



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT

Mark- och miljödomstolen

Beredningsjurist 3

2022-03-07

Mål nr: P 105-22

Laga kraft

Dom, 2022-02-10

Avgörandet beträffande Marita Lax (19511105-9449) har vunnit laga kraft 2022-03-03.

Postadress

Box 708
831 28 Östersund

Besöksadress

Storgatan 6

Telefon

063-15 06 00

Telefax

E-post: mmd.ostersund@dom.se
www.ostersundstingsratt.domstol.se

Expeditionstid

måndag - fredag
08:00-16:00



PARTER

Klagande

Marita Lax
Hammarvägen 18
863 32 Sundsbruk

ÖVERKLAGAT BESLUT

Stadsbyggnadsnämndens i Sundsvalls kommuns beslut den 15 december 2021 i ärende nr SBN-2018-00860-55, se **bilaga 1**

SAKEN

Beslut om antagande av detaljplan för förtätning i Sundsbruk, Västland 26:39, Sundsvalls kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommun (nämnden) beslutade den 15 december 2021, § 213, att anta detaljplan för förtätning i Sundsbruk, Västland 26:39.

Marita Lax har nu överklagat beslutet till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Marita Lax har, såsom det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens beslut att anta den aktuella detaljplanen. Hon anför i huvudsak följande till stöd för sin talan. Luften inom Hammarvägen har försämrats efter alla mätningar. Bygget av nya järnvägen med sprängningar påverkar luften kraftigt med partiklar som flyger med vinden till närområdet. Trafiken från motorvägen, Johannedalsvägen och Norra vägen påverkar luften med sina avgaser. Trafiken på Norra vägen och Johannedalsvägen har ökat kraftigt i och med frakten av allt sprängmaterial. Nya mätningar av luften måste göras.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolens prövningsram

Av 13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan endast ska pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om myndigheten vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

Vissa allmänna intressen, såsom miljökvalitetsnormer, riksintressen och boendes hälsa, bevakas i första hand av länsstyrelsen i sin funktion som regional planmyndighet under planprocessen och vid prövning eller beslut enligt bestämmelserna i 11 kap. PBL. När enskilda åberopar allmänna intressen, såväl

frågor som omfattas av länsstyrelsens prövning enligt 11 kap. PBL som andra allmänna intressen, blir prövningen i samband med ett överklagande begränsad (se bl.a. RÅ 1994 ref. 39). Prövningen i ett ärende avseende en överklagad detaljplan avser därför i allt väsentligt frågor som är av betydelse för de klagande i deras egenskap av sakägare eller boende, dvs. frågor som rör de klagandes enskilda intressen. Vid en överprövning av kommunens beslut att anta en detaljplan bör beslutet upphävas endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller i de fall då kommunen har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

Länsstyrelsen i Västernorrlands län beslutade den 17 oktober 2021 att inte överpröva nämndens beslut, enligt 11 kap. 10 § PBL.

Tillämpliga bestämmelser

Vid prövningen ska enligt 2 kap. 1 § PBL hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. miljöbalken ska enligt 2 kap. 2 § PBL tillämpas vid planläggning.

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk enligt 2 kap. 6 § PBL bl.a. utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Planläggning får enligt 2 kap. 9 § PBL inte ske så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Av planbeskrivningen framgår att syftet med aktuell detaljplanen är att inom Västland 26:39 uppföra nya och tillgänglighetsanpassade flerbostadshus. Detta

genom att ta tillvara och omvandla outnyttjade markresurser som finns inom fastigheten.

Marita Lax har, såsom det får förstås, invänt att den exploatering som planen medger innebär en ökad fordonstrafik till och från planområdet vilket i sin tur bidrar till ökade avgasnivåer.

Mark- och miljödomstolen, som gått igenom handläggningen, anser att kommunen har uppfyllt de formella handläggningskraven i PBL och att de utredningar som finns i planärendet är tillräckliga för att kunna bedöma konsekvenserna av de åtgärder som planen tillåter. Nybyggnation enligt detaljplanen kommer självfallet att leda till ökad trafik i närområdet. Domstolen anser dock, i likhet med kommunen, att den trafikökning som planen medför får anses vara av måttlig omfattning och inte kommer innebära någon nämnvärd påverkan på utomhusmiljön inom området. Trafikökningen går därmed inte utöver vad som skäligen får tålas och strider således inte mot kraven på god trafikmiljö enligt 2 kap. 6 § första stycket punkten 6 PBL. Det föreligger således inte skäl för mark- och miljödomstolen att upphäva planen på förevarande grunder. Inte heller utgör vad Marita Lax har anfört angående utsläpp och föroreningar från trafik på motor-, Johannedals-, eller Norra vägen skäl för domstolen att upphäva nämndens beslut att anta detaljplanen. Överklagandet ska därmed avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 3 mars 2022. Prövningstillstånd krävs.

Marit Åkerblom

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Marit Åkerblom, ordförande, och tekniska rådet Jari Hiltula. Föredragande har varit beredningsjuristen Tove Larsson.



stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

Antagen detaljplan för Västland 26:39, Sundsvalls kommun

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen beslutar att inte pröva stadsbyggnadsnämnden i Sundsvalls kommuns beslut den 15 december 2021 att anta rubricerad detaljplan i ärende SBN-2018-00860-55.

Enligt 13 kap 4 § plan- och bygglagen får detta beslut inte överklagas.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning med flerbostadshus i Sundsbruk.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har fått ärendet för yttrande enligt 5 kap. 22 § PBL.

Det här beslutet har fattats av enhetschef Mattias Persson efter föredragning av planhandläggare Hamlet Mirjamsdotter.

Sundsvall.se använder kakor för att ge dig en bättre upplevelse av webbplatsen. Läs mer om kakor:

www.sundsvall.se/kakor.

Jag godkänner kakor

Behandling av personuppgifter - GDPR



Anslagna protokoll : Stadsbyggnadsnämnden

Organ

Stadsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2021-12-15

Paragrafer

§§ 199-228

Justeringsdatum

2021-12-17

Datum då anslaget sätts upp

2021-12-20

Datum då anslaget tas ned

2022-01-11

Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2021-12-20 till och med 2022-01-10

Förvaringsplats för protokollet

 jnadskontoret

Meny
...

Kontakt

**§ 213 Detaljplan för förtätning i Sundsbruk,
Västland 26:39, beslut om antagande**

(SBN-2018-00860-55)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enl 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900).**att** ge förvaltningen i uppdrag att föra fortsatt dialog med Samhällsbyggnadsbolaget SBB, om åtgärder för att säkerställa att den planerade nybyggnationen bidrar till målet om att utjämna sociala skillnader, tex angående lägenhetsstorlek, utemiljö och fortsatt dialog med närboende**att** kontinuerliga återrapporter om den fortsatta dialogen ges till nämnden**Ärendet**

Stadsbyggnadskontoret har mottagit en ansökan från IB Sundsvall Holding AB (SBB) om att förtäta med nya flerbostadshus inom den befintliga fastigheten. Ansökan innefattar fyra nya flerbostadshus. Sundsbruk är ett av flera stadsdelscentrum runt Sundsvalls stadskärna som pekas ut i ÖP2021 som ett lämpligt utvecklings- och förtätningsområde, där målet är att öka attraktiviteten för platsen. Detta genom att exempelvis erbjuda bättre tillgänglighetsanpassade bostäder med hiss.

Överläggning

Hampus Berggren redogör för ärendet och svarar tillsammans med Susanne Klockar på ledamöternas frågor.

Signe Weiss (M) yrkar avslag på ärendet, vidare vill hon lämna en protokollsanteckning.

Magnus Persson (C) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag, samt till följande två tilläggsatssatser:

att ge förvaltningen i uppdrag att föra fortsatt dialog med Samhällsbyggnadsbolaget SBB, om åtgärder för att säkerställa att den planerade nybyggnationen bidrar till målet om att utjämna

sociala skillnader, tex angående lägenhetsstorlek, utemiljö och fortsatt dialog med närboende

att kontinuerliga återrapporter om den fortsatta dialogen ges till nämnden

Propositionsordning

Ordförande konstaterar att det finns tre förslag till beslut, *dels* arbetsutskottets förslag, *dels* Magnus Persson (C) förslag, och *dels* Signe Weiss (M):s avslagsyrkande.

Förslagen ställs mot varandra och ordföranden finner att stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med Magnus Persson (C) förslag.

Vidare godkänner ordföranden att Signe Weiss (M) protokollsanteckning får lämnas.

Reservation

Signe Weiss (M), Bertil Kjellberg (M) och Cecilia Backlund (M) reserverar sig mot beslutet.

Protokollsanteckning

Signe Weiss (M) lämnar följande protokollsanteckning:

Vi som kommun har ett ansvar för de beslut som tas. Våra beslut skapar framtidens livsbetingelser. Precis som det framgår av de generella riktlinjerna i ÖP2021 behövs istället attraktiva bostadsrätter och småhus på väl utvalda platser. Om vi menar allvar med att vi värnar de utpekade områdena måste vi våga säga nej till denna exploatering då den bidrar till ökad segregation och ensartad bebyggd miljö.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott – 2021-12-01, §165
- Tjänsteskrivelse - SBN-2018-00860-55 - Detaljplan för förtätning i Sundsbruk, Västland 26:39, beslut om antagande
- Bilaga Antagandehandling_Västland 26_39

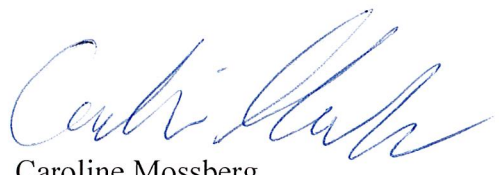
Protokollet omfattar §§ 199-228

Det noteras till protokollet att Anders Hedenius (S) anmäler jäv i ärende § 211 deltar därför inte i handläggningen av ärendet.

Justeras



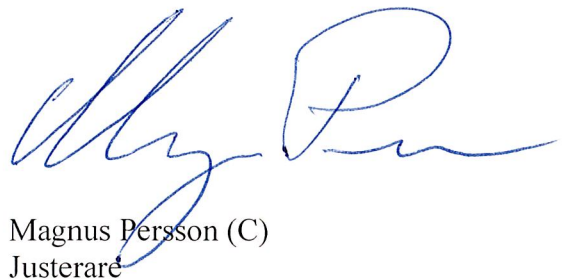
Anders Hedenius
Ordförande



Caroline Mossberg
Sekreterare



Signe Weiss (M)
Justerare



Magnus Persson (C)
Justerare

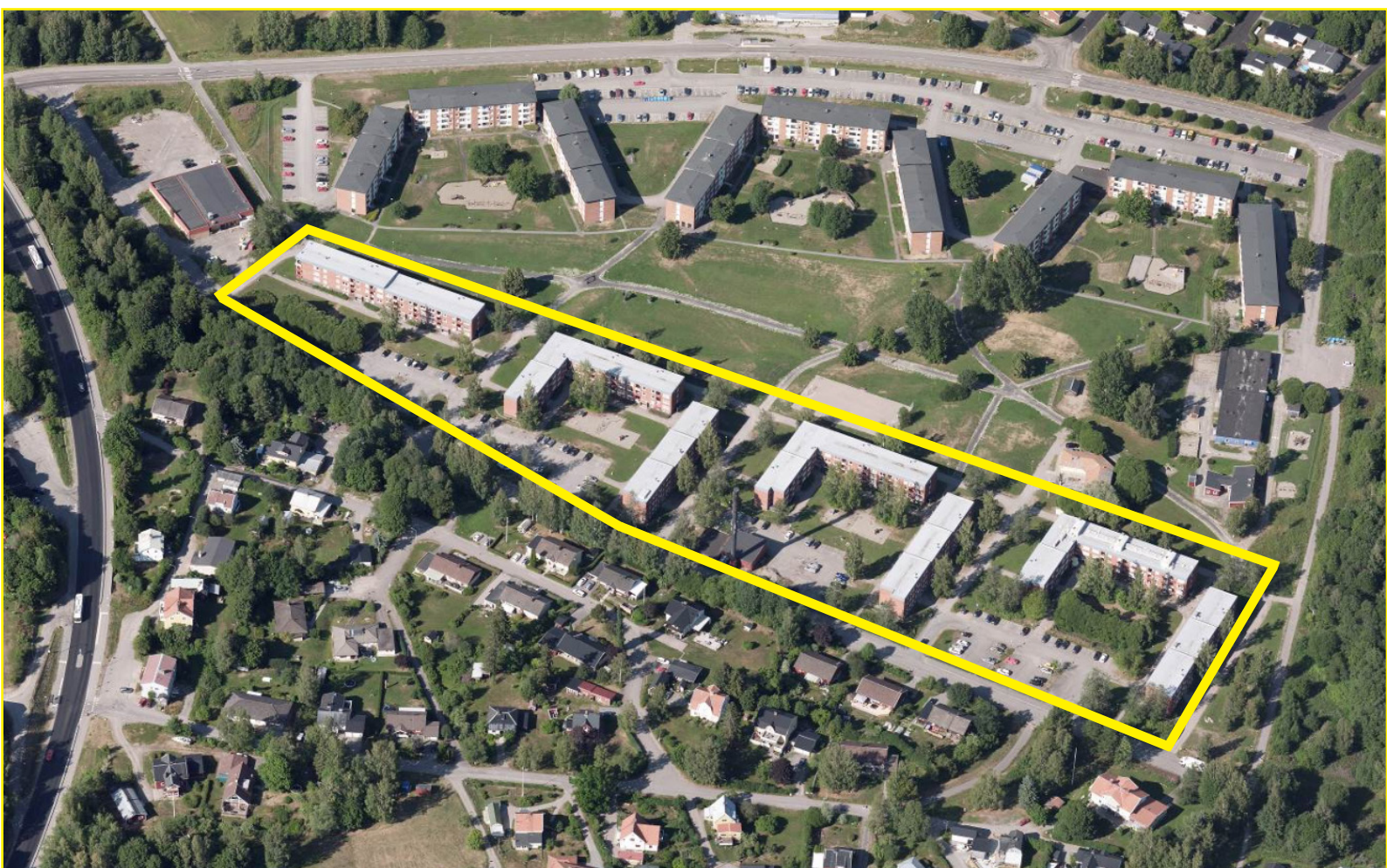
Bevis/anslag

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

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

Förtätning i Sundsbruk

Västland 26:39

Sundsbruk, Sundsvalls kommun

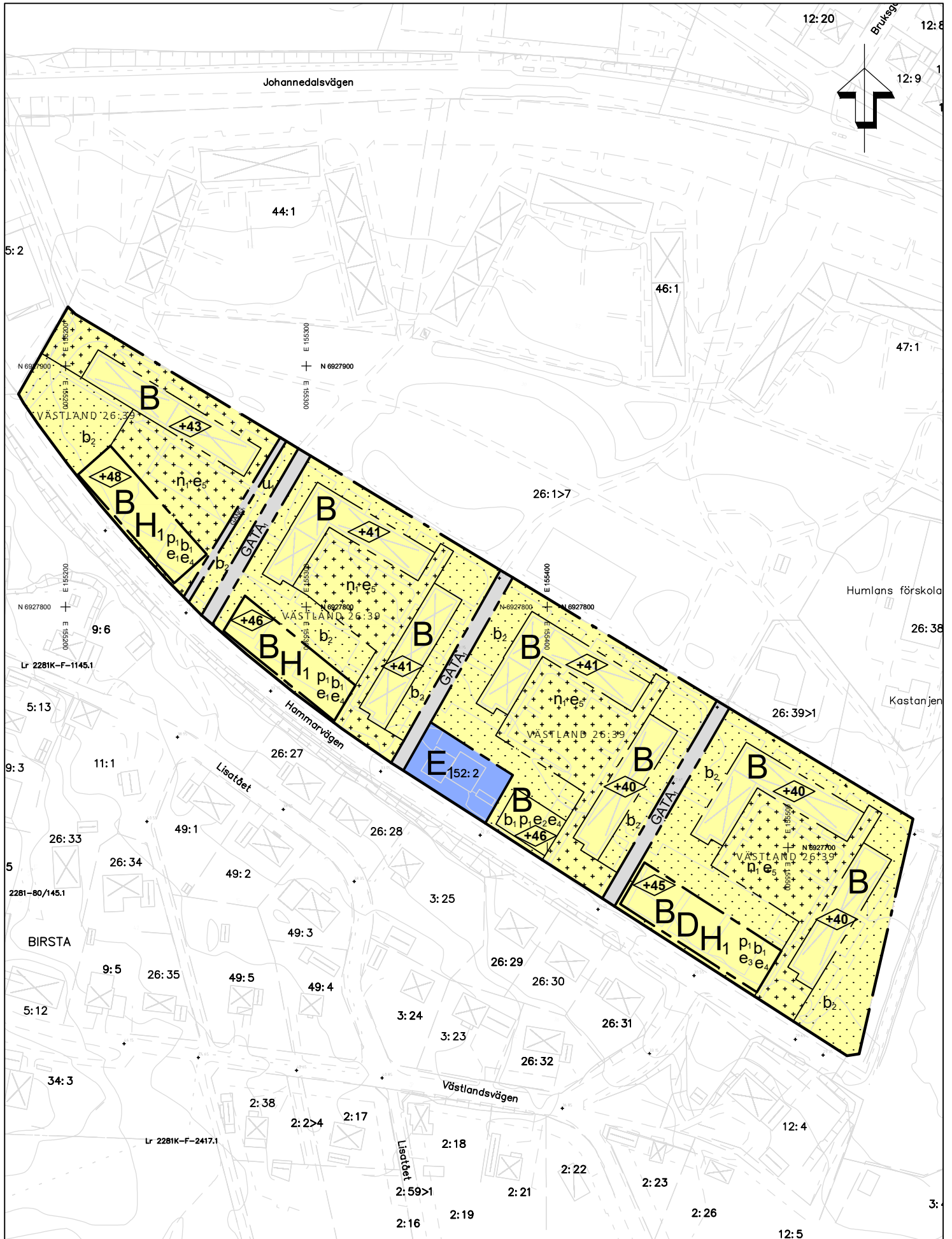
Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 10 november 2021

Kontaktperson:

Hampus Berggren telefon 060-19 13 46

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd t o m 16 december 2019
- ☒ Granskning t o m 10 september 2021
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 15 december 2021
- ☒ Laga kraft 3 mars 2022



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

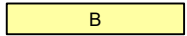
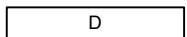
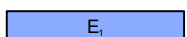
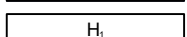
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

	Lokalgata
	Gångväg

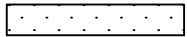
Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

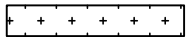
	Bostäder
	Vård
	Fjärrvärmecentral
	Detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor, tillåts endas att bedrivas i bottenvåning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största byggnadsarea är 1000 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂	Största byggnadsarea är 400 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₃	Största byggnadsarea är 1350 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₄	Lägst byggnadshöjd är 9 meter, med undantag för bostadskomplement som max får vara 4 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₅	Största byggnadsarea för bostadskomplement är 20 % av egenskapsområdet, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
--	---

	Marken får endast förses med bostadskomplement, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
--	---

	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan i RH2000, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
--	---

Placering, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst minst 4 meter från fastighetsgräns med undantag för balkonger som får kraga ut utanför byggrätten men placeras minst 2 meter från fastighetsgräns
----------------	---

Utförande

b ₁	Entréer ska vara genomgående mellan Hammarvägen och gård, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₂	Dagvatten ska avledas till svackdiken i de grönytor som finns i anslutning till parkeringsytorna inom planområdet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Marken får inte användas för parkering av motorfordon, 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
----------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän överskottsmassor som ska hanteras inom eventuell entreprenad förklassificerats

Markreservat

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
----------------	--

Fastighetsindelning

Tomtindelningen för Västland 26:39 22-SKS- 2098, 2099, 2100 upphävs



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 2

PLANDATA	2
Områdets läge och areal	2
Markägförhållanden	2
Området idag	2

PLANFÖRSLAG 4

PLANBESTÄMMELSER	4
LOKALGATA	4
Bebyggelseområden	6
Friytor	6
Natur	7
RISKER/STÖRNINGAR	7
Radon	7
Dagvatten och höga flöden	8
Buller	8
Riskutredning	8
Historisk beskrivning	8
Förorenad mark	9
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN	9
Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB	9
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	9
Undersökning av miljöbedömning	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
Vatten och avlopp	11
Värme	11
El	11
Avfall	11
Tekniska utredningar	11

GENOMFÖRANDEFRÅGOR 12

ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
Tidplan	12
Genomförandetid	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
Fastighetsbildning	13
EKONOMISKA FRÅGOR	17
Planekonomi	17
ÖVRIGT	17

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING – endast karta

BILAGOR

Sundsvall växer: www.sundsvallvaxer.se/dpvastland

Detaljplan för
Förtätning i Sundsbruk
Västland 26:39
Sundsbruk, Sundsvalls kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom aktuell fastighet uppföra nya tillgänglighetsanpassade flerbostadshus. Detta genom att tillvarata och omvandla outnyttjade markresurser som finns inom fastigheten.

BAKGRUND

Stadsbyggnadskontoret har mottagit en ansökan om att utreda möjligheterna för planläggning av nya flerbostadshus inom fastigheten Västland 26.39.

Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att påbörja planläggning 2018-11-21.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet omfattar ca 3,5 hektar och är beläget längs Hammarvägens norra sida intill Sundsbruks centrum, ca 10 km norr om Sundsvalls centrum.



Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

Området idag

Fastigheten breder ut sig längs med Hammarvägens norra sida i anslutning till Sundsbruks centrum. Det finns idag sju stycken flerbostadshus inom fastigheten. I närhet till området finns en större park och en förskola. Cirka 70 meter öster om planområdet går järnvägen som på sikt är planerad att flyttas. Det finns fyra större

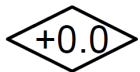
parkeringsytor inom området med sammanlagt tre utfarter mot Hammarvägen. Gångvägar finns för att ta sig mellan husen och vidare ut mot det större parkområdet samt en gångväg som går längs med Hammarvägen in mot centrumområdet. Innergårdarna består utav mindre grönytor med buskar och träd samt utrymme för utomhuslek.



Gulmarkerade ytor representerar de områden där nya flerbostadshus är tänkt att uppföras.
Foto över fastigheten mot norr.

PLANFÖRSLAG

	Planbestämmelser
GATA ₁ (Allmän plats med enskilt huvudmannaskap)	Lokalgata
GÅNG ₁ (Allmän plats med enskilt huvudmannaskap)	Lokalgata
B (kvartersmark)	Bostäder
D (kvartersmark)	Vårdanläggning
E ₁ (kvartersmark)	Fjärrvärmecentral
H ₁ (kvartersmark)	Detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor, tillåts endast att bedrivas i bottenvåning.
e ₁	Största byggnadsarea är 1000 m ² . Inom angiven byggnadsarea ska bostadshus med balkonger och trapphus samt bostadskomplement inrymmas.
e ₂	Största byggnadsarea är 400 m ² . Inom angiven byggnadsarea ska bostadshus med balkonger och trapphus samt bostadskomplement inrymmas.
e ₃	Största byggnadsarea är 1350 m ² . Inom angiven byggnadsarea ska bostadshus med balkonger och trapphus samt bostadskomplement inrymmas.
e ₄	Lägsta byggnadshöjd är 9 meter. Detta för att säkerställa att lägsta våningsantal blir tre våningar och därmed uppfylls kravet för installation av hiss i dessa bostadshus.
e ₅	Största byggnadsarea för bostadskomplement får maximalt uppgå till 20 procent av det aktuella egenskapsområdet. Detta för att egenskapsområdet ska kunna användas för andra ändamål.

prickmark 	Marken får inte förses med byggnad. Används för att skydda underjordiska ledningar. Området får användas för parkering.
korsmark 	Marken får endast förses med bostadskomplement. Används för att skapa en öppen yta med ljusinsläpp och möjlighet till utomhuslek.
+ höjd 	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan i RH2000. Reglerar byggnadens höjd från markplan till skärningen mellan fasadplan och ett takplan.
p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns med undantag för balkonger som får kraga ut utanför byggrätten men placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.
b_1	Entréer ska vara genomgående mellan Hammarvägen och gård.
b_2	Dagvatten ska avledas till svackdiken i de grönytor som finns i anslutning till parkeringsytorna inom planområdet.
n_1	Marken får inte användas för parkering av motorfordon. Detta för att säkerställa ytans användning för andra ändamål som exempelvis grönyta eller för utomhuslek.
Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän överskottsmassor som ska hanteras inom eventuell entreprenad förklassificerats
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Fastighetsindelning	Tomtindelningen för Västland 26:39 22-SKS-2098, 2099, 2100 upphävs.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag flerbostadshus uppförda i tre våningar som är byggda kring 1970-talet. Alla flerbostadshusen saknar hiss. Ny bebyggelse är planerad att uppföras i fyra våningar där flerbostadshusen byggs med hiss. De nya byggnaderna är tänkta att placeras med långsidan mot Hammarvägen i syfte att stärka upp gaturummet och samtidigt utforma trivsammare gårdsmiljöer. Se *bilaga 1* för att ta del av den framtagna situationsplanen för området, där bland annat de planerade byggnadernas placering visas.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Söder om planområdet breder ett större villaområde ut sig medan ett parkområde återfinns i norr. Sundsbruks centrum är beläget strax väster om planområdet. Förskola och skola finns inom 500 meter från området. Birsta handelsområde ligger på cirka 2 kilometers avstånd med dagligvaru- och detaljhandel och in till Sundsvalls stadskärna är det cirka 10 kilometer.

Tillgänglighet

Planområdet ligger norr om Hammarvägen som har sin anslutning till Johannedalsvägen och sedan vidare ut på Norra vägen som leder vidare in mot Birsta handelsområde. All parkering sker inom den egna fastigheten där antalet parkeringsplatser kan tillgodoses för det befintliga samt det nytillkommande bostadsbeståndet. Antalet parkeringsplatser ska överensstämma med gällande parkeringsnorm för aktuellt område. Mellan huskropparna finns gångvägar som gör att man kan ta sig mellan byggnaderna samt mellan Hammarvägen och det större parkområdet. Vägområde för gång och cykel finns separerat vid sidan av Hammarvägen och vidare in mot Birsta handelsområde.

Busslinje 5 och 76 passerar cirka 200 meter sydväst om planområdet med täta mellanrum mellan turerna, vilket gör att det med lätthet går att ta sig både till Birsta handelsområde och vidare in till Sundsvalls centrum.

Friytor

Lek och rekreation

Vid utformningen av planen har en viktig del varit att säkerställa barnens fortsatta tillgång till utomhuslek i anslutning till bostäderna. Inom planområdet bevaras därför de befintliga ytorna som idag används för dessa typer av aktiviteter.

Park och naturmiljö

Intill planområdet i norr finns ett stort parkområde. Inom parkområdet finns större grönytor i delvis kuperad terräng samt en mindre grusad fotbollsplan. Parken kan med fördel användas för olika typer av utomhusaktiviteter året om och anses vara ett bra komplement till de grönytor som finns inom planområdet.

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet sluttar landskapet med några höjdmeter från Hammarvägen i söder till de befintliga byggnaderna i norr. Därefter stiger marken åter igen upp mot parkområdet. Markområdet där de nya flerbostadshusen är tänkta att placeras består idag till största delen av asfalterade ytor som idag används för parkering av motorfordon. För att kompensera för de parkeringsplatser som försvinner skapas nya parkeringsplatser inom fastigheten.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består planområdet huvudsakligen av gnejsiga bergarter. Det uppskattade jorddjupet ner till berg varierar från 5-10 meter i den nordvästra delen och mellan 10-20 meter i den sydöstra delen av planområdet. Den dominerande jordarten är lera.

Risker/Störningar

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Skuggning

I samband med att de högre flerfamiljshusen med fyra våningar byggs finns en risk för att de lägre befintliga byggnaderna i nordöst drabbas av viss skuggning under delar av året. En enklare skugg/sol-studie är framtagen för att illustrera hur skuggningen kan komma att se ut och finns som *bilaga 2* till denna detaljplan. Resultatet visar på att delar av de befintliga byggnaderna i nordöst kan komma att utsättas för skuggning under vissa delar av året, vid vissa timmar av dygnet. Dock bedöms samtliga utomhus- och boendemiljöer kunna uppnå cirka 5 timmars solljus mellan klockan 09.00-17.00.

Dagvatten och höga flöden

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till den kommunala dagvattenanläggningen. Trots en förtätning bedöms inte belastningen på anläggningen öka. En stor del av den asfalterade parkeringsytan omvandlas till område för bostäder samt nya gröna ytor. Dagvattnet ska hanteras och fördröjas inom fastigheten.

En dagvattenutredning är framtagen och finns att ta del av som *bilaga 3* till denna detaljplan. I dagvattenutredningen redovisas hur dagvatten ska hanteras inom planområdet. I samband med kommande projektering bör en kontrollräkning utföras med ett dimensionerande regn motsvarande 10 år i marknivå.

Om parkeringsplatsen består av fler än 50 stycken parkeringar ska dagvattnet renas i oljeavskiljare innan det infiltreras lokalt.

Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

Buller

Från och med 2017 har regeringen beslutat om nya riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm ligger nivån på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder större än 35 kvm gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

En bullerutredning är framtagen och finns att ta del av som *bilaga 4* till denna detaljplan. Enligt bullerutredningen kan ny bebyggelse uppföras utan att hänsyn behöver tas till utomhusbuller.

Riskutredning

En riskutredning har genomförts med syfte att undersöka om den närliggande järnvägen öster om området och E4an väster om området kan utgöra någon fara kopplat till denna detaljplan. Den fullständiga riskutredningen finns att ta del av som *bilaga 5* till denna detaljplan.

Sammanfattningsvis redovisar riskutredningen att varken järnvägen eller E4an utgör några påtagliga risker för planområdet. Den främsta anledningen till detta bedöms vara att planområdet ligger på ett behörigt avstånd från både järnvägen och E4an.

Historisk beskrivning

En historisk beskrivning har upprättats för fastigheten. Enligt gällande detaljplan från 60-talet var området innan uppförande av bostäder orörd skogs- & ängsmark.

Från mitten av 60-talet och framåt har området använts för bostadsändamål. Se *bilaga 6* för fullständig historisk beskrivning.

Förorenad mark

Markprovtagningar har genomförts för att säkerställa markens lämplighet. Se *bilaga 7* för provtagningsplan.

Markmiljöproverna som grundats på den upprättade provtagningsplanen redovisade att marken bedöms som lämplig för den planerade markanvändningen. Se *bilaga 8* för att ta del av resultatet från provtagningen.

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

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

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

Riksdagen har i 4 kap. MB angivit ett antal områden i landet som är av riksintresse i sin helhet med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB finns inte för området.

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

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

MKN Buller

MKN för buller gäller i kommuner med fler än 100 000 invånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Regler om att begränsa buller

finns också i annan lagstiftning. Även om planens genomförande medför en ökning av trafiken inom området bedöms den som måttlig och kommer inte innebära någon nämnvärd påverkan på MKN buller.

MKN Luft

Även om planens genomförande medför en ökning av trafiken bedöms den som måttlig och kommer inte innebära någon nämnvärd påverkan på utomhusluft inom området och därav inte heller påverka MKN luft.

MKN Vatten

De nya flerbostadshusen inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt VA. Ytvattenavrinning sker mot Alnösundet som är recipient för området. Planförslaget bedöms inte utgöra någon nämnvärd påverkan på MKN för vattenförekomster.

Undersökning av miljöbedömning

För att avgöra om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej ska en undersökning göras. 5§ miljöbedömningsförordningen anger omständigheter som undersökningen ska utgå från.

Utifrån de nio punkter som räknas upp i 5§ miljöbedömningsförordningen bedöms planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 34§ 4 kap PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB behöver därför inte upprättas. Fullständig undersökning av miljöbedömning finns att ta del av som *bilaga 9* till denna detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan (ÖP 2021)**

För Sundsbruk finns endast generella riktlinjer i ÖP2021. Planändringen bedöms gå i linje med Översiktsplanen 2021 där fler hyresbostäder och attraktiva boendemiljöer efterfrågas inom Sundsvalls kommun.

Detaljplaner

Gällande detaljplan 2281K-1564SKÖ (FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR DELAR AV BIRSTA, FINSTA OCH VÄSTLAND, SKÖNS KÖPING) antogs år 1964. I planhandlingen pekas aktuellt planområde ut som område för bostadsändamål.

Tomtindelning

För Västland 26:39 gäller tomtindelning 22-SKS- 2098, 2099, 2100. Dessa upphävs med administrativ bestämmelse i detaljplanen.

Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-11-21 att lämna positivt planbesked enligt 5 kap 2-5§ plan- och bygglagen (PBL), samt att uppdraga till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enligt 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Olika utformningar av planområdet har prövats för att slutligen komma fram till detta förslag. Genom att placera de nya byggnaderna längs med Hammarvägen kan de ljusa och luftiga innergårdarna behållas samtidigt som Hammarvägen stärks upp med bebyggelse i anslutning till gatumiljön. I samband med placeringen av de nya byggnaderna försvinner delar av den befintliga parkeringsytan, därav har just parkeringsfrågan varit viktig att lösa. Med det nya förslaget nyttjas marken på ett effektivare sätt utan att försämra områdets kvalitéer.

Konsekvenser utom planområdet

Bortsett från en ökning av trafiken till och från området anses denna förtätning inte utgöra någon betydande påverkan för omgivningen då planområdet redan är väl bebyggt sedan tidigare.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området försörjs med kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Planområdet är anslutet till befintligt fjärrvärmenät.

El

Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Tekniska utredningar

Kommunen har inför planläggning genomfört följande utredningar.

- Markmiljöprover
- Riskutredning

GENOMFÖRANDEFRÅGOR ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas att antas fjärde kvartalet år 2021.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 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 bygggrätt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. En fastighetsreglering kan t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet, mark, överförs till en annan. Avstyckning kan t.ex. innebära att ny fastighet bildas för bostad-, industriändamål m.m. Ett tredimensionellt utrymme(3D-utrymmen) kallas ett utrymme av en fastighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett 3D-utrymme kan exempelvis vara ett underjordiskt parkeringsgarage, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad. Detaljplanen medför att nedstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän Plats

Inom området kan ny fastighet bildas för gatuändamål(GATA), genom avstyckning från Västland 26:1.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål(B), genom avstyckning från Västland 26:39. Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostads- och handelsändamål(BH), genom avstyckning från Västland 26:39. Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostads-, vård- och handelsändamål(BDH), genom avstyckning från Västland 26:39. Nya tredimensionella fastigheter, 3D-fastigheter inom BH- och BDC-områdena, kan avstyckas. Inom planområde finns område för fjärrvärmecentral(E) som redan är en egen fastighet.

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 lokalgata(GATA) kan bildas inom fastigheten Västland 26:1 för gemensam väg för fastigheterna Västland 26:39 och Västland 52:2. Gäller i GATA som är i direkt anslutning mot fjärrvärmecentral(E) från Hammargatan. Om punkt 2, se nedan, kan genomföras ingår Västland 26:39 och Västland 52:2 i någon av dessa gemensamhetsanläggningar istället.
2. Gemensamhetsanläggning för lokalgata(GATA) kan bildas inom fastighet Västland 26:1 om avstyckningar görs inom kvartersmark(B), (BH) eller (BDH) eller att avstyckningar görs för bostads- och handelsändamål(BH) och/eller för bostads-, vård och handelsändamål(BDH) eller att dela av Västland 26:39, område för kvartershus(Bg), se stadsplan 2281K-2893SKÖ, avstyckas till egen fastighet. Gemensamhetsanläggning för lokalgata(GATA) kan även bildas om 3Dfastighetsbildning sker inom bostads- och handelsändamål(BH) och/eller för bostads-, vård- och handelsändamål(BDH).
3. Gemensamhetsanläggning för gångväg(GÅNG) kan bildas inom fastighet Västland 26:1 om avstyckningar görs inom kvartersmark(B), (BH) eller (BDH) eller att avstyckningar görs för bostads- och handelsändamål(BH) och/eller för bostads-, vård och handelsändamål(BDH). För punkt 2 och 3 kan fastigheten Västland 26:1 också ingå med andelstal.
4. Gemensamhetsanläggning för parkering kan bildas inom fastighet Västland 26:39. Om avstyckning görs inom kvartersmark(B), (BH) eller (BDH) eller att avstyckningar görs för bostads- och handelsändamål(BH) och/eller för bostads-, vård- och handelsändamål(BDH). 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

Västland 26:39 belastas av flera olika official- och avtalsservitut. Om avstyckning sker från Västland 26:39 kan dessa official- avtalsservitut även belasta styckningslotten/erna.

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.

Ledningsrätt för tele, akt 2281K-F-2210.1 finns redan inom område u inom fastighet Västland 26:39, skifte 2.

Nyttillkomna rättigheter

1. Inom u markerat område inom fastigheten Västland 26:39, skifte 2, kan ny ledningsrätt bildas.

2. Inom område för bostadsändamål(B) kan servitut bildas för väg. Vägsservitut kan bildas från GATA, längsmed Västland 52:2 till förmån för Västland 52:2, belastande Västland 26:39. Vägsservitutet kan bildas för access fram till parkeringsyta för fjärrvärmecentralen som finns inom Västland 52:2.

Inom de områden som detaljplanen är reserverade för visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelse inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark för gatuändamål(GATA), inom Västland 26:1, kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Mark för bostadsändamål(B), inom Västland 26:39, kan avstyckas till egna fastigheter.
3. Mark för bostads och handelsändamål(BH), inom Västland 26:39, kan avstyckas till egna fastigheter.
4. Mark för bostads- och handelsändamål(BH), inom Västland 26:39, kan delas genom tre dimensionell fastighetsbildning, där nya fastigheter urholkas(3D-utrymme) inom olika våningsplan(olika ägare).
5. Mark för bostads-, vård- och handelsändamål(BDH), inom Västland 26:39, kan avstyckas till egna fastigheter.
6. Mark för bostads-, vård- och handelsändamål(BDH), inom Västland 26:39, kan delas genom tre dimensionell fastighetsbildning, där nya fastigheter urholkas(3D-utrymme) inom olika våningsplan(olika ägare).
7. Om avstyckningar och/eller 3D-fastighetsbildning sker för bostadsändamål(B) och/eller för bostads- och handelsändamål(BH) och/eller för bostads-, vård- och handelsändamål(BDH) kan gemensamhetsanläggningar inrättas för väg(GATA) och parkering.
8. Om inte avstyckningar sker kan gemensamhetsanläggning inrättas för lokalgata(GATA) inom Västland 26:39, gemensam för Västland 26:39 och Västland 52:2.
9. Servitut för väg kan bildas till förmån för Västland 52:2 belastande Västland 26:39.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för upprättande av detaljplanen regleras enligt avtal med beställaren.

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploitören.

ÖVRIGT

Bilaga 1 – Situationsplan

Bilaga 2 – Skuggstudie

Bilaga 3 – Dagvattenutredning

Bilaga 4 – Bullerutredning

Bilaga 5 – Riskbedömning

Bilaga 6 – Historisk beskrivning

Bilaga 7 – Provtagningsplan

Bilaga 8 – Resultat från provtagning

Bilaga 9 – Undersökning av miljöbedömning

Ändring efter samråd

Efter samrådet har planförslaget justerats enligt följande:

- Under rubriken Dagvatten i planbeskrivningen till denna detaljplan har ny text lagts till.
- Under rubriken Buller i planbeskrivningen till denna detaljplan har ny text lagts till.
- En ny riskutredning är framtagen och finns att ta del av som *bilaga 5* till denna detaljplan.
- Plankartan har justerats och nya bestämmelser har införts.
- Planbestämmelserna i plankartan har uppdaterats med ny information.

Ändring efter Granskning

Efter granskning har planförslaget justerats enligt följande:

- Under rubriken Fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen till denna detaljplan har ny text lagts till.
- Ny planbestämmelse har införts gällande villkor för startbesked.

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Hampus Berggren
Planarkitekt

Detaljplan för
Förtätning i Sundsbruk
Västland 26:39
Sundsbruk, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 25 november – 16 december 2019.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Planavdelningens kommentarer och ställningstaganden redovisas i kursiv stil och inleds med:

❖ *Kommentar*

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 (PBL 2010:900).

Övriga synpunkter

Kommunen har låtit ta fram handlingar (markprover, skuggstudie, riskutredning med mera) som är tillräckliga för länsstyrelsens bedömning. En viktig fråga som kan behöva studeras mer i detalj är dagvatten-hanteringen, vilket kommunen också redogör för i bilaga 7.

Undersökning av miljöbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya tillgänglighetsanpassade flerbostadshus i Sundsbruk.

Förslaget strider inte mot översiktsplanen. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har fått ärendet för yttrande.

Beslut i ärendet har fattats av enhetschef Stina Pettersson efter föredragning av planhandläggare Thomas Steinwall.

- ❖ *Kommentar* En dagvattenutredning är framtagen och finns att ta del av som bilaga 3 till denna detaljplan. Under rubriken Dagvatten och höga flöden har texten uppdaterats med ny information om hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet. Ny planbestämmelse har lagts till i plankartan i syfte att säkerställa att dagvatten från tillkommande exploatering ska kunna omhändertas inom fastigheten.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingarna i ärende ”Samråd gällande detaljplan för Västland 26:39, Sundsvalls kommun” där vi lämnar följande synpunkter;

Trafikverket anser att riskbedömningen måste omarbetas utifrån vart de nya flerbostadshusen planeras att uppföras utifrån planhandlingarna samt kompletteras med sociala olyckor. Planhandlingarna ska även innehålla en bullerutredning med hänsyn till avståndet till Ådalsbanan. Vidare bör inga boende få tillträde till flerbostadshusen innan Trafikverket har satt upp suicidstängsel på den västra sidan om Ådalsbanan.

- Trafikverket bedömer att en bullerutredning från Ådalsbanan måste tas fram genom att den planerade förflyttningen av Ådalsbanan inte ligger med i den nationella planen som sträcker sig till år 2029. Detta gör att de planerade flerbostadshusen kan komma att påverkas av buller från befintlig Ådalsbanan under många år framöver.

- I riskbedömningen har analysen gjorts utifrån att de planerade flerbostadshusen är placerade 120 meter från järnvägen samt att dom är skyddade av redan befintliga bostadshus. I planhandlingarna är de planerade bostäderna 100 meter från Ådalsbanan samt placerade så att de inte är skyddade av redan befintliga bostäder. Detta är något som bör revideras i riskbedömningen och nya analyser bör göras utifrån den planerade placeringen enligt planhandlingarna.

- I riskbedömningen för detaljplanen behandlas inte sociala olyckor vilket avser antagonistiska handlingar och i viss utsträckning suicid/personpåkörningar. Detta anser Trafikverket är bristfälligt då de nya bostäderna planeras att uppföras ca 100 meter från Ådalsbanan, där det bara finns suicidstängsel på den östra sidan av Ådalsbanan. Kommunen bör arbeta för att förhindra att naturliga stråk skapas mot området runt Ådalsbanan. Detta är något som inte tas upp i planhandlingarna som en risk och inga övriga säkerhetsåtgärder planeras att göras mot Ådalsbanan.

Trafikverket planerar att sätta upp suicidstängsel även på den västra sidan av Ådalsbanan men det är planerat att ske inom några år.

❖ **Kommentar** En ny riskutredning är framtagen utifrån den nya föreslagna placeringen av byggnaderna och finns att ta del av som bilaga 4 till denna detaljplan. Slutsatserna från utredningen presenteras nedan:

Riskenivån för området har beskrivits och bedömts. Risknivåerna som beräknats för de identifierade riskkällorna bedöms vara låga för det aktuella området. Den föreslagna bebyggelsen bedöms därför vara lämplig med de betingelser som råder i dagsläget. Med nuvarande betingelser bedöms riskreducerande åtgärder för att förhålla sig till identifierade riskkällor inte behövas på grund av de låga risknivåerna.

Under rubriken Risker/Störningar har texten om buller uppdaterats med ny information. En bullerutredning är framtagen och finns att ta del av som bilaga 4 till denna detaljplan. Den sammanfattade bedömningen från bullerutredningen presenteras nedan:

De planerade bostadshusen utsätts för buller från vägtrafiken på väg E4 och Norra vägen samt järnvägstrafiken på Ådalsbanan och ljud från lekande barn etc.

Inga av de planerade byggnaderna får över 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bostäderna kan därför, enligt Trafikbullerförordningen SFS 2015:216 planeras utan hänsyn till utomhusbullret.

Byggnaden närmast väg E4 och Norra vägen får upp mot 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och byggnaden närmast Ådalsbanan får upp mot 80 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården.

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljökontoret

Förorenade områden

Miljönämnden känner inte till något förorenat område inom planområdet.

Grönstruktur/natur

Områdets grönstruktur består i huvudsak av gräsbeklädd mark, enstaka träd och buskar vid innergårdarna samt träd längs med Hammarvägen. Grönytorna skulle med fördel kunna förstärkas inom planområdet genom en förbättrad variation och flerskiktad vegetation vid innergårdarna, lokalgatorna och parkeringsytorna.

Miljönämnden ser positivt på en förtätning av bostäder och att ingen ny naturmark tas i anspråk.

- ❖ **Kommentar** *Samtliga innergårdar tilldelas ett större utrymme för grönytor gentemot dagens utformning. Därav ges möjlighet att tillskapa bättre ytor för lek, rekreation och samvaro.*

Dagvatten

Området är anslutet till den kommunala dagvattenanläggningen. I planhandlingarna framgår det att dagvatten kommer att hanteras och fördröjas inom planområdet. Det framgår dock inte på vilket sätt detta kan ske när andelen hårdgjord yta ökar från 30 till 50 procent av den totala ytan.

Miljönämnden anser att en planbestämmelse bör finnas som styr materialval i tak för att undvika att ett ökat utsläpp av kadmium, zink och koppar sker till dagvatten.

Om det finns utrymme är det önskvärt att det ordnas lämpliga platser för att ta hand om förorenad snö och smältvatten inom planområdet.

- ❖ **Kommentar** En dagvattenutredning är framtagen och finns att ta del av som bilaga 3 till denna detaljplan. Under rubriken Dagvatten och höga flöden har texten uppdaterats med ny information om hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet. Ny planbestämmelse har lagts till i plankartan i syfte att säkerställa att dagvatten från tillkommande exploatering ska kunna omhändertas inom fastigheten.

Gällande planbestämmelse om materialval i tak, så kommer ingen sådan bestämmelse att införas.

Det är fastighetsägarens ansvar att hantera snön inom fastigheten. Kommunens bedömning är att det finns tillräckligt med yta inom aktuell fastighet för att kunna klara av detta.

Buller

Miljönämnden kan inte se att det finns någon bedömning av buller från riksväg E4 och järnvägen. Bedömningen behöver göras både för dagens och framtida trafikbelastning.

- ❖ **Kommentar** Under rubriken Risker/Störningar har texten om buller uppdaterats med ny information. En bullerutredning är framtagen och finns att ta del av som bilaga 4 till denna detaljplan. Den sammanfattade bedömningen från bullerutredningen presenteras nedan:

De planerade bostadshusen utsätts för buller från vägtrafiken på väg E4 och Norra vägen samt järnvägstrafiken på Ådalsbanan och ljud från lekande barn etc.

Inga av de planerade byggnaderna får över 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bostäderna kan därför, enligt Trafikbullerförordningen SFS 2015:216 planeras utan hänsyn till utomhusbullret.

Byggnaden närmast väg E4 och Norra vägen får upp mot 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och byggnaden närmast Ådalsbanan får upp mot 80 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården.

Koncernstab**Bostadsförsörjning**

Planen medför ett tillskott på hyresbostäder med god tillgänglighet, vilket är mycket positivt för bostadsförsörjningen.

Översiktsplanering och strategisk utveckling

I översiktsplan Sundsvall 2021 finns endast generella riktlinjer för det berörda området. En anledning till att bostadsutveckling inte utpekades då översiktsplanen togs fram var osäkerheten kring järnvägsfrågorna. Nu vet vi att Malandsspåret kommer att byggas och att inriktningen på längre sikt är att järnvägsspåren öster om bostadsbebyggelsen i Sundsbruk kommer att ersättas med ett nytt spår genom Birstaberget. I framtiden när detta genomförts (ingen säker tidplan finns dock ännu) kommer Sundsbruk och Gångviken ha mycket goda möjligheter till komplettering med attraktiv bostadsbebyggelse i havsnära läge och med förbättrad koppling till närliggande kulturmiljöer och fritidsområden. Kollektivtrafik finns inom ca 200-300 m avstånd. Detaljplanen överensstämmer därför väl med aktuell översiktsplanering.

Vårt förslag är att låta planen tillåta mindre (icke störande) verksamheter i bottenvåning mot Hammarvägen. Även om detta inte är aktuellt idag är det bra om planen möjliggör utveckling av "blandstad" utan att ny detaljplan behöver tas fram.

- ❖ **Kommentar** Kommunen ser positivt på förslaget med att tillåta icke störande verksamheter i bottenvåning mot Hammarvägen. Plankartan har uppdaterats med ny bestämmelse och planbeskrivningen har uppdaterats med ny text gällande denna förändring.

Social hållbarhet och folkhälsa

I Sundsbruk finns utmaningar när det gäller det genomsnittliga hälsotillståndet hos befolkningen. Då är det extra befogat att arbeta aktivt med folkhälsan i området. Därför vill vi ställa följande frågor:

- Är det rimligt att ha så många parkeringsplatser på innergårdarna, tillsammans med småbarnslekplatserna? Behövs alla parkeringsplatser och kan de inte i högre grad lokaliseras mellan gårdarna snarare än på innergårdarna?

- ❖ **Kommentar** Plankartan har ritats om där antalet parkeringsplatser nu minskats samt att flertalet av parkeringsplatserna nu är placerade mellan gårdarna i syfte att freda innergårdarna i så stor utsträckning som möjligt.

- Grönyterna minskar samtidigt som antalet boende ökar. Det stora grönområdet nordöst om husen är en stor tillgång, men finns det tillräckligt med utrymme för småbarnslek inom alla gårdar? Illustrationen tyder på att endast två av fyra gårdar är tänkta för småbarnslek, och parkeringsytorna måste korsas för att nå dessa. Detta försämrar möjligheten för föräldrar att ha uppsikt över sina ”halvstora” barn genom fönstret, något som kan öka innesittandet. Har dialog förts om detta kan lösas på ett bättre sätt?

- Har hälsofrämjande åtgärder för området som helhet diskuterats i samband med planprocessen?

- ❖ **Kommentar** *Samtliga innergårdar tilldelas ett större utrymme för grönytor gentemot dagens utformning. Därav ges möjlighet att tillskapa bättre ytor för lek, rekreation och samvaro. I det nya förslaget som presenteras har samtliga innergårdar utrymme för småbarnslek och de flesta parkeringsplatser har flyttats från innergårdarna och är nu istället placerade mellan gårdarna.*

- Ska dagvatten infiltreras på innergårdarna och hur påverkar det möjligheterna till småbarnslek under blötare delar av året?

- ❖ **Kommentar** *En dagvattenutredning är framtagen och finns att ta del av som bilaga 3 till denna detaljplan. Under rubriken Dagvatten och höga flöden har texten uppdaterats med ny information om hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet. Ny bestämmelse har även lagts till i plankartan i syfte att säkerställa att dagvatten från tillkommande exploatering ska kunna omhändertas inom fastigheten.*

Det är en målsättning att förbättra jämlikheten mellan olika stadsdelar. En del i detta är att människor i olika livssituation och i olika behov av boende och service ska kunna erbjudas utrymme i alla stadsdelar. Därför bör en målsättning på sikt vara att kunna erbjuda mer blandade upplåtelseformer och bostadstyper i stadsdelen.

- ❖ **Kommentar** *Den huvudsakliga markanvändningen för denna detaljplan är bostäder. Vilken typ av upplåtelseform eller hustyp som byggs är inget som regleras i denna detaljplan.*

Kultur & fritid

Trygghet

Det finns två sätt att se på den blandningen av grönytor/lekytor och parkeringsytor som är tänkt enligt planen.

Det ena är att det är bra att parkeringen ligger så att det finns en informell kontroll av alla som bor i husen med fönster åt det hållet. Det minskar risken för att de parkerade bilarna blir utsatta för brott. Det andra är att det kan skapa otrygghet att grönyterna ligger så inklämda bland parkeringar att de inte blir använda. Risken är att föräldrar inte vågar skicka ut sina barn att leka om de behöver passera en parkering för att ta sig dit. Det skickar också en signal om att bilar är viktigare än människor. En bättre lösning skulle vara att samla ihop parkeringarna på färre områden och se till att man kan komma åt grönytor, från alla hus, utan att behöva passera en parkering.

- ❖ **Kommentar** Enligt förslaget (se bilaga 1) finns det möjlighet att använda gångväg för att ta sig runt parkeringarna och vidare in på innergården från sidan där det inte är planerat för parkeringsplatser. Det finns inga lagar och regler för hur mycket grönyta/lekyta som måste finnas inom en gård, däremot finns det lagar och regler om hur många parkeringsplatser som måste finnas.

Rekreation och friluftsliv

Rekreation

Området har idag god tillgång till grönytor och skyddade innergårdar för lek och utevistelse, och lämpar sig väl för förtätning. Den stora parkytan norr om planområdet ger fina förutsättningar för många människor till rörelse och rekreation, men den behöver utvecklas för att locka till utevistelse och fysisk aktivitet. Skulle exploatören kunna bidra till utveckling av den ytan på något sätt?

- ❖ **Kommentar** Kommunen anser att exploatören i första hand bör fokusera på att utveckla sin egen utemiljö. Om exploatören vill vara med och bidra till utvecklingen av stadsdelsparken norr om planområdet får exploatören själv ta ställning till och är inget som beslutas om i denna detaljplan.

Att placera parkeringsplatser mellan de nya bostäderna och innergårdarna skapar otrygghet för barn, med biltrafik på de platser där barnen leker. Risken finns att barnen inte tillåts leka själva på gårdarna. Det försämrar också möjligheten till avkoppling och lugn, även för vuxna. Önskvärt vore att utforma parkeringarna så att gående och cyklister får fria passager, och bilarna tvingas hålla gångfart, alternativt förlägga parkeringarna utanför innergårdarna.

- ❖ **Kommentar** Kommunen har arbetat för att försöka skapa så pass bilfria innergårdar som möjligt efter de krav som finns på parkering. I det nya förslaget är fler parkeringar flyttade från innergårdarna och är istället placerade mellan gårdarna.

Kulturmiljö

Bedömning:

Hela miljön bedöms vara mycket känslig för tillägg och kompletterande bebyggelse eftersom den uppfördes under mycket kort tid och därmed samma tidsanda. Därför är det av stor vikt att ny bebyggelse följer befintliga bebyggelsestrukturer, dessa strukturer är framför allt ett konsekvent och repetativt arkitektoniskt formspråk, volym och placering. Genom att följa dessa strukturer kan den nya bebyggelsens arkitektoniska formspråk med fördel vara ett nytt uttryck för vår tid, med förutsättning att den är konsekvent utformad byggnaderna sinsemellan.

I aktuellt förslag (Bilaga 1 – Situationsplan) förhåller sig planerad bebyggelse till Hammarvägens svängning till skillnad från befintlig bebyggelse, som följer en rak axel och är placerade i rät vinkel i förhållande till varandra.

☐ Byggnad 1 har en byggnadsdel mot norr som är vinkelrätt placerad mot befintlig bebyggelse och bedöms därmed följa befintlig struktur.

☐ Byggnad 2 avviker från strukturen och bör placeras i rät vinkel mot befintlig bebyggelse och eventuellt minska i längd för att kunna infogas strukturen på ett lämpligt sätt.

☐ Byggnad 3 och 4 bedöms följa befintliga strukturer.

❖ **Kommentar** Den föreslagna placeringen av den planerade bebyggelsen är tänkt att följa Hammarvägen för att stärka upp gaturummet och skapa en mer stadsmässig känsla. Därav avviker byggnad 2 från den befintliga bebyggelsestrukturen.

Bakgrund:

Planområdet är en betydande del av en unikt välbevarad helhetsmiljö som representerar rekordårens stadsplaneringsideal och arkitektur. Tankarna vid den här tiden var att man separerade bilarna från boendemiljön och grönytorna, vilket är synligt i hur parkeringsplatserna är lokaliserade närmast bilvägarna. Bebyggelsens kulturvärden är särskilda tydliga i hur konsekvent och strukturell den är i sin placering och volym. Utöver bebyggelsen representeras kulturvärdena i de lummiga innergårdarna som bildats av den vinkelställda bebyggelsen, samt de stora kuperade grönytorna med storvuxna träd. Området har även ett offentligt konstverk från 1970-talet.

Barn- och utbildningsförvaltningen

I området har vi för närvarande bara en förskola (Humlan) och en grundskola (Gångviken F-6). Båda verksamheterna är redan uppfyllda och en utbyggnad med fler lägenheter kommer förmodligen påverka området.

Förvaltningen kan komma att ha svårt att kunna erbjuda förskoleplatser i närområdet, det är också tveksamt att det kommer att finnas tillräckligt många grundskoleplatser för eleverna på den närmaste skolan (Gångviken).

Blir denna plan verklighet kan det komma att behövas investeras i nya verksamhetslokaler för både skola och förskola, till det kommer det eventuellt behövas nya detaljplaner för att möjliggöra eventuella förskole- och /eller skolbyggnader i Finsta/Gångviken.

- ❖ **Kommentar** Det pågår ett gemensamt arbete mellan Stadsbyggnadskontoret och Barn- och utbildningsnämnden för att kartlägga behovet av nya förskole- och grundskoleplatser.

Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

MSVAB

Fastigheten ligger inom Sundsvall Vatten AB verksamhetsområde och är idag ansluten till kommunalt VA. Sundsvall Vatten AB är positiv till förtätningen men önskar kompletterande uppgifter avseende förväntande flöden.

Vatten:

Fastigheten är ansluten till den kommunala vattenanläggningen. Det finns inget hinder att försörja fastigheten med vatten då tillgången i området är god.

Spillvatten:

Fastigheten är ansluten till den kommunala spillvattenanläggningen. Sundsvall Vatten AB önskar uppgifter om förväntat spillvattenflöde för att utreda vilka konsekvenser förtätningen innebär för befintligt spillvattennät. Sundsvall Vatten AB kan inte ta ställning till förtätningen innan ovanstående frågor besvarats och konsekvenserna utretts..

Dagvatten:

Fastigheten är ansluten till den kommunala dagvattenanläggningen. Enligt Sundsvalls kommuns riktlinjer för dagvatten ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt, och i andra hand fördröjas, och vid behov renas före avledning till det allmänna dagvattennätet.

I samrådshandlingen anges att dagvatten kommer att hanteras och fördröjas inom fastigheten, vilket Sundsvall vatten är mycket positiva till. Dock finns det flera frågetecken i samrådshandlingen om hur det lokala omhändertagandet ska gå till.

Enligt samrådshandlingen ökar den hårdgjorda ytan i området med 20%, från 30% av den totala ytan på fastigheten till 50%. I samrådshandlingen anges att dagvatten kommer att hanteras och fördröjas inom fastigheten.

Enligt jordartskartan i e-map är dock förekommande jordart lera och/eller silt som har dåliga infiltrationsegenskaper.

I planen finns inga specifika ytor avsatta för hantering av dagvatten. Det hade varit mycket lämpligt om grönytor hade framgått av plankartan.

Sundsvall Vatten AB önskar en utredning som tydliggör hur dagvattnet ska tas omhand, och vilka ytor som detta omhändertagande kräver. Det måste också framgå om det trots allt är aktuellt med avledning till den kommunala anläggningen, vilka flöden som kan förväntas.

Slutligen bör utredning även påvisa om behov finns för rening av dagvatten från området. Sundsvall Vatten AB kan inte ta ställning till förtätningen innan ovanstående frågor besvarats.

❖ **Kommentar** *En dagvattenutredning är framtagen som finns att ta del av som bilaga 3 till denna detaljplan. Yta för att hantera dagvatten är avsatt i plankartan.*

Medelpads Räddningstjänstförbund

Om höjden överstiger 11 meter från marken upp till fönstrets underkant på byggnaderna, så behöver räddningstjänstens höjdfordon användas som alternativ utrymningsväg och då behövs utrymme för uppställningsplatser för höjdfordonet. Detta kan vara bra att ha med sig i ett tidigt skede.

I övrigt har räddningstjänsten inga ytterligare synpunkter att lämna i ärendet.

❖ **Kommentar** *Synpunkten beaktas i det fortsatta planarbetet.*

Sundsvalls Energi AB, elnät

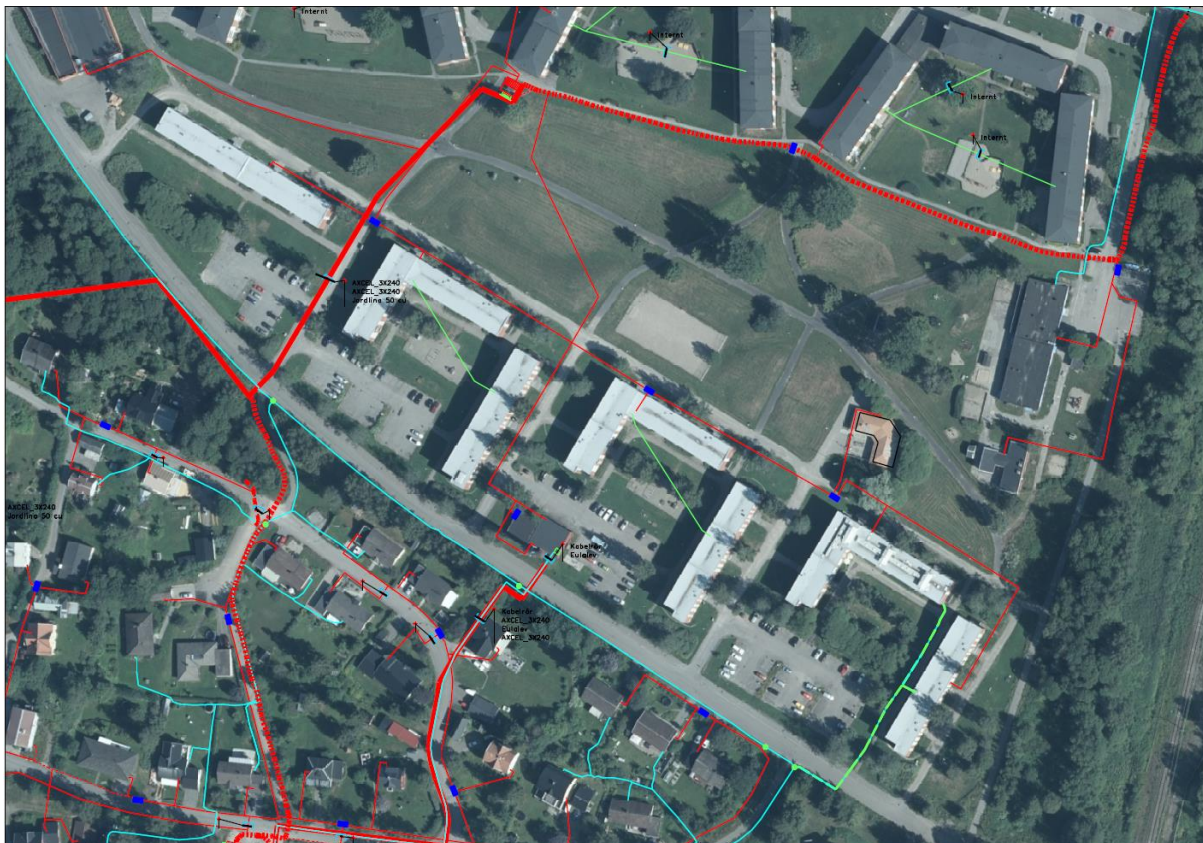
Det finns befintliga högspänningsledningar på den västra gångvägen som man ska ta hänsyn till men som inte borde utgöra några hinder (se bilaga).

Utbyggnad av lågspänningsnätet kommer att behöva utföras för att möjliggöra anslutning av de nya husen.

❖ **Kommentar** *Synpunkten beaktas i det fortsatta planarbetet.*

Servanet:

Det finns befintlig kanalisation som ligger på östra delen av fastigheten idag som ser ut att behöva ändra läge för att möjliggöra en byggnation (se bilaga).



❖ **Kommentar** Synpunkten beaktas i det fortsatta planarbetet.

Skanova

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta/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. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

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

❖ **Kommentar** Synpunkten beaktas i det fortsatta planarbetet. Om kommande exploatering innebär att telekablar behöver flyttas ska det bekostas av exploatören.

E.ON

Har inget att erinra.

NAVI

NAVI har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

LFV

LFV har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Sundsvall-Timrå Airport

Har inget att erinra mot bifogad detaljplan gällande Härsta 9:3.

Postnord

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

Vid nybyggnation av villor/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 utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

❖ **Kommentar** Synpunkten beaktas i det fortsatta planarbetet.

Samlade synpunkter från boende vid Hammarvägen:

Till Stadsbyggnadskontorets handläggare: Hampus Berggren
Ärendets diarienummer: SBN-2018-00860

Vi undertecknare av dessa listor, skattebetalande medborgare i Sundsvallas kommun, kräver att kommunen stoppar denna så kallade "förtätning". Dessa byggnader kommer att försämma för de boende på alla sätt. Vi kan påpeka redan existerande problem.

Snöröjningen, sophantering och att få servicehjälp.

Nu avser SBB att **stänga in och avskärma ett stort antal lägenheter från sol och en anständig utsikt.**

De förslag till parkeringar måste verkligen anses vara rent skrivbords snickeri. Avsevärt ökad biltrafik i området.

Alla dessa **parkeringar innanför och mellan husen skapar stora miljöproblem.**

Det som redan nu saknas, **bra lekplatser för barn** och trivsamma platser för vuxna att träffas på, får liten plats på deras skisser.

Vi vädjar till kommunen att stoppa dessa byggen.

Värna era medborgares hälsa och trivsel i sitt boende.

Om byggnationerna ändå startar, frågar vi, kan man bo på en

byggarbetsplats, får man bo i en sådan farlig miljö.

Sundsbruk 2019-12-10

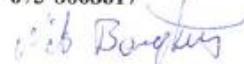
Sven-Aron Sjöberg
070-3129159



Arne Burman
070-3128540



Nils Erik Bergkvist
073-8008617



Stadsbyggnadskontoret. Handläggare: Hampus Berggren

Ärendes diarienummer, **SBN-2018-00860**

Överklagan med Synpunkter och namnlistor.

Från boende på Hammarvägen på Planförslaget att bygga, hyresbostäder på befintliga parkeringsplatser på Hammarvägen

1. miljön för dom boende försämras med att 4: våningar höga Hyreshus uppförs mitt framför dom nuvarande bostäderna.

Med en B.L.A. avsevärd försämrad utsikt!!

Är det rimligt att förstöra ett fint bostadsområde för att bygga ett antal hyreslägenheter och skapa ett hälsofarlig miljö.

2. Parkerings ytor tas bort för både besökare och boende (många hyresgäster har idag 2 bilar) flyttas till innergårdarna. (45 besöksparkeringar idag)

3. biltrafiken inne på gårdarna med bilbuller och avgaser direkt in i lägenheterna. (Bilar parkera på innergårdar) Hälsofarligt!

4. lekplatser för våra barn försämras. Eller tas bort helt. (innergårdar) försämring för barnfamiljerna.

5. ökad biltrafik på Hammarvägen
som idag trafikeras av bilar och tungtrafik (som är en återvänds gata)

6. En stor byggarbetsplats som skulle ge stora störningar för oss boende. (Även för egnahems boende.)

7. Befintliga hus är byggd på betesmarker
(pålning) ?sankmarker!

8. Satsa istället på att förbättra ~~den~~ utemiljön i Hela området.
Sophanteringen. Som redan idag är undermålig!
Snöröjningen?När man idag har problem vart man ska lägga snön!
Vägarna runt husen under all kritik! Stora potthål!
Nerskräpningen hela Hammarvägen från gamla stubinen!!!

Kommentar

1. *Det är inte ovanligt att förtäta i befintliga områden där tekniska lösningar, utbyggd infrastruktur och service redan är etablerad. Det är även något som kommunen ska sträva efter enligt gällande översiktsplan. Anledningen till att kommunen föreslår en byggnadshöjd som möjliggör 4 våningar beror på kravet om tillgänglighet. Minimikravet för hiss är 3 våningar men för att få ekonomi till att bygga hiss som ökar möjligheten för fler att bosätta sig i de nya flerbostadshusen anses 4 våningar vara acceptabelt i denna detaljplan. Kommunen anser att föreslagen placering av de nya flerfamiljshusen bidrar till att rama in gårdarna samtidigt som strukturen mot Hammarvägen stärks upp. Den utsikt som nämns anser kommunen inte vara av betydande karaktär för att hindra en eventuell exploatering av området. Den befintliga bebyggelsen ligger lågt i förhållande till sin omgivning vilket medför att utsikten ur det utgångsläget redan är begränsad.*
2. *Exploatören måste säkerställa att antalet parkeringsplatser för det befintliga och tillkommande bostadsbeståndet följer den parkeringsnorm som Sundsvalls kommun har tagit fram. Att befintliga hyresgäster idag har 2 bilar kan kommunen inte ta hänsyn till utan får där hänvisa sådana frågor och synpunkter till fastighetsägaren om vad som är bestämt gällande antal parkeringsplatser per lägenhet.*
3. *I det nya förslaget som presenteras i granskningshandlingen har parkeringsplatserna minskat vid innergårdarna för att skapa en bättre och trivsammare miljö att vistas i. Därav blir det en minskad biltrafik samt mer yta för samvaro och lek.*
4. *I samband med exploateringen rustas samtliga innergårdar upp med nya lekplatser och samvaroytor.*
5. *Hammarvägen är lågt trafikerad i jämförelse med exempelvis Johannedalsvägen, både när det gäll vanlig- och tung trafik. Detta beror bland annat på att Hammarvägen är återvändsgata och därav inte använd som transportsträcka. Den ökning av trafikrörelser som uppstår i samband med en eventuell exploatering anses vara acceptabel.*
6. *Vid om- och nybyggnation är det ofrånkomligt med buller och störningar.*
7. *Kommunen är medveten om markens förutsättningar inom planområdet och rekommenderar därav pålning. Rekommendationerna finns inskrivna i plankartan.*
8. *Den nuvarande fastighetsskötseln är inget som regleras i detaljplan. Synpunkter gällande dessa punkter bör diskuteras med fastighetsägaren. I detta detaljplane förslag utökas sophanteringen då fler boende ska samsas om samma sopkärl. Snöröjningen ska ske inom den egna fastigheten vilket också fastighetsägaren ansvarar för.*

Protestlista av utbyggnader av lägenheter på på Hammarvägen

Sen Am Späc

Dan Hjörberg

~~Ellen Gif~~

Sera Lerner

Ibrahim Muhammad Alvin

Jan Saymo

Jenny Grandin

Jocim Jaktlund

Masooma Balal

Carina Östberg

Margareta Flosser

Anders Neiman

Jandra Olsson HV 1102

Sara Ingersson



Amanda Johansson

Katarina Johansson

Lars-Åke Johansson

Tord Hefner

Jonhäll

Julemyr Mäsmar

Peter Näs

Léo Knapp
Vids Bergkvist
Laila Bergkvist
POLLOS Sundvall
Jenny Sundvall

Abdi gadar

Ahmed
Ivan Amin
Suehe Lili-
Tindra Lundberg
Teo Lundberg
Emilia Strage
Jes Jerkes Lundström

William Abström
Nada Abström
Michael Bergman

Sari Tenn
Elisabeth Isberg
Oscar Isberg

Tommy
Linn Ström
Eva Ström

Sebastian Wiberg

Brida Björk
Kent Olin
Viktoria Olin

Daniel Engblom

Synpunkter med besget

Nils Sandqvist

Anton Ölm

Steffen Oscarsson



Solveig Utén

Lars Thorsén

Adnan Aljaseem

Kerstin Kling

EVA LIDBERG

Lasse Nilsson

Lasse Åström

Förtätning av Sundsbruk
Hammarvägen.

Tycker NI att nybygge på Hammarv.
är godtagbart utifrån rådande
situation? Självklart NEJ!

Linda Pesonen

Juha Pesonen

Anna-Liisa Fagerström

Richard ~~Engström~~

~~Per Wiklund~~

Therese Rindt Grevdsdottir

Mimmi Johansson

Fu Fu.

Thomas Loo

Elisabeth Loo

Roger Johansson

Alex Alex

Caroline Berg / Christian Tronberg

Eva Anders

Eftersläntrande underskrifter
mot nybygget på Hammarvägen.

Ett enhälligt: Ta rätt på det man
har innan man påbörjar
något nytt!

Marie Lundgren
Daniel Tander
Suzan Tokluca
Caroline Bergman
Viklas Olofsson
Nahm Ahler
Marie Edmark
Fredrik Eriksen
Magdalena Andersson
Samia Laouini
Alexandra Dahlström
Cem Ö
Kristina Wygren

Marita Lax/Reijo Mykkänen

Jag motsätter mig mot planerna av uppbyggnaden av Västland 26:39 enligt plan.

Utbyggnaden kommer att inskränka vår fastighet, Hammarvägen 18, (Västland 26:31) och värdet i fastigheten kommer att påverkas negativt.

❖ ***Kommentar** Eventuell exploatering sker på exploatörens egen fastighet inom markerade områden i plankartan där ny bebyggelse får uppföras.*

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar
Planchef



Hampus Berggren
Planarkitekt

Detaljplan för
Förtätning i Sundsbruk
Västland 26:39
Sundsbruk, Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE - Granskning

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:13 under tiden 23 juni – 10 september 2021.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Planavdelningens kommentarer och ställningstaganden redovisas i kursiv stil och inleds med:

❖ *Kommentar*

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).

Beskrivning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya tillgänglighetsanpassade flerbostadshus i Sundsbruk. Förslaget strider inte mot översiktsplanen.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har fått ärendet för yttrande enligt 5 kap. 22 § PBL.

Trafikverket

Trafikverket ser att en bullerutredning för området är utförd. Trafikverket har ett ansvar för att bidra till en hälsosam boendemiljö, och det innefattar bland annat minskat buller. Det transportpolitiska hänsynsmålet handlar om säkerhet, miljö och hälsa.

Trafikverket vill ändå upplysa om att bostadshus som byggs nära väg och järnvägar kan vara utsatta för höga maximala ljudnivåer nattetid och behöver därför konstrueras på sådant sätt som klarar bullerkraven för bostadshus inomhus. Tak, väggar, fönster och bullerdämpande ventiler ska vara konstruerade och dimensionerade för att riktvärden för inomhusnivåer ska innehållas. Placeringen av bullerdämpande ventiler är mycket viktiga för att inte släppa in trafikbuller.

Trafikverket har inget att erinra på riskutredningens resultat men vi vill ändå uppmärksamma att eventuella skydds- och riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering

inte ska placeras inom vägområdet, inom säkerhetszonen eller på Trafikverkets fastighet. (Underhåll av bullerplank måste kunna ske utanför vägområde, säkerhetszon samt Trafikverkets fastighet).

- ❖ **Kommentar** Synpunkten gällande uppsättning av att eventuella skydds- och riskreducerande åtgärder beaktas.

Kommunala myndigheter och bolag:

Kultur och fritid

Kulturmiljö

Aktuellt område är utpekad i Sundsvalls kommuns översiktliga inventering från 1993 och reviderat 2020-07-07 (se bilaga.) I den står tydliga rekommendationer för miljöns värden och känslighet, samt att stor hänsyn ska tas till detta vid tillkommande bebyggelse. Sundsvalls museum bedömer att samrådsunderlaget och granskningshandlingen inte redovisar hur hänsyn tas till den befintliga kulturmiljön. Motiveringen med att följa låta bebyggelsen följa Hammarvägen för att skapa ”en stadsmässig karaktär” bedöms inte varsamt ur kulturmiljösynpunkt. Flerbostadsområdet planerades inte med syftet att skapa en stadsmässig karaktär. Den föreslagna bebyggelseplaceringen bör ta hänsyn till och följa den omgivande bebyggelsestrukturen.

- ❖ **Kommentar** Att föreslå att låta bebyggelsen följa Hammarvägens dragning bidrar även till att innergårdarna inom fastigheten blir större vilket skapar mer utrymme för exempelvis utomhus lek och samlingsplatser. Med att skapa en stadsmässig karaktär menar kommunen att gaturummet stärks upp med hjälp av ny bebyggelse och inte att Hammarvägen ska bli en stadsgata.

Friluftsliv och rekreation

Mycket positivt att den bilfria ytan utökats och att ett genomgående gångstråk planerats för rörelse mellan parkområdet norr om bostäderna och Hammarvägen.

Miljökontoret

Miljönämndens bedömning

Miljönämnden har synpunkter gällande risker för förorenad mark samt tydlighet gällande plats för snöhantering.

Miljönämndens synpunkter

I tidigare yttranden lämnade Miljönämnden inte synpunkter gällande risker med förorenad mark. Ny kunskap har framkommit som behöver lyftas.

Förorenade områden

Med anledning av att fogar i de befintliga bostadshusen tidigare har sanerats från PCB bedömer miljökontoret att det finns en stor risk att PCB har spridits till jord i direkt anslutning till fasaderna. En provtagning av ytlig jord krävs i anslutning till de delar av byggnader där PCB-fogar tidigare identifierats. Detta för att säkerställa att det inte förekommer förhöjda halter som kan ha en negativ påverkan på de boende och vistandes hälsa, samt för att kunna bedöma om detaljplanens föreslagna markanvändning är lämplig. En provtagningsplan kan med fördel lämnas in till miljökontoret för synpunkter innan någon undersökning genomförs.

- ❖ **Kommentar** Ingen ny provtagning kommer efterfrågas för placering av ny bebyggelse då ny bebyggelse inte ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Den provtagning som utförts där de nya byggnaderna avses uppföras är för översiktligt utförd för att säkerställa att eventuella överskottsmassor inte innehåller föroreningar som kräver en anmälan/ansökan till tillsynsmyndigheten. I det fall överskottsmassor uppstår som ska transporteras ifrån fastigheten behöver dessa kontrolleras med en tätare provtagning. Ett förslag på provtagningsomfattning kan skickas in till miljökontoret för synpunkter och rådgivning.

- ❖ **Kommentar** Gällande överskottsmassor har ny bestämmelse lagts till i plankartan. Se formulering av planbestämmelse nedan:

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän överskottsmassor som ska hanteras inom eventuell entreprenad förklassificerats.

Plats för snöhantering

Enligt översiktsplanen ska kommunen arbeta för lokalt omhändertagande av snö. Vidare framgår det att vid plan- och bygglovärenden ska, i möjligaste mån, ytor avsättas för vinterväghållning. I bedömningen av ytornas lämplighet ska lokala miljö- och hälsomässiga aspekter ingå. Snötipparnas kapacitet dimensioneras efter respektive områdes omfattning. Miljönämndens synpunkt är därför att det bör förtydligas i planen var i planområdet som det är lämpligt att snön läggs upp, och inte överlåta det till fastighetsägaren.

- ❖ **Kommentar** Det är fastighetsägarens ansvar att sköta snöröjningen på sin egen fastighet vilket även gäller för denna detaljplan.

MittSverige vatten och avfall

Fastigheten ligger inom Sundsvall Vatten AB verksamhetsområde och är idag ansluten till kommunalt VA.

Sundsvall Vatten AB är positiv till förtätningen men önskar kompletterande uppgifter avseende förväntande flöden.

Vatten:

Fastigheten är ansluten till den kommunala vattenanläggningen. Det finns inget hinder att försörja fastigheten med vatten då tillgången i området är god.

Spillvatten:

Fastigheten är ansluten till den kommunala spillvattenanläggningen. Sundsvall Vatten AB har i tidigare remissvar önskat uppgifter om förväntat spillvattenflöde, vilket man inte erhållit. En grov uppskattning av vad befintligt ledningsnät klarar är gjord men uppgifter om förväntat spillvattenflöde behövs innan slutgiltigt besked kan ges.

- ❖ **Kommentar** Uppgifter om förväntat spillvatten är framtagen och har kommunicerats med berörd part.

Dagvatten:

Sundsvall Vatten AB anser att det förslag på dagvattenhantering som tagits fram i dagvattenutredningen är bra. Förutsatt att förslagen genomförs, finns inga ytterligare synpunkter. Det kan vara värt att uppmärksamma att dagvattenåtgärderna förutsätter en viss lutning på marken och på taken. Detta framgår inte av vare sig planhandlingen eller plankartan. Om svackdiken anläggs längs parkeringarna, så behöver inte vattnet passera en oljeavskiljare. Rätt dimensionerade svackdiken räcker som rening (Se Sundsvalls kommuns dagvattenplan, kap 8).

Som tidigare nämnts vill Sundsvall Vatten att en kontrollräkning utförs i samband med projektering, då med ett dimensionerande regn motsvarande 10år i marknivå. Sundsvall Vatten AB förutsätter att belastningen på befintlig dagvattenanläggning inte ökar i och men exploateringen.

- ❖ **Kommentar** Synpunkterna ovan noteras och förmedlas till exploitören i den fortsatta processen.

Lantmäteriet

Uppdatera med ny text i planbeskrivningen.

- ❖ **Kommentar** Ny text från lantmäteriet har lagts till i planbeskrivningen.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen har inga synpunkter på förslaget till detaljplan i sig. Däremot kan en utökad bebyggelse av Sundsbruk troligtvis komma att påverka BoUs verksamhet i stadsdelen i allra högsta grad, och en tät dialog önskas framgent för att tidigt identifiera risker med tex avsaknad av förskoleplatser, beroende på vilken typ av bostäder som planeras byggas, och målgruppen för dessa nya bostäder.

- ❖ **Kommentar** Synpunkterna ovan noteras och förmedlas till exploatören i den fortsatta processen. I det fall detaljplanen vinner laga kraft bör en kontakt upprättas mellan berörda parter för att utreda behov av förskoleplatser samt bostadstyp för nytt boende, storlek på bostäderna samt målgrupp.

Kommunstyrelsekontoret

Översiktsplanering

All infrastruktur finns på plats vilket gör det till en resurseffektiv och klimatsmart förtätning.

Folkhälsa

Kommer friytorna att rustas upp i samband med att de nya bostäderna byggs? Det är lite oklart om det är så. Under rubriken bebyggelseområden-bostäder står det att de nya husen bidrar till trivsammare utemiljöer. Under friytor-lek och rekreation står det att befintliga ytor bevaras. I samrådsredogörelsen står det att grönyterna tilldelas större utrymme jämfört med idag. Rimligen borde ytorna iordningställas på något vis. Det vore bra om det tydliggörs i texten även om det inte är en planfråga.

- ❖ **Kommentar** Enligt exploatören ska friytorna inom området rustas upp i samband med kommande exploatering. Innergårdarna kommer att bli större med mindre trafik in mot grönyterna i samband med att merparten av parkeringsmöjligheterna omlokaliseras.

I samrådet hade vi synpunkter på lekytor och parkeringarnas placering. Illustrationsplanen är bearbetad och våra tidigare synpunkter kring lekytor och parkering har hanterats på ett tillfredställande sätt.

VA-planering, klimat, avfallsplanering

Ingen infiltration av dagvatten inom området planera, utan endast fördröjning innan avledning till det allmänna ledningsnätet, vilket tolkas som en rimlig lösning då markmaterialet i området mestadels består av lera. I och med detta har våra tidigare synpunkter på dagvatten hanterats på ett tillfredställande sätt.

Granskningshandlingen och dagvattenutredningen nämner inget om hur höga flöden (över de som det allmänna ledningsnätet kan ta emot) ska hanteras. Detta bör hanteras i detaljplanen, t.ex. genom lämplig höjdsättning för att styra vattnet dit det gör minst skada. T.ex. bör hänsyn tas till att järnvägen passerar nedströms från området sett.

- ❖ **Kommentar** *Se synpunkt och kommentar från MittSverige vatten och avfall gällande höga flöden.*

Övriga miljöstrategiska frågor

Frågor om buller och luft har hanterats på ett bra sätt.

Sammantaget är det ett planförslag som på ett bra sätt bidrar till en positiv utveckling i kommunen.

LRF

LRFs kommungrupp i Sundsvall har tagit del av remissunderlaget och har inga invändningar. Vi anser det vara bra att förtäta redan befintlig bebyggelse istället för att riskera att ta jordbruksmark i anspråk.

Medelpads Räddningstjänstförbund

Medelpads Räddningstjänstförbund har tagit del av insända granskningshandlingar och har inga nya synpunkter att lämna i ärendet.

Sundsvall energi

Sundsvall energi har inga synpunkter.

Sundsvall elnät

Sundsvall Elnät har inga synpunkter på detaljplanen än de som redan lämnats.

Privatpersoner:

Person 1

Vill överklaga detta beslut. Det står: Att tillvarata och omvandla outnyttjade markresurser!!!! Det är ju parkeringsplatser för bilar, som utnyttjas. Det är redan nu brist på parkeringsplatser, för boende måste parkera vid Hammarvägen. Ni, som har godkänt detta måste åka och titta på hur det ser ut och inte läsa i papperna bara. De finns markresurser på andra sidan mot Johannelasvägens bostäder. Bygg där istället.

- ❖ **Kommentar** *Det handlar inte om att det är Sundsvalls kommun som ska bygga, utan ägaren till fastigheten för aktuellt område. Sundsvalls kommun utreder och politiken fattar beslut. Enligt gällande parkeringsnorm som tagits fram av Sundsvalls kommun finns tillräckligt med yta för att klara av att tillhandahålla rätt antal parkeringsplatser utifrån befintlig bebyggelse och kommande exploatering.*

Person 2

I dokumentationen för ÖP2040, i kapitel 7 "Genomförande" under rubriken "Arbetssätt" står som punkt nr 2:

Det är ett gemensamt ansvar att aktivt komma med alternativa förslag till lokalisering, utformning eller innehåll, då en exploatör föreslår något som kan bidra till ökad segregation eller ensartad bebyggd miljö.

I ÖP2040-dokumentet står också följande: Sundsbruk ligger längs den norra delen av kusten och gränsar mot Timrå kommun. Befolkningen har en högre ohälsa än genomsnittet i Sundsvall och det behöver vi göra något åt. Området omges av olika typer av barriärer åt alla håll – i öst och syd finns järnvägen som begränsar tillgången till havet. I väst är en kraftig skärning mot E4. Området korsas också av Norra vägen med mycket tung trafik. Både Norra vägen och Johannedalsvägen används för de tyngsta transporterna, BK4. Än så länge finns inga alternativa vägar för dessa transporter. När alternativ finns på plats bör dessa vägar och dess omgivning ges en mer stadsmässig utformning. Det gäller även fler gator bland annat Finstavägen. Verksamhetsområdet allra längst i norr upplevs som otryggt. Området består av mer än 40 % hyresrätter. Tillkommande bebyggelse bör därför vara i form av äganderätt. Kommunen äger skola, förskola, parker och gator i Sundsbruk men inga bostäder. Stadsdelen har inget centrum, det saknas service. Området är nedgånget och behöver rustas upp, både gator, grönytor, Malandsbadet, småbåtshamnen, lekplatser, fotbollsplaner och annat. Andra konkreta tips på sådant som skulle stärka stadsdelen är att skapa tydligare gc-stråk och skylta dem. Det finns olika tankar och ideér på vad som behöver göras för att få en positiv utveckling i Sundsbruk. Framförallt saknas olika typer av mötesplatser som tex parker med sittplatser, lekplatser, utegym, service osv. I området byggs nu järnvägen om. När sträckan längs kusten försvinner finns en möjlighet att göra något bra av det stråket. Närheten till vattnet är en outnyttjad resurs som blir tillgänglig när järnvägen rivs.

Lokala riktlinjer

- Ta tillvara den möjlighet som uppstår när järnvägsspåren rivs och barriären mot havet försvinner.
- För att nå bästa resultat bör planering av åtgärder ske i dialog med de som bor här och de som äger fastigheter här.

Konsekvenser

Utveckling och upprustning av området, i dialog med de boende, kan bidra till en förbättrad social hållbarhet.

Med utgångspunkt från det som anförs ovan - samt med avstamp i det arbete som sker kring MRP om att utjämna skillnader mellan bostadsområden bör inte denna exploatering göras.

Följande kan plockas ur ovanstående text:

- Det är ett gemensamt ansvar att aktivt komma med alternativa förslag till lokalisering, utformning eller innehåll, då en exploatör föreslår något som kan bidra till ökad segregation eller ensartad bebyggd miljö.
- Området består av mer än 40 % hyresrätter. Tillkommande bebyggelse bör därför vara i form av äganderätt.
- För att nå bästa resultat bör planering av åtgärder ske i dialog med de som bor här och de som äger fastigheter här.

Innan AU 210602 var jag ute fysiskt och besökt platsen samt pratat med två av de tre personerna som undertecknat skrivelsen från de boende och närboende. Ingen från majoriteten har varit i kontakt med de boende/berörda. Tidigare hade nämnden ett liknande ärende i Ljustadalen – där fanns dock ingen skrivelse från de boende/berörda.

Sundsvalls kommuns ståndpunkt är att vi som kommun har underskott på HR (i förhållande till andra jämförbara kommuner). Intressant är att stadsbyggnadsförvaltningen i detta ärende skriver att det som efterfrågas i det här området är BR och villor - samt att de visar i en uppställning hur fördelningen ser ut (med en stor övervikt gällande antal HR redan innan denna satsning).

❖ **Kommentar** I detaljplanearbetet finns ingen möjlighet att styra över upplåtelseform. Planförslaget möjliggör bostäder, vård och detaljhandel.

Mot bakgrund av den MRP som de kommunala förvaltningarna styr efter har ”Ett Sundsvall som håller ihop” med målet att utjämna sociala skillnader i levnadsvillkor mellan sundsvallsborna – och där Sundsbruk/Ljustadalen är speciellt utpekade som fokusområden för SBN/SBK är det extra viktigt att påpeka att den här typen av beslut går helt emot detta. Det här området behöver andra typer av boende - och det behövs hellre en satsning på de miljöer som finns. Vid mitt besök kunde jag konstatera att utemiljön hade mycket övrigt att önska - det kändes inte som om det var någon som brydde sig om den.

I ärendet finns ett tydligt fokus på att gå exploatören SBB tillmötes och skönmålning om hur detta skulle öka attraktiviteten för platsen (och de boende). Och SBB har kommunicerat att denna satsning behövs för att de ska kunna ta hand om området på bästa sätt. Jag hänvisade då till sundsvallsföretaget Kraften AB som har hyreshus i Nolby, Kvissleby och som har gjort stora satsningen på att reparera sitt hyreshusbestånd samt gjort fina utemiljöer - utan att behöva gå vägen via förtätning. Har man viljan kan man.

- ❖ **Kommentar** SBB arbetar med en inre successionsrenovering som möjliggör för en omflyttning inom beståndet samt ett uppgraderat boende med högre standard. Enligt SBB har man sedan 2007 genomfört renoveringar av det befintliga lägenhetsbeståndet och har nu cirka 10 lägenheter kvar att rusta upp av totalt 150 stycken. Gällande utemiljön som upplevs eftersatt skriver SBB att utemiljöerna kommer förnyas i samband med att de nya husen byggs. SBB's förhoppning är att kunna genomföra workshops tillsammans med hyresgästerna för att gemensamt komma fram till vad det är som efterfrågas kopplat till utemiljön. Detta ska även ha kommunicerats med de som bor i området.

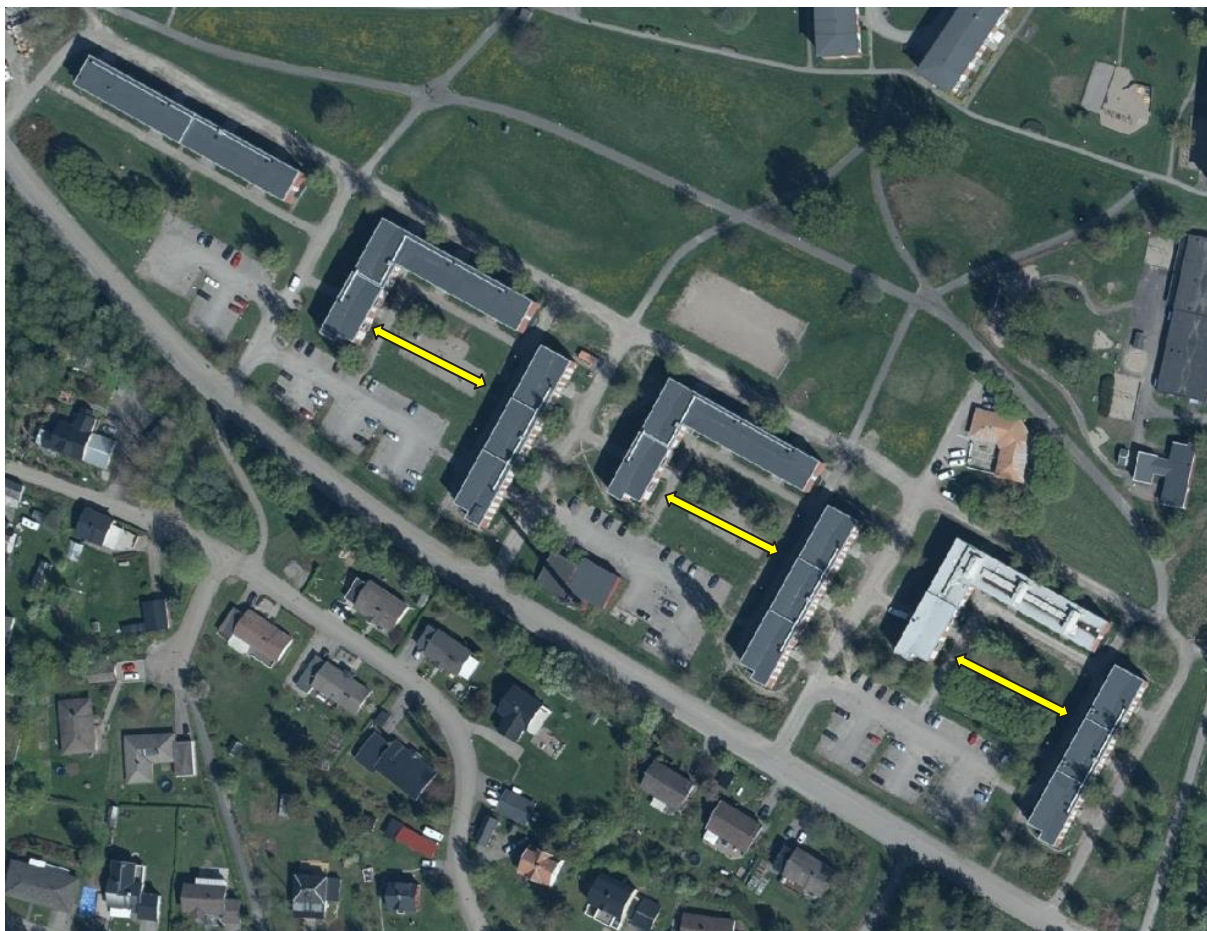
I ärendet skrivs det att placeringen av de nya husen ska förstärka gaturummet och skapa en känsla av stadsgata...på en återvändsgränd i Sundsbruk. Det känns akademiskt ohederligt med skrivelser av det här slaget och när jag nämnde det var svaret från förvaltningen att de kunde ändra hur de skrev. Samtidigt är det intressant att läsa i texten i ÖP2040 om just Sundsbruk hur vägar och dess omgivning ska ges mer stadsmässig utformning. Vad har Sundsbruk att vinna på det?

- ❖ **Kommentar** Att föreslå att låta bebyggelsen följa Hammarvägens dragning bidrar dels till att stärka upp gaturummet men även till att innergårdarna inom fastigheten blir större vilket skapar mer utrymme för exempelvis utomhus lek och samlingsplatser. I framtiden när järnvägen inte längre finns kvar öster om planområdet kanske Hammarvägen kan byggas på öster ut i enighet med ÖP2040.

Förvaltningen svarar dessutom de boende att deras utsikt inte är av något värde. Här påpekade jag att det inte handlar om utsikten "utsikt" utan mer om känslan av att slippa titta rakt in i ett hus. De skrev vidare (som svar till de boende/berörda) att det finns regler för antal p-platser, men ej för grönområde och lekytor. Även om det inte finns regler borde det finnas rekommendationer. Speciellt viktigt att ta hänsyn till det i ett område som är utpekad av förvaltning/politik för att det är missgynnat. I texten från ÖP2040 står ordagrant: "Befolkningen har en högre ohälsa än genomsnittet i Sundsvall och det behöver vi göra något åt."

- ❖ **Kommentar** Placeringen av befintliga byggnader inom området är redan placerad så att man tittar rakt in i ett annat hus. Se bild nedan. Det finns rekommendationer om friyta och om det råder brist på yta ska friyta prioriteras framför parkering. Inom planområdet är bedömningen gjord att det både går att skapa friyta för utomhuslek och samvaro samt yta för att täcka parkeringsbehovet enligt Sundsvalls kommuns parkeringsnorm. Den stora grönytan/parken norr om planområdet anses också kunna

användas som ett bra komplement till innergårdarna för utomhuslek och andra aktiviteter.



KoF skriver i kommentar att det är viktigt att följa befintlig byggstruktur - att det är ett planerat område från början och att förslaget ger en för stor förändring att förtäta på detta sätt och är inte att ta vara på platsens karaktär.

- ❖ **Kommentar** Att föreslå en placering av ny bebyggelse närmas Hammarvägen anses av Sundsvalls kommun vara det bästa alternativet för att bibehålla öppna och ljusa innergårdar samtidigt som gaturummet längs Hammarvägen stärks upp. Förslaget överensstämmer till viss del med befintlig struktur i de två östra byggnaderna som står vinkelräta mot befintliga byggnader.

Förslaget är att tillskapa ca 150 HR - men att minska antalet p-platser (i antal jämfört med antal lägenheter). I förslaget fylls dessutom utrymmena mellan husen med p-platser där det nu är grönt och med gångstråk till utvecklat grönområde, och av kommunen nedprioriterat, på baksidan. Förutom att det tar bort en grön vy utanför lägenheterna för de boende ökar otryggheten för de som oskyddat rör sig mellan husen och mot baksidan av husen. Det känns omodernt att 2021 gå fram med ett förslag som ger mer plats för bilar än för människor (speciellt också dessutom på bekostnad av grönt) - och där planen ger en otryggare miljö för barn.

- ❖ **Kommentar** I samband med ny exploatering är exploatören skyldig att kunna tillhandahålla rätt antal parkeringsplatser utifrån aktuell parkeringsnorm för både befintliga och tillkommande bostäder. I dagsläget används vägarna mellan husen som infart till parkeringsplatserna samt för att ta sig till sin port vid in- och utlastning. I plankartan har en gångväg planlagts mellan de västra husen för att avskilja fotgängare från övriga fordonstrafiken. I varje kvarter finns även passager mellan Hammarvägen och parkområdet där möjligheten att ta sig på ett tryggt sätt mellan områdena finns.

När jag frågade om buller var förvaltningen frågande då de antog att jag menade på vägen, men min fråga handlade om bullret som uppstår av trafiken mellan husen då det blir fler boende och förslaget har placerat p-platser mellan husen, där det tidigare inte funnits några. Då det inte går att åka kollektivt för de som jobbar på obekväma tider kommer det att innebära ökad trafik inne på området under kvällar, nätter. Och med det ökat buller.

- ❖ **Kommentar** Hastigheten inne på området är väldigt låg vilket reducerar bullernivån. Att ha parkering nära flerbostadshus är inte ovanligt. Se exempel från Sveavägen:



Sammantaget är det här ett förtätningsförslag som går emot majoritetens MRP. Här kör de över människor som de säger sig värna. Hur ska de kunna utjämna skillnader då de behandlar de som bor här på det här viset? Det är ett område som har genomströmning av människor. Många med problem. Vad skulle göra det bättre att samla ännu fler på samma yta samtidigt som livsbetingelserna för de som redan bor där försämras? Planen skapar ej mer attraktivitet för platsen genom att tillföra hus med hiss (då det redan finns i närområdet) eller att planen ger en stadsgata.

- ❖ **Kommentar** Lägenheterna som SBB hyr ut förmedlas via homeq.se. Det är de som har stått i kö längst som får förfrågan först vid flera sökande av samma lägenhet. Andra krav ställs också på sökande. Just nu 2021-11-09 finns totalt 13 stycken lägenheter med hiss tillgängliga inom Sundsvalls kommun som förmedlas av homeq.se. Inga av dessa lägenheter finns i Sundsbruk.

Ett lästips är en nyutkommen bok om socioekonomiskt utsatta områden (i boken omnämnda som strukturellt missgynnade) som har titeln "Barn och ungdomar i stadens olikheter - Om segregation, gränser och möjliggörande interventioner i det uppdelade urbana rummet" av Nihad Bunar, Mirjam Hagström och Carlos Rojas. Boken är resultatet av ett tvåårigt forskningsprojekt (i ett unikt samarbete mellan Gålö-stiftelsen och Stockholms universitet) och bygger på ett omfattande intervjumaterial. Nästan 200 personer, från barn och ungdomar till representanter för olika institutioner, myndigheter och organisationer har fått komma till tals. På sidan 327 skriver de "Ett annat gemensamt drag områdena har är arkitekturen och upplåtelseformer, flerbostadshus och hyreslägenheter, vilket i sig lägger grund för hur den sociala konstituerande dimensionen verkar. Boende i de berörda och till stora delar fysiskt identifierbara områdena intar i genomsnitt lägre utbildning, lägre disponibla inkomster och högre arbetslöshet."

Vi som kommun har ett ansvar för de beslut som tas. Våra beslut skapar framtidens livsbetingelser. Precis som det framgår av de generella riktlinjerna i ÖP2021 behövs istället attraktiva bostadsrätter och småhus på väl utvalda platser. Om vi menar allvar med att vi värnar de utpekade områdena måste vi våga säga nej till denna exploatering då den bidrar till ökad segregation och ensartad bebyggd miljö.

Person 3 (Pargéus & Karström Advokatbolaget)

Yrkande

Sakägaren begär att Stadsbyggnadsnämnden innan de beslutar om ändring av detaljplan, kompletterar sitt beslutsunderlag med;

1. en utredning om trafikmiljön längs Hammarvägen, och hur den kan komma att påverkas av förtätningen, bl.a. vad gäller det antal nya boende som förtätningen medför, och utifrån förekomsten av för- och grundskola i området och den mängd barn som tar sig till och från skolorna, i syfte att säkerställa en bra trafikmiljö för framtiden,
2. en barnkonsekvensanalys.

Bakgrund

Sundsvalls kommuns prövning har i huvudsak berört situationen för den aktuella fastigheten, Västland 26:39. Ett exempel är kommentaren under ”Social hållbarhet och folkhälsa” på sid 5 i Samrådsredogörelsen 2021.05-18, på frågan om det är rimligt att antalet p-platser minskas samt att kvarvarande p-platser placeras så att innergårdarna fredas i så stor utsträckning som möjligt. Det utreds inte ifall antalet parkerade bilar kan förväntas minska i samma omfattning som antalet p-platser, och vart eventuellt överskott av bilar ska parkeras? Blir det utefter Hammarvägen?

Redan innan eventuell byggnation av flerfamiljsbostäder, måste trafikmiljön i området anses vara undermålig utifrån den trafiksituation vi har 2021. Gator om trottoarer är dimensionerade efter de förutsättningar som gällde när området byggdes på 1970-talet. Kommunen utgår från att biltrafiken kommer att minska framgent, vilket den aldrig gjort historiskt. Bilresor står idag för 71 % av alla resor inom Sundsvalls kommun. Trafikverket räknar med en årlig ökning av biltrafiken på 1,9 %, vilket till stor del beror på befolkningsökningen. En utredning av trafikmiljön i området är absolut nödvändigt för att kunna fatta ett bra beslut.

- ❖ **Kommentar** I samband med ny exploatering är exploitören skyldig att kunna tillhandahålla rätt antal parkeringsplatser utifrån aktuell parkeringsnorm för både befintliga och tillkommande bostäder. Detta är helt oberoende av vilken befolkningsökning som sker.

I området kring Västland 26:39 ligger Humlans förskola med fem avdelningar, och i norr ligger Gångvikens skola (F-6). På och längs Hammarvägen passerar dagligen ett stort antal barn som, till fots och på cykel, tar sig till och från skolan. Enligt kommunens Trafikstrategi ska barnperspektivet ges större utrymme i samhälls- och trafikplaneringen. Kommunen anger i samma trafikstrategi att ”Inom befintliga områden förbättras förutsättningarna för hållbara resor kontinuerligt”. Enligt Boverkets instruktioner ska en kommuns målsättning vara att möjligheterna att promenera och cykla. En viktig del av det kommunala arbetet uppges vara att skapa trygga skolvägar. Utredningen om trafikmiljön ska således även omfatta ”barnperspektivet” och eventuellt behov av gång- och cykelbana avskild från Hammarvägen.

- ❖ **Kommentar** I plankartan har en gångväg planlagts mellan de västra husen för att avskilja fotgängare från övriga fordonstrafiken. I varje kvarter finns även passager mellan Hammarvägen och parkområdet där möjligheten att ta sig på ett tryggt sätt mellan områdena finns. I parkområdet norr om planområdet finns goda och trygga möjligheter att tas sig mellan områdena i nord-sydlig riktning samt i öst-västlig riktning till bland annat Humlans förskola och Gångvikens skola. Längs Hammarvägen finns en trottoar som separerar gång- och cykeltrafikanter från övrig fordonstrafik. Se bild nedan för att ta del av bild som visar passager genom planområdet.



När detaljplanering som kommer att påverka barn och ungas utemiljöer sker, ska en barnkonsekvensanalys (BKA) göras. Detta för att synliggöra vilka konsekvenser den föreslagna förändringen får för barn och unga, och vilka barn som berörs. Såvitt kan ses har ingen BKA gjorts inom ramen för denna prövning. Innan beslut fattas bör således kommunen, för att följa Barnkonventionen, låta utföra en BKA.

- ❖ **Kommentar** Detaljplaner som påbörjades innan 1 januari år 2020 innefattas inte av kravet att redovisa en BKA.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar

Susanne Klockar
Planchef

Hampus Berggren

Hampus Berggren
Planarkitekt

Planavdelningen
Hampus Berggren
060 - 19 13 46

Detaljplan för
Förtätning i Sundsbruk
Västland 26:39
Sundsbruk, Sundsvalls kommun

UNDERRÄTTELSE

Stadsbyggnadskontoret översänder härmed sitt utlåtande över inkomna yttranden i samband med granskningen.

Detaljplanen inklusive granskningsutlåtandet har inför antagandet överlämnats till stadsbyggnadsnämnden där den behandlas i arbetsutskottet den 1 december 2021 och i stadsbyggnadsnämnden den 15 december 2021.

Underrättelse i samband med antagande har skickats till följande:

Kommunala myndigheter och bolag

Miljökontoret
Kultur och fritid

Privatpersoner

Hammarvägen 5
Hammarvägen 14
Hammarvägen 18
Hammarvägen 21
Rosenvägen 15

Om Ni undrar över något i samband med handläggningen går det bra att kontakta Hampus Berggren telefon 060-19 13 46 alt e-post hampus.berggren@sundsvall.se.

Ange ärendets diarienummer SBN-2018-00860 vid kontakt med kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Planchef
Susanne Klockar

Planavdelningen
Hampus Berggren
060 – 19 13 46

UNDERRÄTTELSE OM ANTAGANDE AV DETALJPLANER

Härmed underrättas Ni om att nedanstående detaljplan antagits enligt PBL 5:27 (2010:900) av Stadsbyggnadsnämnden i Sundsvall 2021-12-15.

Detaljplan för

Förtätning i Sundsbruk

Västland 26:39

Sundsbruk, Sundsvalls kommun

Ange ärendets diarienummer [SBN-2018-00860] vid kontakt med kontoret.

Underrättelse efter antagande har skickats till följande:

Kommunala myndigheter och bolag

Miljökontoret
Kultur och fritid

Privatpersoner

Hammarvägen 5
Hammarvägen 14
Hammarvägen 18
Hammarvägen 21
Rosenvägen 15

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen



Susanne Klockar
Planchef

Bifogas: Beslut om antagande
Anslagsbevis
Besvärshänvisning
Antagandehandling

Detaljplan för
Västland 26:36
Förtätning i Sundsbruk
Sundsbruk, Sundsvalls kommun

SÄNDLISTA

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

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

Barn- och utbildningsförvaltningen
Kommunstyrelsekontoret
Kultur&Fritid
Favi
Lantmäterikontoret
Medelpads Räddningstjänstförbund
Miljöförvaltningen
Socialförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
- byggavdelningen
- gatuavdelningen
- kollektivtrafik och tillgänglighet
- mark- och exploateringsavdelningen
Mittsverige Vatten&Avfall AB
Näringslivsbolaget
REKO Sundsvall
Sundsvall Energi AB
- fjärrvärme
Sundsvall Elnät AB
- elnät
- Servanet

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter

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

