

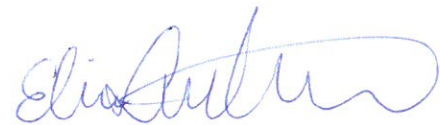
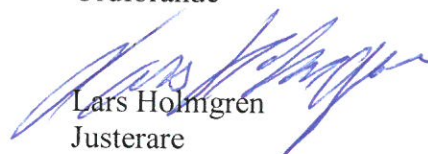
Stadsbyggnadsnämnden 24 oktober 2018

	Sid
Justering.....	3
§ 169 Information till stadsbyggnadsnämnden, oktober.....	4
§ 170 Månadsrapport september 2018.....	5
§ 171 Uppföljning av landsbygdsprogram 2021 - stadsbyggnadsnämnden.....	7
§ 172 Remissvar avveckling av personalnämnden - Stadsbyggnadsnämnden.....	8
§ 173 Svar på Motion (M) om torghandel i Sundsvall	10
§ 174 Detaljplan för Haga 3:49 område mellan Hagaskolan och Hagavägen, beslut om rättelse	13
§ 175 Detaljplan för Njurunda Prästbol 1:111 mfl., beslut om antagande	14
§ 176 Bydalen 1:1 och 1:2, beslut om planbesked.....	15
§ 177 Älva 12:1 Viken Alnö – förhandsbesked för nybyggnad av ett fritidshus.....	16
§ 178 Njurunda-Näset 1:8 - Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus och garage.....	18
§ 179 Kameraövervakning Hållplats Stenstan.....	20
§ 180 Redovisning av delegationsbeslut, oktober.....	21
§ 181 Ärenden för kännedom, oktober 2018	23
§ 182 Konferens/Seminarium - Återrapport	25

Tid	Kl. 13:00-15:00	
Plats	Kommunhuset, mötesrum 434	
Beslutande	Anders Hedenius (S) Åke Johansson (V) Stefan Broman (S) Rose-Marie Antonic (S) Adele Flodin Gunilla Molin (M) Per-Magnus Forsberg (M) Lars Holmgren (L) Johanna Thurdin (MP) Börje Mattsson (SD)	Ordförande V ordförande
Tjänstgörande ersättare	Lars Back (S)	Ersätter Annika Kallin (S)
Ersättare	Marianne Törngren (S) Birgitta Holm (S) Magnus Svensson (S) Magnus Persson (C) Signe Weiss (M) Jan Erik Iversen (M)	
Tjänstemän	Anders Bolin Kristine Jonsson §171 Gudrun Sollén §170 Åsa Holmvall §172 Gunnar Westerund §169, §173 Hans Asplund §169 Susanne Klockar Öhrnell David Forslund §175 Anders Franzén §176 Stefan Olsson Hampus Berggren Leif Nilsson Lollo Åhström §177 Nina Hallin §178 Maria Chruzander §169 Elin Lindström Eva Sjöstedt	Tf stadsbyggnadsdirektör Avdelningschef, stab Förvaltningsekonom HR-strateg Chef, mark- och exploateringsavd Skogsförvaltare Chef, planavdelningen Planarkitekt Planarkitekt Planarkitekt Planarkitekt Tf chef bygglovavdelningen Bygglovhandläggare Bygglovhandläggare Chef, gatuavdelningen Jurist Förvaltningssekreterare

Protokollet omfattar §§ 169-182

Justeras


Anders Hedenius
Ordförande
Elin Lindström
Sekreterare
Lars Holmgren
Justerare**Bevis/anslag**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Avser sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum 2018-10-24	Justeringsdatum 2018-10-29	Anslagsdatum 2018-10-29 30
Protokollet finns tillgängligt på Internet (www.sundsvall.se) och hos		
Anslaget tas ned tidigast 2018-11-20 21	Enligt uppdrag (namnteckning)	Namnförtydligande Elin Lindström

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

**§ 175 Detaljplan för Njurunda Prästbol 1:111 mfl.,
beslut om antagande**

(SBN-2016-01337-33)

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen enligt PBL 5:27.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att stärka Njurundabommens centrum genom att möjliggöra för bostäder och centrum. Planförslaget föreslår bostäder i form av flerbostadshus med lokal för centrumändamål.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2018-10-10 - § 124
- Tjänsteskrivelse - SBN-2016-01337-33 - Detaljplan för Njurunda Prästbol 1:111 mfl., beslut om antagande
- Bilaga Plankarta A2 antagande
- Bilaga Planbeskrivning inför antagande

Uppföljning av beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att få kännedom om när planen vunnit laga kraft.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



Detaljplan för

Njurunda Prästbol 1:111 m.fl.

Bostäder och centrum

Njurunda, Sundsvalls kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 27 november 2017

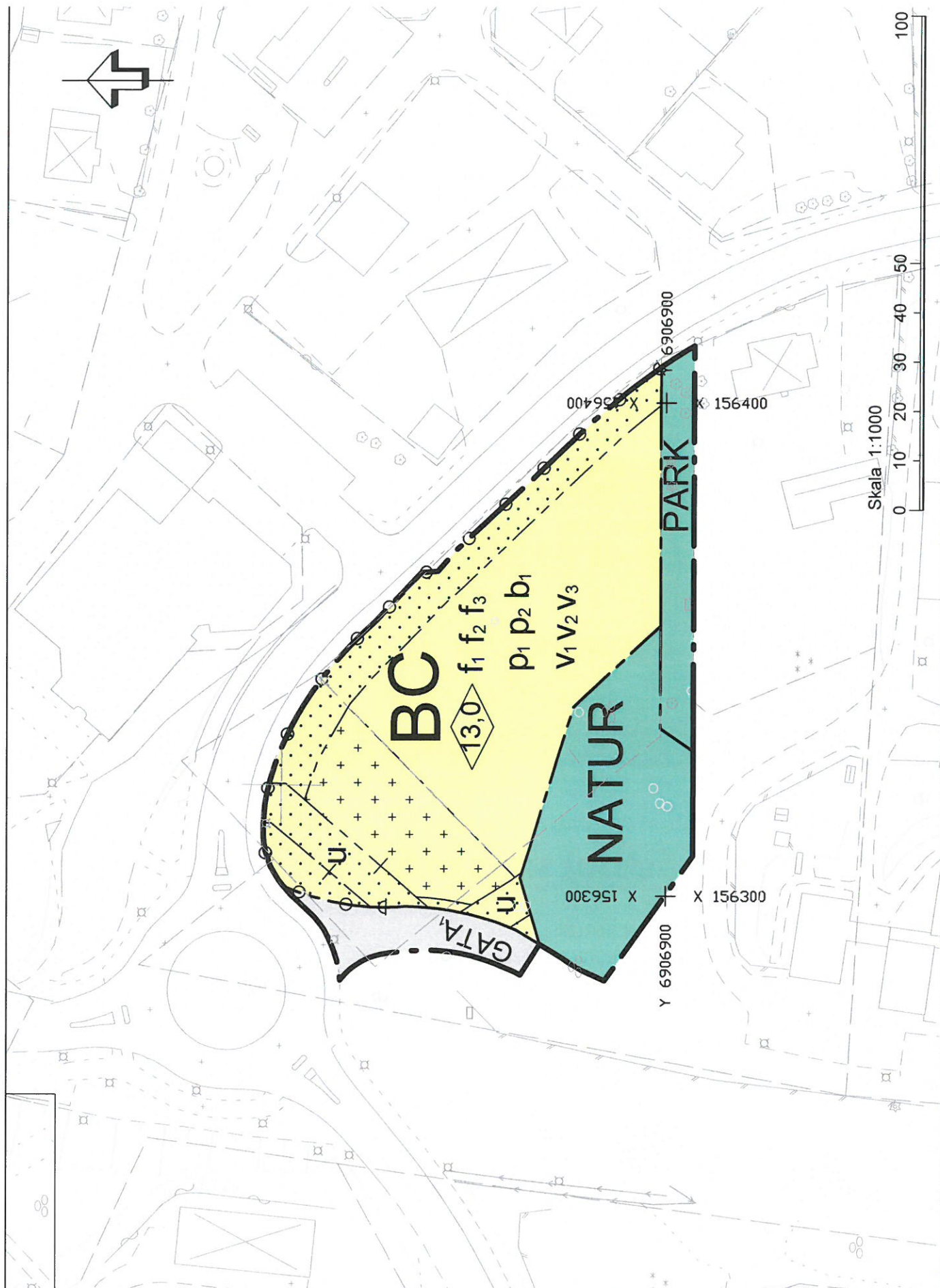
Reviderad 28 september 2018

Kontaktperson:

David Forslund telefon 060-19 13 30

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

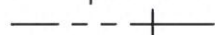
- ☒ Samråd t o m 19 december 2017
- ☒ Granskning t o m 2 juli 2018
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 24 oktober 2018
- ☒ Laga kraft 21 november 2018



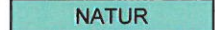
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

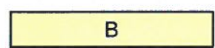
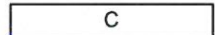
Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ- och eigenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

	Lokalgata
	Park
	Natur

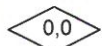
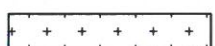
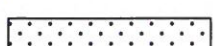
Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	Bostäder
	Centrum

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

	Utfartsförbud (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
---	---------------------------------------

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
p_1	Bostadshus ska placeras mot prickmark utmed Njurundavägen (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
p_2	Bostadshus ska placeras med långsidan mot Njurundavägen (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f_1	Endast lamellhus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f_2	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f_3	Bostadshus längre än 50 meter utmed Njurundavägen ska delas in i minst två byggnadsenheter. Dessa ska särskilja sig från varandra avseende fasadförskjutning, materialval och/eller fasadutformning (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b_1	Byggnader får inte utföras med källare (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
v_1	I bottenplan ska det finnas minst en lokal för centrumändamål. (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
v_2	Entré för lokal ska anordnas mot och i nivå med Njurundavägen. (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
v_3	Entré till bostäder ska vara genomgående (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
	Korsmark - Marken får inte förses med annan byggnad än bostadskomplement (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

u	Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
-----	---

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

PLANBESKRIVNING	2
INLEDNING.....	2
PLANPROCESSEN	2
PLANHANDLINGAR.....	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	4
PLANFÖRSLAG.....	8
PLANBESTÄMMELSER	9
PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN.....	16
AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
GENOMFÖRANDE	19
ORGANISATORISKA FRÅGOR	19
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	19
EKONOMISKA FRÅGOR.....	21

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SÄNDLISTA

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BILAGOR

- Översiktlig miljöteknisk undersökning Njurunda Prästbol 1:111 och 1:25, Structor, 2018-01-05
- Miljöteknisk markundersökning centrumupprustning Njurundabommen väg 562/559, Trafikverket, Tyrens, 2018-01-31
- PM – Översiktlig dagvattenutredning, WSP, 2018-03-13

Detaljplan för
Njurunda Prästbol 1:111 m.fl.
Bostäder och centrum
Njurunda, Sundsvalls kommun

PLANBESKRIVNING

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Planen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av bebyggelse och verksamhet man får bygga och hur den ska se ut. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet. Det är även kommunen som ansvarar för tolkningen av de gällande detaljplanerna.

Planprocessen



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

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

Granskning – sakägare ges tillfälle att granska förslaget innan antagande.

Antagande - kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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

Planhandlingar

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandefrågor

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att stärka Njurundabommens centrum genom att möjliggöra för bostäder och centrum. Planförslaget föreslår bostäder i form av flerbostadshus med lokal för centrumändamål i bottenvåning.

Bebyggelsen föreslås i form att lamellhus och placeras längs med Njurundavägen för att stärka gaturummet. Bebyggelse placeras så att de samspelar med planer på en framtida torgbildning samt befintliga butiker på andra sidan Njurundavägen.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Njurundabommen, ca 15 kilometer sydost om Sundsvalls centrum. Planområdets markareal är ca 7200 m².



Markägoförhållanden

Marken ägs av Sundsvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området pekas i översiktsplanen ut som kommundelscentrum. Till följd av ny E4 och framtida tågstation föreslår översiktsplanen byggande av nya bostäder i

Njurundabommen. I centrala Njurundabommen beskriver översiktsplanen även behovet av förtätning av fler centrumfunktioner. Detaljplanen bedöms gå i linje med dessa målsättningar.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Området ingår i planprogram för utveckling av Njurundabommens centrum. Programmet redovisar mål och riktlinjer som ska fungera som vägledning och stöd i fortsatt detaljplanarbete. Planområdet pekas ut för bostäder/service där bebyggelsen bör stärka upp gaturummet längs Njurundavägen och planer på ett framtida torg i anslutning till ICA. Detaljplanen bedöms gå i linje med planprogrammets målsättningar.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-01-18 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelseområden

Planområdet har tidigare varit delvis bebyggt med bostadshus och restaurang som nu är rivna.

Planområdet är centralt beläget i Njurundabommen med livsmedelbutik, flerfamiljsbostäder och handel på andra sidan Njurundavägen. Bebyggelsen varierar här mellan 1 -3 våningar. På samma sida Njurundavägen, sydost om planområdet, återfinns ett flerfamiljshus i två våningar och längre söderut Kyrkmon skola.

I närheten av planområdet finns även Heliås friskola, idrottsplats, kyrkoruin och diverse service centralt i Njurundabommen. E4 passerade tidigare väster om planområdet och nu har området gjorts om till naturmark söder om rondellen som kopplar ihop Njurundavägen med anslutning till nya E4.



Flygbild på planområdet med omgivning, 2017

Miljöförhållanden

Historisk beskrivning

På fastigheten Njurunda Prästbol 1:111 har det tidigare legat två bostadshus som nu är rivna. Det är oklart vilken typ av uppvärmning husen hade men det är troligt att det eldades med olja. Det är även oklart när byggnaderna revs. Eftersom uppgifter om detta saknas så finns det en risk för nedgrävda oljetankar vid kommande exploatering. Fastigheten har stått obebyggd åtminstone sedan i början av 1990-talet. 1991 fick man bygglov för flerfamiljshus men detta har inte utnyttjats. 1999 gjordes en anmälan om att tomten var ovårdad. Eftersom tomten stått obrukad under flera år finns det risk för att området har använts för tippning av olika sorters överskottsmassor.

Vad gäller Njurunda Prästbol 1:25 har fastigheten nyttjats som privat bostad och även som restaurang. Byggnaden revs av Trafikverket i samband med ombyggnationen av väg 552 i Njurunda (bostadshus/affärshus och garage). I underlaget till anmälan om rivning framgår bland annat att byggnaden hade bergvärme installerat. Eftersom byggandens källare också är utriven bedöms det som liten risk att äldre oljecisterner skall finnas på fastigheten.

För närliggande fastigheten Njurunda Prästbol 1:106 saknas kända verksamheter eller punktkällor. Marken har varit i kyrkans ägo fram till 1985 när Sundsvalls kommun exproprierade marken. Efter dess har det aktuella området varit obebyggt.

Föroreningar

Med anledning av att det inom fastigheten Njurunda Prästbol 1:111 finns risk för att äldre installationer av oljetankar mm kan finnas kvar, och att det finns risk för ytliga föroreningar från eventuell hantering av överskottsmassor, har miljötekniska markundersökningar utförts. Den första undersökningen genomfördes av Tyréns under augusti 2017. I den undersökningen framkom att det fanns förhöjda halter av PAH på fastigheten Njurunda-Prästbol 1:111 i de ytliga jordlagren.

En kompletterande undersökning utfördes av Structor december 2017. Där gjordes fördjupning med prover och analyser från flera olika jordlager. I denna undersökning påträffades inga föroreningar.

Slutsats

Slutsatsen från de bägge undersökningarna är att de föroreningar som påträffades vid den första undersökningen är lokala och att de inte är representativa för hela planområdet. Utifrån resultaten från den kompletterande undersökningen bedöms detaljplanen vara lämplig för ändamålet.

Även om den planerade markanvändningen bedöms vara lämplig kan det medföra restriktioner för kommande exploatör vad gäller schaktarbeten och masshantering. Miljökontoret bör kontaktas innan schaktarbeten påbörjas. Dessutom finns fortfarande frågetecken kring eventuella oljecisterner för eldningsolja vilket gör att schaktarbeten bör göras med ett visst mått av försiktighet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes 1991 på fastigheten Njurunda Prästbol 1:111, i samband med planer på nybyggnad av flerbostadshus. I undersökt sektion består jordlagren under ca 0,3-04 meter siltig mulljord av som regel fast sand. Inget fritt vatten påträffades 3 meter under markytan och grundvattennivån bedöms ligga i nivå eller något högre än Ljungan.

Gatunät, gång-, cykel och mopedtrafik

Trafikflödet på Njurundavägen uppgår till 4600 fordon per årsmedeldygn (ådt 2004). Sommartid är dygnstrafiken betydligt större. Längs Njurundavägen finns idag trottoarer på vardera sida om vägen. Nya gång- och cykelvägar kommer att byggas längs vägen vilket leder till förbättrade möjligheter att färdas med gång- eller cykel i Njurundabommen.

Kollektivtrafik

Busshållplats återfinns vid kyrkoruinen, ca 100 meter från planområdet. I samband med att Njurundabommens resecentrum tas i drift 2020 kommer det vara möjligt att färdas med tåg mellan Njurundabommen och Sundsvall. Resecentrum kommer att finnas ungefär 300 meter från planområdet.

Fornlämningar

I likhet med Länsstyrelsen Västernorrland bedömer Stadsbyggnadskontoret att risken är relativt liten att hittills okända fornlämningar återfinns inom planområdet. Om det ändå påträffas en hittills okänd fornlämning under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas för den del fornlämningen berörs och förhållandet ska då anmälas till Länsstyrelsen Västernorrland.

PLANFÖRSLAG

Planens syfte är att stärka Njurundabommens centrum genom att möjliggöra för bostäder och centrum. Planförslaget föreslår bostäder i form av flerbostadshus med lokal för centrumändamål i bottenvåning.

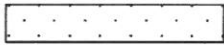
Bebyggelsen föreslås i form att lamellhus och placeras längs med Njurundavägen för att stärka gaturummet. Bebyggelse placeras så att de samspelar med planer på en framtida torgbildning samt befintliga butiker på andra sidan Njurundavägen.



Illustration över möjliga byggnadsvolymer. Kartan ska läsas som en illustration över vilken volym som detaljplanen medger. Gränser mellan områden är inte exakta utan framgår av plankartan.

Planbestämmelser

Planbestämmelse i detaljplanen	Syftet med planbestämmelsen
Gata ₁ (allmän platsmark)	Lokalgata föreslås i syfte att angöra planområdet till vägnätet. Utfartsförbud föreslås mot lokalgata närmast cirkulationsplatsen
Park (allmän platsmark)	Park
Natur (allmän platsmark)	Natur
B (kvartersmark)	Bostäder
C (kvartersmark)	Centrum
Utfartsförbud 	Utfartsförbud föreslås utmed Njurundavägen samt lokalgata närmast cirkulationsplatsen.
	Byggnadshöjden föreslås till maximalt 13 meter vilket innebär att byggnader med maximalt 4 våningar kan bli aktuellt. Byggnadshöjden möjliggör lokal med högre rumshöjd i bottenvåning.
p ₁	Bostadshus ska placeras mot prickmark utmed Njurundavägen. Planbestämmelsen anges för att bebyggelsen ska uppföras nära Njurundavägen och därmed stärka upp gaturummet.
p ₂	Bostadshus ska placeras med långsidan utmed Njurundavägen. Planbestämmelse anges för att byggnader ska följa gaturummet och att möjligheter ska skapas för en bullerskyddad uteplats.
f ₁	Endast lamellhus. Lamellhus anges för att bebyggelsen ska stärka Njurundavägen som huvudgata genom centrala Njurundabommen och för att kunna anordna bullerskyddad uteplats och möjlighet för ljuddämpad sida.

f ₂	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida. Planbestämmelsen säkerställer att varje lägenhet har en ljuddämpad sida.
f ₃	Bostadshus längre än 50 meter mot Njurundavägen ska delas in i minst två byggnadsenheter. Dessa ska särskilja sig från varandra avseende fasadförskjutning, materialval och/eller fasadutformning. Planbestämmelsen syftar till att åstadkomma en variation i fasadlivet vid uppförande av längre byggnader över 50 meter.
b ₁	Byggnader får inte utföras med källare. Källare bedöms vara olämpligt på grund av risk för översvämning vid skyfall.
v ₁	I bottenplan ska det finnas minst en lokal för centrumändamål. Genom att etablera lokal stärks serviceutbudet i centrala Njurundabommen. Inom centrumändamål räknas verksamheter som inte enbart riktas mot människor som är boende i bostadshuset. Det kan röra sig om handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.
v ₂	Entré för lokal ska anordnas mot och i nivå med Njurundavägen. Planbestämmelsen säkerställer att lokalen hamnar i samma nivå som Njurundavägen.
v ₃	Entré till bostäder ska vara genomgående. Planbestämmelsen syftar till att bostäderna ska kunna nås från Njurundavägen och den bullerskyddade sidan.
prickmark 	Prickmark anges för u-område för skydda underjordiska ledningar. På prickmark får inga byggnader uppföras.
Korsprickad mark 	Marken får inte förses med annan byggnad än komplementbyggnad. Planbestämmelsen anges för att säkerställa att bostadsbebyggelsen placeras parallellt med Njurundavägen och inte vid kurvan till cirkulationsplatsen.
u	Ett u-område föreslås som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Gator och trafik

En ombyggnad av Njurundavägen planeras 2019. I samband med ombyggnationen ska gång- och cykelvägar anläggas längs gatan och förbättra möjligheten att färdas till fots eller cykel i hela Njurundabommen.

Det planeras för en ny sydlig anslutning till cirkulationsplatsen i planområdets nordvästra del. Syftet är primärt att skapa en plats för att hämta och lämna skolelever till Kyrkmon skola och Njurunda friskola. På sikt kan en anslutning även användas för parkering till en eventuell idrottshall. Anslutningen föreslås även som angöring till planområdet för biltrafik. Ett utfartsförbud föreslås längs Njurundavägen och delar av den nya anslutningen närmast cirkulationsplatsen.

Parkering för bebyggelse inom kvartersmark ska lösas inom kvartersmarken. Oljeavskiljare rekommenderas för större parkeringsytor (över 50 parkeringsplatser).

Byggnadsfritt avstånd

För att skapa förutsättningar för ett stadsmässigt gaturum är det av betydelse att bebyggelsen placeras längs med och i anslutning till gaturummet. Stora avstånd mellan vägområde och bebyggelse riskerar att skapa impedimentytor som inte kan användas och som istället försvagar gaturummet. Ambitionen är därför i denna detaljplan att avståndet mellan Njurundavägen och bebyggelse inte ska vara för långt. Samtidigt får inte bebyggelsen påverka trafiksäkerheten på Njurundavägen.

Ett område med prickmark föreslås 6-8 meter från plangräns, vilket även är gräns för Trafikverkets vägområde. Trafikverkets granskningshandling för väg 562/559 anger att en gångväg ska placeras mellan vägbana på Njurundavägen och kvartersmark. Avståndet mellan vägbana och närmsta möjliga bostadsbebyggelse är därmed minst 10,5 meter.

För att tydliggöra var bostadsbebyggelsen kan placeras har ett område med korsprickad mark införts på kvartersmark nära cirkulationsplatsen. På korsprickad mark får inte andra byggnader än bostadskomplement placeras, vilket innebär att bostadsbebyggelse enbart är aktuellt längre bort från cirkulationsplatsen. Bostadskomplement kan som närmast placeras 10 – 11,5 meter från körbana, med ett längre avstånd närmast cirkulationsplatsen.

Njurundavägen utgörs vid planområdet av en vägsträcka i en tätortsmiljö. Hastigheterna bedöms vara 40 km/h mellan cirkulationsplatsen och korsningen

Njurundavägen/Mjösundsvägen. Många skolbarn passerar också Njurundavägen på väg till och från Kyrkmon skola och Njurunda friskola.

Hastighetsbegränsningen samt planerad utformning av Njurundavägen som centrumgata motiverar inte längre byggnadsfria avstånd med hänsyn till trafiksäkerhet.

Omledningsväg farligt gods

Njurundavägen är omledningsväg för farligt gods vilket innebär att det under vissa tillfällen färdas väsentligt högre trafikmängder och även transporter för farligt gods. Under dessa tillfällen leds trafik från E4 på Njurundavägen. Detta förväntas dock inte ske i en sådan omfattning att det motiverar ytterligare skyddsåtgärder för bebyggelsen inom aktuell detaljplan. Detaljplanens genomförande bedöms inte heller påverka möjligheten att använda Njurundavägen som omledningsväg.

Radon

För arbetsplatser, annat än underjordsarbete, har gränsvärdet för radongas angetts som totalexponering under ett år och får inte överstiga $0,36 \times 10^6$ Bq h/m³ (AFS 2011:18). Detta värde motsvarar en exponering på ca 200 Bq/m³. Radonsäkert uppförande rekommenderas för att uppnå gällande värde.

Risker/Störningar

Buller

En bullerberäkning har genomförts över den samlade mängden trafik från väg och järnväg. Beräkningen är utförd av Norconsult och utgår från Trafikverkets prognos för trafik 2040. Bullerberäkningen utgår från att bebyggelse placeras i form av lamellhus där långsidan vänds mot Njurundavägen. Avstånd mellan bostadsbebyggelse och trafikverkets vägområde är 6-8 meter, vilket motsvarar ca 10,5 m mellan vägbana o bostadsbebyggelse.

Tabell 3. Trafikuppgifter vägtrafik, nuläge och prognosår 2040

Väg/delsträcka	Antal fordon. Årsdygnstafik [ÅDT]		Andel tung trafik [%]		Hastighet [km/h]	
	Nuläge	Prognos 2040	Nuläge	Prognos 2040	Nuläge	Prognos 2040
Väg 562 Rondell – avfart väg 559	6070	7080	14	16	50	40
Väg 562 Söder om avfart väg 559	1280	1540	6	7	50	40
Väg 559	4620	5390	5	6	50	40

Tabell 4. Trafikuppgifter tågtrafik, prognosår 2030

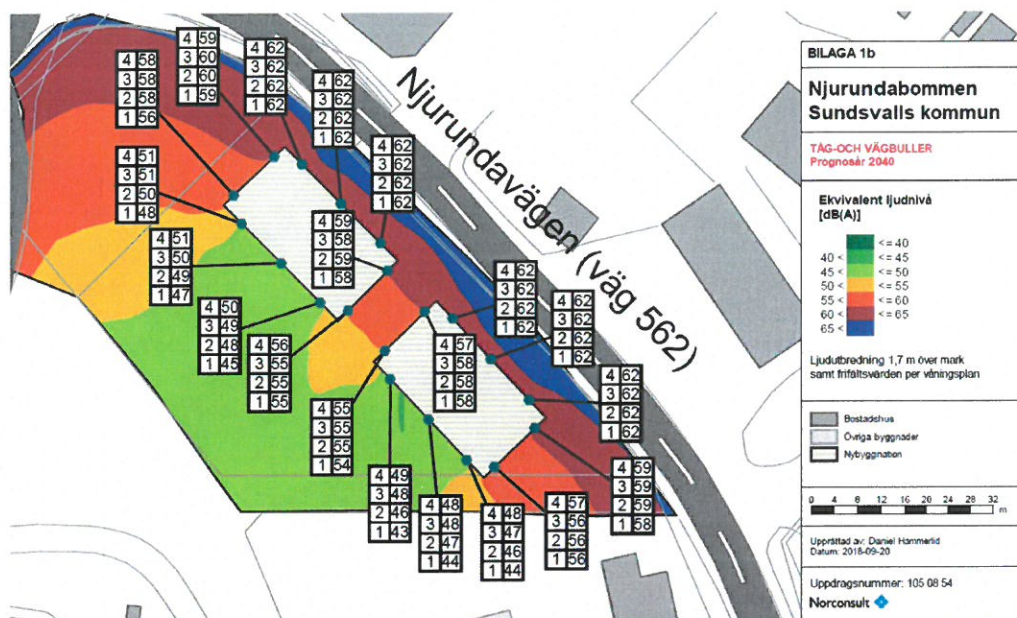
Tågtyp	Antal/dygn	Tåglängd [m]		Hastighet [km/h] ¹⁾
		Medel	Max	
Fjärrtåg (X55)	18	107	107	110 (119)
Regionaltåg (X50)	23	54	54	110 (119)
Lokdragna persontåg (natttåg)	5	300	500	110 (112)
Godståg	32	600	750	100 (103)

1) Hastigheten gäller ca 80 m norr om järnvägsbron över väg 559 och söderut. Norr om denna punkt har en hastighetstrappa nyttjats där tågen accelererar till hastigheten inom parentes.

Trafikverkets prognos för väg och tåg 2040 har legat till grund för bullerberäkningen

Bullerberäkningen visar att fasad mot Njurundavägen uppnår bullernivåer på 62-63 dBA ekvivalent ljudnivå. Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en luddämpad sida (55 dBA ekvivalent ljudnivå) om buller från spår- och vägtrafik överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en annan av byggnadens fasader.

Bullerberäkningen visar även att maximala ljudnivåer från väg på 78-81 dBA vid fasad närmast Njurundavägen. På den luddämpade sidan ligger värdena på 55-64 dBA maximal ljudnivå. Därmed möjliggörs en sida med nivåer under 70 dBA vid fasad och vid eventuell gemensam uteplats. Maximala ljudnivåer från järnväg ligger på väsentligt lägre nivåer.



Bullerberäkning över tåg- och vägbuller, ekvivalent ljudnivå



Bullerberäkning över vägbuller, maximal ljudnivå

Antagande
Njurunda Prästbol 1:111 m.fl.
Bostäder och centrum
Sundsvalls kommun

Planbeskrivning



Bullerberäkning över tågbuller, maximal ljudnivå

Ett antal planbestämmelser anges för att möjliggöra ljudnivåer under gällande riktvärden:

- P₁ - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida
- P₂ – Bostadshus ska placeras med långsidan mot Njurundavägen
- F₁ - Endast lamellhus

Genom att placera bebyggelse med långsidan mot Njurundavägen skapas en ljuddämpad sida. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget med föreslagna planbestämmelser säkerställer att samtliga lägenheter vid fasad samt på gemensam uteplats har bullernivåer under gällande riktvärden.

Dagvatten och höga flöden

Inom planområdets västra del finns en svacka som tar emot dagvatten från område söder om planområdet. För att anslutning till cirkulationsplatsen och anslutning till planområde kommer delar av svackan att behöva fyllas igen. För att säkerställa dagvattenhantering för området planläggs ett område som NATUR som fortsatt kommer att vara beläget lägre än omgivningen och därmed kunna ta emot dagvatten vid skyfall. Dagvattenutredning framtagen av WSP visar

att en magasinering på 60 m³ behövs för att inte flödet från detaljplanområden skulle öka vid 100-årsregn. Inom mark som planläggs som NATUR finns möjligheten för en sådan magasinering.

För att undvika skador på bebyggelse vid skyfall föreslås en planbestämmelse om att byggnader inte får utföras med källare (b₁). Ny bostadsbebyggelse ska placeras mot prickmark utmed Njurundavägen (p₁). Därmed säkerställs att bebyggelsen placeras på ett område som inte riskerar höga flöden vid skyfall.

Område mellan Njurunda Prästbol 1:111 och 1:33 planläggs som PARK för att skydda den befintliga vegetationen, vilket är positivt för dagvattenhanteringen.

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.

Inga riksintresseområden enligt 3 eller 4 kap MB finns inom planområdet och planförslaget bedöms inte heller påverka riksintresseområden i närheten negativt.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

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

MKN vatten

Planområdet tillhör Ljungans avrinningsområde. Nuvarande status för Ljungan är måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Av de kvalitetsfaktorer som den sammanvägda ekologiska statusen är uppbyggd av klassas "hydrologisk regim" som dålig och "morfologisk tillstånd i vattendrag" som måttlig. Hydrologisk regim handlar om flödesvolym, flödesdynamik och tillgänglig flödesenergi. Det morfologiska tillståndet beskriver utformningen av ett vattendrag och mänsklig påverkan. Både klassningarna har tillförlitlighetsklassning C på en skala A-D vilket innebär att det kan finnas stora osäkerheter i klassningen. Planförslaget berör inte dessa kvalitetsfaktorer och bedöms inte påverka MKN vatten negativt i Ljungan vad gäller ekologisk status.

Kemisk status bestäms genom att mäta mängden av bestämda förorenande ämnen i en ytvattenförekomst och klassificeras som antingen god eller ej god status. Det sätt som föreslagen markanvändning skulle kunna påverka vattenförekomsten är genom avledande av dagvatten till följd av ökad andel hårdgjord yta. Den hårdgjorda ytan bedöms ändå inte vara i en omfattning som riskerar att försämra den kemiska statusen och därför bedöms inte heller MKN vatten påverkas negativt av planförslaget.

MKN luft

Planförslaget föreslår en förtätning med flerfamiljshus i centrala Njurundabommen, ett område med bra bussförbindelse och inom några år även tågförbindelse. Med tillgång till kollektiva färdmedel minskas behovet av bil och planförslaget bedöms därför inte ha en negativ påverkan på MKN luft i varken Njurundabommen eller centrala Sundsvall.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4:34. Att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändigt.

AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Ett tidigare ej planlagt område planläggs för att möjliggöra bostadsbebyggelse med lokal för centrumändamål i bottenvåning. Det innebär att centrala Njurundabommen stärks med fler boende och serviceutbudet ökar. Placeringen av bebyggelsen förbättrar även möjligheten att etablera ett torg på andra sidan Njurundavägen genom att bebyggelsen i sig ramar in en sida av torget.

Planförslagets konsekvenser för närboende har utretts under planarbetet. Njurundabommen har stora utvecklingsmöjligheter till följd av ny E4, ny tågstation och upprustning av gaturum. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att konsekvenser är positiva och i nivå med vad som är normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt. Planområdet har även historiskt varit bebyggt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till befintligt VA-nät.

El

Planområdet ansluts till befintligt el-nät

Avfall

Avfall ska tas hand om enligt kommunens avfallsplan.

Tekniska utredningar

Kommunen har genomfört följande utredningar:

- Översiktlig miljöteknisk undersökning Njurunda Prästbol 1:111 och 1:25, Structor, 2018-01-05
- Miljöteknisk markundersökning centrumupprustning Njurundabommen väg 562/559, Trafikverket, Tyrens, 2018-01-31
- PM – Översiktlig dagvattenutredning, WSP, 2018-03-13

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft fjärde kvartalet 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit 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 bygg rätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För att möjliggöra fastigheternas anslutning gatunätet omfattar planförslaget markanvändning för lokalgata. Lokalgatan fungerar som anslutning till planområdet och en planerad plats för hämtning/lämning till skolområdet söder om planområdet. Kommunen är huvudman för lokalgatan som kommer att anläggas i samband med byggnationen av platsen för hämtning/lämning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten m.m. En fastighetsreglering kan t.ex. innebära att en hel fastighet eller delar av fastighet överförs till en annan.

Avstyckning innebär att ny fastighet bildas.

Ägaren till Njurunda Prästbol 1:24, Sundsvalls kommun, har genom köp förvärvat hela fastigheterna Njurunda Prästbol 1:25 och 1:111 och ska genom fastighetsreglering överföras till Njurunda Prästbol 1:24 och 1:106. Lantmäteriförrättning är sökt 2016-02-08, ärendenummer Y166035.

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

Allmän Plats

Allmän platsmark utgörs av del av fastigheterna Njurunda Prästbol 1:24, 1:25, 1:106 och 1:111. Alla fastigheterna ägs av Sundsvalls kommun. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet

ägd av kommunen. Mark från Njurunda Prästbol 1:25 och 1:106 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Njurunda Prästbol 1:24 för allmän plats (lokalgata). Mark från Njurunda Prästbol 1:111 ska genom fastighetsreglering överföras till Njurunda Prästbol 1:106 för allmän plats (Natur och park). Inga exploateringsavtal har upprättats i nuläget.

Kvartersmark

Kvartersmark utgörs av del av fastigheterna Njurunda Prästbol 1:24, 1:25, 1:106 och 1:111. Samtliga fastigheter ägs av Sundsvalls kommun. Mark från Njurunda Prästbol 1:24, 1:25 och 1:111 får genom fastighetsreglering överföras till Njurunda Prästbol 1:106. Avstyckning kan sedan ske för nybildning av bostadsfastighet.

Ledningsrätt - Nyttillkomna rättigheter

Följande ledningsrätt bör tillkomma:

- Inom u markerat område på fastigheterna Njurunda prästbol 1:25 och Njurunda prästbol 1:106 finns befintliga ledningar tillförande MittSverige vatten & avfall. Dessa bör skyddas med en ledningsrätt

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningshavare.

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.

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

Fastighetskonsekvensbeskrivning – sammanfattning

1. Mark som ingår i allmän plats (lokalgata), inom Njurunda Prästbol 1:25, och 1:106, ska genom fastighetsreglering överföras till Njurunda Prästbol 1:24.
2. Mark som ingår i allmän plats (natur och park), inom Njurunda Prästbol 1:111, ska genom fastighetsreglering överföras till Njurunda Prästbol 1:106.

3. Mark som ingår i kvartersmark (BC), inom Njurunda Prästbol 1:24, 1:25 och 1:111, ska genom fastighetsreglering överföras till Njurunda Prästbol 1:106.
4. Ledningsrätt kan inrättas för ledningar inom u markerat område.
5. Mark som ansluter till planområdet inom Njurunda Prästbol 1:25, 1:106 och 1:111 ska genom fastighetreglering överföras till Njurunda Prästbol 1:24, för en bättre fastighetsindelning.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Detaljplanen bekostas av mark- och exploateringsavdelningen, Stadsbyggnadskontoret på Sundsvalls kommun.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättas av David Forslund, planarkitekt. Övriga kommunala tjänstemän som deltagit är Mattias Strömbom, mark- och exploateringsingenjör och Christer Nordin, lantmätare.

STADSBYGGNADSKONTORET

Susanne Klockar Öhrnell
Planchef



David Forslund
Planarkitekt

Detaljplan för
Njurunda Prästbol 1:111 m.fl.
Bostäder och centrum
Njurunda, Sundsvalls kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 28 november – 19 december 2017

ÄNDRING EFTER SAMRÅD

Nedan ges en sammanfattning av de ändringar som gjorts efter de synpunkter som inkommit under samrådet:

- Planbestämmelser har lagts till i plankartan om att byggnader inte får utföras med källare. Planbeskrivningen har uppdaterats i text om dagvatten och höga flöden.
- Planbestämmelse har lagts till om att hälften av alla bostadsrum ska orienteras mot ljuddämpad sida
- Utfartsförbud har införts mot huvudgata och delar av lokalgata.
- Gränser i plankarta har justerats utifrån Trafikverkets gräns till vägområde för väg 562/559.
- Planbestämmelse har införts för att säkerställa en variation i bostadshus över 50 meter.
- Planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats har tagits bort. Detta på grund av att en kompletterande miljöteknisk markundersökning visade att inga föroreningar kunde påträffas.
- Delar av område för natur har ändrats till park för att tydliggöra ansvar för skötsel.
- Avsnitt om byggnadsfritt avstånd samt Njurundavägen som omledningsväg för farligt gods har lagts till i planbeskrivning.
- Avsnitt om dagvatten i planbeskrivning har uppdaterats.
- Planbeskrivning har uppdaterats med rekommendation om oljeavskiljare.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen;

Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämningar,

och buller. Kommunen ska i detaljplanen redogöra för dagvatten, trafiksäkerhet och buller.

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

Hälsa och säkerhet

Dagvatten

Området består idag av skog- och gräsbevuxen mark samt grusplan. Vid exploatering riskerar området att få en större mängd hårdgjorda ytor med snabbavrinning. Risken vid extremflöden och för eventuella översvämningar ska därför beskrivas i planhandlingen och hanteras med eventuella planbestämmelser.

Kommentar: En dagvattenutredning har tagits fram som visar att en magasinsvolym på ca 60 m³ behövs för att inte flödet från detaljplanområden skulle öka. Inom mark som planläggs som NATUR finns möjligheten för en sådan magasinering.

En planbestämmelse har även lagts till om förbud mot källare, i syfte att undvika skador vid skyfall. Planen är utformad så att ny bostadsbebyggelse placeras längs med och maximalt 13 meter från plangräns utmed Njurundavägen. Planbestämmelsen säkerställer att bebyggelsen placeras på ett område som inte riskerar höga flöden vid skyfall.

Trafiksäkerhet

Av planhandlingarna ska det framgå om det går att ha ett mindre avstånd/byggnadsfri zon än 12 meter mellan vägområde och nya byggnader. Marken närmast Njurundavägen och cirkulationsplatsen ska vara byggnadsfri gärna med prickmark.

Kommentar: Sundsvalls kommun har i planprogram för utveckling av centrala Njurundabommen angett att bebyggelse i aktuellt område ska följa och stärka upp Njurundavägen som centrumgata genom Njurundabommen. Trafikverket delar ambitionen om att stärka upp Njurundavägen i samrådshandling för vägplan för väg 562/559 Njurundabommen och anger att vägarna ska ges en stadsmässig karaktär. Varken Trafikverket eller Länsstyrelsen har heller haft synpunkter på denna målsättning i yttranden till planprogrammet.

För att skapa förutsättningar för ett stadsmässigt gaturum är det av betydelse att bebyggelsen placeras längs med och i anslutning till gaturummet. Stora avstånd mellan vägområde och bebyggelse riskerar att skapa impedimentytor som försvagar gaturummet.

Plangränsen har mellan samråd och granskning uppdaterats för att följa Trafikverkets gräns för blivande vägplan. Planbestämmelse om byggnadsfritt avstånd har då ersatts med område med prickmark 4-6 meter från vägområde i

del som går parallellt med Njurundavägen. Avståndet mellan vägbana och närmsta möjliga bostadsbebyggelse är därmed minst 8,5 meter.

För att tydliggöra var bostadsbebyggelsen kan placeras har ett område med korsprickad mark införts på kvartersmark nära cirkulationsplatsen. På korsprickad mark får inte andra byggnader än bostadskomplement placeras, vilket innebär att bostadsbebyggelse enbart är aktuell längre bort från cirkulationsplatsen. Bostadskomplement kan som närmast placeras 9,5 – 11 meter från Njurundavägen, med ett längre avstånd närmast cirkulationsplatsen.

Njurundavägen utgörs vid planområdet av en vägsträcka i en tätortsmiljö. Hastigheterna bedöms vara låga mellan cirkulationsplatsen och korsningen Njurundavägen/Mjösundsvägen. Hastighetbegränsningen kommer vara 40 km/h och många skolbarn passerar Njurundavägen på väg till och från Kyrkmon skola.

Utfartsförbud bör läggas mot Njurundavägen, samt den del av cirkulationsplatsen som inte ska användas för ett fjärde vägben.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med utfartsförbud mot Njurundavägen och delar av den nya anslutningsvägen från cirkulationsplatsen.

Då vägen utanför planområdet används som omledningsväg för farligt gods bör kommunen redovisa och göra en bedömning hur risker ska hanteras.

Kommentar: Njurundavägen är omledningsväg för farligt gods vilket innebär att det under vissa tillfällen färdas väsentligt högre trafikmängder och även transporter för farligt gods. Under dessa tillfällen leds trafik från E4 på Njurundavägen. Detta förväntas dock inte ske i en sådan omfattning att det motiverar ytterligare skyddsåtgärder för bebyggelsen inom aktuell detaljplan. Detaljplanens genomförande bedöms inte heller påverka möjligheten att använda Njurundavägen som omledningsväg. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av Njurundavägen som omledningsväg

Buller

En bullerutredning har utförts men i planhandlingarna redovisas endast de beräknade bullernivåerna. Länsstyrelsen delar inte kommunens uppfattning att det är tillräckligt att utgå från befintliga trafikmängder på Njurundavägen i bullerberäkningen. Enligt 8 § Förordningen (2015:16) om trafikbuller vid bostadsbyggande ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för trafiksituationen. Prognossiffror för 2040 bör därför användas för att beräkna vägtrafikbullret.

Länsstyrelsen anser att det är svårt att få en uppfattning om bullernivåer på bostäderna. Länsstyrelsen vill därför att ett tydligare underlag tas fram som redovisar det högsta bullernivåerna för bostäder. Bullervärden högre än 60

dBa upplevs som störande av de flesta människor. Eventuella åtgärder för att minska för höga bullernivåer för boende ska bestämmas i detaljplanen.

Kommentar: En planbestämmelse har lagts till som anger att minst hälften av alla bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Eftersom en annan planbestämmelse anger att endast lamellhus får uppföras säkerställs den ljuddämpade sidan.

Övriga synpunkter

Trafiksituationen

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att detaljplanen inte stämmer överens med den blivande vägplanen. Området för kvartersmark går in i det blivande vägområdet, vilken även ska inrymma en gång- och cykelväg utmed Njurundavägen. Detta måste samordnas med trafikverksprojektet i Njurundabommen.

Kommentar: Plangränser har utgått från den tidigare tolkningen av vägområdet men har uppdaterats mellan samråd och granskning med den nya gränsdragningen.

Det framgår inte tydligt i detaljplanen att anslutningen till planområdet är via det föreslagna nya vägbenet via cirkulationsplatsen. Detta bör kommunen klargöra. Länsstyrelsen förordar även att kommunen tar kontakt med Trafikverket om förprojektering avseende den nya anslutningen till cirkulationsplatsen.

Kommentar: Anslutningen till planområdet har tydliggjorts med utfartsförbud mot Njurundavägen och delar av den nya lokalgatan vid cirkulationsplatsen. Kommunen för en dialog med Trafikverket avseende lokalgatan.

Detaljplanens tydlighet

Länsstyrelsen anser att en illustration av detaljplanen förbättrar läsbarheten, vilken bör tas fram till granskningsskedet.

Kommentar: Detaljplanen har utformas flexibelt för att möjliggöra att området kan utvecklas på olika sätt. Genom plankartans planbestämmelser säkerställs dock att marken är lämplig för det som föreslås och att bebyggelsen går i linje med planens syfte. En enklare illustration över två möjliga byggnadsvolymer har dock redovisats, som visar grunddragen i bebyggelse som stärker gaturummet och Njurundabommens centrum.

Trafikverket;

Planområdet

- Planområdet stämmer inte överens med den blivande vägplanen. Området för kvartersmark går in i det blivande vägområdet, som även ska inrymma en gång- och cykelväg utmed Njurundavägen. Detta måste samordnas med Trafikverksprojektet i Njurundabommen.

Kommentar: Se kommentar till Länsstyrelsen

- Marken närmast Njurundavägen och cirkulationsplatsen bör prickas, så att den inte går att bebygga. Normalt sett brukar man ha en byggnadsfri zon på 12 meter mellan vägområde och byggnader. I detta fall kan en särskild bedömning göras om det går att ha mindre avstånd mellan byggnad och vägområde. Det är tex. inte tillräckligt med 4 meter mellan bostadshus och väg som anges i planhandlingen.

Kommentar: Se kommentar till Länsstyrelsen

- Utfartsförbud bör läggas mot Njurundavägen, samt den del av cirkulationsplatsen som inte ska användas för ett fjärde ben.

Kommentar: Se kommentar till Länsstyrelsen

- Det framgår inte tydligt i planen att anslutningen till planområdet är via det föreslagna nya benet till cirkulationsplatsen. Finns det andra tankar på hur planområdet ska anslutas? Ska en ny anslutning till cirkulationsplatsen redovisas i detaljplanen måste en förprojektering göras så att Trafikverket kan ta ställning till det exakta läget och utformning innan planen antas. Ett nytt ben till cirkulationsplatsen bekostas inte av Trafikverket utan måste finansieras av Sundsvalls kommun eller annan aktör. Ett avtal som innehåller fördelning av ansvar för kostnader och skötsel mm behöver därför upprättas mellan Sundsvalls kommun och Trafikverket och vara undertecknat innan planen antas.

Kommentar: Anslutningen till planområdet är via den nya anslutningen till cirkulationsplatsen och ett utfartsförbud har lagts till mot Njurundavägen. Sundsvalls kommun och Trafikverket arbetar för att ta fram ett avtal om den nya anslutningen som ska vara undertecknad innan antagande av planen.

- Planen bör även redovisa hur man bedömer och hanterar andra risker än buller. Vägen är ingen rekommenderad väg för farligt gods väg men används som en omledningsväg.

Kommentar: Se kommentar till Länsstyrelsen***Buller***

- En bullerutredning har utförts men i planhandlingarna redovisas endast de beräknade bullernivåerna. Trafikverket delar inte kommunens uppfattning att man i bullerutredningen kan utgå ifrån befintliga trafikmängder på Njurundavägen. Den förväntade minskningen av trafikmängderna pga. av fler hållbara resor med som är kopplade till tågstationen äts förmodligen upp av att nya bostäder och centrumverksamheter anläggs i Bommen. Enligt 8§ Förordningen (2015:16) om trafikbuller vid bostadsbyggande ska hänsyn tas till

framtida trafik som har betydelse för trafiksituationen. Prognossiffror för 2040 bör därför användas för att beräkna vägtrafikbullret.

- Det är svårt att utifrån framtagna bullerkartor och text i planhandlingen få en uppfattning om vilka högsta bullernivåer som bostäderna kommer att få. En tydligare underlag bör därför tas fram i planhandlingarna som redovisar vilka bullernivåer man kommer upp till. Bullerskyddsåtgärder bör också redovisas för att man ska komma ned i bullernivåerna. Bullervärden högre än 60 dBA upplevs som störande av de flesta människor. Vi vill därför förtydliga att Trafikverket inte kommer att utföra några framtida bullerskyddsåtgärder på aktuella fastigheter. Dessa skyddsåtgärder måste utföras när bostadshusen uppförs.

Kommentar: Se kommentar till Länsstyrelsen

Kommunala myndigheter och bolag:

Barn- och utbildningsförvaltningen

Då vägar till både förskola och grundskola passerar området är det av stor vikt att området planeras för att uppnå goda förutsättningar för gång och cykeltrafik till både förskolorna och grundskolorna. Det är därför vi med glädje ser att det planeras för en ny anslutning från rondellen för att göra en bättre trafiksituation för skolorna. Det är viktigt att tänka att även skolbussar bör komma in och kunna köra till Kyrkmons skola via den nya anslutningen. Med fördel färdigställs det direkt en anslutning mot Furubackens skola i samband med att den nya anslutningen upprättas. Det bör också redan nu förberedas för nya personalparkeringar och besöksparkeringar för Kyrkmons skola då delar av parkeringarna idag finns i område D3 i planprogrammet för Njurundabommen.

Då det inte finns några prognoser för antal boende och dess åldersfördelning i materialet är det svårt att uttala sig om de konsekvenser som kan komma om denna detaljplan genomförs.

Det råder en viss platsbrist på förskolorna i området och det är sannolikt att en större förskole enhet behöver etableras i Njurundabommen på sikt. Även en ny förskola kan med fördel förläggas söder om planområdet och då bör även den nya anslutningen förberedas även för att det på sikt även kommer att vara en förskola söder om planområdet.

Vi ser det också som positivt att det planeras för en kommande idrottshall söder om planområdet, det vore bra för Sundsvalls utveckling. Placeringen bör ändå studeras noggrannare så att det också blir bra ytor för skolan och eventuell förskola.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret välkomnar Barn- och utbildningsförvaltningens inspel om den kommande anslutningen till cirkulationsplatsen. I detaljplanen möjliggörs att planområdet ansluts till den nya lokalgatan. Övriga funktioner kopplade till den nya anslutningen sker utanför planområdet och bedöms inte påverkas av detaljplanens utformning.

En fortsatt dialog mellan Stadsbyggnadskontoret och Barn- och utbildningsförvaltningen behövs, men det är ett arbete som sker vid sidan om arbetet för aktuell detaljplan.

Koncernstabens;*Bostadsförsörjning*

Planen bidrar positivt till bostadsförsörjningen genom att fler bostäder tillkommer. Inom området finns förutsättningar att skapa hyreslägenheter, något som efterfrågas av flera grupper i samhället. Utifrån aktuellt bostadsbehov i Njurundabommen bör säkerställas att de lägenheter som tillkommer har god tillgänglighet och passar bland annat för målgruppen äldre.

Kommunens översiktsplan

Hänvisningen till gällande ÖP är riktig och planförslaget stämmer väl mot ÖP.

Folkhälsa

Förslaget bidrar till att lösa bostadsbristen och bidrar till en trivsammare centrummiljö. Det är bra att bullerfrågor och kollektivtrafik har beaktats.

Hållbar tillväxtstrategi

Förslaget bedöms bidra till hållbar tillväxt genom planläggning av bostäder i ett läge där det finns goda förutsättningar för hållbart resande, nära skola och service. Bebyggelsen ger en starkt centrummiljö som gynnar landsbygdsutvecklingen i omgivningen.

Övriga synpunkter

När Ostkustbanan i framtiden byggs om till dubbelspår på sträckan söderut från Njurundabommen är det möjligt att vissa befintliga flerbostadshus berörs och eventuellt måste lösas in. Detta gör det extra angeläget att möjliggöra för nya hyreslägenheter i Njurundabommen.

Kommentar: Noteras.

Miljökontoret*Dagvatten*

Det är bra att förslaget till detaljplan tar upp att överskottsvatten vid höga flöden ska kunna lösas genom att ett område inom planen som avsätts som NATUR. Dagvatten bör omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation på tomtmark eller på lämplig allmän platsmark.

Miljökontoret bedömer att om en större parkering >50 platser är aktuell, behöver dagvattnet renas i oljeavskiljare innan det infiltreras lokalt.

Det är önskvärt att det inom detaljplaneområdet ordnas lämpliga platser för att ta hand om förorenad snö och smältvatten.

Förorenade områden

I förslaget finns en planbestämmelse som anger att bygglov/startbesked inte får ges förrän markföroreningarna har åtgärdats. Miljökontoret vill påminna om att när det blir aktuellt att sanera markföroreningar ska detta anmälas till miljökontoret.

Trafikbuller

Beräkningar av buller visar att nivåerna närmast Njurundavägen varierar mellan 61-63 dBA vid fasad, vilket överskrider riktvärdet på 60 dBA. Maxnivåerna överskrider riktvärdet på 70 dBA. Men det kommer att vara möjligt att skapa gemensamma uteplatser som klarar riktvärdena. Planen reglerar också att vissa lägenheter kommer att behöva vara genomgående med en ljuddämpad sida.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras med text om att oljeavskiljare rekommenderas för parkering med fler än 50 parkeringsplatser. Detaljplanen kan dock inte ställa krav på oljeavskiljare genom planbestämmelse. Detaljplanen möjliggör att tillräcklig yta kan avsättas inom kvartersmark för snöupplag.

Förvaltningen för Kultur & Fritid*Synpunkt Kulturmiljö*

Det är mycket positivt att detaljplan för Njurundabommen planeras samt att vi får fler bostäder. Som i tidigare remissvar vill vi betona vikten av att ny bebyggelse följer Njurundabommens småskaliga karaktär och mänskliga skala. Därför är det positivt att se att planen omfattar flerbostadshus som både inrymmer centrumfunktion samt bostäder totalt max 4 våningar hög, det är endast en våning högre än befintligt centrumhus vilket anses vara en god anpassning till området,

Småskalig bebyggelse, gatustruktur och öppna grönstråk ytor utmed gatan är viktiga kärnvärden i området.

Kultur och fritid förordar två byggandskorppar enligt skiss framför en längre länga i kommande planering. Det för att minska barriäreffekt och släppa in solljus och grönska mellan byggnaderna.

Kommentar: Detaljplanen har utformas flexibelt för att möjliggöra att området kan utvecklas på olika sätt. Genom plankartans planbestämmelser säkerställs dock att marken är lämplig för det som föreslås och att bebyggelsen går i linje med planens syfte. Planförslaget anger inte exakt hur långt kommande bostadsbebyggelse kommer vara men säkerställer att bebyggelsen går längs med Njurundavägen. En planbestämmelse har också införts för att bostadsbebyggelse över 50 meter ska utformas med ett varierat fasadliv.

Nämnden för arbetsmarknad, vuxenutbildning och integration (NAVI)
Navi har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Kommentar: Noteras

MittSverige Vatten AB,

Vatten- och spillvattenförsörjning

Vatten och spillvatten kan anslutas till befintligt ledningsnät i området.
Förbindelsepunktens läge planeras i samråd med exploatören.

Om spillvatten behöver pumpas till förbindelsepunkten eller om vatten måste tryckstegras för att få fullgott tryck ska dessa anordningar bekostas, driftas och underhållas av exploatören.

Dagvattenavledning

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. Om detta inte är fullt möjligt, skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga dagvattenledningen som angränsar till fastigheten.

Övrigt

Vid avledning av annat avloppsvatten än normalt hushållspillvatten gäller gränsvärden enligt "Krav på utsläpp av avloppsvatten till det kommunala avloppsledningsnätet" (bifogas).

Fettavskiljare

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i "Krav på verksamheter för utsläpp av industrivatten till det kommunala avloppsledningsnätet" inte överskrids.

Livsmedelsverksamheter behöver i de flesta fall ha avskiljning av fett. Detta innebär för restauranger att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825 behöver installeras. Se gällande lagar och regler i ABVA*. Fastighetsägaren är ansvarig för detta.

Fettavskiljare ska anmälas med blanketten Anmälan om fettavskiljare som finns på hemsidan.

Sundsvall Vatten & Avfall AB kan komma att ställa krav på provtagning för att visa att kraven följs.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se svar till länsstyrelsen om hantering av dagvatten. Detaljplanen har ingen möjlighet att ställa krav på rening av vatten eller fettavskiljare.

Medelpads Räddningstjänstförbund;

En strategiskt bra placerad brandpost finns inom detaljplaneområdet, utplacerad ungefär vid korsningen Njurundavägen/Bomhusgatan. Det är viktigt att beakta så den inte byggs över eller tas bort i samband med byggnationerna. I övrigt har räddningstjänsten inga synpunkter i ärendet.

Kommentar: Synpunkten noteras. Plangränsen är efter samrådet korrigerad efter Trafikverkets vägområde för Njurundavägen. Brandposten är lokaliserad vid gränsen mellan vägområde och planområde. Den behöver därför beaktas i både detaljplanen och Trafikverkets vägplan för väg 562/559.

Företag:

E.ON

Inom och i närhet av området som detaljplaneras har E.ON hög - och lågspänningskablar, kabelskåp samt nätstationer 10kV. Vi bedömer inte att dessa ska utgöra något hinder för byggnation. Befintliga nätstationer i området bedöms klara av att förse planområdet med ström och ingen ny stationsplats krävs således.

Kommentar: Noterat

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



David Forslund
Planarkitekt

Detaljplan för

Njurunda Prästbol 1:111 m.fl, bostäder och centrum

Njurunda Prästbol 1:111 m.fl.

Sundsvalls kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planförslaget har varit föremål för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 11 juni – 2 juli 2018.

ÄNDRING EFTER GRANSKNING

- Område för T har tagits bort i plankartan. Området omfattas av Trafikverkets vägplan och för att undvika dubbelreglering tas området bort.
- Planbestämmelse om att bostadshus ska placeras mot prickmark utmed Njurundavägen läggs till (p₁). Samtidigt tas planbestämmelse bort om att bostadshus får placeras maximalt 13 meter från plangräns utmed Njurundavägen.
- Område för prickmark mellan bostadsbebyggelse och Njurundavägen har utökats från 4-6 meter till 6-8 meter.
- Avsnitt om buller i planbeskrivningen har ändrats.

Svar har inkommit från

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen

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

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att kommunen ska säkra att samråd sker med kommunens miljökontor när det gäller eventuella schaktarbeten. Detta eftersom det finns frågetecken kring eventuella oljecisterner för eldningsolja vilket gör att schaktarbeten bör göras med ett visst mått av försiktighet.

***Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret delar länsstyrelsens uppfattning. I planbeskrivningen nämns också att samråd med kommunens miljökontor bör ske. Det är sedan exploatörens ansvar att säkerställa att detta genomförs.*

Trafikverkets yttrande bilägges. Länsstyrelsen förutsätter att samråd avseende yttrandets innehåll ska ske med länsstyrelsen och Trafikverket före att kommunen antar detaljplanen.

Kommentar: Samråd med länsstyrelsen och Trafikverket har efter granskning skett. Se i övrigt svar till Trafikverket.

Trafikverket

Avstånd mellan bostäder och vägområde

Trafikverket tog i samrådsskedet upp att det måste motiveras i planhandlingarna om det är möjligt att ha ett mindre avstånd/byggnadsfri zon än 12 meter mellan vägområde och nya byggnader, dvs det bör göras en särskild bedömning. Trafikverket var tydlig med att det inte var tillräckligt med 4 meter mellan bostadshus och vägområde som angavs i samrådshandlingen. Det vore också bra om kommunen har denna dialog med Trafikverket innan planen går ut på granskning.

Nu i granskningsskedet har marken närmast Njurundavägen och cirkulationsplatsen prickats (så att den inte kan bebyggas) vilket är bra, med det är bara en bredd på uppskattningsvis drygt 4 meter från vägområdesgräns. Det innebär enligt planbeskrivningen att kan bli ett avstånd mellan bostadsvägg och vägyta på 8,5 meter, men bara 4-5 meter mellan gång- och cykelväg och bostadsvägg.

I samrådsskedet framförde Trafikverket att planen även borde redovisa hur man bedömer och hanterar andra risker än buller. Vägen är ingen rekommenderad väg för farligt gods väg men används som en omledningsväg. Bostäder är att betrakta som känslig verksamhet, dvs. en markanvändning som omfattar utsatta eller många personer. Detta saknas i granskningshandlingen. Även om Njurundavägen inte är rekommenderad led för farligt gods är andelen tung trafik relativt stor (över 600 fordon/dygn). Detta är något man bör ta hänsyn till när man bedömer minsta avstånd mellan vägområde och bostäder.

Sammantaget anser Trafikverket att vid denna vägsträcka ska avståndet mellan bostadshus och vägområdesgräns vara minst 8 meter, och området däremellan bör då vara prickad mark. Trafikverket anser också det finns inga motiv till att delar av Njurundavägen ska ingå i planområdet, dvs vägområdet bör inte ingå i detaljplanen.

Kommentar: Efter samrådet tydliggjordes planbeskrivningen avseende avstånd mellan bebyggelse och väg. För att skapa förutsättningar för ett stadsmässigt gaturum är det av betydelse att bebyggelsen placeras längs med och i anslutning till gaturummet. Stora avstånd mellan vägområde och bebyggelse riskerar att skapa impedimentytor som inte kan användas och som istället försvagar gaturummet

Njurundavägen utgörs vid planområdet av en vägsträcka i en tätortsmiljö. Hastigheterna bedöms vara 40 km/h mellan cirkulationsplatsen och korsningen Njurundavägen/Mjösundsvägen. Många skolbarn passerar också Njurundavägen på väg till och från Kyrkmon skola och Njurunda friskola.

Hastighetsbegränsningen samt planerad utformning av Njurundavägen som centrumgata motiverar inte längre byggnadsfria avstånd med hänsyn till trafiksäkerhet.

Angående risker med farligt gods görs bedömningen att antalet tunga fordon i sig inte motiverar skyddsåtgärder (t.ex. längre avstånd mellan bebyggelse och väg). Enligt länsstyrelsen i Västernorrland vägledning om riskhantering i detaljplaneprocessen ska riskhanteringprocessen beaktas inom 150 meter från farligt godsled. Inte heller det faktum att Njurundavägen fungerar som omledningsväg för farligt gods motiverar därför åtgärder för att minska risk från farligt gods. Varken länsstyrelsen eller Räddningstjänsten har heller haft synpunkter på detta under granskning.

Kommunen och Trafikverket har efter granskning kommit överens om ett utökat bebyggelsefritt område. Prickmarken mellan bostadsbebyggelse och Njurundavägen har ändrats från 4-6 m till 6-8 m.

Delar av Njurundavägen har inför granskning ingått i planområdet. Motivet till det har varit att undvika utfartsförbud i plangräns. Gränsen till Trafikverkets vägområde uppdaterades mellan samråd och granskning, vilket påverkade planbestämmelse p₁. Efter granskning har område för T utgått från planområdet och som en konsekvens har planbestämmelse p₁ korrigerats.

Gator och trafik

Ett avtal måste upprättas mellan Trafikverket och Sundsvalls kommun angående det fjärde benet till cirkulationsplatsen, dvs anslutningen till planområdet. Trafikverket vill påminna om att avtalet måste vara påskrivet innan detaljplanen antas.

Kommentar: *Noteras. Avtalet ska vara påskrivet innan antagande av detaljplanen.*

Befintligt övergångsställe mellan planområdet och Bomhusgatan/Torgatan tas bort i föreslagen vägplan för centrumupprustning Njurundabommen. Det saknas information om utformningen av den nya anslutningen till cirkulationsplatsen, ska den innefatta endast bilfält eller även en gång- och cykelbana?

Kommentar: Framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter är viktigt för såväl planområdet som Njurundabommens centrum i stort. Användning lokalgata möjliggör en anslutning till cirkulationsplatsen. Samtidigt begränsar inte användningen utformningen på platsen, t.ex. om det blir gc-väg eller ej. Utformning för hela anslutningen kommer att tydliggöras under hösten 2018.

Parkering

Det saknas en beskrivning av hur parkeringar ska anordnas för Centrumverksamheten. Verksamhetsutövaren är ansvarig för att ordna parkeringsmöjligheter för sina kunder inom fastigheten, men hur detta kan lösas bör illustreras i detaljplanen. Trafikverket ser annars en risk att bilar kan komma att parkeras utmed Njurundavägen.

Kommentar: *Det finns möjligheter att anordna parkeringsplatser inom kvartersmark för verksamhetsutövaren. Detaljplanen styr inte vart dessa parkeringar ska läggas men är en förutsättning för verksamhetsutövaren, vilket hanteras i bygglovsskedet.*

Buller

I planhandlingen anges att bullerberäkningar har utförts men bullernivåerna (som är relativt höga) anges inte i planbeskrivningen. Det är viktigt för framtiden att beräknande bullernivåer framgår av själva planhandlingen. Även Trafikverkets tidigare synpunkter om bullerutredning kvarstår från samrådskedet. Trafikverket vill poängtera att det står i 8§ Förordningen om trafikbuller (2015:216) att vid beräkning av bullernivåer vid bostadsbyggande ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Egna antaganden att trafikmängderna ska minska är inte tillräckligt underlag. Dessutom har endast bullerberäkningar redovisas på bilagda kartor och inte själva beräkningsunderlaget. Det framgår heller inte hur man har bedömt den tillkommande centrumverksamheten samt tillkommande bostäder. Trafikverket anser därför att man bör utgå från prognossiffror för 2040 när man beräkna vägtrafikbullret.

Kommentar: *Ett krav på ljuddämpad sida finns i detaljplanen som planbestämmelse. Tillsammans med bestämmelser om enbart lamellhus och att långsidan ska vändas mot Njurundavägen klaras riktvärden för trafikbuller.*

En kompletterande bullerberäkning har tagits fram utifrån Trafikverkets prognos över väg- och tågtrafik 2040. Beräkningen bekräftar bilden av att höga ekvivalentnivåer vid fasad mot Njurundavägen och att föreslagna planbestämmelser leder till att riktvärdena klaras. Avsnitt om buller har i planbeskrivningen justerats utifrån genomförd bullerberäkning.

Kommunala myndigheter och bolag:

Miljökontoret

Miljönämnden har inga fler synpunkter gällande förslag till detaljplan för bostäder och centrum, Njurunda Prästbol 1:111 m fl.

Kommentar: *Noteras*

Kommunstyrelsekontoret

Koncernstaben har yttrat sig positivt om ärendet i samrådsskedet.

Vi har inga övriga synpunkter.

Kommentar: *Noteras*

Kultur- och Fritidsförvaltningen

Sundsvalls kommun, Kultur&Fritid har tagit del av handlingarna och har inget att erinra.

Kommentar: *Noteras*

Förvaltningen för Arbetsmarknad, Vuxenutbildning och Integration

NAVI har ingen erinran på detaljplaneförslaget.

Kommentar: *Noteras*

MittSverige Vatten & Avfall

Sundsvall vatten har inga ytterligare synpunkter i ärendet SBN - 2016 - 01337, Detaljplan för: Bostäder och centrum Njurunda Prästbol 1:111 m.fl Njurunda, Sundsvalls kommun än de som är lämnade i tidigare samråd.

Kommentar: *Noteras.*

Företag:

E.ON

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

Kommentar: *Noteras.*

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar-Öhrnell
Planchef



David Forslund
Planarkitekt

Detaljplan för
Njurunda Prästbol 1:111 m.fl.
Bostäder och centrum
Njurunda, 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
SVT Mittnytt, 851 80 SUNDSVALL
Sveriges Radio Västernorrland, Krönvägen 18, 851 80 SUNDSVALL
Sundsvalls Nyheter, Kyrkogatan 16 B, 851 31 SUNDSVALL

Barn- och utbildningsförvaltningen
Koncernstaben
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