

**§252 Antagande av detaljplan för Borgaren 6,
Sundsvalls kommun**
(SBN-2010-00161)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen enligt 5 kap § 29 plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet

Fastighetsägaren för Borgaren 6 har inkommit till stadsbyggnadskontoret med begäran om planändring för att möjliggöra uppförandet av en byggnad innehållande kontor och handel. Nuvarande byggrätt i gällande detaljplan medger endast bostadsändamål. Positivt planbeslut har tidigare fattats av stadsbyggnadsnämnden och en planhandling har upprättats.

Detaljplanen har behandlats enligt reglerna för enkelt planförfarande (5 kap § 28 PBL). Sakägare och andra berörda parter har underrättats om planförslaget och beretts tillfälle till samråd under tiden 22 oktober 2009 – 12 november 2009.

Beslutsunderlag

Protokoll från stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott, 3 november 2010 § 224.

Tjänsteskrivelse från stadsbyggnadskontorets planavdelning, 28 oktober 2010.



Protokollet omfattar §§ 248- 283

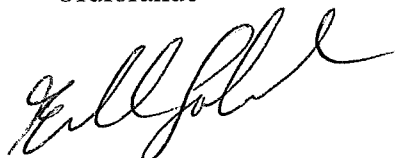
Justeras fredag 19 november 2010



Leif Nilsson (S)
Ordförande



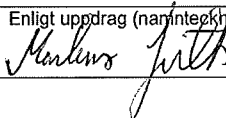
Markus Juth
Sekreterare



Erland Solander (M)
Justerare

Bevis/anslag

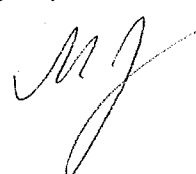
Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2010-11-17	Justeringsdatum 2010-11-19	Anslagsdatum 2010-11-22
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) eller hos		
Anslaget tas ned tidigast 2010-12-13	Enligt uppdrag (namnteckning) 	Namnförtydligande Markus Juth

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande





Detaljplan för

Borgaren 6

Sundsvall, Sundsvalls kommun

Upprättad 2010-09-03

Kontaktperson:

Tommy Berglund telefon 060-19 13 46

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 12 november 2009
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2010-11-17
- ☒ Laga kraft 2012-03-19

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

plankarta med bestämmelser

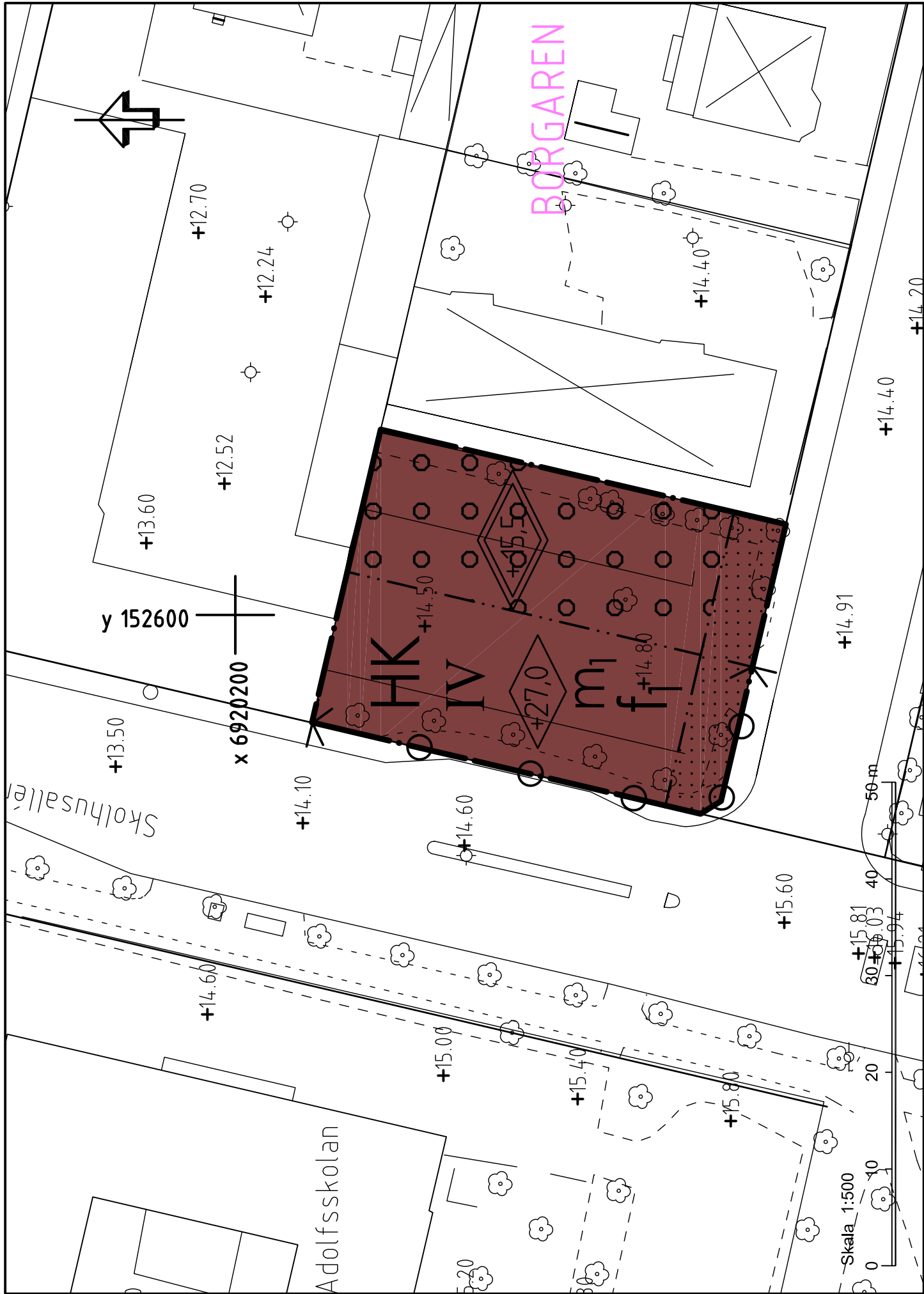
planbeskrivning

genomförandebeskrivning

särskilt utlåtande

sändlista

fastighetsförteckning



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

 Detaljplanegräns
 Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

 HK Handel och kontor

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas

 Marken får byggas under och över med körbart bjälklag. Översta bjälklaget skall vara planterbart.

MARKENS ANORDNANDE

Utfart

 Körbar utfart får inte anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

IV Högsta antal våningar

f_1 Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till riksintresset och den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag, se planbeskrivningen "Byggnadskultur och gestaltning"

STÖRNINGSSKYDD

m_1 Fasaden inklusive fönster skall utformas så att ljudnivån inomhus följer gällande riktlinjer för kontorsmiljö

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft

Bygglov för ändrad markanvändning får inte beviljas förrän markföreningar har avhjulpts

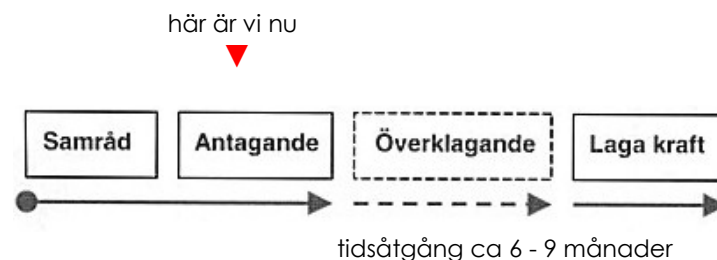
Detaljplan för
Borgaren 6
Del av kv Borgaren
Sundsvall, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Till planen hör

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

PLANPROCESSEN



Samråd - myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft - planen vinner laga kraft ca 1 månad efter antagandet om den inte **överklagats**.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra handel och kontorsändamål inom fastigheten Borgaren 6 samt utöka byggrättens bredd för att bättre passa ändamålet. Föreslagen planläggning skiljer sig från gällande detaljplan, DP 153, från 1991 på grund av ny markanvändning och ändrad byggrätt.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MB

Planen ligger inom Stenstaden vilken utgör riksintresse för kulturmiljövården (Stenstaden Y8a). Motiveringen till riksintresset lyder:

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 hantverkarförort.

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, karaktäristiska uthus och trädgårdar.

Riksintresset medför höga krav på stadsbyggnad och arkitektur. Stadsmiljöprogrammet från 2002 har som syfte att bevara kvaliteterna och vara till hjälp i arbetet med att värna riksintresset.

Vid planering skall miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalkens 5 kapitel säkerställas. Miljökvalitetsnormer som kan påverkas av planen är:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2001:527)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i Sundsvalls centrum ca 400 meter från Stora torget. Planområdet gränsar i norr och öster till omgivande bebyggelse, i söder och väster gränsar området till Östra Långgatan och Skolhusallén.

Planområdets markareal är ca 1275 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Borgaren 6 ägs av Norrporten AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan för Sundsvalls kommun, antagen i december 2005 ligger planområdet inom förtätningsområdet 1a Stenstaden, Norrmalm. Riktlinjerna för området anger att förtätningar skall anpassas till den befintliga strukturen och karaktären. Riksintresset för kulturmiljövärden samt buller och luftföroreningar är viktiga att beakta i planeringen.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan DP 153, antagen 1992-02-17, som enbart tillåter bostadsändamål. Planförslaget skiljer sig från gällande detaljplan på grund av ny markanvändning samt en förändring av byggrättens utbredning. Detaljplanen ersätter helt den gällande detaljplanen.

Stadsvision Sundsvall

I stadsvisionen redovisas att stadskärnan bör utvecklas och stärkas. Åtgärder bör bidra till ett levande centrum med spännande mötesplatser. Förändringar och nybyggnader ska ha hög arkitektonisk kvalitet. Planen bedöms vara i linje med stadsvisionens intentioner.

Program för planområdet

De föreslagna ändringarna bedöms vara av begränsad betydelse, saknar allmänt intresse och är förenlig med kommunens översiktsplan varför PBL kap 5 28 § 2:a st. avses tillämpas (enkelt planförfarande).

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

Kommunen, bedömer i likhet med länsstyrelsen, att genomförandet av planen **inte** kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5:18. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

Kommunala beslut i övrigt

Den 12 februari beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna att begärda planändring påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs idag av en grusad parkeringsplats. I öster finns ett lövträd och längs Skolhusallén finns ett antal yngre björkar.

Planförslaget innebär att träden längs med Skolhusallén försvinner till förmån för ny bebyggelse. Trädet längst i öster behöver inte påverkas av planändringen.

Geotekniska förhållanden

Någon separat geotekniskundersökning för fastigheten har inte gjorts. Dock visar tidigare gjord grundundersökning för närliggande fastighet att marken består av torrskorpelera på lösare lera som avtar i mäktighet mot söder.

För att klargöra de geotekniskaförhållandena samt grundläggningssätt bör en geoteknisk undersökning göras i samband med bygglov.

Historik

Studier och eftersökningar rörande fastighetens historik har gjorts i Stadsbyggnadskontorets bygglovarkiv och i Sundsvalls museums fotoarkiv samt Medelpadsarkivets adressregister.



Planområdet idag.

I bygglovarkivet finns samtliga bygglov för fastigheten. Fram till rivningslovet 1988 finns inga bygglov för annat ändamål än bostäder med tillhörande förråd. På tomten har funnits ett rektangulärt tvåvånings bostadshus i trä med källare. Husets långsida vetter mot Skolhusallén och på gården fanns ett mindre uthus med förråd placerat mot den norra tomtgränsen. Till rivningslovet finns bifogat en rivningsplan där ”borttagning av innergolv med oljelänsning” omnämns. Dock finns inga handlingar som visar var den förmodade oljetanken och eventuellt pannrum funnits. 1995 beviljades bygglov för anordnande av parkering.

I Sundsvalls museums bildarkiv finns flygbilder och översiktsbilder från olika tidsepoker där Borgaren 6 finns med. Bilderna där byggnaderna på Borgaren 6 syns är två bilder från omkring 1900, en från 1950-tal och en från 1965. Enligt bilderna finns inget som tyder på att något annat än bostäder funnits inom fastigheten.

I Medelpadsarkivets adressregister finns inga uppgifter som pekar mot att någon miljöstörande verksamhet varit etablerad inom kvarteret. I Sundsvalls kommuns koncernarkiv som arkiverar akter från den kommunala verksamheten finns inga uppgifter om föroreningar från miljöstörande verksamheter inom fastigheten eller inom kvarteret.

Förorenad mark

För granntomten utefter Skolhusallén, Borgaren 1, finns grundundersökningar varav den senaste är från 1958. Två borrpunkter ligger direkt invid tomtgränsen till Borgaren 6. Proverna innehåller bland annat ”moig lera och sandig moig lera” med relativt hög vattenhalt ner till omkring fyra meter under marknivån. Borringarna har avslutats när man nått ner till lager med ”grus och stenigt grus”.

Hade det hittats sulfidhaltig lera skulle det sannolikt ha benämnts som ”svartmocka”. Utifrån dessa resultat är det inte troligt att det finns sulfidhaltig lera på Borgaren 6.

När det gäller nedfall av polyaromatiska kolväten (PAH) finns en markundersökning gjord 2009 på fastigheten Lärkan 24, ca 300m sydväst om Borgaren 6, vid korsningen mellan Fågelgränd och Snickaregatan på Södermalm. Mängden nedfall kan givetvis variera mellan de två fastigheterna men närheten gör att man ändå kan föra ett resonemang och göra antaganden angående nedfallet av PAH på fastigheten Borgaren 6.

Utdrag ur rapporten:

”De analyserade halterna i markproverna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (2008-10-24). De generella riktvärdena finns i två nivåer och omfattar skydd av människor, markmiljö, grundvatten och ytvatten.....

- KM; känslig markanvändning – utgår ifrån att människor ska kunna vistas heltid på ett område och att markens ekologiska funktion skyddas
- MKM; mindre känslig markanvändning – utgår ifrån att människor vistas deltid på området och att markens ekologiska funktion har ett begränsat skydd.”

Naturvårdsverkets riktvärden avser tre olika grupper av de 16 PAH-föreningar som brukar analyseras. Uppdelning är gjord utifrån PAH:ernas molekylvikt (L=låg; M=mellan; H=hög).

Halterna i det analyserade markprovet från Lärkan 24 visar halter av PAH-L och PAH-M lägre än Naturvårdsverkets riktvärde för KM. För PAH-H är det analyserade markprovet 10% högre än Naturvårdsverkets riktvärde för KM. Detaljplanen för Borgaren 6 avser ändamålet kontor och handel och då är det MKM (mindre känslig markanvändning) som är aktuell. Riktvärdena för MKM ligger 5-10 gånger högre än för KM. Närheten mellan fastigheterna gör det sannolikt att anta att halterna ligger under riktvärdena för MKM.

Vid en exploatering av Borgaren 6 medges underbyggd gård vilket medför att jordmassor kommer schaktas bort.

För att klargöra geotekniska förhållanden, markföreningar samt grundläggningssätt bör en geoteknisk undersökning och markundersökning avseende föreningar göras i samband med bygglov.

Tomten har tidigare varit bebyggd, med bostäder. Tomten har aldrig nyttjats för industriändamål. Området har under en längre tid använts som parkeringsplats, vilket innebär att det kan finnas rester av oljespill mm i marken. Tomtens närhet till Skolhusallén kan innebära en risk för föroreningsrester.

Planen tillåter inte användningarna parkmark eller bostäder vilka kräver att marken saneras till gällande riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Planen

medger byggnation under mark, vilken kan bli omfattande beroende på garagets omfattning. Detta kan generera mycket schaktmassor. Då det finns en viss risk för att föroreningar kan förkomma bör beredskap finnas i byggskedet för att omhänderta förorenade fyllnadsmassor. Om markföroreningar påträffas - t ex vid schaktning - skall tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. När schaktmassor ska återanvändas ska lämpligheten av åtgärden kommuniceras med miljöförvaltningen.

Radon

Inom området har ingen radonundersökning gjorts. Därför rekommenderas ett radonsäkert utförande för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Gällande plan tillåter bostadsbebyggelse i den västra delen av fastigheten. Dock är området inte bebyggt utan används som parkeringsplats.

Markanvändningen ändras från bostäder till handel och kontor. Den befintliga byggrätten föreslås utökas åt öster så att husbredden blir 16 meter för att bättre passa till kontorsändamålet.

Maximala byggnadshöjd begränsas, i enlighet med gällande plan, till +27 meter över nollplanet. Högsta tillåtna antal våningar är fyra.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Arbetsplatser finns inom stora delar av Kv Borgaren. Planen möjliggör en utökning av antalet arbetsplatser i området.

Service

Området ligger centralt och har därmed nära till service, både privat och offentlig. Planen möjliggör en utökning av servicen i området.

Tillgänglighet

Planerad bebyggelse skall göras tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga enligt gällande byggförordning. Byggnadens tillgänglighet kommer att beaktas i efterföljande bygglovgivning.

Byggnadskultur och gestaltning

Området ligger inom riksintresset för kulturmiljövård "Stenstaden" samt mitt emot Gustav Adolf skolan¹, vilket ställer krav på byggnadens utformning. Gustav Adolf skolan har en putsad fasad med fält av glaserade keramiska plattor. Övrig omgivande bebyggelse utgörs av ett kontorshus i rött tegel från 1990-talet, två flerbostadshus i rött tegel från 1900-talets mitt och ett putsat mindre bostadshus från första halvan av 1900-talet..

Den nya bebyggelsen bör utformas med hänsyn till riksintresset och Gustav Adolfskolan.



Gustav Adolfskolan väster om planområdet utgör byggnadsminne enligt KML.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området ligger centralt med goda kommunikationsmöjligheter. Det finns goda möjligheter att ta sig till och från området både med bil och cykel.

Planen föranleder inga förändringar av gatunätet.

Kollektivtrafik

Vid Skolhusallén finns en busshållsplats. För att få plats med både busshållsplats och trottoar har delar av Borgaren 6 tagits i anspråk.

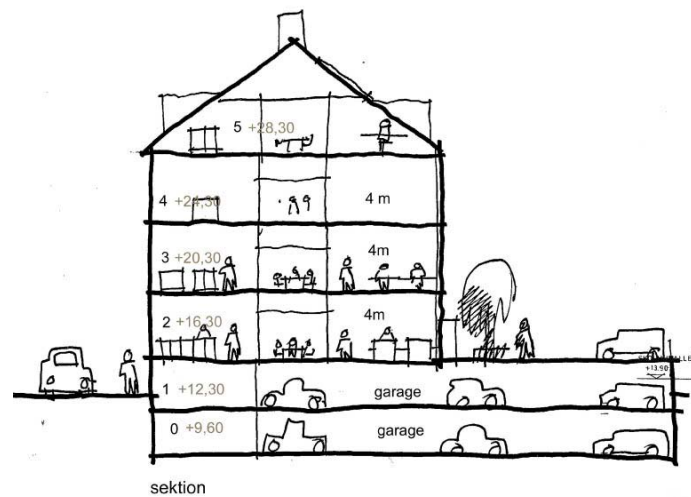
Planens genomförande medför att en förändring av busshållsplatsens utformning måste till. Trottoaren kan inte längre ta delar av fastigheten i anspråk.

¹ Utgör byggnadsminne enligt kulturminneslagen

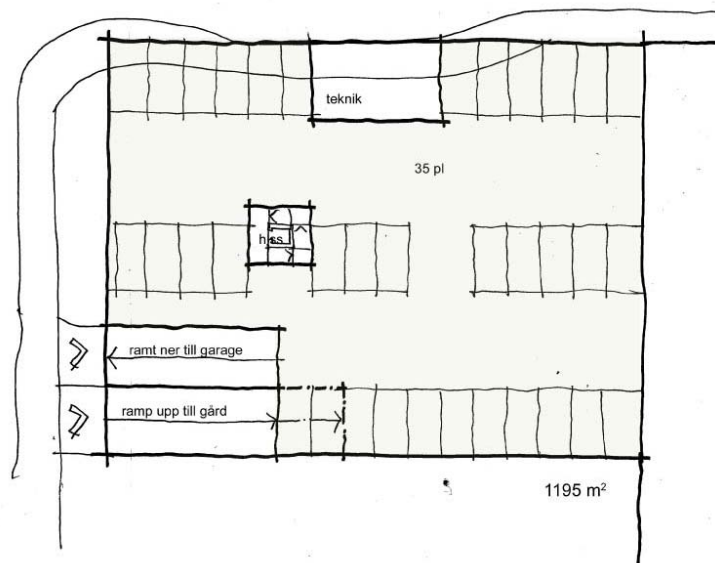
Parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet används idag som parkeringsplats av närliggande fastigheter. Planen innebär att parkeringsmöjligheterna inom området minskar.

Parkeringsbehovet skall även fortsättningsvis lösas inom fastigheten. Planen möjliggör därför parkering både under och över mark för att säkerställa att tillräckligt med parkering kan tillskapas inom planområdet. Planen innebär att gårdsplanen kan hamna på höjden +15,5 meter över nollplanet. Genom att höja gården något blir det möjligt att bygga samman det underjordiska garaget med garaget inom fastigheten i norr. För att kunna tillskapa en trevlig gårdsmiljö tillåts översta bjälklaget vara planterbart. Nedanstående skisser visar hur parkeringen kan lösas inom fastigheten.



Skissen redovisar hur parkeringen kan lösas inom fastigheten.



Plan 1 garage

Skissen visar möjlig utformning av ett plan samt in- och utfartsmöjligheterna.

Ut- och infart tillåts endast mot del av Östra Långgatan av trafikskäl, dock får de inte sammanfalla med det befintliga övergångsstället.

Störningar

Buller

Planområdets närhet till kommunikationer innebär både goda kommunikationsmöjligheter men också störningar (buller och avgaser). Framförallt är det trafiken på Skolhusallén som orsakar de största störningarna, höga bullernivåer och avgaser.

Enligt den gjorda bullerutredningen² för planen kommer ljudnivåerna vid fasad vara 70 dBA ekvivalent ljudnivå och 88 dBA maximal ljudnivå.

Enligt utredningen klaras riktvärdena för kontorslokaler utan att större åtgärder krävs. En fasad med normala fönster och väl fungerande tätningslister dämpar normalt bullernivåerna med 30 dB(A) vilket i detta fall är precis tillräckligt för att uppfylla kraven för kontor. Trafikmängden längs Östra Långgatan bedöms vara så liten att den inte påverkar den totala bullersituationen för Borgaren 6.

För att säkerställa att inomhusmiljön uppfyller gällande riktlinjer och arbetsmiljökrav skall fasaden inklusive fönster utformas så att ljudnivån inomhus följer gällande riktlinjer för kontorsmiljö.

Avgaser

Närheten till Skolhusallén och de avgaser som trafiken alstrar ställer krav på hur friskluftsintagen sitter. Intagen skall placeras på ett sådant sätt att olägenheter inomhus inte uppstår.

Teknisk försörjning

Området ligger centralt och infrastrukturen bedöms vara välutbyggd kring området.

Den nya bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet samt till det kommunala fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär enbart mindre ändringar av den gällande planen, utan större påverkan för omgivningen. Dagens föreslagna användning ändras från bostäder

² Bullerutredning för detaljplaneändring av fastigheten Borgaren 6, utförd av Sweco 2009-03-23.

till handel och kontor samt att parkeringsmöjligheterna under mark utökas. Det är inte möjligt att med dagens trafiksituation bygga bostäder som uppfyller de riktlinjer som finns avseende buller. En ändrad markanvändning medför således att tomten kan exploateras i enlighet med detaljplaneförslaget.

Den nya byggnaden kommer att verka som bullerskärm mot Skolhusallén. Den upplevda bullernivån vid grannfastigheten bedöms bli mer än halverad jämfört med dagens ljudnivå.

Stadsvisionen förespråkar att centrum skall förtätas och planen ligger således i linje med stadsvisionen. Genom att ställa krav på byggnadens utformning tas hänsyn både till riksintresset för kulturmiljövård och Gustav Adolf skolan.

Konsekvenser av planen är de skuggeffekter den nya byggnaden medför, vilket kan påverka bebyggelsen i öster negativt. Dock innebär den nya planen ingen förändring i höjd jämfört med gällande plan. Den minskade gården som utökningen av byggrätten medför kan upplevas negativt av grannfastigheten. Planen medger att ett underjordiskt garage möjliggörs för att kunna tillgodose fastighetens parkeringsbehov. En omfattande byggnation under mark kommer att generera schaktmassor. Skulle dessa visa sig innehålla föroreningar som behöver åtgärdas kan kostnaderna bli stora.

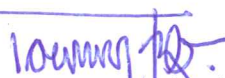
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har tagits fram av Sweco Architects genom planeringsarkitekt MSA Karin Manner i det tidiga skedet samt genom Sverker Cajmatz i det senare skedet i samarbete med Stadsbyggnadskontoret genom Tommy Berglund.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Tommy Berglund
Planarkitekt

Detaljplan för
Borgaren 6
Del av kv Borgaren
Sundsvall, Sundsvalls kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft fjärde kvartalet 2010.
Byggstart kan påbörjas så fort planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören (Norrporten AB) ansvarar för framtagandet av detaljplanen samt bekostar samtliga utredningar som erfordras. Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen (Stadsbyggnadskontoret) ansvarar för de administrativa delarna av planprocessen.

Den förändring som krävs för busshållsplatsen genomförs och bekostas av Sundsvall kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen föranleder inga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms ej erforderlig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören bekostar utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet.

Markföreningar

Exploatören ansvarar för samt bekostar en ev sanering av marken till MKM (mindre känslig markanvändning) samt omhändertagandet av ev förorenade fyllnadsmassor.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

I samband med bygglovsgivning bör exploatörern utreda markens beskaffenhet för att klargöra grundläggningssätt.

STADSBYGGNADSKONTORET

Genomförandebeskrivningen har tagits fram av Sweco Architects genom Karin Manner i det tidiga skedet samt genom Sverker Cajmatz i det senare skedet i samarbete med Stadsbyggnadskontoret genom Tommy Berglund och Gunilla Nordvall, (fastighetsrättsliga frågor) Lantmäterikontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef

Tommy Berglund
Planarkitekt

Detaljplan för

Borgaren 6

Byggnad för kontor och handel

Skolhusallén/ Östra Långgatan, Sundsvalls kommun

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:20 under tiden 2009-10-22 – 2009-11-12.

Svar har inkommit från

Länsmyndigheter:

Lämsstyrelsen Västernorrlands län

Vägverket

Kommunala myndigheter och bolag:

Koncernstaben, Avdelningen för verksamhetsutveckling

Miljönämnden

Stadsbyggnadskontoret, bygglovavdelningen

Stadsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsavdelningen (*ingen erinran*)

MittSverige Vatten AB (*ingen erinran*)

Sundsvall Energi AB, fjärrvärme (*ingen erinran*)

Räddningstjänsten Sundsvall-Timrå (*ingen erinran*)

Service och Teknikförvaltningen, Gatuavdelningen

Service och Teknikförvaltningen, Utemiljö (*ingen erinran*)

Företag:

TeliaSonera Skanova Access AB (*ingen erinran*)

Tage Damberg, Hartungs Gård, Hartungvägen 14, 865 91 Alnö

Länsstyrelsen

Kulturmiljö.

Byggnadsminnet Gustav Adolfskolan och riksintresset för kulturmiljövård, Stenstaden, ställer höga krav på den arkitektoniska utformningen.

Utformningsbestämmelser bör regleras tydligt, men detaljerade planbestämmelser är svåra på grund av den blandade bebyggelsen i området.

Planbeskrivningens avsnitt ”Byggnadskultur och gestaltning” bör utvecklas och här bör också anges vilka värden den nya bebyggelsen ska anpassas till för att skapa ett skarpare skydd av riksintresset.

Kommentar: Planbeskrivningens avsnitt "Byggnadskultur och gestaltning" utvecklas. Karaktärsdrag och utseende beskrivs mer utförligt.

Störningar.

Luftintag bör placeras ej mot Skolhusallén. Eventuella oljeföroreningar bör undersökas i god tid innan byggskedet. Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller och luftföroreningar ska säkerställas och åtgärder för att uppfylla fastställda riktlinjer för buller i kontorsmiljö ska göras. Skyddsbestämmelse för befintliga träd i öster bör införas.

Kommentar: Frågor kring luftkvalitet, respektive eventuella markföroreningar hanteras i bygglov- och bygganmälningsprocessen respektive i byggprojekteringen. Frågor rörande omgivningsbuller regleras av planbestämmelse m₁.

De befintliga träden i öster, björkar, togs bort vintern 2010 på grund av att de var i dålig kondition. Ett träd står kvar. En skyddsbestämmelse i detaljplanen säkerställer inte trädets överlevnad.

Kollektivtrafik

Eventuell ny lösning för busshållplatsen bör redovisas.

Kommentar: Trottoaren flyttas ut till samma linje som intilliggande trottoar. Busshållplats anordnas som kantstenshållplats på gatumark. (Se även samrådssvar från Service- och teknikförvaltningen, Gatuavdelningen).

Koncernstaben, Avdelningen för verksamhetsutveckling

Viktigt att parkeringsbehovet löses inom fastigheten.

Kommentar: Parkeringsbehovet kommer att lösas inom fastigheten.

Miljönämnden

Viktigt att kommunen förespråkar energisnålt byggande såsom lågenergi- och passivhus, samt anslutning till fjärrvärme och fjärrkyla.

Kommentar: Ja, men det regleras ej i denna detaljplan.

De nya byggnaderna på Borgaren 6 kommer att begränsa solinstrålningen till angränsande hus på Borgaren 7. Oklart om lägenheterna får tillgången till direkt solljus som det anges i Boverkets byggregler.

Kommentar: Det finns god anledning att anta att solljusinstrålningen försämras till bostadshuset på Borgaren 7 om Borgaren 6 bebyggs enligt förslaget. Detta är inte alltför ovanligt fenomen i en traditionell rutnätsstad vilket naturligtvis är en nackdel i vårt relativt solfattiga klimat. Denna stadsbyggnadsmodell, som bland annat Stenstaden är ett uttryck för, har på senare år lyfts fram på nytt då den visat sig ha positiva effekter som kanske inte alltid är direkt mätbara.

Dessa positiva effekter som påtalats i sammanhanget är bland annat generalitet, närhet och goda rumsskapande kvaliteter som direkt eller indirekt är bidragande till att ge mervärden både boendemässigt och socialt. Andra kvaliteter är överblickbarhet, mångsidighet och rationella strukturer med bland annat ett gott markutnyttjande i förhållande till den ianspråktaga ytan. Effekterna av en begränsning av byggandet på grund av ett reducerat solljusinfall enligt denna stadsbyggnadsmodell torde vara svåra att tillmötesgå då slutna kvarter i så fall försvåras eller i vissa fall omöjliggörs. I jämförelsen mellan olika kvaliteter bör också nämnas balansen mellan ett reducerat solljusinfall och en kraftig bullerskärm mot Skolhusallén (vilket är ett mervärde för Borgaren 7) som den nya byggnaden på Borgaren 6 kommer att utgöra. Med anledning av ovan nämnda resonemang och att det med utgångspunkt från det faktum att denna del av staden är inordnad i ett strukturellt rumsligt sammanhang som motsvarar rutnätsstaden, är det stadsbyggnadskontorets uppfattning att föreslagen byggrätt får Borgaren 6 i detta sammanhang är en acceptabel komplettering.

Övre gårdsplanet ligger nära grannfastigheten och skulle kunna avsättas till grön utemiljö.

Kommentar: Denna fråga bearbetas i efterföljande skeden.

Kantstenar vid närliggande övergångsställen är ej anpassade för rullstolsburna.

Kommentar: Detta regleras ej i detaljplanen.

Parkeringsgaragets golvbrunnar måste anslutas till oljeavskiljare klass 1. Anslutning till kommunalt nät kontrolleras med MittSverige Vatten.

Kommentar: Denna fråga bearbetas i efterföljande skeden.

Området kan uppfattas som otryggt kvällstid eftersom angränsande fastigheter utgörs av kontor. Bra utomhusbelysning är viktigt.

Kommentar: Endast ett av grannhusen, Borgaren 3, är ett kontorshus. Övriga angränsande fastigheter är bebyggda med bostadshus samt Gustav Adolfsskolan. Det är sannolikt att känslor av otrygghet i detta fall har en koppling till att Skolhusallén mer har karaktär av trafikled än stadsgata. Frågor rörande utomhusbelysning är viktiga och behandlas för Borgaren 6 i efterföljande skeden.

Miljökontoret anser att föroreningssituationen i en detaljplan ska vara så utredd att det inte råder någon tveksamhet om att marken är eller kan göras lämplig för planerad markanvändning. Saneringsbehov och kostnadsansvar ska framgå av detaljplanen. Eventuell sanering ska regleras med en planbestämmelse. Miljökontoret anser att en översiktlig verifierande markprovtagning behövs. En historisk beskrivning med tillhörande förslag på provtagningsprogram bör kommuniceras med miljökontoret innan undersökningarna påbörjas. Man vill också lyfta fram frågan kring sulfidhaltiga massor som klassas som förorenade massor av miljökontoret.

Kommentar: Frågor kring förorenad mark och sanering är viktiga. Skäl för att reglera dessa frågor i detaljplanen skulle kunna vara att föroreningssituationen på fastigheten förväntas vara avgörande för den framtida markanvändningen. I detta fall finns det inte något som tyder på att så skulle vara fallet. De eventuella förväntade föroreningarna från fastighetens tidigare bostäder och nuvarande parkering samt eventuella sulfidhaltiga massor bedöms kunna hanteras i de efterföljande skedena.

Redogörelse för fortsatt samråd med Miljökontoret angående markföroreningar:

Utifrån den kompletterade historiska beskrivningen anser miljökontoret att en översiktlig verifierande markprovtagning inte behöver göras i detta skede.

Stadsbyggnadskontoret, bygglovavdelningen

Bearbetade illustrationer. Solstudier redovisas eventuellt. Fasad mot Skolhusallén bearbetas i bygglovskedet.

Kommentar: Bearbetas i bygglovskedet. Se kommentar till Miljökontoret angående solljusinfall till lägenheter.

Service och Teknikförvaltningen, Gatuavdelningen

Busshållplatsen måste byggas om till en kantstenshållplats om det inte finns något avtal som ger dispositionsrätt till marken. Trafikenheten bör se över om detta påverkar trafiken på Skolhusallén.

Kommentar: Avtal om disposition av mark för hållplats och trottoar finns ej. Trottoar och hållplats måste förläggas utanför fastigheten. Trafikavdelningen föreslås studera frågor kring busshållplatsen.

Tage Damberg, Hartungs Gård, Hartungvägen 14, 865 91 Alnö

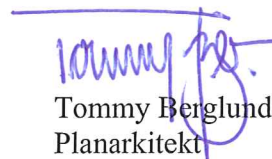
Utökning av antal våningar från tre till fyra kan ej accepteras. Området saknar parkeringar. Därför bör det byggas ett parkeringshus i stället för ett kontors/handelshus.

Kommentar: Gällande detaljplan medger byggande av fyra våningar. Fastighetens parkeringsbehov kommer att lösas inom fastigheten. Fastighetsägaren avser inte att bygga ett parkeringshus.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



Tommy Berglund
Planarkitekt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FF-09-22

Reviderad 2009-10-02
2010-09-15

Fastighetsförteckning tillhörande detaljplaneändring för **Borgaren 6**,
Sundsvalls kommun
Upprättad på stadsbyggnadskontoret 2010-09-15 i samarbete med SWECO

Avdelning A Fastigheter:

Fastighet:

Ägare och adress:

Inom planområdet

BORGAREN 6

FASTIGHETSAKTIEBOLAGET NORRPORTEN
BOX 225
851 04 SUNDSVALL**Utom planområdet**

BORGAREN 3

NATTVIKENS FÖRVALTNING AB
BOX 225
851 04 SUNDSVALL

BORGAREN 7

BRF BORGAREN U P A
SBC BOX 226
851 04 SUNDSVALL

SKRIVAREN 1

DAMBERG, BERIT INGER KRISTINA
HARTUNGVÄGEN 14
865 91 ALNÖ

SKRIVAREN 1

DAMBERG, TAGE
HARTUNGVÄGEN 14
865 91 ALNÖ

SKRIVAREN 16

HSB:S BRF SKRIVAREN I SUNDSVALL
JAN VESTIN BERGSGATAN 30 C
852 36 SUNDSVALL

STENSTADEN 1:1

SUNDSVALLS KOMMUN
MARK- OCH EXPLOATERINGS- AVDELNINGEN
851 85 SUNDSVALL

VÄSTERMALM 1:1

SUNDSVALLS KOMMUN
MARK- OCH EXPLOATERINGS- AVDELNINGEN
851 85 SUNDSVALL

Avdelning B Samfälligheter

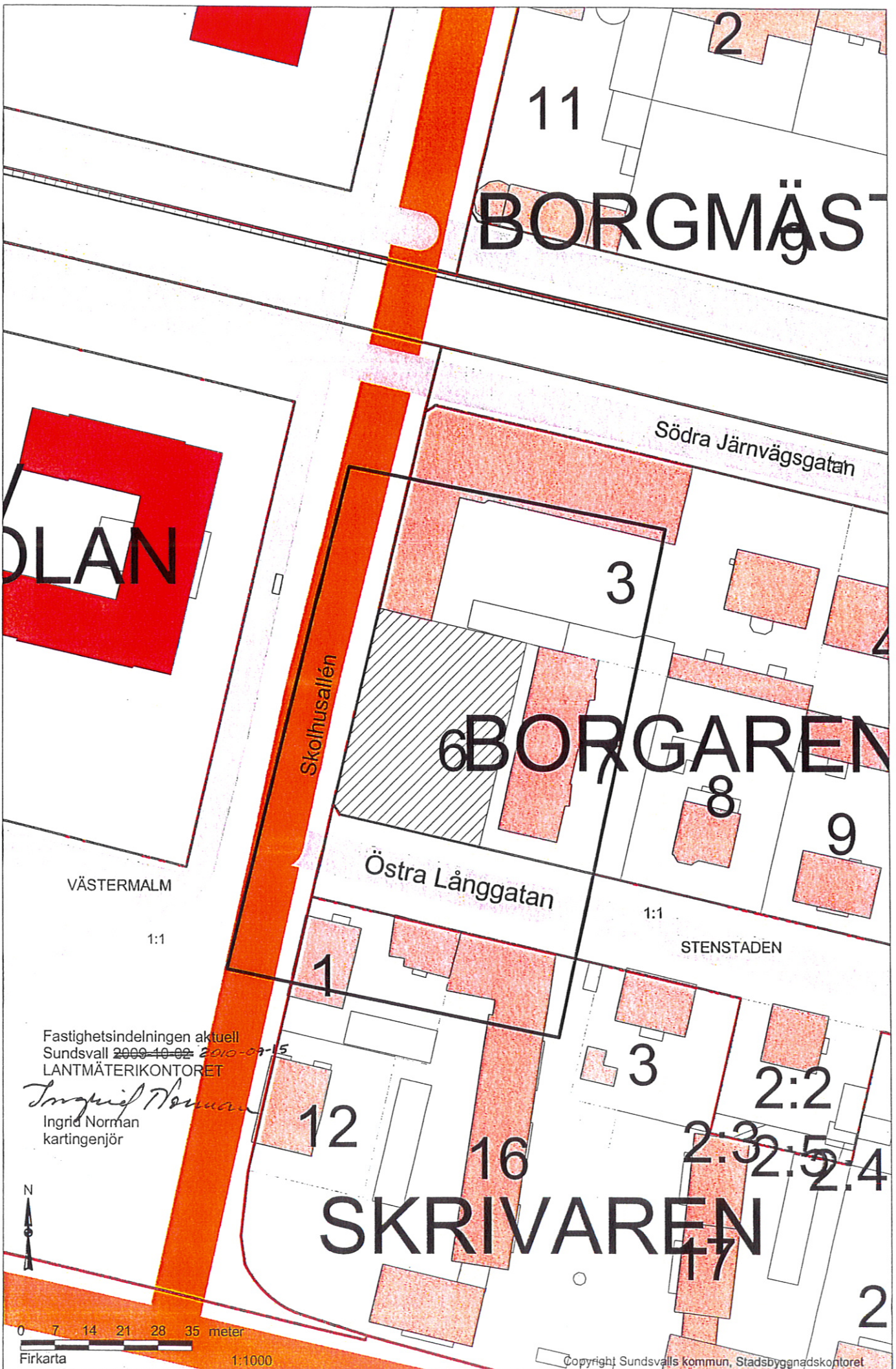
Förekommer inte inom planområdet

Avdelning D Servitut och andra särskilda rättigheter

Förekommer inte inom planområdet

LANTMÄTERIKONTORET

Ingrid Norman
kartingenjör



BORGMÄST

OLAN

BORGAREN

SKRIVAREN

VÄSTERMALM

Södra Järnvägsgatan

Skolhusallén

Östra Långgatan

STENSTADEN

Fastighetsindelningen aktuell
Sundsvall 2009-10-02 2010-07-15
LANTMÄTERIKONTORET

Inggrid Norman
Inggrid Norman
kartingenjör



0 7 14 21 28 35 meter

Firkarta

1:1000

Copyright Sundsvalls kommun, Stadsbyggnadskontoret

Detaljplaneändring för**Borgaren 6**

Del av kv. Borgaren
Sundsvall, Sundsvalls kommun

Upprättad av Sweco Architects 2009-10-01

SÄNDLISTA

Länsstyrelsen, Avdelningen för näringsliv och samhällsbyggnad
Sektionen för samhällsplanering, 871 86 HÄRNÖSAND
Banverket, Mellersta Regionen, Trafiksektionen, Box 417, 801 05 GÄVLE

Sundsvalls Tidning, 851 72 SUNDSVALL
Dagbladet, Box 466, 851 06 SUNDSVALL
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
TV4 Mitt, Metropol, 851 71 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL

Service- och teknikförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
- kansliet
KHR - Kommunala Handikapprådet
Lantmäterikontoret
Miljökontoret
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- kundservice
- mark- och exploateringsavdelningen
- strategisk planering
- trafik- och kartavdelningen
MittSverige Vatten AB
Sundsvall Energi AB
- elnät
- fjärrvärme
- Servanet
REKO Sundsvall
Räddningstjänsten Sundsvall-Timrå
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning