistelse. I planförslaget möjliggörs det för en ca 400 kvm stor innergård.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning (604 i kommunens bygglovsarkiv) för befintligt kontorshus i norra delen av fastigheten upprättades av Erik Herolfs ingenjörbyrå AB 1962. 2018-12-20 upprättade Sweco Civil AB en kompletterande geoteknisk undersökning till den tidigare undersökningen som var gjord för fastigheten.

Enligt SGU:s jordartskarta består naturligt lagrade jordar i området av isälvssediment med möjliga underliggande lager av lera och/eller silt. De översta ca. 10 m av förekommande jord har låg relativ fasthet. På större djup bedöms den relativa fastheten vara medelhög ner till ca. 15 m under markytan där det övergår till hög relativ fasthet.

Berg har ej påträffats vid undersökningarna och med anledning av de vid undersökningarna verifierade bergfria djupen bedöms bergnivån ej vara relevant för aktuella konstruktioner.

Beräkningar av sättningar för olika lastfall har gjorts som karaktäristiska beräkningar med jordparametrar enligt kap. 6. Sättningsberäkningar har utförts med följande antaganden.

- Byggnad bestående av fyra våningsplan samt parkeringsgarage. Enligt praxis antas en last på ett ton per kvadratmeter och våning. För garaget har en last på 2 ton per kvadratmeter antagits.
- Grundläggning antas utföras 2 meter under omgivande mark.
- Antagen area för beräkningen är 15,3 x 29 m².

Beräkningar har baserat på dessa antaganden utförs för följande lastfall:

- Kantförstyvad platta som antas sprida lasten jämt över hela plattans yta
 - a. Garage med hus
 - b. Hus utan garage

Beräkningarna visar på sättningar i storleksordningen 1 – 2 cm jämt utbrett över hela plattan.

Beräkningarna visar på sättningar i storleksordningen 2 – 3 cm jämt utbrett över hela plattan.

7.2 Stabilitet

För området bedöms det ej finnas risk för stabilitetsproblem. Området är flackt och det har vid undersökningarna ej påträffats kohesionsjordar i en omfattning som föranleder risk för stabilitetsproblem.

7.3 Grundläggning

För grundläggning i området rekommenderas grundläggning med kantförstyvad platta och pelare i parkeringsgarage som jämt fördelar ut lasterna från aktuell byggnad. Vid dimensionering av platta skall verifiering av sättningsberäkningarna utförda i denna rapport utföras med nedräknade laster för aktuell byggnad.

Fyllnadsmaterial/bärlager under befintlig asfalt ska grävas bort, dessa massor kan återanvändas i samband med grundläggning av huskropp/garage. I de delar av området där det förekommer lera ska denna avlägsnas i sin helhet. de delar av området där det finns äldre fyllning i ytan skall denna avlägsnas i sin helhet. Fyllning under byggnad med platta på mark eller fyllning under bärande sulor skall utgöras av materialtyp 1 eller 2 enligt AMA Anläggning 13, kapitel CEB.21. Byggnadens konstruktion med tillhörande parkeringsgarage gör att grundläggningsnivån blir på tjälfritt djup och minskar risken för tjällyft. Detta trots att jordlagren utgörs av relativt tjälfarliga jordarter som klassificerats som en 4a på en 5-gradig skala. Geotekniskt sett finns det inget som föranleder att grundläggningen måste frostskyddas förutsatt att grundläggning sker på tjälfritt djup. Grundläggning får ej utföras på tjälad eller starkt störd jord.

Mer ingående information finns i markundersökningsrapporten men den slutgiltiga bedömningen är att ur geoteknisk synvinkel är marken inom undersökningsområdet lämplig för planerad bebyggelse. För högre bebyggelse samt byggnader med större laster kan dock andra alternativ för grundläggning erfordras. Utlåtandet är översiktligt och behandlar endast rekommendationer och synpunkter i detaljplaneskedet. I projekterings- och byggskede bör geotekniskt kunnig person bistå med besiktning och rådgivning.

Grundvattenförhållanden

Inget grundvatten påträffades vid den geotekniska markundersökningen varför någon grundvattennivå inte kunnat fastställas.

Radon

Markradon har avmätts i två punkter med radonmätare Marcus 10. Resultat visar att befintlig mark bör, överlag, klassas som lågradonmark och byggnader behöver ej uppföras i radonskyddat tillstånd.

Risker/Störningar

Föreslagen tillbyggnad ligger bakom befintligt kontorshus och på ett avstånd av 32 meter från spårmitt från närmaste järnvägsspår. Risken för olycka kopplat till tågtrafiken bedöms som mycket liten.

I en riskutredning används vanligen ett flertal olika begrepp för att beskriva olika

olyckshändelser och riskmått. Risk definieras vanligen som en sammanvägning av sannolikheten för och konsekvensen av en olycka eller skadehändelse. Sannolikheten beskriver hur troligt det är att olyckan inträffar och konsekvensen beskriver hur omfattande skador som uppstår, vanligen i form av antal döda.

Med erfarenheter från riskutredningar i liknande lägen som detta planförslag har hänsyn tagits till individrisken vid urspårning men även för samhällsrisk. Indata har beräknats med en linjär ökning av farligt godstransporter till år 2040. Antalet farligt godsvagnar har antagits öka proportionellt mot antalet godståg. Frekvensen för att en godstågsolycka där last med farligt gods (samtliga RID-klasser) ingår ska inträffa har beräknats till $4,48 \cdot 10^{-3}$, d.v.s. en olycka inträffar ungefär vart 223:e år.

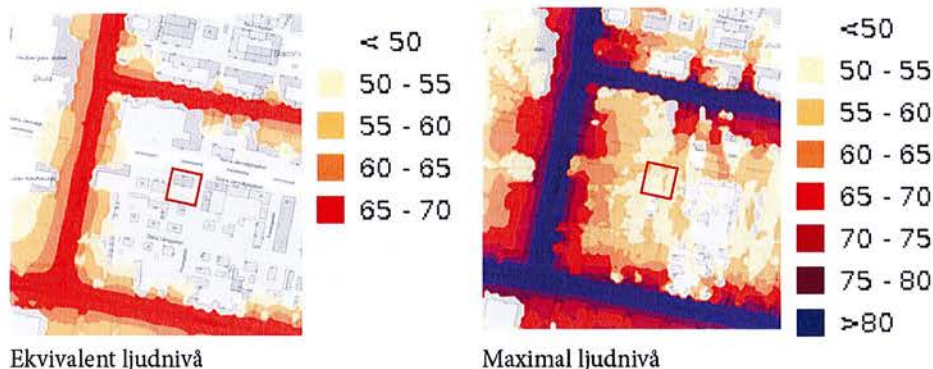
För individrisken är det främst oxiderande ämnen och organiska peroxider som har störst inverkan men även gaser, både giftiga och brandfarliga, bidrar till en ökad individrisk. Det har identifierats att det även för samhällsrisk är oxiderande ämnen, organiska peroxider samt gaser, brandfarliga och giftiga som kan leda till att ett stort antal personer omkommer.

Befintlig kontorsbyggnad utgör barriär till tillkommande byggnad och Södra Järnväggsgatan ligger mellan föreslagen bebyggelse och järnvägen vilket gör att räddningsfordon har tillträde till området om en olycka skulle ske. Ytterligare riskreducerande åtgärder regleras i detaljplanen genom bestämmelser för friskluftsintag, utrymning och brandteknisk klassning av fasadmaterial.

Buller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids 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.

En bullerkartläggning av vägtrafik har gjorts för de centrala delarna av staden.



Där redovisas att fastigheten idag klarar kraven i bullerförordningen. Men de sammanvägda nivåerna av tågbuller och vägbuller bedöms överskrida kraven. Detaljplanen reglerar därför att i lägenheter med sida mot fasad där riktvärden för buller överskrids (fasad mot Thulegatan) ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida (fasad mot väster). Uteplats som klarar kraven bedöms kunna ligga på innergården då befintlig byggnad tillsammans med tillkommande byggnad utgör bullerskydd.

Dagvatten och höga flöden

Planområdet utgörs idag av en hårdgjord asfaltbelagd bilparkering och tillkommande byggrätt innebär inte att andelen hårdgjord yta utökas. Dagvattnet leds till kommunens dagvattensystem genom befintlig anslutning. Då området planeras för underliggande garage i sin helhet är det svårt att ställa krav på lokalt omhändertagande av dagvatten. Det är viktigt att innergården utformas så att det blir en trevlig vistelseyta med grönska för boende, vilket kan leda till en något mindre avrinningsmängd än idag men utifrån den geotekniska rapporten är rekommendationen att ytvattnet ska tas om hand i dagvattensystem i fastighetens närhet.

Dränering

Dränerande bädd under och intill byggnad skall ansluta till utvändiga dräneringsledningar. Dräneringsledningar skall omges med filter som skydd mot erosion och igensättning. Marken ska planeras så att ytvatten avleds från byggnaden. Ytvattnet ska tas omhand av dagvattensystem i fastighetens närhet. Där planen reglerar att byggnaden ska placeras i gräns mot allmän plats får

ledningarna ligga i den allmänna platsen. För att ledningarna ska kunna ligga i den allmänna platsen upplåter kommunen mark för detta genom avtal.

Historisk beskrivning

Det har stått ett hus där tidigare (bygglov 1891) som revs i början av 1960-talet (rivningslov 1961). I den geotekniska undersökningen som gjordes inför uppförandet av nuvarande byggnad på fastigheten står det bland annat att den översta metern utförs av div fyllmaterial (kolstybb, torv, matjord, sand, grus, trä mm). En markmiljöundersökning bör göras.

Förorenad mark, Lämplighetsbedömning

En miljöteknisk markundersökning har genomförts av Sweco (daterad 2020-11-02) där åtta provpunkter undersöks inom planområdet. Undersökningen har utförts med syfte att avgöra om marken är lämplig för den tänkta markanvändningen och om det fyllmaterial som man påträffat i tidigare undersökningar är förorenat. I samband med provtagning noterades inslag av kol/aska i punkten SW 2002 (nivån 1,6 till 2 meter). Förekomst av aska/kol innebär misstanke om föroreningar och därför utfördes en screeninganalys på provet. Screeninganalysen visar förhöjda halter av metaller men även organiska föroreningar i form av PAH och tyngre aromater. PAH påvisas i halter över mindre känslig markanvändning (MKM), bly och aromater påvisas i halter över känslig markanvändning (KM). Misstanken att det avvikande skiktet kunde innehålla föroreningar kunde därmed bekräftats.

Den samlade bedömningen i Swecos rapport är att en riskbedömning bör upprättas när grundläggningsdjup och byggnadens placering har bestämts samt att förekomst av kol, aska och sot behöver uppmärksammas och hanteras i samband med framtida markarbeten.

Bakgrunden till förekomsten av kollagret är inte känt men vid en genomgång av historiken för platsen noterades att ett garage tidigare legat på platsen och att det brann ned 1950. Detta kan mycket väl vara källan till föroreningen.

Med anledning av funna resultat bedöms marken inte vara lämplig för det aktuella ändamålet. Markföroreningarna behöver vara åtgärdade i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt detaljplanens ändamål innan startbesked ges vilket regleras genom planbestämmelse.

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

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det de lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Utifrån områdets läge och syftet med planförslaget bedöms förslaget vara förenligt med 3 kap. MB. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB finns inte för området.

Riksintresse kommunikation

Norr om fastigheten går järnvägen som är utpekad som riksintresse för kommunikation, Ostkustbanan. Ostkustbanan ingår i TEN-T nätet och det strategiska godsnätet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Detaljplanen reglerar de åtgärder som krävs för att kunna bygga i järnvägsspårets närhet.

Riksintresse Kulturmiljö 3 kap. MB

Motivering till riksintresset:

"Stadsmiljö och centrum i en industriregion. Unikt uttryck för sågverksindustrins expansion och det sena 1800-talets burgna stadsbyggande med storstadsmässiga ambitioner samt parallellt härmed utbyggd arbetar- och hantverksförort."

Uttryck för riksintresset :

"Stadskärnans rutnätsplan som i grunden härstammar från 1600-talet och de förändringar och utvidgningar som genomfördes vid 1800-talets slut. Stenstadsbebyggelsen som tillkom under en kort period efter den förödande branden 1888. Hamn- och järnvägsmiljöer. Stenhammaren med träbebyggelse, karaktäriserande uthus och trädgårdar."

De visuella sambanden som har betydelse för planområdet finns beskrivna i den fördjupade riksintressebeskrivningen: *"Inom Stenstaden är det framför allt den rätta kvartersindelningens långa siktlinjer som är viktiga att bevara, det vill säga fri sikt mellan fasaderna. De långa och raka gatorna gör det möjligt att se genom nästan hela stadskärnan."*

"Det är också värdefullt för riksintresset att den visuella kontakten mellan Stenstaden och Stenhammaren bibehålls. Thulegatan och Nybrogatan är de gator som konkret binder samman Stenstaden och Stenhammaren och där det visuella sambandet mellan de båda stadsdelarna är tydligt och viktigt att beakta."

Riksintresset medför höga krav på stadsbyggnad och arkitektur och hur tillkommande bebyggelse förhåller sig till det befintliga. Då området ligger mellan Stenstadens rutnät, med byggnaderna placerade utmed gatan, och trädgårdsstadens stadsbyggnadsideal, med bebyggelsen inskjuten på tomten för att få in grönska, är det viktigt att övergången mellan de olika stadsbyggnadsidealerna hanteras varsamt.

Detaljplanen reglerar byggnadens placering mot gata och övergången mellan befintliga byggnader genom prickmark (byggnad får inte uppföras). Även höjderna som detaljplanen reglerar har avvägts utifrån påverkan på riksintresset och siktlinjerna mellan Stenhammaren och Stenstaden. Detaljplanen reglerar fasadmateriell och takvinkel men inte färgsättning eller i övrigt utformningen av byggnaden då omgivande bebyggelse har skilda uttryck.



Enkel volymstudie som visar hur detaljplanen reglerar tillkommande byggnad gentemot befintliga byggnader, vid maximalt nyttjande av byggrätten.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. Det finns miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller.

MKN Luft, MKN Buller

Planens genomförande med en liten ökning av trafik bedöms måttlig och inte innebära någon nämnvärd påverkan på MKN för vare sig buller eller utomhusluft.

MKN Vatten

Vattenförekomst för planområdet är Sundsvallsåsen, vilket är en grundvattenförekomst (VISS EU_CD: SE692090-157723) samt ytvattenförekomst Selångersån (VISS EU_CD: SE692111-157577). Grundvattenförekomsten är en sand och grus-förekomst. Vattenförekomsterna

omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för yt- respektive grundvatten beslutade år 2017 av Vattenmyndigheten.

Planområdet utgörs av en mycket liten yta i förhållande till vattenförekomsterna, därav bedöms planförslagets påverkan på recipienterna vara begränsad. Planförslaget kan bidra, om än lite, med en förbättring då parkeringsytan på marken minskas och garage kan innehålla oljeavskiljare.

Strandskydd 7kap MB

Planområdet omfattas inte av strandskydd

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Planförslaget bedöms förenligt med 5 kap MB och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB är inte nödvändig. Aktuella miljöfrågor behandlas i planförslaget.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El

Fastigheten är ansluten till kommunens eldistributionsnät.

Avfall

Avfall ska tas omhand enligt kommunens avfallsplan.

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning (604 i kommunens bygglovsarkiv) för befintligt kontorshus i norra delen av fastigheten upprättades av Erik Herolfs ingenjörbyrå AB 1962. Där framgår det bland annat att den översta metern utförs av div fyllmaterial (kolstybb, torv, matjord, sand, grus, trä mm).

En ny geoteknisk undersökning är utförd av Sweco 2018-12-20, se bilaga.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft andra kvartalet 2021.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplanen.

Byggherren finansierar och ansvarar för uppförandet av ny bebyggelse och anläggningar samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan t.ex. innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål m.m.

Ett tredimensionellt utrymme (3D-utrymmen) kallas ett utrymme av en fastighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett 3D-utrymme kan exempelvis vara ett underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad.

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

Allmän Plats

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom planområdet kan ny fastighet bildas för kontors-, bostads-, centrum- och parkeringsändamål, genom avstyckning från Borgaren 5. Detaljplanen medger att underjordiskt garage kan byggas under kontors- bostad- och centrumändamål, figur KBC(P). Därmed kan det eventuellt bli aktuellt med en tredimensionell fastighetsbildning. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer. Inom bostadsändamål(B), kan även ägarlägenheter fastighetsbildas.

För att detta ska vara möjligt måste tomtindelningen upphävas vilket görs genom särskild bestämmelse i detaljplanen.

Fastighetsbildning enligt ovan kan ske efter prövning av Lantmäterimyndigheten. Åtgärden prövas 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 kan en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Följande gemensamhetsanläggning kan inrättas:

1. Gemensamhetsanläggning för parkering under marknivå inom KBC-området.
2. Gemensamhetsanläggning för grönyta/parkering över marknivå inom korsmark.
3. Gemensamhetsanläggning för bärande material inom figur KBC(P).

För att en gemensamhetsanläggning ska bildas måste 2 eller flera fastigheter ha nytta av ett gemensamt parkeringsutrymme. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättningen enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift.

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 servitut finns inom området för detaljplanen

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
Servitut för parkering istället för gemensamhetsanläggning kan 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. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för parkering under marknivå inom KBC.
2. Gemensamhetsanläggning kan inrättas för parkering/grönyta inom korsmarkområde över marknivå.
3. Servitut för parkering kan bildas inom parkering under jord och för parkering inom korsmarksområde över marknivå.

Fastighetsvis beskrivning av konsekvenserna

Avstyckning kan ske från Borgaren 5 för kontors-, bostads- centrum- och parkeringsändamål, figur KBC(P) till egen fastighet.

Inom KBC(P) kan Borgaren 5 belastas av tredimensionell fastighetsbildning för varje våningsplan eller en tredimensionell marksamfällighet och gemensamhetsanläggning för parkering som förvaltas av en samfällighetsförening.

Kan även belastas av gemensamhetsanläggning för bärande material.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planläggningen bekostas av beställaren enligt upprättat planavtal.

Kostnader för fastighetsbildning debiteras enligt Lantmäteriets förordning om avgifter vid lantmäteriförrättningar. Alla fastighetsbildningar söks och bekostas av fastighetsägarna.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenserna av att detaljplanen genomförs blir att befintlig parkeringsyta bebyggs med ett kontors- och bostadshus med måttligt ökad trafik på Thulegatan till följd. Lanspråktagandet av prickmarken i gällande detaljplan för ett kontors- och bostadshus vid Thulegatan innebär en möjlighet för Mitthem AB att utöka sina kontorslokaler och att ett antal mindre lägenheter kan erbjudas i den centrala staden.

Planen bedöms inte påverka trafikflödena i området i någon större utsträckning. Planområdets läge i staden nära flera viktiga målpunkter och stora arbetsplatser samt med goda gång-, cykel- och kollektivtrafikförbindelser bäddar för möjligheten att fler kan resa hållbart. All parkering ska ske i källargarage. Angöring via portik eller garagedfart från allmän plats gata.. Antal parkeringsplatser gäller enl. kommunens parkeringsnorm. In- och utfart kan

lämpligen placeras i indragen portik för att öka trafiksäkerheten så att den körbara förbindelsen mellan kvartersmark och gatumark är öppen och ger bättre siktförhållanden mot gångbanan.

Utformningen av planen ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljö och med de föreslagna åtgärder som är framtagna tillsammans med sakkunnig bedöms planen inte inverka på riksintresset negativt.

Närheten till järnvägen är en riskfaktor men med föreslagna åtgärder bedöms att planområdet är lämpligt då det centrala läget i staden också är viktigt att nyttja med befintlig infrastruktur samt en hållbar utveckling av staden.

REVIDERING EFTER SAMRÅD

Plankartan har justerats efter inkomna synpunkter i samrådet med följande bestämmelser:

- Tomtindelning upphävs
- Korsmarken möjliggör utöver bostadskomplement cykelparkering och parkering för rörelsehindrade.

REVIDERING EFTER GRANSKNING

Planbeskrivningen har justerats efter inkomna synpunkter under granskningen med följande:

- Ny rubrik "Friyta" med information om tillgänglig friyta
- Förtydligande hur ledningar i allmän plats upplåts

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättas av planeringsarkitekt Helene Swang, planingenjör Siv Nordin, Planavd. samt lantmätare Mattias Johansson, LMK.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Siv Nordin
Planningenjör



Helene Swang
Planarkitekt

Detaljplan för

Borgaren 5

Kontors- och bostadshus

Thulegatan 18, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2021-

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 18 januari – 5 februari 2021.

Svar har inkommit från:

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens beslut

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

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

Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Kulturmiljö

Fastigheten ligger inom riksintresset Stenstan. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är anpassat till värdena i riksintresset och inte kommer att innebära något betydande skada. Det är av stor vikt att hänsyn tas till kulturmiljön även vid utformningen och uppförandet av byggnaden.

Kommunikation

Fastigheten ligger intill järnväg som är utpekad som riksintresse för kommunikation. Länsstyrelsen saknar kommunens beskrivning av detaljplanens påverkan på riksintresset, även om ingen uppenbar risk finns att förslaget innebär skada på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget innebär en ringa påverkan på möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

Hälsa och säkerhet

Platsen ligger intill järnvägen, där det kan förekomma transport av farligt gods. Länsstyrelsen bedömer att riskerna kopplat till detta är tillräckligt hanterade. Länsstyrelsen ser heller inga andra betydande risker för hälsa eller säkerhet, eller risk för olyckor, skred eller erosion.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen skulle gärna se en illustration av byggnadens volym i planbeskrivningen. Detta skulle underlätta tolkningen av detaljplanen i förhållande av till omgivande bebyggelse.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget syftar till att ändra del av detaljplan S1383 i syfte att ge byggrätt för tillbyggnad av kontorshus på Borgaren 5. Föreslagen tillbyggnad är tänkt att ske söder om befintlig byggnad längs med Thulegatan. Förutom ytterligare kontorsyta föreslås även byggrätt för mindre bostadslägenheter, centrumändamål samt en källarvåning för garage. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har fått ärendet för yttrande.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om riksintresse järnväg samt med en volymstudie/illustration kopplat till riksintresse kulturmiljö.

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

- Barn- och utbildningsförvaltningen ser ingen påverkan på vår verksamhet i ovan ärende.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Drakfastigheter

IAN Individ- och Arbetsmarknadsförvaltningen

- Inga synpunkter

Kommentar: Synpunkten noteras.

Kommunstyrelsekontoret

Överväganden

Kommunstyrelsen har beslutat att chef för avdelning Samhällsutveckling ansvarar för att besvara remisser om detaljplaner som upprättas inom Sundsvalls kommun. Vi vill därför lämna följande synpunkter.

Bostadsförsörjning

Det är önskvärt med möjlighet till fler bostäder centralt i Sundsvall.

Översiktsplanering

Planförslaget stämmer väl med gällande översiktsplan, Översiktsplan Sundsvall 2021.

Landsbygdsutveckling

Ej relevant.

Kollektivtrafik

Planområdet har bra tillgång till kollektivtrafik. Stadstrafikhållplats finns inom 250 meter och såväl Västra station, Hållplats Stenstan och Resecentrum Sundsvall C ligger inom rimligt avstånd för gång- och cykel. Av den resvaneundersökning som kommunen genomförde 2016 framgår dessutom att boende i centrala Sundsvall i mycket hög grad väljer att gå och cykla då många målpunkter finns inom gångavstånd.

Folkhälsa

Friyta är behandlat på ett bra sätt i planen. Genom att parkering föreslås under byggnaden kan gården bli ett tillskott även för den befintliga kontorsbyggnaden.

Jämställdhet

Fler bostäder centralt kan bidra till ett ökat flöde av människor under fler timmar av dygnet. Det är viktigt för tryggheten och i förlängningen jämställdheten.

VA-planering, klimat, avfallsplanering

I samrådshandlingen står det att det inte går att ställa krav på "lokalt omhändertagande" eftersom de planerar ett underjordsgarage. Det innebär att det kan bli svårt att infiltrera dagvattnet – men fördröja skulle man ändå kunna göra genom att bygga någon form av magasin om behovet finns. Om vi släpper alla tillfällen att hitta fördröjning på kvartersmark kommer vi att få hantera allt på allmän platsmark, det kanske inte ens är möjligt i slutändan. Rimligen bör behovet av fördröjning inte vara avhängigt av vad som var där innan, snarare av vad som ska bli eller systemet som helhet. Mindre hårdgjord yta inom fastigheten bidrar till att lättare omhänderta dagvatten.

Övriga miljöstrategiska frågor

Buller och riskfrågor är behandlade på ett bra sätt.

Kommentar: Det är viktigt att innergården utformas så att det blir en trevlig vistelseyta med grönska för boende, vilket kan leda till möjligheter till fördröjning av dagvattnet och då en något mindre avrinningsmängd än idag men utifrån den geotekniska rapporten är rekommendationen att ytvattnet ska tas om hand i dagvattensystem i fastighetens närhet.

Kultur & Fritidsförvaltningen

Synpunkter

Kultur- och fritidsförvaltningen har tagit del av remissen och nedan följer förvaltningens synpunkter på förslaget.

Kulturmiljö

Planens syfte är att ändra gällande detaljplan till byggrätt för tillbyggnad söder om befintligt kontorshus på Borgaren 5.

Placering i stadsrummet

Som nämnt i samrådshandlingen så innefattas aktuellt kvarter av bebyggelse som är placerade enligt två olika stadsbyggnadsideal, nämligen stenstadens rutnätsplan från slutet av 1800-talet som strävar efter byggnadsenheter ut mot gatan som i ett helt kvarter skapar en innergård. Detta ideal är synligt på kvarterets nordöstra hörn, samt norra delen av fastigheten Bisittaren som ligger på samma gata öster om aktuell fastighet.

Den södra och västra delen av området representeras av trädgårdsstadens ideal där byggnaden placerades något indraget från gatan och skapar en trädgårdsliknande runt huset. Detta syns i kvarterets södra delar, väster om aktuellt planområde, samt fastighetens Bisittarens södra del. Byggnaden söder om aktuellt planområde är placerad efter trädgårdsstadens ideal, men ligger direkt an mot aktuellt planområdesgräns, vilket innebär en konflikt mellan de två planeringsidealen. Att bebygga planområdet mot fastighetsgränsen i söder skulle därmed innebära att angränsande byggnad blir skyddad, men om man skulle dra in byggnaden på aktuellt planområde för att gå i liv med byggnaden mot söder så skulle det motsätta den äldre rutnätsplaneplaceringen i norr och i öster.

Planförslagets begränsning av byggrätten i planområdets sydöstra del gör att byggnaden i söder blir mer synlig, samt att den markerar gränsen från ett planeringsideal till ett annat.

Volym

Eftersom föreslagen detaljplan gäller tillbyggnad till kontorshuset i norr bör den underordna sig denna avseende volym. Detta synliggörs genom enligt planförslagets begränsning av byggrätt mellan befintlig kontorsbyggnad och föreslagen tillbyggnad. En något lägre takhöjd än befintligt kontorshus bedöms av Sundsvalls museum vara viktig att reglera i detta fall, till viss del för att gestalta en tillbyggnad, men framför allt för att förhålla sig jämnare med angränsande

byggnad i söder, samt den något lägre byggnaden på fastigheten Bisittaren som går längs andra sidan av Thulegatan.

Material

Föreslaget materialval bedöms följa områdets karaktär då områdets fasadmaterial är varierande men domineras av trä och puts.

Riksintresse för kulturmiljövård

Föreslagen plan bedöms inte påverka riksintresset Sundsvall negativt.

***Kommentar:** Planförslaget innebär en avvägning mellan den omgivande bebyggelsens volym och material, exploatörens möjlighet till genomförande samt ett generellt hushållande med en central markresurs.*

Lantmäterimyndigheten

I Plankartan:

Under "Gränsbeteckningar"

Märklig figur för Planområdesgräns, fel skala i layouten?

I samrådshandlingen:

Allmänt:

När ny detaljplan upprättas upphävs underliggande planer per automatik, t.ex tomtindelningen. Tomtindelningen, akt 2281K-T83, upphävs inom planområdet alltså del av Borgaren 5. Detta måste nämnas i Planbeskrivningen (med egen överskrift?).

Under "Innehållsförteckning"

Saknas! Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser, sid 14

Under "Kvarteretsmark"

....bildas för kontors- bostads och centrum- och parkeringsändamål,

För att detta ska vara möjligt.....tänkt att avstycka fastigheten. STRYK DENNA MENNING!!!

Detaljplanen medger att underjordiskt garage kan byggas under kontors- bostad- och centrumändamål,

figur KBC(P). Därmed kan det eventuellt bli aktuellt med en tredimensionell fastighetsbildning.

Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer.

Inom bostadsändamål(B), kan även ägarlägenheter fastighetsbildas.

Under "Gemenshetsanläggningar"

"Följande gemensamhetsanläggningar kan inrättas:

3. Gemensamhetsanläggning för bärande material inom figur KBC(P).

Under "Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning"

1. Mark för kontors-, bostads-, centrum- och parkeringsändamål, figur KBC(P), kan avstyckas från Borgaren 5, till en egen fastighet.
2. Tredimensionell fastighetsbildning kan bildas för varje våningsplan med olika ändamål och med olika aktörer.

Under "Fastighetsvis beskrivning av konsekvenserna"

Avstyckning kan ske från Borgaren 5 för kontors-, bostads- centrum- och parkeringsändamål, figur KBC(P) till egen fastighet.

Inom KBC(P) kan Borgaren 5 belastas av tredimensionell fastighetsbildning för varje våningsplan eller en tredimensionell marksamfällighet och gemensamhetsanläggning för parkering som förvaltas av en samfällighetsförening.

Kan även belastas av gemensamhetsanläggning för bärande material.

Kommentar: Gränsbeteckningen genereras automatiskt i ritningsprogrammet och visas inte korrekt vid pdf-utskrift. Planbeskrivningens text för tomtindelning uppdateras och bestämmelse införs i plankartan. I övrigt har texten för fastighetsrättsliga frågor uppdaterats enligt synpunkter.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Medelpads Räddningstjänstförbund har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

Brandpost finns i närheten av den tänkta tillbyggnaden som täcker behovet av släckvatten vid en eventuell insats.

Det är också bra att man tagit med riskreducerande åtgärder genom bestämmelser om friskluftsintag och utrymning bort från järnvägen samt brandklassad fasad i detaljplanen. I övrigt har räddningstjänsten inga speciella synpunkter att lämna i ärendet.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Miljöförvaltningen

Miljönämndens bedömning

Det är positivt att förtäta i staden och att omvandla markparkering till bostäder och kontor.

Ärendet

Miljökontoret har fått ärendet på remiss från stadsbyggnadskontorets planavdelning. Syftet med detaljplanen är att ändra del av gällande detaljplan S1383 i syfte att ge byggrätt för tillbyggnad av kontorshus på fastigheten Borgaren 5. Föreslagen tillbyggnad är tänkt att ske söder om befintlig byggnad längs med Thulegatan. Förutom ytterligare kontorsyta föreslås även byggrätt för mindre lägenheter, bottenvåning med centrumändamål samt en källarvåning för garage. De önskar yttrande senast den 5 februari 2021.

Miljönämndens synpunkter**Förorenade områden**

På fastigheten finns konstaterade markföroreningar som ur risksynpunkt behöver utredas vidare och vid behov saneras innan några nya byggnader uppförs. Miljökontoret upplystes om föroreningssituationen den 2 november 2020 genom en miljöteknisk undersökningsrapport upprättad av SWECO (diarienummer 2020-3045). Situationen gäller PAH:er i den sydöstra fjärdedelen av fastighetens obebyggda del. Fastighetsägaren är tidigare underrättad om det undersökningsbehov som föreligger i samband med föreslagen förändring av detaljplanen.

Kommentar: Synpunkten noteras.

MittSverige Vatten AB**Vatten- och spillvattenförsörjning**

Fastigheten är ansluten till vatten och spillvatten i en förbindelsepunkt mot Thulegatan. Tillkommande byggnation ska anmälas till Sundsvall Vatten AB och tillkommande anläggnings- och brukningstaxa ska erläggas utifrån, vid tillfället, gällande taxa.

Dagvattenavledning

Enligt Sundsvalls kommuns nya dagvattenplan så ska kommunen vara ett föredöme för andra verksamhetsutövare i dagvattenfrågor. Eftersom planen syftar till att Mitthem ska utöka sin kontorsyta, så bör dagvattenhanteringen utformas enligt principerna i dagvattenplanen. Det innebär att möjligheten att använda dagvatten som en resurs ska utredas. Eftersom lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration inte bedömts som lämpligt så ska istället möjligheter till fördröjning av dagvatten identifieras. Med fördel kan den gröna innergården nyttjas till detta, man kan exempelvis anlägga "rain gardens" som både är dekorativa och möjliggör fördröjning. Att arbeta med gröna tak ger också en fördröjning av dagvatten.

Fastigheten har en befintlig anslutningspunkt till den kommunala dagvattenledningen i Södra Järnvägsgränd. Dag- och dräneringsvatten som inte kan tas omhand inom fastigheten genom infiltration eller fördröjning ska ledas till denna anslutningspunkt. Om fastighetsägaren vill ha ytterligare dagvattenanslutning i Thulegatan ska det beställas hos Sundsvall Vatten och en anslutningsavgift kommer att utgå enligt gällande taxa.

Inget dag- eller dräneringsvatten från fastigheten Borgaren 5 får vara anslutet till spillvattenledningen.

Övrigt

Enligt planhandlingen ska fastighetsägaren söka ledningsrätt för att ha dräneringsledningar i allmän platsmark. Sundsvall Vatten ställer sig tveksam till att det är möjligt att medge ledningsrätt för privata ledningar i allmän platsmark. Fastighetens dräneringsledningar får inte komma i konflikt med den allmänna va-anläggningen och förhindra framtida drift och underhåll av kommunala va-ledningar.

Kommentar: Planbeskrivningen behandlar frågan om fördröjning inom kvartersmarken men exakt hur en attraktiv grön innegård genomförs regleras inte i detaljplanen. Planbeskrivningen ändras så att det framgår att kommunen upplåter plats för ledningar i allmän platsmark genom avtal.

Sundsvall Energi AB, Elnät, Servanet

Yttrande 2021-02-01

Sundsvall Elnät AB har tagit del av utskickade handlingar och lämnar följande synpunkter:

Sundsvall Elnät har inga ledningar som utgör några hinder. Fastigheten är idag ansluten till både el och fibernätet. Eventuellt kan elanslutningen behöva förstärkas vilket kan vara tidskrävande så där bör man beställa det i ett tidigt skede. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme

Fastigheten är möjlig att ansluta till fjärrvärmenätet, i övrigt inga synpunkter.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Företag:

TS Skanova Access AB

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet (se bifogad nätskiss). 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. Kontakta <https://www.ledningskollen.se> Kabelanvisning beställs via

<https://www.ledningskollen.se> För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

Kommentar: Synpunkten noteras.

PostNord Sverige AB

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

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@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: Synpunkten noteras och förmedlas genom planhandlingen till exploatören.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Helene Swang
Planeringsarkitekt

Detaljplan för
Borgaren 5
Kontors- och bostadshus
Thulegatan 18, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 27 maj – 11 juni 2021.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

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

Riksintressen
Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte påtagligt skadar berörda riksintressen för kommunikation och kulturmiljövård.

Hälsa och säkerhet
Riskerna från järnvägen bedöms vara acceptabla. Länsstyrelsen ser inte heller några andra påtagliga risker.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Granskning gällande detaljplan för del av Borgaren 5, Sundsvalls kommun", där vi hänvisar till vårt tidigare yttrande under samrådet:

I planbeskrivningen har man tagit fram bullernivåer för vägtrafik, därefter har man beskrivit att de sammanvägda nivåerna för väg- och järnväg överskrider kraven. För att kunna göra en faktisk bedömning om bullersituationen på planområdet bör man göra en bullerutredning där man också tagit hänsyn till industribullret.

Kommentar: Då området detaljplanen omfattar är utsatt för höga bullernivåer innehåller detaljplanen bestämmelser som gör att byggnaden måste utformas

på ett visst sätt för att klara bullernivåerna för bostäder utifrån de sammanvägda bullernivåerna. Planområdet ligger centralt i Sundsvall och omfattas inte av industribuller. Därför är bedömningen att ytterligare utredningar för buller inte behövs.

Lantmäterimyndigheten:

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Kommunala myndigheter och bolag med synpunkter:

Kommunstyrelsekontoret

I samrådet yttrade vi oss över att det är bra om det går att fördröja dagvatten inom fastigheten. Enligt PM geoteknik står det att marken ska planeras så att ytvatten avleds från byggnaden och att dagvatten därför ska tas om hand i dagvattensystem (ledningsnät). Det framgår inte ur PM geoteknik om det är olämpligt att fördröja dagvatten inom fastigheten eller att det är en rekommendation att hantera dagvatten i ledning. Det kan vara så att de bara noterat att det finns dagvattenledningar i närområdet. Vi noterar att det finns skrivningar i planhandlingen om att dagvatten kan fördröjas om gården utfomras med grönska. Det låter bra och stämmer väl med VA-planen och dagvattenplanens intentioner.

Kommentar: Rekommendationen i den geotekniska rapporten, att dagvatten ska avledas och tas om hand i dagvattenledningar, grundar sig på att det är olämpligt att infiltrera marken då underliggare jordlager består av lera.

Miljöförvaltningen

Inga nya synpunkter jämfört med dom som har lämnats i tidigare samrådsärendet. Att reglera markföroreningsfrågan genom bestämmelse i detaljplanen är fortsatt relevant.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Kultur&Fritid

Synpunkter

Kultur- och fritidsförvaltningen har tagit del av remissen och nedan följer förvaltningens synpunkter på förslaget.

Grönytestrategiskt arbete

Sedan planen var ute för samråd har det grönytestrategiska arbetet genomförts och beslutats av Stadsbyggnadsnämnden. Det hade varit önskvärt att tillgången till grönytor redovisats i planen, då det redan nu är stor brist på grönytor i centrala Sundsvall och ytterligare förtätningar ökar behovet.

Kort bedömning av förutsättningarna kopplat till det grönytestrategiska arbetet: Bostadsnära grönska saknas och skulle behöva lösas inom planområdet. Närmsta kvarterspark är Skolparken dit avståndet är 250 meter, men kräver en passage över Skolhusallén som har fler än 3000 fordon per dygn.

Närmsta stadsdelspark är Fagerdalsparken dit avståndet är 1,3 km, och kräver passage över Skolhusallén med fler än 5000 fordon per dygn. Närmsta rekreatiomsområde är Södra berget dit avståndet är 700 meter. Närmsta gröna rekreatiomsstråk är Esplanaden dit det är 230 meter. Riktvärden för antal personer per kvadratmeter park överskrids redan idag för centrala Sundsvall. Det gäller framförallt tillgången till stadsdelspark, men även kvarterspark och bostadsnära grönska. Därav medför all förtätning att nyckeltalen försämrats och riktvärdena blir allt svårare att nå. Önskvärt att det tydliggörs i underlaget, att behovet av stadsdelspark för Stenstan är mycket stort.

Friytor

Friytor för lek saknas i anslutning till området. I och med att planen omfattar möjligheter till bostäder, så bör en beskrivning av friytor tillföras.

***Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med information om tillgängliga grönytor samt hur stor friyta som planen möjliggör under rubriken "Friyta".*

MittSverige Vatten AB

Vatten- och spillvattenförsörjning

Fastigheten är ansluten till vatten och spillvatten i en förbindelsepunkt mot Thulegatan. Tillkommande byggnation ska anmälas till Sundsvall Vatten AB och tillkommande anläggnings- och brukningstaxa ska erläggas utifrån, vid tillfället, gällande taxa.

Dagvattenavledning

Enligt Sundsvalls kommuns nya dagvattenplan så ska kommunen vara ett föredöme för andra verksamhetsutövare i dagvattenfrågor. Eftersom planen syftar till att Mitthem ska utöka sin kontorsyta, så bör dagvattenhanteringen utformas enligt principerna i dagvattenplanen. Det innebär att möjligheten att använda dagvatten som en resurs ska utredas.

Eftersom lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration inte bedömts som lämpligt så ska istället möjligheter till fördröjning av dagvatten identifieras. Med fördel kan den gröna innergården nyttjas till detta, man kan exempelvis anlägga "rain gardens" som både är dekorativa och möjliggör fördröjning. Att arbeta med gröna tak ger också en fördröjning av dagvatten.

Fastigheten har en befintlig anslutningspunkt till den kommunala dagvattenledningen i Södra Järnvägsgatan. Dag- och dräneringsvatten som inte kan tas omhand inom fastigheten genom infiltration eller fördröjning ska ledas till denna anslutningspunkt. Om fastighetsägaren vill ha ytterligare dagvattenanslutning i Thulegatan ska det beställas hos Sundsvall Vatten och en anslutningsavgift kommer att utgå enligt gällande taxa.

Inget dag- eller dräneringsvatten från fastigheten Borgaren 5 får vara anslutet till spillvattenledningen.

Övrigt

Enligt planhandlingen ska fastighetsägaren söka ledningsrätt för att ha dräneringsledningar i allmän platsmark. Sundsvall Vatten ställer sig tveksam till att det är möjligt att medge ledningsrätt för privata ledningar i allmän platsmark. Fastighetens dräneringsledningar får inte komma i konflikt med den allmänna va-anläggningen och förhindra framtida drift och underhåll av kommunala va-ledningar.

Kommentar: Planbeskrivningen har formulerats om med vad som gäller för att ledningar ska kunna ligga i den allmänna platsmarken: "För att ledningarna ska kunna ligga i den allmänna platsen upplåter kommunen mark för detta genom avtal".

Kommunala myndigheter och bolag utan synpunkter:

Individ- och Arbetsmarknadsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen

Medelpads Räddningstjänstförbund

Sundsvall Energi AB, elnät

Barn- & utbildningsnämnden

Privatpersoner:

Bisittaren 4

Jag jag inga invändningar mot den planerade utbyggnaden Borgaren 5, Förutsatt att det inte ingår pålningsarbeten eller andra arbeten med vibrerande maskiner som kan inverka på min fastighet.

Tidigare anlades en parkering på samma tomt. I samband med detta så användes vibrerande redskap. Jag kände tydliga vibrationer i mitt hus och detta medförde också sprickbildning i golvet i min källare. Kan tänkas att orsaken är lerbotten eller en gammal sjöbotten som husen står på. Denna spricka finns kvar och kan besiktas av er om så önskas. Min fastighet bör besiktas innan arbetets startpunkt och om det sker förändringar i min fastighet, så är de skyldiga att åtgärda problemen.

Kommentar: Synpunkten noteras och vidarebefordras till byggherren genom denna handling.

Företag:

Skanova

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.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl):
020 - 50 50 00

Kommentar: Synpunkten noteras

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Helene Swang
Planeringsarkitekt

Ingen underrättelse i samband med antagandet skickas ut.

