



[stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se](mailto:stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se)

## **Antagen detaljplan för Härsta 9:3, Sundsvalls kommun**

### **Länsstyrelsens beslut**

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (2010:900) att inte pröva stadsbyggnadsnämndens beslut den 25 mars att anta detaljplan för Förtätning i Ljustadalen, Härsta 9:3.

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

### **Beskrivning av ärendet**

Planen syftar till att möjliggöra uppförande nya flerbostadshus inom aktuell fastighet.

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Det här beslutet har fattats av enhetschef Stina Pettersson efter föredragning av planhandläggare Mi Berglin.

**§ 54 Beslut om antagande, Detaljplan för  
Förtätning i Ljustadalen, Härsta 9:3,  
(SBN-2018-01361-40)**

**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

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

**Ärendet**

Stadsbyggnadskontoret har mottagit en ansökan från IB Sundsvall Holding

AB om att bygga nya hyreslägenheter inom fastigheten Härsta 9:3. För att kunna tillgodose behovet av fler hyresbostäder inom Sundsvalls kommun anses detta förtätningsförslag vara ett steg i rättriktning. Ljustadalen 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 tillgänglighetsanpassad hyresbostäder med hiss. I gällande detaljplan 2281K-2287SKÖ framgår det att markanvändningen för området där de nya huskropparna ska placeras till största del utgörs av prickmark.

**Överläggning**

Susanne Klockar Öhrnell svarar på ledamöternas frågor.

**Beslutsunderlag**

- Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämndens Arbetsutskott - 2020-03-11 - § 43
- Tjänsteskrivelse - SBN-2018-01361-40 - Beslut om antagande, Detaljplan för Förtätning i Ljustadalen, Härsta 9:3,
- Bilaga Antagandehandling Detaljplan för Förtätning i Ljustadalen Härsta 9.3

-----

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

# Anslagna protokoll : Stadsbyggnadsnämnden

## Organ

Stadsbyggnadsnämnden

## Sammanträdesdatum

2020-03-25

## Paragrafer

§§ 44-71

## Justeringsdatum

2020-03-30

## Datum då anslaget sätts upp

2020-03-30

## Datum då anslaget tas ned

2020-04-22

## Möjlighet att överklaga beslut under perioden

2020-03-30 till och med 2020-04-21

## Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

## Kontakt

Stadsbyggnadsnämnden, [stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se](mailto:stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se)

## Relaterade dokument

[Protokoll stadsbyggnadsnämnden 2020-03-25](#)

[Hur du överklagar ett beslut](#)



Detaljplan för

## Förtätning i Ljustadalen

Härsta 9:3

Ljustadalen, Sundsvalls kommun

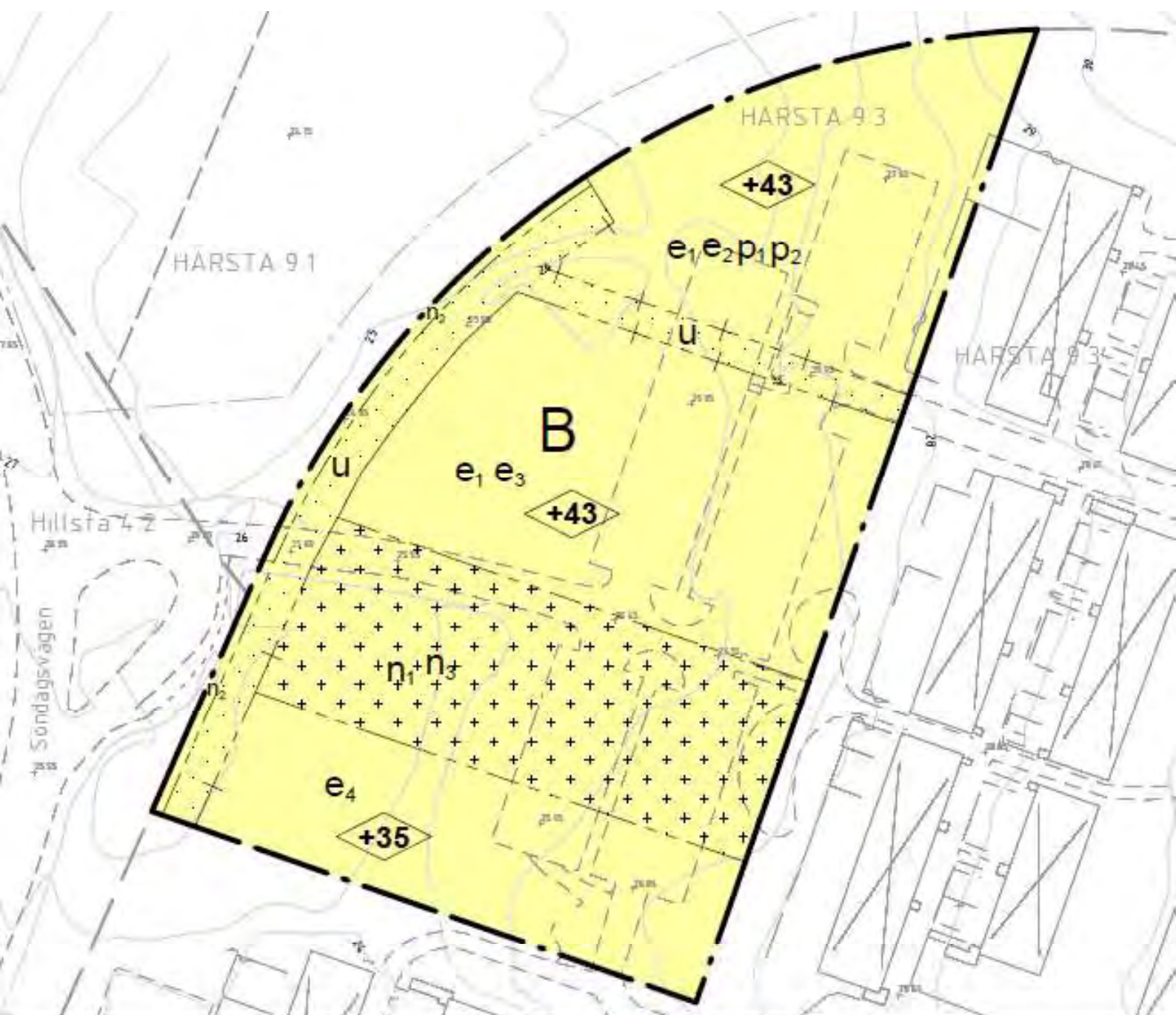
Upprättad av stadsbyggnadskontoret den 31 mars 2020

Kontaktperson: Hampus Berggren

Namntelevon 060-19 13 46

e-post: stadsbyggnadsnamnden@sundsvall.se

- ☒ Samråd 16 oktober - 6 november 2019
- ☒ Granskning 21 januari - 10 februari 2020
- ☒ Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 25 mars 2020
- ☒ Laga kraft 24 april 2020



Uppgifter om grundkartan

Upprättad genom fotogrammetrisk mätning

Koordinatsystem: SWEREF99 17 15

Höjdsystem: RH2000

Lantmäterikontoret i Sundsvall 2019

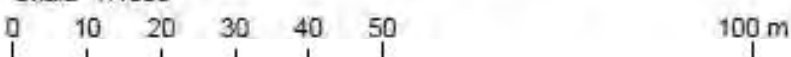
Lena Hugosson

Biträdande förvaltningschef

2281K-DP-

|           |                      |
|-----------|----------------------|
|           | Staket               |
|           | Gata                 |
|           | Löv- resp barrträd   |
|           | Nivåkurvor           |
|           | Rutnätspunkt         |
| 17:5      | Fastighetsbeteckning |
|           | Fastighetsgräns      |
| ROSENBORG | Kvarternamn          |
|           | Byggnader            |

Skala 1:1000



# PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | Planområdesgräns                 |
|  | Egenskapsgräns                   |
|  | Administrativ och egenskapsgräns |

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

|   |          |
|---|----------|
| B | Bostäder |
|---|----------|

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

|                |                                                                                                                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e <sub>1</sub> | Lägsta byggnadshöjd är 9 meter, med undantag för bostadskomplement som max får vara 4 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
| e <sub>2</sub> | Största byggnadsarea är 750 m <sup>2</sup> , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.                                                 |
| e <sub>3</sub> | Största byggnadsarea är 2100 m <sup>2</sup> , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.                                                |
| e <sub>4</sub> | Största byggnadsarea är 1250 m <sup>2</sup> , 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, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.                                           |

Placering

|                |                                                                                          |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| p <sub>1</sub> | Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.      |
| p <sub>2</sub> | Bostadskomplement ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |

Markens anordnande och vegetation

|                |                                                                                                                                            |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| n <sub>1</sub> | Parkering för cykel och motorfordon får anordnas till en maxyta av 600 m <sup>2</sup> , 4 kap. 13 § 1 st 1 p.                              |
| n <sub>2</sub> | Dike för avledning av dagvatten, 75% av markytan ska möjliggöra infiltration varav minst 50% av markytan ska vara gräsbevuxen, 4 kap. 10 § |
| n <sub>3</sub> | Inom planområdet ska 50 % av markytan möjliggöra för infiltration av dagvatten, 4 kap. 10 §                                                |

## 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 bostadsändamål förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställs genom att eventuella markföroreningar har avhjälpits, 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat

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

Detaljplan för

Antagande

Förtätning i Ljustadalen  
Härsta 9:3

Ljustadalen, Sundsvalls kommun

Upprättad 2020-02-13

Reviderad 20

Susanne Klockar Ohmell  
Planchef

Hampus Berggren  
Planarkitekt

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Beslutsdatum    | Instans |
| Godkännande     |         |
| Antagande       |         |
| Laga kraft      | SBN     |
| Genomförandetid |         |
| 10 år           |         |
| Dnr             |         |
| SBN-2018-01361  |         |

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>                    | <b>3</b>  |
| PLANDATA                                              | 3         |
| Områdets läge och areal                               | 3         |
| Markägoförhållanden                                   | 4         |
| Området idag                                          | 4         |
| <b>PLANFÖRSLAG</b>                                    | <b>5</b>  |
| PLANBESTÄMMELSER                                      | 5         |
| Bebyggelseområden                                     | 6         |
| Friytor                                               | 7         |
| Natur                                                 | 8         |
| RISKER/STÖRNINGAR                                     | 8         |
| Radon                                                 | 8         |
| Skuggning                                             | 8         |
| Dagvatten och flöden                                  | 9         |
| Brandvattenförsörjning                                | 9         |
| Buller                                                | 9         |
| Historisk beskrivning                                 | 10        |
| Förorenad mark                                        | 10        |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED 3,4, 5 OCH 7 KAP. MILJÖBALKEN | 11        |
| Hushållningsbestämmelser 3, 4 kap MB                  | 11        |
| Miljökvalitetsnormer 5 kap MB                         | 11        |
| Undersökning av miljöbedömning                        | 11        |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN                           | 12        |
| AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER                          | 12        |
| Konsekvenser utom planområdet                         | 12        |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING                                   | 13        |
| Vatten och avlopp                                     | 13        |
| Värme                                                 | 13        |
| El                                                    | 13        |
| Avfall                                                | 13        |
| Tekniska utredningar                                  | 13        |
| <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b>                             | <b>13</b> |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR                                | 13        |
| Tidplan                                               | 13        |
| Genomförandetid                                       | 13        |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR                             | 14        |
| EKONOMISKA FRÅGOR                                     | 15        |
| Planekonomi                                           | 15        |
| ÖVRIGT                                                | 15        |

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

**SÄNDLISTA**

**FASTIGHETSFÖRTECKNING**

**BILAGOR**

**Sundsvall växer** [www.sundsvallvaxer.se/dpharsta](http://www.sundsvallvaxer.se/dpharsta)

Detaljplan för  
**Förtätning i Ljustadalen**  
Härsta 9:3  
Ljustadalen, Sundsvalls kommun

---

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom aktuell fastighet uppföra nya 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 Härsta 9:3.

Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att påbörja planläggning 2019-01-30.

### PLANDATA

#### Områdets läge och areal

Planområdet omfattar cirka 7,3 hektar och är beläget längs Söndagsvägens östra sida i närheten av Ljustadalens centrum, ca 10 km norr om Sundsvalls centrum.



**Markägoförhållanden**

Marken är i privat ägo.

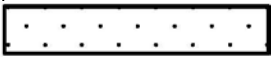
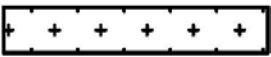
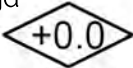
**Området idag**

Fastighetens västra del är relativt plant och stiger sedan i den östra delen. Inom fastigheten finns ett tiotal flerbostadshus i varierad storlek med lägre byggnader i väster och högre byggnader placerade på höjden i öster. De lägre byggnaderna har egna mindre uteplatser medan de högre byggnaderna har balkong. Inom fastigheten finns två mindre lekplatser och en större grönyta med fotbollsplan. Det finns två större parkeringsytor med varsin infart från Söndagsvägen samt en mindre parkeringsyta belägen i den nordöstra delen av fastigheten. Söndagsvägen har två körfält, ett i varje riktning. Trottoar för gång och cykel finns men är placerad på sid av Söndagsvägen och upphör vid den södra parkeringsytan. Trafiken längs Söndagsvägen är främst koncentrerad kring Ljustadalens centrum som ligger söder om området med skola och andra verksamheter. I sydväst breder ett större villaområde ut sig. Planområdet är en del av fastigheten Härsta 9:3 och är markerat i bilden nedan.



Foto över fastigheten mot öster

## PLANFÖRSLAG

|                                                                                                  | Planbestämmelser                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B<br>(kvartersmark)                                                                              | Bostäder                                                                                                                                                                                                                                     |
| e <sub>1</sub>                                                                                   | Lägsta byggnadshöjd är 9 meter, med undantag för bostadskomplement som max får vara 4 meter hög. Detta för att säkerställa att lägsta våningsantal blir tre våningar och därmed uppfylls kravet för installation av hiss i dessa bostadshus. |
| e <sub>2</sub>                                                                                   | Största byggnadsarea är 750 m <sup>2</sup> . Inom angiven byggnadsarea ska bostadshus med balkonger och trapphus samt bostadskomplement inrymmas.                                                                                            |
| e <sub>3</sub>                                                                                   | Största byggnadsarea är 2100 m <sup>2</sup> . Inom angiven byggnadsarea ska bostadshus med balkonger och trapphus samt bostadskomplement inrymmas.                                                                                           |
| e <sub>4</sub>                                                                                   | Största byggnadsarea är 1250 m <sup>2</sup> . Inom angiven byggnadsarea ska bostadshus med balkonger och trapphus samt bostadskomplement inrymmas.                                                                                           |
| prickmark<br> | Marken får inte försees med byggnad. Används för att skydda underjordiska ledningar. Området får användas för parkering.                                                                                                                     |
| korsmark<br>  | Marken får endast försees med bostadskomplement. Används för att skapa en öppen yta med ljusinsläpp och möjlighet till utomhuslek.                                                                                                           |
| + höjd<br>    | Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. Reglerar byggnadens höjd från markplan till skärningen mellan fasadplan och ett takplan.                                                                                                  |
| p <sub>1</sub>                                                                                   | Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.                                                                                                                                                                                |

|                |                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| p <sub>2</sub> | Bostadskomplement ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.                                                                                                                                                     |
| n <sub>1</sub> | Parkering av cykel och motorfordon får anordnas till en maxyta av 600 m <sup>2</sup> .<br>Parkeringsytan begränsas i detta område för att skapa utrymme för en öppen yta med möjlighet till utomhuslek och rekreation. |
| n <sub>2</sub> | Dike för avledning av dagvatten, 75 % av markytan ska möjliggöra infiltration varav minst 50 % av markytan ska vara gräsbevuxen.                                                                                       |
| n <sub>3</sub> | Inom planområdet ska 50 % av markytan möjliggöra för infiltration av dagvatten.                                                                                                                                        |
| u              | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.                                                                                                                                                                |

### Bebyggelseområden

#### Bostäder

Inom planområdet finns idag flerbostadshus uppförda i en respektive tre våningar som är byggda under 1970-talet. flerbostadshusen med tre våningar saknar hiss. Befintlig bebyggelse är väl sammanhängande och kan upplevas som tätbebyggd. Ny bebyggelse ska uppföra med två respektive fyra våningar där flerbostadshusen med fyra våningar byggs med hiss. De nya byggnaderna är tänkt placeras vågrätt i förhållande till de befintliga byggnaderna som står mer lodrätt, detta för att på så sätt släppa in mer ljus och skapa 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

Sydväst om planområdet breder ett större villaområde ut sig medans enstaka jordbruksfastigheter återfinns i norr. Ljustadalens centrum med förskola och skola, äldreboende samt vårdcentral är beläget knappt 200 meter söder om Härsta 9:3. Sundsvalls fältrittklubb ligger cirka 1 kilometer från området och Birsta handelsområde ligger på cirka 2 kilometers avstånd med dagligvaru- och detaljhandel.

## Tillgänglighet

Planområdet ligger öster om Söndagsvägen och cirka 500 från utfarten till Ljustavägen. All parkering sker inom den egna fastigheten där antalet parkeringsplatser kan tillgodoses för det befintliga samt det nyttkommande bostadsbeståndet. Antalet parkeringsplatser ska överensstämma med gällande parkeringsnorm för aktuellt område, som i detta fall är 0,9 parkeringsplatser/lgh (ink besöksparkering). Efter maximalt utnyttjad exploatering uppgår antalet parkeringsplatser till cirka 301 stycken för det tillkommande och befintliga bostadsbeståndet inom hela Härsta 9:3. Antalet parkeringsplatser som behöver tillskapas för de nya bostäderna är cirka 105 stycken. Inom den nya detaljplanen planeras det för cirka 131 stycken parkeringsplatser som dels är tänkt att placeras i utkanten av den nordvästra delen av planområdet samt inom planområdet mellan den planerade bebyggelsen. Samtliga parkeringsplatser ska vara 2,5 x 5 meter stora samt ha ett avstånd bakom p-platsen på 7 meter (backrörelse). För att täcka upp parkeringsbehovet tillskapas fler parkeringsplatser inom Härsta 9:3. Den tillhörande situationsplanen, (se bilaga 1) redovisar hur placeringen av samtliga parkeringar kan komma att se ut. I situationsplanen redovisas även vägdragningen inom området som är tänkt att användas för de boende samt för exempelvis räddningstjänst mm.

Den befintliga infarten till det nya området kommer att behållas. Vägområde för gång och cykel finns separerat vid sidan av Söndagsvägen och vidare in mot Ljustadalens centrum och skolområde. För att ta sig till fots eller med cykel från planområdet in till Ljustadalens centrum/skolområdet behöver endast en bussgata korsas, vilket upplevs som en trygg färdväg för de boende i området.

Busslinje 5 och 76 passerar cirka 200 meter söder om planområdet, precis söder och fastighetsgränsen till Härsta 9:3. Busslinjerna går med tätt mellan turerna, vilket gör att det med lätthet går att ta sig både till Birsta handelsområde och vidare in till Sundsvalls centrum.

## Friytor

### Park och naturmiljö

Runt om planområdets norra delar återfinns till största del åkermark. Inom planområdet finns några gröna ytor och en större fotbollsplan, men det är i utkanten av planområdets östra del som utrymme för rekreation breder ut sig i form av en mindre skog, gröna ytor, fotbollsplan och en basketplan mm. För att de som bor inom området ska kunna nyttja de utemiljöer som finns på ett bättre sätt, finns möjlighet till att skapa fler grillplatser i anslutning till de större grönytorerna inom hela fastigheten.

Vid utformningen av planen har en viktig del varit att säkerställa barnens fortsatta tillgång till utomhuslek i anslutning till bostäderna. Inom planområdet tillskapas därav en större grönyta med lekanordningar för barnen som ett komplement till de övriga lekplatserna som finns inom fastigheten.

## Natur

### Landskap

Inom planområdet är landskapet relativt plant men om man ser till hela fastigheten med kringliggande omgivning så sluttar landskapet från öst till väst med någon höjdmeter.

### Markbeskaffenhet

Inom planområdet finns idag inga byggnader bortsett från två mindre förrådsbyggnader. Marken består till cirka 33 % av asfalterad yta som används för bilparkering och den resterande ytan består utav grönytor med varierad kvalitet, samt en mindre fotbollsplan.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU består planområdet huvudsakligen av gnejsiga bergarter. Det uppskattade jorddjupet ner till berg är cirka 3 till 10 meter. Jordarterna består främst av morän med inslag av tunt eller osammanhängande ytlager av lera/silt.

## Risker/Störningar

### Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m<sup>3</sup>) 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 nordväst 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 två befintliga byggnader i nordväst som direkt angränsar till det nya området kan komma att utsättas för skuggning under vissa delar av året vid solnedgång.

## Dagvatten och flöden

### Dagvatten, vatten och spillvatten

Fastigheten är ansluten till den kommunala dagvattenanläggningen. I planområdet finns ett befintligt dagvattensystem som består av dräneringsledningar, täta ledningar och dagvattenbrunnar. Trots en förtätning bedöms inte belastningen på anläggningen öka. I *bilaga 3* redovisas ett förslag på en möjlig lösning för att fördröja dagvattnet inom planområdet. Exempelvis benämns skelettjordar, dikesremсор och växtbäddar som möjliga alternativ. En stor del av den asfalterade parkeringsytan omvandlas till område för bostäder samt gröna ytor. Dagvattnet hanteras och fördröjs inom fastigheten. Utmed planens västra del, delvis överlappande med u-område, reserveras mark i plankartan för att möjliggöra ett svackdike som lokalt kan omhänderta dagvatten från parkeringsytor. Vidare säkerställs att andelen infiltrationsytor inom planområdet uppgår till 50% av den totala ytan. Ljustabäcken bedöms inte påverkas av denna planändring. Andelen hårdgjord yta inom planområdet kommer att stiga från cirka 33 % till cirka 50 % av planområdets totala yta. Detta efter maximalt utnyttjad exploatering. Som markförhållandena ser ut i dagsläget består planområdet av cirka 66% grönyta och resterande ytor är asfalterade och används för parkering och väg. Efter exploatering med tillkommande flerbostadshus och ytterligare parkeringsplatser är bedömningen att fördelningen kommer ligga runt 50% hårdgjorda ytor och 50% gröna ytor. I *bilaga 4* redovisas dimensionerade flöden för vatten och spillvatten för de planerade bostäderna.

### Markavvattning

Tillstånd för markavvattning bedöms ej erforderligt.

## Brandvattenförsörjning

Inom detaljplaneområdet finns idag ont om brandposter. Ny brandpost föreslås därför kunna placeras vid infarten till planområdet längs Söndagsvägen.

## 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.

Buller från Söndagsvägen bedöms inte utgöra någon betydande påverkan för de planerade flerbostadshusen i området. Den trafik som passerar i anslutning till området är förhållandevis liten och bör heller inte upplevas som störande då den till största del har sin målpunkt inom området och ej används som genomfartssträcka.

**Historisk beskrivning**

En historisk beskrivning har upprättats för fastigheten. Enligt historiken tyder det på att området tidigare har använts som åkermark. Från 70-talet och framåt har Stora delar av området använts för bostadsändamål. Se *bilaga 4* för fullständig historisk beskrivning.

**Förorenad mark**

Markprovtagningar har genomförts för att säkerställa markens lämplighet. Se *bilaga 5* för provtagningsplan.

Resultaten från markmiljöproverna som grundats på den upprättade provtagningsplanen redovisas i *bilaga 6*. I två utav provpunkterna visar resultaten på förhöjda värden av alifater. SWECO har följande rekommendationer gällande dessa provtagningspunkter:

**Punkt SW1907**

Ur ett riskbedömningsperspektiv bedöms risken för exponering av föroreningar överskridande det generella riktvärdet för KM i punkt SW1907 att vara låg i dagsläget. Jorden finns intill en större asfalterad yta vilket innebär att risken för exponering för djur och människor är låg. Eftersom det även fortsättningsvis planeras att vara en asfalterad yta här kommer risken för exponering att ligga kvar på samma nivå som tidigare. Om inga förändringar i utformning sker innan byggnation rekommenderas ingen åtgärd i denna punkt.

**Punkt SW1908**

Jord från provpunkt SW1908 visar på högre värden av alifater C-16-C35 i de utliga jordlagren 0-0,5 meter. Massorna kommer att beröras av schaktarbeten som behövs för grundläggning av byggnaden. Föroreningen bedöms därmed kunna avlägsnas genom byggentreprenadens masshantering.

I tillhörande plankarta till denna detaljplan finns bestämmelse om att:

*Startbesked inte får ges för bostadsändamål förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpes.*

Denna planbestämmelse kvarstår om förändringar i planens utformning och användning skulle inträffa som medför att ovanstående föroreningar inte hanteras i kommande exploatering.

**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 luft**

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

**MKN Vatten**

De nya flerbostadshusen inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt VA. Planförslaget bedöms utgöra någon nämnvärd påverkan på MKN för vattenförekomster. Dagvatten kan hanteras och fördröjas inom fastigheten.

**Undersökning av miljöbedömning**

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

En undersökning är utförd som tyder på att planens genomförande inte kommer att resultera i några betydande konsekvenser för miljö, kultur, störningar/risker, landskapsbild eller social hållbarhet. Fullständig miljöbedömning finns att ta del av som *bilaga 7*.

Planförslaget bedöms förenligt med 5 kap MB och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap MB är inte nödvändig.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan 2021

Planändringen bedöms gå i linje med Översiktsplanen 2021 där fler hyresbostäder och attraktivare boendemiljöer efterfrågas inom Sundsvalls kommun. För Ljustadalen finns endast generella riktlinjer i ÖP2021 där de egentligen finns ett större behov av attraktiva bostadsrätter och småhus för att väga upp det utbredda hyreshusbeståndet inom stadsdelen. För den utpekade fastigheten bedöms dock möjligheterna till att komplettera med småhus och bostadsrätter som små och där nya flerbostadshus, trots rådande förhållanden för stadsdelen kommer att tillföra ett mervärde för området.

### Detaljplaner

Gällande detaljplan 2281K-2287SKÖ (Förslag till utvidgning av stadsplanen för Sundsvall beträffande del av LJUSTADALEN, Skön (Flerfamiljs- och radhus, omr. H)) antogs år 1972. I planhandlingen beskrivs, att syfte med planen var att skapa förutsättningar för uppförandet av nya flerfamiljshus samt radhusbebyggelse. Placeringen av nuvarande bebyggelse är ett resultat av noggranna terrängstudier som genomförts då området är omgivet av flera fornlämningar som har beaktats i utformningen.

### Kommunala beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-01-30 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att påbörja planläggning enl. 4 kap 2§ plan- och bygglagen (PBL).

## AVVÄGNINGAR OCH KONSEKVENSER

Olika utformningar av planområdet har prövats för att slutligen komma fram till detta förslag. Målet har varit att skapa ljusa och luftiga miljöer för de nya byggnaderna men även för de befintliga bostäderna. I samband med placeringen av de nya byggnaderna försvinner en stor del 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

**GENOMFÖRANDEFRÅGOR****ORGANISATORISKA FRÅGOR****Tidplan**

Detaljplanen beräknas att bli antagen första kvartalet år 2020.

**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 byggrätt.

## **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.

### **Kvartersmark**

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas för bostadsändamål, genom avstyckning från Härsta 9:3.

### **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. Någon gemensamhetsanläggning bedöms inte behövas.

### **Ledningsrätt**

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.

Inom u-område kan ny ledningsrätt bildas för 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.

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

1. Mark för bostadsändamål (kvartersmark) inom Härsta 9:3 kan avstyckas till egna fastigheter.
2. Ny ledningsrätt kan bildas inom markreservat för u-område på Härsta 9:3.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Planekonomi

**Beställaren bekostar planarbetet enligt upprättat avtal.****ÖVRIGT**

Bilaga 1 – Situationsplan

Bilaga 2 – Skuggstudie

Bilaga 3 – Dagvattenhantering

Bilaga 4 – Dimensionerade flöden för vatten och spillvatten

Bilaga 5 – Historisk beskrivning

Bilaga 6 – Provtagningsplan

Bilaga 7 – Resultat från provtagning

Bilaga 8 – Undersökning av miljöbedömning

**STADSBYGGNADSKONTORET**Susanne Klockar Öhrnell  
PlanchefHampus Berggren  
Planarkitekt

Detaljplan för  
**Förtätning i Ljustadalen**  
Härsta 9:3  
Ljustadalen, Sundsvalls kommun

---

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE - Samråd**

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt PBL 5:13 under tiden 16 oktober – 6 november 2019.

### **Inkomna synpunkter med kommentarer**

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

#### **❖ *Kommentar***

#### **Svar har inkommit från**

Statliga myndigheter:

#### **Länsstyrelsen**

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

Länsstyrelsen 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).

#### **Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden**

Hälsa och säkerhet

#### **Parkering**

Kommunen skriver i planhandlingarna att en stor del av den befintliga parkeringsytan försvinner vid ett genomförande av planen och att parkeringsfrågan därmed varit viktig att lösa. Under rubriken ”tillgänglighet” redovisar kommunen att antalet parkeringsplatser kan tillgodoses både för det befintliga beståndet samt det tillkommande. Länsstyrelsen kan inte se någon uträkning av antalet parkeringsplatser som finns i dagsläget och hur pass många som anses behövas för att tillgodose behovet för samtliga boende vid ett genomförande.

Prickmarken på plankartan beskrivs kunna användas för parkering. Denna är dock förlagd till utkanten av planområdet och det finns i dagsläget inga befintliga parkeringar där. Enligt situationsplanen i planhandlingarna ser det ut som att denna mark är tänkt som parkeringsplatser. Länsstyrelsen anser att det är av stor vikt att kommunen tydliggör om denna mark är tänkt att användas för parkeringsändamål. Kommun bör ta i beaktande att parkeringsplatserna ska ha tillräckligt med utrymme för att man säkert ska kunna ta sig till och från dem. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna ska kompletteras med underlag för

hur parkeringsfrågan ska lösas och om planen på ett tillfredsställande sätt kan tillgodose parkeringsbehovet. Länsstyrelsen bedömer att det inte på ett tydligt sätt redovisas hur parkeringar inom bostadsområdet ska lösas. Handlingarna beskriver varken hur många parkeringsplatser som tillkommer eller hur trafiksäkra dessa är.

- ❖ **Kommentar** Under rubriken Tillgänglighet i planbeskrivningen har ny information lagts till som beskriver hur parkeringsfrågan är tänkt att lösas. Den nya informationen behandlar antal parkeringsplatser för nya och befintliga bostäder samt vart parkeringsplatserna är tänkt att placeras.

### Räddningstjänst

Länsstyrelsen anser att en redovisning av vilken framkomlighet som finns för räddningstjänst vid exempelvis brand ska läggas till planhandlingarna. Skulle en brand uppstå är det angeläget att räddningstjänsten snabbt och effektivt kan ta sig till platsen för att begränsa spridning. Utformningen av bostadsområdet och nya vägar och parkeringsplatser ska ta hänsyn till framkomligheten för räddningstjänst i fall av olycka eller eldsvåda. Planförslaget bör inkludera hur förutsättningarna för räddningstjänsten att nå fram till området ser ut, och hur ett genomförande av planen påverkar framkomligheten med beaktande av de befintliga bostadshusen.,

- ❖ **Kommentar** Under rubriken Tillgänglighet i planbeskrivningen har ny information lagts till som beskriver framkomligheten för räddningstjänsten. Medelpads räddningstjänstförbund hade inga synpunkter på planförslaget kopplat till tillgänglighetsfrågan.

### Övriga synpunkter

#### Tillgänglighet

Kommunen skriver att närmsta busshållplats är belägen cirka 20 meter från planområdet och att övrig offentlig- och kommersiell service är lokaliserad cirka 200 meter därifrån. Länsstyrelsen anser att även utformningen av busshållplatserna borde finnas med i handlingarna för att ge en konkretare bild av tillgängligheten i området. Planförslaget syftar till att möjliggöra för flera stycken flerfamiljshus i området vilket får antas bidra till en relativt stor ökning av boende i blandade åldrar. Därtill kan planförslaget med fördel också inkludera beskaftenheten på gång- och cykelvägar till skolor och förskolor om dessa upplevs som trygga för barn i skolåldern.

- ❖ **Kommentar** Under rubriken Tillgänglighet i planbeskrivningen har ny information lagts till. Närmaste busshållplats ligger cirka 200 meter från planområdet och cirka 20 meter söder om fastighetsgränsen för Härsta 9:3. Ny text har också lagts till gällande gång- och cykelväg.

### Dagvatten och grönytor

Planhandlingarna innehåller vissa motstridiga uppgifter gällande andelen hårdgjorda ytor i planområdet. Under rubriken "Markbeskaffenhet" redovisas att marken till 50 % består av asfalterad yta, medan under rubriken "Dagvatten och höga flöden" står att marken kommer att stiga från 33 % hårdgjord yta till 50 %. Både kopplat till dagvattenhanteringen och vikten av gröna ytor i ett bostadsområde borde andelen hårdgjord mark säkerställas. Försvinner en stor del av grönytorna så minskas också den naturliga infiltrationen vilket påverkar dagvattenflödena. Kommunen tillstår att föroreningar från planområdet ska omhändertas enligt gällande lagstiftning. Länsstyrelsens bedömning är att det är otydligt om det förväntas ske föroreningar från planområdet och hur dessa i så fall ska omhändertas.

Kommunen är skyldig att redovisa hur dagvattnet ska hanteras i planen. Länsstyrelsen vill påpeka att särskilt beaktande bör tas till de nya hårdgjorda ytorna i utkanten av planområdet som ska nyttjas som parkering. På parkeringar ackumuleras lätt föroreningar och dras med vid skyfall. Det finns därmed en risk att dagvattenavrinning med förorenat vatten kommer att påverka angränsande fastighet. Kommunen borde säkerställa att dagvattnet kan hanteras lokalt utan negativ påverkan på omkringliggande mark.

- ❖ **Kommentar** Under rubriken Markbeskaffenhet har texten uppdaterats med rätt procentsiffror för planområdets asfalterade yta.

*Under rubriken Dagvatten och höga flöden har texten uppdaterats med ny information om hur dagvattnet ska hanteras inom planområdet. Nya bestämmelser har även lagts till i plankartan i syfte att säkerställa att dagvatten från tillkommande exploatering ska kunna omhändertas inom fastigheten samt att 50 % av planområdets markyta ska möjliggöras för infiltration av dagvatten. En utredning om hur dagvattnet kan hanteras och fördröjas inom fastigheten har även genomförts och finns som bilaga 3 till detaljplanen.*

### Social hållbarhet

Kommunen skriver att Sundsvalls översiktsplan endast har generella riktlinjer för Ljustadalen men att det största behovet för området är att skapa attraktiva bostadsrätter och småhus. Detta för att väga upp det stora beståndet av hyreshus i stadsdelen. Kommunen skriver att inom planområdet anses möjligheterna att komplettera med bostadsrätter och småhus som små och att nya flerbostadshus anses skapa ett mervärde för platsen. Länsstyrelsen ser gärna att detta resonemang vidareutvecklas utifrån översiktsplanens riktlinje att skapa blandade funktioner för att främja kreativitet och mångfald.

- ❖ **Kommentar** Inom det planerade området har fastighetsägaren ingen avsikt att till skapa varken småhus eller bostadsrätter. Översiktsplanens generella riktlinjer för Ljustadalen gäller för hela Ljustadalen och är därav inte platsspecifik. I det aktuella området med omnejd finns det en blandning av både flerbostadshus och villor. Bedömningen att nya flerbostadshus kan till skapa ett mervärde för platsen görs utifrån att de kan bidra till att platsen upplevs som mer attraktiv och tillgänglighetsanpassad. Nya flerbostadshus med hiss kan även bidra till att människor som vill bo kvar i samma område har möjlighet att flytta från exempelvis en större villa till en mindre lägenhet utan att tappa områdets kvalitéer.

Social hållbarhet är ett begrepp som blir allt viktigare att ta hänsyn till vid samhällsplanering för att skapa ett jämlikt och jämställt samhälle. Länsstyrelsens uppfattning är att då det i dagsläget finns ett stort hyreshusbestånd i Ljustadalen är det än viktigare att beakta den sociala aspekten för att motverka socioekonomisk segregation. Enligt kartbilden är planområdet relativt avskilt från omkringliggande villaområden både av vägar och skogspartier. Kommunen kan med fördel beskriva om det finns några naturliga mötesplatser eller stråk i området som kopplar samman området med övrig bebyggelse.

- ❖ **Kommentar** Fastigheten Härsta 9:3 ligger där den ligger, inramad av skogspartier, åkermark och av Söndagsvägen. En möjlighet för att koppla samman Härsta 9:3 med övrig bebyggelse skulle kunna vara att i framtiden vidareutveckla med fler bostäder längs med Söndagsvägen ner mot Ljustadalens centrum, som också får anses vara den naturliga mötesplatsen för området med omnejd. Genom tidigare samråd på plats med de boende inom Härsta 9:3 har det framkommit att det finns en god sammanhållning och en stark tillhörighet till området.

#### Trafikverket

Trafikverket har inte något att erinra.

Kommunala myndigheter och bolag:

#### Miljökontoret

##### Förorenad mark

Efter att ha tagit del av samrådshandlingens historiska beskrivning och provtagningsplan, ser miljökontoret att frågan kring risk för föroreningar inom området inte är tillräckligt utredd för att bostäder ska kunna byggas utan ytterligare undersökningar. Miljönämnden föreslår att planbestämmelsen förses med ett villkor som anger att föroreningsfrågan behöver utredas och vid behov åtgärdas innan bygglov beviljas. Bakgrunden är den osäkerhet som finns kring fyllnadsmassornas utbredning och innehåll samt frågan kring den mellanlagring av PCB-haltiga massor som skett inom området och som ännu inte är tillräckligt utredd.

- ❖ **Kommentar** Plankartan har uppdaterats med planbestämmelse gällande startbesked. Bestämmelsen som har lagts till är: Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställs genom att eventuella markföroreningar har avhjälpes.

#### Dagvatten och utveckling av grönstruktur

Det framgår i samrådshandlingen att dagvatten kommer att hanteras och fördröjas inom fastigheten samt ledas till kommunens dagvattenanläggning. Ljustabäcken bedöms inte påverkas av förtätningen. Det är inte beskrivet hur den kommunala dagvattenanläggningen hanterar dagvattnet och i vilken grad som anläggningen renar förorenat vatten från parkeringar. Antalet parkeringsplatser inom området ser ut att vara fler än 100 i

samrådshandlingens bilaga 1, och även en parkeringsplats utanför det aktuella planområdet utökas som en följd av förtätning med bostäder. Bilar kan ge upphov till föroreningar i dagvattnet, bland annat olja.

Det behöver beskrivas i planhandlingarna hur dagvatten från parkeringarna kan renas på plats och hur en höggradig rening kan ske. I plankartan bör det avsättas utrymme för sådan hantering.

Vid förtätning bör möjligheten att använda dagvatten som en resurs för sekundär nytta utredas. Miljönämnden saknar också en beskrivning av hur grönstruktur kan utvecklas inom området. Utformningen av dagvattenhanteringen kan bidra med mervärden i grönstruktur och även vara positivt för boendemiljön.

❖ **Kommentar** För att rena dagvatten från parkeringsplatserna kan oljeavskiljare användas.

*Under rubriken Dagvatten och höga flöden har texten uppdaterats med ny information om hur dagvattnet ska hanteras inom planområdet. Nya bestämmelser har även lagts till i plankartan i syfte att säkerställa att dagvatten från tillkommande exploatering ska kunna omhändertas inom fastigheten samt att 50 % av planområdets markyta ska möjliggöras för infiltration av dagvatten. En utredning om hur dagvattnet kan hanteras och fördröjas inom fastigheten har även genomförts och finns som bilaga 3 till detaljplanen.*

## Koncernstaben

### Bostadsförsörjning

Planförslaget är positivt för bostadsförsörjningen. Det är brist på hyresrätter med god tillgänglighet. Flertalet av de nya bostäderna kommer att finnas i fyravåningshus med hiss och kommer sannolikt att vara attraktiva bland annat för äldre i Ljustadalen som vill sälja sin villa men bo kvar i närområdet. Därigenom kan även småhus frigöras för barnfamiljer, vilket också är positivt för bostadsförsörjningen.

### Kommunens översiktsplan

Planområdet är inte särskilt utpekad för kompletterande bebyggelse i gällande översiktsplan, men då bostäderna tillkommer inom 400 m från befintlig busshållplats med stadstrafik överensstämmer förslaget mycket väl med de generella riktlinjerna i översiktsplanen. Det finns inte heller några motstående intressen till föreslagen markanvändning.

### Kollektivtrafik

Informationen om avståndet till busshållplats behöver korrigeras i planbeskrivningen. Lämplig formulering är: Det är 200 – 350 meter från de nya bostäderna till närmsta busshållplats.

❖ **Kommentar** Texten gällande avstånd till busshållplats har korrigerats i planbeskrivningen.

### Folkhälsa

Planförslaget har ingen direkt påverkan på folkhälsa, annat än att det är positivt att planen bidrar till en minskad bostadsbrist.

### Hållbar tillväxt

Det är en god hushållning med resurser att förädla tidigare ineffektivt nyttjade parkeringsytor till nya bostäder, lek och ordnade parkeringsytor. Ingen värdefull naturmark tas i anspråk och befintlig service finns inom räckhåll. Planförslaget medverkar därför till en hållbar tillväxt. I de tidiga idéerna för fastigheten ingick ett förslag att bygga på vissa befintliga bostadshus med ytterligare en våning med hiss. Kommunstyrelsekontoret bedömde att detta var en mycket bra idé, förutsatt att hissarna tillgängliggjordes även för befintliga lägenheter. Detta hade ökat tillgången på lägenheter som är lämpliga för exempelvis äldre. Då de fortsatta studierna visat att förslaget var tekniskt och ekonomiskt orimligt har vi förståelse för att förslaget tyvärr utgått ur planen.

Hur dagvattnet från de tillkommande hårdgjorda ytorna ska hanteras och fördröjas inom fastigheten kan förtydligas. Om fördröjning krävs måste detta säkerställas med en planbestämmelse.

- ❖ **Kommentar** Under rubriken Dagvatten och höga flöden har texten uppdaterats med ny information om hur dagvattnet ska hanteras inom planområdet. Nya bestämmelser har även lagts till i plankartan i syfte att säkerställa att dagvatten från tillkommande exploatering ska kunna omhändertas inom fastigheten samt att 50 % av planområdets markyta ska möjliggöras för infiltration av dagvatten. En utredning om hur dagvattnet kan hanteras och fördröjas inom fastigheten har även genomförts och finns som bilaga 3 till detaljplanen.

### Övriga synpunkter

På sikt bör det vara möjligt att även förtäta med ny bebyggelse i direkt anslutning kring delar av Söndagsvägen, så att stadsdelen knyts ihop på ett mer stadsmässigt sätt. Detta kan bidra till en mer variationsrik gatu- och bebyggelsemiljö som höjer attraktiviteten i Ljustadalen.

### Kultur & fritid

#### Friluftsliv

Fastigheten ingår i ett väl sammanhängande och mycket tätt bostadsområde. Vid förtätning påverkas dels bebyggelsestrukturen, men det uppstår även ett ökat behov av grönyta och mötesplatser. Med total byggnadsarea på 4100 m<sup>2</sup> kommer området att tillföras kanske upp mot 500 personer ytterligare. En konsekvensanalys av hur förtätningen på verkar Ljustadalens behov av rekreationsmöjligheter vore ett bra underlag för bedömning av kompensationsåtgärder.

- ❖ **Kommentar** Enligt det som framgår av situationsplanen (bilaga 1 till denna detaljplan) planeras antalet lägenheter att uppgå till cirka 117 stycken. Enligt SCB bor det cirka 1.9 personer per lägenhet. Så för att ändå ta höjd så kan man räkna på cirka 300 nyinflyttningar. En konsekvensanalys kommer inte att upprättas i samband med denna detaljplan.

**Friyta för lek, rekreation och avkoppling**

Boverket skriver i sina råd att barn och unga har rätt till bra utemiljöer, och att det i plan- och bygglagen är det lagtekniska begreppet friyta för lek och utevistelse som kan användas.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/barn-och-ungas-utemiljoer/>

Friytor med plats för lek, rekreation och avkoppling säkras inom planområdet. Med rådande skrivningar ställs inga krav på friytornas omfattning. Kultur och fritidsförvaltningen föreslår att ett minimimått på friyta för lek förs in i planförslaget. Rekommendationerna om grillplatser och sittmöjligheter bör kompletteras med anläggningar som lockar till aktivitet och rörelse.

- ❖ **Kommentar** Eftersom detta är en förtätning inom en större fastighet kommer inte några bestämmelser gällande friyta sättas. Detta då hela fastighetens storlek skulle behöva tas i beräkningarna vilket inte är aktuellt i denna detaljplan.

**Kulturmiljö****Bedömning:**

Planförslaget med flerbostadshus i fyra våningar bedöms vara väl anpassat till närliggande bostadsområdes struktur och bedöms inte negativt påverka bostadsområdet i sig. Upplevelsen av omgivande kulturmiljöer Huggsta, Härsta och Hillsta kommer att påverkas till viss del då ett nytt flerbostadshusområde tillkommer i direkt anslutning till kulturmiljöernas avgränsning. Konsekvenserna bedöms dock inte vara så stora att områdenas karaktär riskerar att förvanskas.

Eventuell nybyggnation som följer planförslagets totala maxhöjd på 43 meter skulle riskera att påverka omgivande kulturmiljöer och landskapsbild negativt, samt förändra dess karaktär.

- ❖ **Kommentar** Maxhöjden för byggnaderna regleras med höjd över nollplan. För att räkna ut maximal byggnadshöjd subtraheras angiven byggnadshöjd med markens plusshöjd för aktuellt område. Exempel maxhöjden är satt till 43 meter – markens plusshöjd som är 27,65 m vilket ger en maximal byggnadshöjd på 15,35 meter.

**Bakgrund:**

Runt planområdet ligger flera utpekade kulturmiljöer, Härsta, Huggsta och Hillsta). Kulturmiljöernas värden upplevs i de äldre traditionellt utformade gårdarna med dess bebyggelse, omgivna av åkermarker och fornlämningar. Gårdarna är placerade på höjdlägen och är väl synliga genom de mot Ljustadalen sluttande odlingsmarkerna. Tillsammans skapar kulturmiljöerna en enhetlig och ett väl avläsbart kulturlandskap.

Strax öster om planområdet finns ett bostadsområde från 1970- talet som karaktäriseras av långsmal bebyggelse, placerad i en västlig sluttning. Bebyggelsen är sammanhållen och tidstypisk. Tillsammans med sin historiska omgivning skapar den en historisk kontrast mellan det traditionella odlingslandskapet och 1900-talets rationella bostadsbyggande.

Bebyggelsens låga skala och placering i sluttning gör att odlingslandskapet och omgivande kulturmiljöer med dess kulturvärden och fornlämningar är väl läsbara.

Enligt samrådshandlingen ska ny bebyggelse placeras vinkelrätt mot bostadsområdets bebyggelse, men sammanfogas i bostadsområdet genom att följa dess struktur i volym och gatulinjer. Plankartan tillåter en byggnadshöjd på max 43 meter.

### **Barn- och utbildningsförvaltningen**

Vi har inga andra åsikter gällande denna detaljplan.

### **Bygglovavdelningen**

Vi ställer oss frågande till att så många befintliga parkeringsplatser tas bort. Ersätts dessa?

Lägsta byggnadshöjd på 9 m (e1-områden) fungerar inte om det i framtiden kommer in ett bygglov för tex. ett förråd/sophus/cykelrum.

❖ **Kommentar** Under rubriken Tillgänglighet har ny text lagts till som beskriver hur antalet parkeringsplatser tillgodoses.

*I plankartan har ny text lagts till för e1-områden i syfte att tillåta en lägre byggnadshöjd för bostadskomplement.*

### **Mark- och Exploateringsavdelningen**

Vill bara meddela att vi delar Swecos bedömning och tycker att planen är lämplig för ändamålet.

### **Lantmäteriet**

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

**MSVAB**

Fastigheten är ansluten till den kommunala VA - anläggningen

Vatten: Fastigheten är ansluten till den kommunala vattenanläggningen. Sundsvall Vatten AB ser inget hinder ur vatten synpunkt att förtäta fastigheten. Sundsvall Vatten AB önskar dock uppgifter på dimensionerande flöde.

Spillvatten: Fastigheten är ansluten till den kommunala spillvattenanläggningen. Sundsvall Vatten AB ser inget hinder ur spillvatten synpunkt att förtäta fastigheten. Sundsvall Vatten AB önskar dock uppgifter på tillkommande flöde. Dränering samt takavvattning får EJ anslutas till spillvattenledningen.

Dagvatten: Fastigheten är ansluten till den kommunala dagvattenanläggningen. Sundsvall Vatten AB förutsätter att belastningen på dagvattenanläggningen inte ökar till följd av exploateringen. Eventuellt tillkommande dagvatten skall omhändertas inom fastigheten

Övrigt: Sundsvall Vatten AB äger ledningar som passerar genom berörd fastighet, dock ej inom planområdet. Inga byggnationer eller anordningar som försvårar eller förhindrar underhåll av ledningarna får uppföras.

Innan eventuell fastighetsreglering/avstyckning måste möjlighet till försörjning av VA utredas, då det idag finns ett internt ledningsnät. Internt ledningsnät är gulfärgat i bifogad ledningskarta.

- ❖ **Kommentar** Under rubriken Dagvatten och höga flöden har texten uppdaterats med ny information om hur dagvattnet ska hanteras inom planområdet. Nya bestämmelser har även lagts till i plankartan i syfte att säkerställa att dagvatten från tillkommande exploatering ska kunna omhändertas inom fastigheten samt att 50 % av planområdets markyta ska möjliggöras för infiltration av dagvatten. En utredning om hur dagvattnet kan hanteras och fördröjas inom fastigheten har även genomförts och finns som bilaga 3 till detaljplanen.

**Medelpads Räddningstjänstförbund**

Detaljplaneområdet har idag ont om brandposter och en brandpost skulle därför behövas anordnas i området för att säkerställa tillgången på släckvatten vid en eventuell insats i området. Förslagsvis placeras en brandpost vid infarten till själva området, längs Söndagsvägen.

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

- ❖ **Kommentar** Ny text har lagts till i planbeskrivningen under rubriken Brandvattenförsörjning.

**Sundsvalls Energi AB, elnät**

Sundsvall Energi har inga synpunkter, området är möjligt att ansluta till fjärrvärmenätet.

**Sundsvall Elnät**

Sundsvall Elnät har en högspänningskabel som går genom det tänkta exploateringsområdet till transformatorstationen som förser området med el, se bild på nästa sida. För att kunna bygga på den ytan (hus 4) måste kabeln flyttas och kostnaden för detta kommer att tillfalla exploitören.



❖ **Kommentar:** Ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet.

**Servanet**

Inga fiberledningar i vägen för en byggnation. I övrigt inga synpunkter

**Skanova**

Har inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

**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:** Ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet.

Privatpersoner:

**Glen Bylund**

Hej Hampus vi bor på Söndagsvägen i låghusen och ni ska bygga här det innebär att vi kommer få in en massa avgaser i lägenheten så det är inte så jätte bra att bygga en parkering så nära vårat hus, har dom tänkt på det..... sedan kommer vi få in allt lyse i vår lägenhet rakt in i sovrummet så det kommer innebära att ni måste sätta upp ett plank så vi slipper få in allt lyse i sovrummet....och även ett skyddsplank för vår uteplats inte så trevligt att sitta där med alla bilar och avgaser som detta medför, Har miljökontoret godkänt detta.....

- ❖ **Kommentar:** Den situationsplan som tillhör planhandlingen (bilaga 1) redovisar endast en föreslagen illustration över hur planområdet kan komma att se ut. De parkeringsplatser som du refererar till från situationsplanen ligger utanför gränsen för denna detaljplan. Därav kan bestämmelser om staket/insynsskydd inte behandlas i denna plan. Om det skulle visa sig att exploatören behöver använda marken för parkeringsändamål i det område du beskriver är det upp till exploatören att avgöra om tillskapandet skyddsåtgärder för insyn etc. kommer uppföras.

sedan hur kommer det att bli med våra hus som redan idag är i stora renoveringsbehov av den yttre fasaden....kommer detta bara var så det är en fråga som många i området har fundering över.....och vi går till nästa fråga så varför hyr inte klara bo ut lägenheterna i det första höghuset nerifrån som idag står tomt och liknar ingenting. Många finna lägenheter där som bara står tomma idag.

och kommer vi som redan bor här att kunna sätta upp oss i kö till dessa lägenheter före andra typ företräde..... Mvh Glenn boende på Söndagsvägen i låghusen.

- ❖ **Kommentar:** Frågor kring skötsel av det befintliga bostadsbeståndet får tas direkt med fastighetsförvaltaren då detta inte är något som hanteras i detaljplan. Samma sak gäller för frågor om förtur i bostadskö.

**Gudrun Magnusson**

Efter att ha bott i detta vackra område i olika konstellationer i snart 45 år så blir ett nytt projekt här ett riktigt lyft för området...!! Det välkomnar vi...!!

En liten detalj att ta hänsyn till är Din Turs sträcka som måste utökas i området.. Som det är nu får vi som bor längst bort ifrån H-platsen gå genom hela området med tunga väskor i lösgrus och snösörja...!! Inte bra...!!

Samtidigt behövs en rondell och 50 km vid utfarten till Ljustavägen...Nu 70 km...??  
Tack för ordet.!

- ❖ **Kommentar:** I en detaljplan som denna kan vi inte styra över kollektivtrafikens linjedragning eller påverka hastighet/skapandet av rondell utanför planområdet. Att tillskapa fler bostäder i området kan dock bidra till att en framtida förändring av busslinjens färdväg kan motiveras.

**Lena Johansson**

2-vån hus skulle smälta in bättre i området och med bef bostadshus, i synnerhet närmast bef.

Byggnadernas placering med långsidorna mot bef var bättre/ trevligare

Placeras nya husen istället närmast ”stora vägen”, hela parkeringsraden närmast bef låga huslängorna blir kvar samt

den nya vägen dras jämnas med kvarvarande parkeringsrad, skulle intrycket bli luftigare istället för ”sillpackning”.

Det är ju frågan vad som prioriteras, en nybyggd huskropp mindre kanske är rimligt, tomtytan är ju begränsad.

Det är av stor vikt p-platsernas antal överensstämmer med bostädernas samt belägna inom rimliga avstånd.

Med förslaget försvinner fotbollsplanen och möjligheten till den sysselsättning jag kan tycka vara att föredra.

Jag kan förstå önskan att bygga till området men hoppas resultatet blir med fortsatt trivsel.

- ❖ **Kommentar:** I den södra delen av planområdet föreslås det i detaljplanen att tillåta en byggnadshöjd som kan motsvara byggnation i två våningar. Däremot tillåts en högre byggnadshöjd i övriga områden för att säkerställa att byggnaderna uppförs med hiss.

*Baserat på de övriga byggnaderna inom Härsta 9:3 anses inte de planerade huskropparna uppta större tomtyta än i övriga delar av området. Byggnadernas tilltänkta placering är framtagen i syfte att skapa en luftig miljö med ljusinsläpp för de befintliga byggnaderna i området.*

*Antalet parkeringsplatser ska överensstämma med de riktlinjer som framgår av Sundsvalls kommuns parkeringsnorm för gällande område.*

*Delar av grönytan där fotbollsplanen är placerad kan komma att försvinna till förmån för nya bostäder och parkeringsmöjlighet. I anslutning till området finns dock en större fotbollsplan som anses kunna nyttjas.*

**Mats Eriksson**

Frågor angående tänkt utbyggnad av området?

Vad händer med befintliga enplanshus eftersatta underhåll?

Blir fotbollsplanen parkering? Ja

Varför underhålls inte befintliga parkeringar?

Blir övre parkering in nordvästra hörnet kvar ?

Isåfall inte är väl de inte det barnvänligt?

Ser fram emot vidare möte där vi får svar på många fler frågor!

Samt värdet av att få 2 st tvåvåningshus som utsikt.

- ❖ **Kommentar:** *Frågor kring skötsel av det befintliga bostadsbeståndet och tillhörande parkeringsytor får tas direkt med fastighetsförvaltaren då detta inte är något som hanteras i detaljplan.*

*Enligt situationsplanen (bilaga 1 till detaljplanen) är en parkering tänkt att ligga i nordvästra hörnet av planområdet, detta för att kunna tillgodose Härsta 9.3 med parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm. Alla parkeringsplatser ska uppfylla storlekskaven med längd, bredd och backyta.*

Åsa Bergman

\* Anser att en upprustning av området är av större vikt, innan det byggs nytt, fasader, nya förråd till låghus, asfalten och lyse är av stor vikt.

\* Som ni planerat blir det alldeles för många och höga huskroppar, bygg hellre två våningar och på längden. Som ni planerat, bygger ni "IN" oss redan boende

\* låt parkeringen vara kvar och bygg husen bortanför parkeringen mot vägen

\* Fotbollsplanen bör vara kvar, den är ovärderlig för oss boende, framförallt barnen när den brukas dagligen när det är möjligt.

\* Viktigt att antalet parkeringsplatser överensstämmer med antalet boende och att det finns tillräckligt med gästparkeringar även att anslutningen är handikappvänlig vilket det inte är nu!

\* önskar att ni tänker på att många bott här sen det byggdes och det handlar framför allt dom som bor längst ner i låghusen, tänk gärna till för dessa hyresgäster..dom vill ha kvar lite av sin fina utsikt.. det är ju den utsikten som gjort att dom bott här sen det byggdes!!!!

\* Hoppas av hela mitt hjärta att fortsatt trivsel i området ej kommer att påverkas, allmänt känt att nya bostadsområden blir drabbade av förstörelse, sämre hyresgäster mm.

❖ **Kommentar:** Frågor kring skötsel av det befintliga bostadsbeståndet och tillhörande parkeringsytor får tas direkt med fastighetsförvaltaren då detta inte är något som hanteras i detaljplan.

*För att kunna kräva att exploatören bygger de nya flerbostadshusen med hiss, vilket vi efterfrågar behöver byggnaderna vara högre än två våningar. Antalet huskroppar i förhållande till storlek på fastighet förhåller sig väl till övriga delar av Härsta 9:3.*

*Delar av grönytan där fotbollsplanen är placerad kan komma att försvinna till förmån för nya bostäder och parkeringsmöjlighet. I anslutning till området finns dock en större fotbollsplan som anses kunna nyttjas.*

*Antalet parkeringsplatser ska uppfyllas i enighet med Sundsvalls kommuns parkeringsnorm för aktuellt område.*

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell  
Planchef



Hampus Berggren  
Planarkitekt

Detaljplan för  
**Förtätning i Ljustadalen**  
Härsta 9:3  
Ljustadalen, Sundsvalls kommun

---

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE - Granskning

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt PBL 5:13 under tiden 21 januari – 10 februari 2020.

### Inkomna synpunkter med kommentarer

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

#### ❖ *Kommentar*

#### 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).

#### Trafikverket

Trafikverket har inte något att erinra.

Kommunala myndigheter och bolag:

#### Miljökontoret

#### Markföroreningar

Miljönämndens synpunkter från tidigare yttrande, daterat 2019-11-05 kvarstår. Föroreningsfrågan är inte tillräckligt utredd. Miljökontoret bedömer att området där det enligt historiken mellanlagrats PCB-haltiga massor behöver provtas med syfte att undersöka om PCB spridits till marken. De prov som hittills analyserats med avseende på PCB har inte tagits ut i det område där mellanlagringen bedrevs. De kan därför inte användas för att bedöma risken för PCB inom området.

Det finns risk för andra föroreningar inom området. Den översiktliga markundersökningen som genomförts har påvisat alifater över riktvärdet för bostäder. Detta måste utredas vidare och vid behov riskbedömas och eventuellt åtgärdas innan starbesked kan ges. Kompletterande prov kan även behöva tas på massor ner till naturlig mark för att säkerställa att förorenade fyllnadsmassor inte blir kvar.

Planbestämmelsen har nu uppdaterats vad gäller bestämmelser/villkor som reglerar att starbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. Texten i planbeskrivningen har inte uppdaterats utan anger att marken bedöms som lämplig för

den planerade markanvändningen. Detta stämmer inte överens med villkoret i planbestämmelsen eller miljönämndens bedömning och behöver revideras utifrån ovanstående kvarstående risker.

Miljökontoret instämmer i slutsatserna av miljöbedömningen från 2019-09-18 som upprättats av Hampus Berggren. Bedömningen lyfter fram att ytterligare markprover behövs för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse.

### Dagvatten

I underlag till planen finns beskrivningar på hur dagvattnet kan fördröjas innan avledning till kommunens dagvattenledning sker. Beskrivningen visar på flera möjliga metoder för att ta hand om dagvatten med hjälp av skelettjordar, nedsänkta grönytor och växtbäddar. Men det saknas en beskrivning av reningsmetod. Dagvatten från parkering ska hanteras enligt kommunens nuvarande dagvattenstrategi, detta bör vara tydligt i planbeskrivningen (Utdrag ur dagvattenstrategin, se nedan).

#### Utdrag ur Dagvattenstrategin: Generella reningskrav vid olika belastning

| Recipient                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafik &gt; 10000 fordon</li> <li>• Industriområde</li> <li>• P-platser &gt; 100 fordon</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafik &gt; 500 fordon</li> <li>• P-platser &gt; 50 fordon</li> <li>• Bostadsområden i innerstan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafik &lt; 500 fordon</li> <li>• Bostadsområden utanför centrum</li> </ul> |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokalt omhändertagande          | Hög rening, infiltration                                                                                                                    | Infiltration                                                                                                                                         | Infiltration                                                                                                         |
| Avledning till bäck, vattendrag | Hög rening, fördröjning                                                                                                                     | Enklare rening, fördröjning                                                                                                                          | Fördröjning                                                                                                          |
| Avledning till dagvattenledning | Hög rening, fördröjning vid behov                                                                                                           | Enklare rening, fördröjning vid behov                                                                                                                | Fördröjning vid behov                                                                                                |
| Avledning direkt till havet     | Hög rening                                                                                                                                  | Enklare rening                                                                                                                                       | -                                                                                                                    |

#### Hög rening

Behandlingssteg designat för rening av oljor och metaller. Oljeavskiljare eller motsvarande kombineras med någon metod för enklare rening (se nedan). Anläggning för hög rening skall kunna behandla det dimensionerande flödet och ska förses med en säker bypassfunktion för tillfällen med högre flöden.

#### Enklare rening

Behandlingsmetod som enligt erfarenhet ger förbättrad dagvattenkvalitet som t ex filter, perkolation, damm, våtmark, översilningsytor eller svackdiken. Anläggningen dimensioneras för att klara ett tioårsregn enligt de lokalt framtagna riktlinjerna, se verktygslådan under dimensioneringskriterier, eller på annat godtagbart sätt (kräver dagvattenutredning).

#### Fördröjning

Öppna lösningar är att föredra som t ex trög avledning (gröna tak, svackdiken, dammar infiltration/perkolation). Fördröjning i utjämningsmagasin eller dammar dimensioneras för att efterlikna systemets naturliga fördröjning innan exploatering. Fördröjning utformas för att samtidigt åstadkomma enklare rening och fånga partikelbundna utsläpp av föroreningar.

Miljökontoret bedömer att hög rening är motiverad utifrån antalet parkeringsplatser som är fler än 100, och risker för Ljustabäckens vattenkvalité. Fastighetsägaren bör samråda med miljökontoret i samband med planerade åtgärder för dagvatten.

- ❖ **Kommentar** Under rubriken **Förorenad mark** har ny text lagts till där bland annat en beskrivning om planbestämmelsen för startbesked har tillkommit. Ytterligare provtagningar kommer inte att efterfrågas innan detaljplanen skickas för antagande. Både planavdelningen och Mark- och Exploateringsavdelning på Sundsvalls kommun delar SWECOs bedömning gällande provtagningsresultaten, slutsatserna samt de rekommendationer som redovisats i bilaga 6 till denna detaljplan.

*Det förslag som presenterats kopplat till dagvattenhanteringen inom planområdet har bekräftats av MittSverige vatten som en fungerande lösning. Dagvattnet från parkeringar och hustak kan ledas åt separata håll och infiltreras/fördröjas inom fastigheten. Även fast det är fler än 100 parkeringsplatser totalt inom fastigheten är det utspridda och anses därför inte som en sammanhängande parkeringsyta där avrinningen även kan ske åt olika håll samt hanteras med olika slags dagvattenlösningar*

### Koncernstaben

Avdelningen för samhällsutveckling har tidigare yttrat sig över samrådshandlingen för samma detaljplan. Våra synpunkter har behandlats på ett bra sätt och vi har inga ytterligare synpunkter.

### Kultur & fritid

Kultur och fritid har inga synpunkter på remissen ang. granskning gällande detaljplan för förtätning i Ljustadalen, Härsta 9:3

### Barn- och utbildningsförvaltningen

Vi har inga andra åsikter gällande denna detaljplan.

### Bygglövsavdelningen

E5+ n1. Handläggarna har sett att det ofta förekommer byggnationer som källsorteringsstation, carportar, förrådsbyggnader och skärmtak för cykelparkering etc. Det är därför bättre att det inte anges någon byggrätt inom det angivna området.

- ❖ **Kommentar** Planbestämmelsen e5 har plockats bort ur plankartan. En begränsning av själva ytan där bostadskomplement får uppföras anses vara en tillräcklig avgränsning.

### Mark- och Exploateringsavdelningen

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

### Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

**MSVAB**

Sundsvall Vatten AB hänvisar till tidigare remissvar under samråd med följande tillägg:

Inga dimensionerande flöden för vatten samt spillvatten inom förtätningen har presenterats, vilket efterfrågats under samrådet.

Dessa flöden krävs för att utreda att kapaciteten i ledningsnätet är tillräcklig.

En förutsättning för förtätningen är att dagvattenutredningens föreslagna åtgärder efterlevs. Det är viktigt med samråd innan eventuell fastighetsbildning så att närhetskravet för förbindelsepunkten till den kommunala Va - anläggningen kan säkerhetsställas.

- ❖ *Kommentar under rubriken dagvatten och flöden har ny text lagt till gällande dimensionerande flöden för vatten samt spillvatten. I bilaga 4 till denna detaljplan finns uträkning för de förväntade flödena.*

**Medelpads Räddningstjänstförbund**

Räddningstjänsten har inga ytterligare synpunkter att lämna i ärendet.

**Skanova**

Har inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

**E.ON**

Har inget att erinra.

**IAN**

IAN 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.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Susanne Klockar Öhrnell  
Planchef



Hampus Berggren  
Planarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET



Susanne Klockar Öhrnell  
Planchef



Hampus Berggren  
Planarkitekt

**Underrättelse i samband med antagandet**

En underrättelse i samband med antagandet skickas till följande sakägare som har kvarstående synpunkter på detaljplanen.

Underrättelse skickas till:

**Glen Bylund**

**Gudrun Magnusson**

**Lena Johansson**

**Mats Eriksson**

**Åsa Bergman**



## Granskning - detaljplan för Härsta 9:3, Ljustadalen, Sundsvalls kommun

### 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 för uppförande av nya flerbostadshus i Ljustadalen. Planområdet består av cirka 7,3 hektar och är bebyggt med ett antal flerbostadshus med varierat våningsantal. Den nya bebyggelsen planeras uppföras med hus som består av två respektive fyra våningar.

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 Stina Pettersson efter föredragande av planhandläggare Mi Berglin.

Detaljplan för  
Förtätning i Ljustadalen  
**Härsta 9:3**  
Ljustadalen, Sundsvalls kommun

---

## SÄNDLISTA

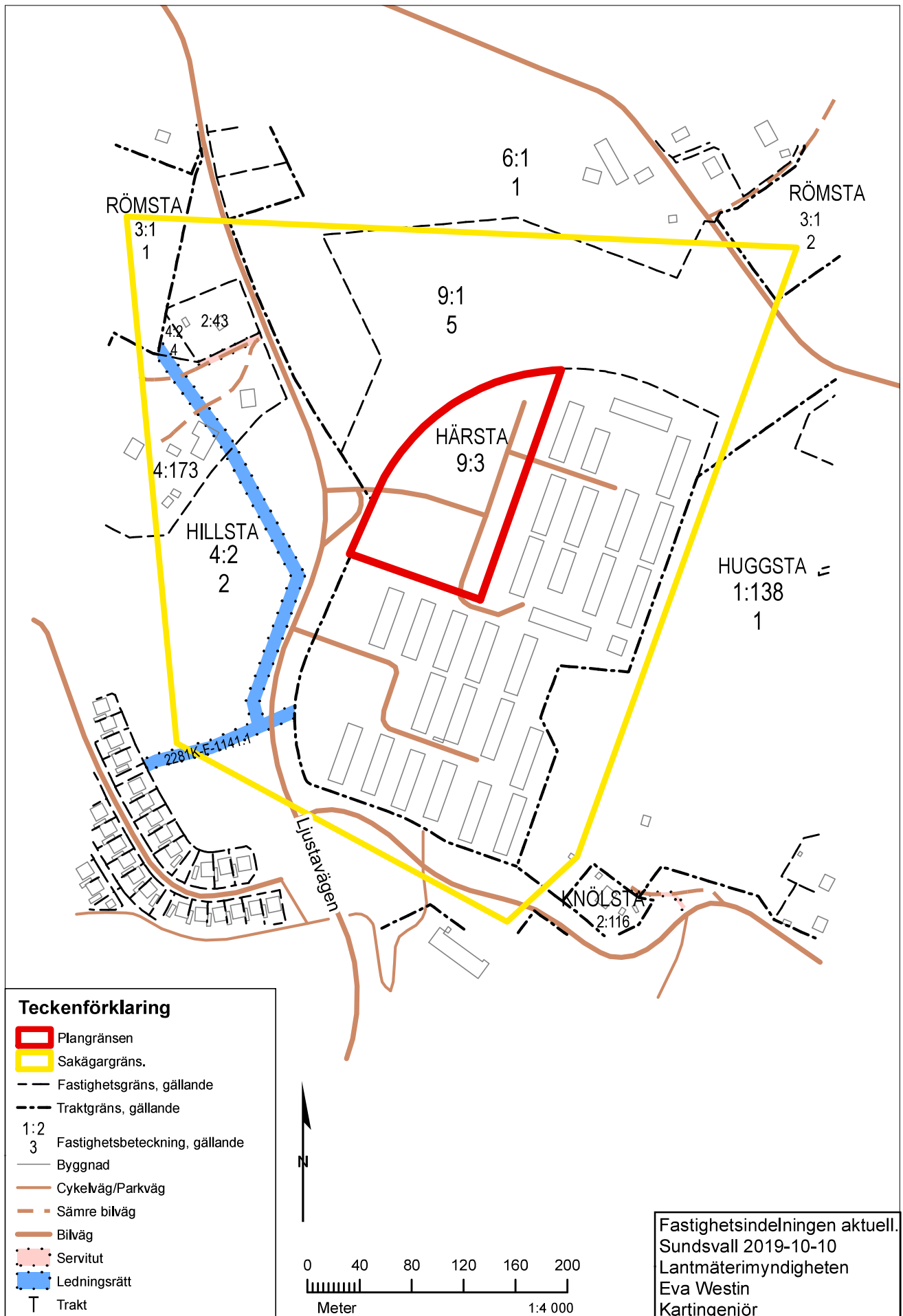
Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Samhällsbyggnadsenheten,  
871 86 HÄRNÖSAND  
Kollektivtrafikmyndigheten i Västernorrland, Box 114, 872 23 KRAMFORS  
Teliasonera Mobile Networks AB, Mårbackagatan 11, IB5:27, 123 86 FARSTA  
Skanova Accessnätplanering, 851 87 SUNDSVALL  
Trafikverket, Box 186, 871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



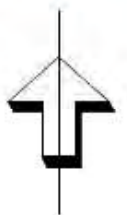
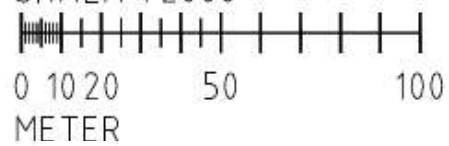
# Bilaga 1 - Situationsplan



SITUATIONSPLAN

1:2000

SKALA 1:2000



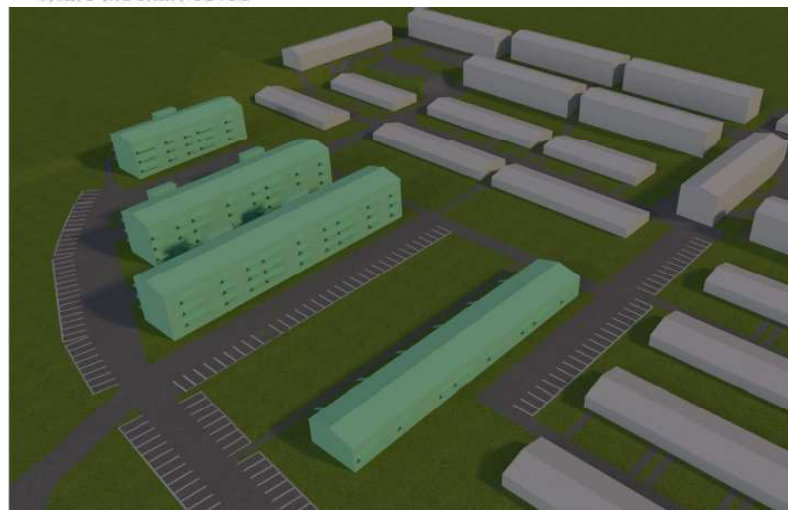
## Bilaga 2 - Skuggstudie



Mars klockan 09.00



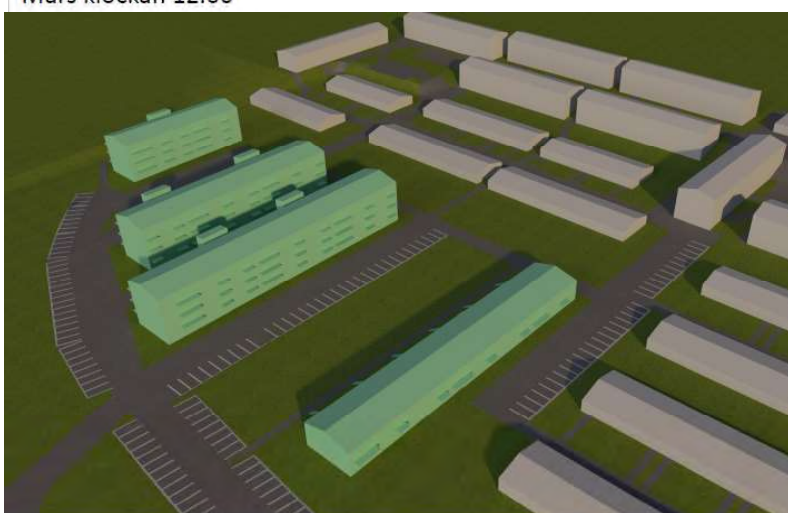
Juni klockan 09.00



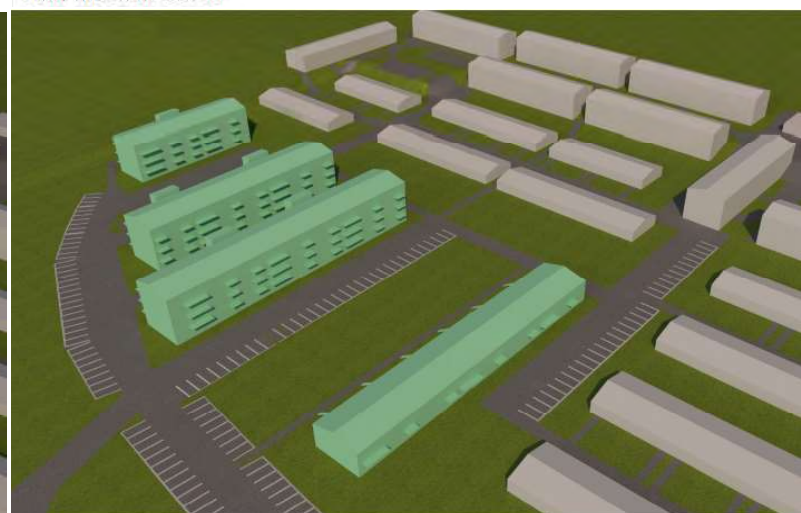
Mars klockan 12.00



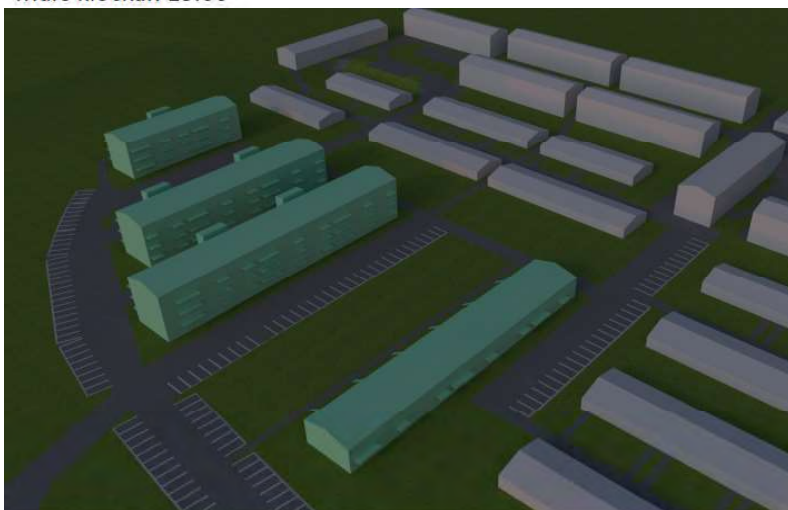
Juni klockan 12.00



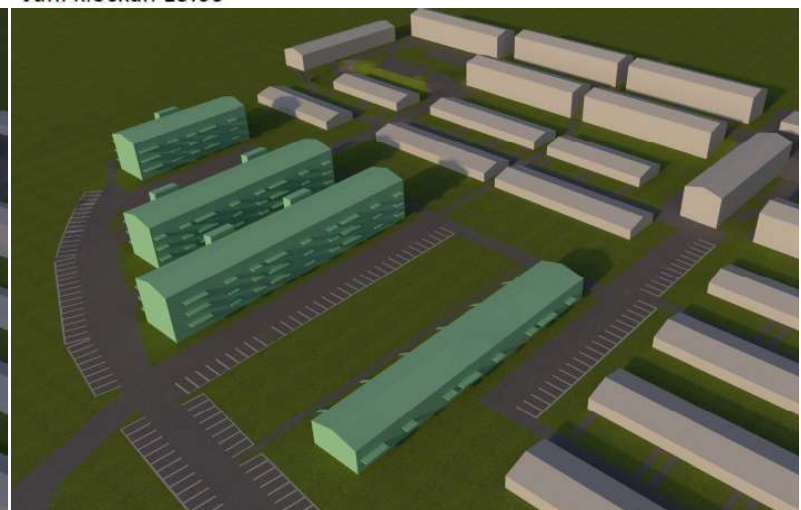
Mars klockan 15.00



Juni klockan 15.00



Mars klockan 18.00



Juni klockan 18.00



<sup>1)</sup> Erforderlig fördjöringsvolym är konigerad med en reducerad flödesfaktor på 2/3, för att ta hänsyn till ett styvt utflöde

| Case | Year | Number of cases | Number of deaths |
|------|------|-----------------|------------------|
| A    | 1980 | 1               | 0                |
| B    | 1981 | 1               | 0                |
| C    | 1982 | 1               | 0                |
| D    | 1983 | 1               | 0                |
| E    | 1984 | 1               | 0                |
| F    | 1985 | 1               | 0                |



|                       |                         |                        |  |                  |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|--|------------------|
| SINCEVAL<br>HARSTA 93 |                         | 1177-20-22-37          |  | WWW.QUEPASTA.COM |
| ARTIC. NR.<br>18-438  | OTTEL. NR.<br>PACCHETTO | OTTEL. NR.<br>OTTOLINO |  |                  |
| DATA<br>2018-10-27    |                         | ADDRESS                |  |                  |

|                                                                 |         |          |    |
|-----------------------------------------------------------------|---------|----------|----|
| UNEP/LEG FOR ANSOKAN OM<br>DETALJPLANEBANDING<br>STIUDIODISPLAN | DATE    | NUMBER   | ET |
|                                                                 | 2000/03 | A-011-01 | F  |

## Dimensionerande flöden för spillvatten och vatten

Härsta 9:3, Sundsvall

Intill ett befintligt bostadsområde på fastigheten Härsta 9:3 i Sundsvall planeras nya flerbostadshus med tillhörande gårds- och parkeringsytor att byggas. Totalt omfattar byggnationen cirka 117 lägenheter uppdelat på fyra byggnader. Endast bostäder och inga verksamheter planeras inom området<sup>1</sup>.

De nya bostäderna kommer anslutas till det kommunala VA-systemet och nedan redovisas beräknade dimensionerande flöden för spillvatten och vatten. Beräkningarna utgår från 211 anslutna personer, baserat på 117 lägenheter och 1,8 personer per lägenhet enligt VAV:s publikation P83.

### Dimensionerande spillvattenflöde

Dimensionerande spillvattenflöde har beräknats enligt Svenskt Vattens publikation P110, utifrån figur 4.1 (rekommenderad kurva för Sverige).

Det dimensionerande spillvattenflödet från området beräknas bli 7,5 l/s. Med en säkerhetsfaktor på 1,5 blir det resulterande dimensionerande flödet **11,3 l/s**.

För att minska risken för stopp i ledningsnätet bör dimensionen för en spillvattenledning vara minst 200 mm (med undantag för en servisledning som bör ha en dimension på minst 160 mm).

### Dimensionerande vattenflöde

Dimensionerande vattenflöde har beräknats enligt beräkningsmetodik i VAV:s publikation P83, utifrån figur 7.2.2:1.

#### Exklusive brandpost

Det dimensionerande vattenflödet i området beräknas bli **5,4 l/s**.

#### Inklusive brandpost

Enligt räddningstjänsten kommer en ny brandpost inom området eventuellt att behövas<sup>2</sup>. Inklusive denna beräknas det dimensionerande vattenflödet i området bli **15,4 l/s**. Enligt Tabell 2.3 i VAV:s publikation P83 användes en släckvattenförbrukning på 10 l/s (utifrån antagandet att flerbostadshusen blir lägre än fyra våningar), vilket adderades till det dimensionerande vattenflödet.

Vid beräkningarna har inget eventuellt rörnätsläckage eller tillskottsvatten inkluderats. Detta eftersom nya ledningssystem kommer att anläggas vilket bör medföra att rörnätsläckage och tillskottsvatten blir försumbara.

<sup>1</sup> Enligt underlag erhållet av PE Teknik och Arkitektur, 2020-02-17

<sup>2</sup> Enligt Amanda Manderstedt, PE Teknik och Arkitektur, e-mail 2020-02-20

# **Detaljplan Härsta 9:3. Lämplighetsbedömning med avseende på markföroreningar**

**Stadsbyggnadskontoret**

**Mark- och exploateringsavdelningen**

**Mari Johansson**

**2019-03-05**



## **Inledning**

### **Bakgrund**

IB Sundsvall Holding AB vill utveckla fastigheten Härsta 9:3, och en önskan om att uppföra bostäder intill befintliga byggnader finns. Planerade nya byggnader är tänkta som bostadshus i fem separata byggnader inom fastigheten där motsvarande ytor idag har beteckningen som ”prickad mark”.

### **Syfte och avgränsning**

Föreliggande PM avser bedömning av markens lämplighet m a p föroreningsituationen i mark.

### **Organisation**

Fastighetsägare: IB Sundsvall Holding AB

Miljöhandläggare: Mari Johansson – Mark och Exploateringsavdelningen,  
Stadsbyggnadskontoret

Planhandläggare: Hampus Berggren – Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret.

### **Historisk beskrivning**

Enligt gällande detaljplan från 70-talet utgjordes området, innan uppförande av bostäder, av åkermark. Detta är tydligt vid genomgång av flygbilder för området mellan åren 1955-1967. Sedan 70-talet då byggnaderna uppfördes, har marken nyttjats för bostadsändamål. Det är samma byggnader idag på platsen som vid nybyggnationen på 70-talet.

Vid genomgång av Cisternregistret samt MIFO-databasen har inga ärenden noterats som föranleder misstanke om markföroreningar på den aktuella fastigheten. Inga närliggande verksamheter har heller identifierats som skulle kunnat ge upphov till påverkan på marken.

Det finns ärenden noterade i miljökontorets ärendehanterings-system ECOS, med uppgifter från 2017 om användning av biocider. Detta avsåg utplacering av råttfällor med biocider vid adresserna Söndagsvägen 146 resp. 208 (inom Härsta 9:3). Detta är en avgränsad hantering och bedöms inte vara relevant i fråga om kontaminering till mark i området.

Det finns även ett ärende i ECOS från november 2009 med anmälan om sanering av PCB-förorenad mark. Detta avsåg PCB-förorenad sand som schaktats upp på andra fastigheter (fd. Västland 48:1 samt fd. Västland 52:1, utgörs i dagsläget av Västland 26:39) och lagts upp inom Härsta 9:3 för mellanlagring, innan de tagits till mottagningsanläggning (Blåberget). Under april 2010 har redovisning gjorts att massor tagits från platsen och slutrapportering av ärendet daterat 2010-07-27 återger att den tillfälliga platsen för upplaget har återställts till ursprungligt skick. (Inga markprover finns redovisade i och med återställandet, troligen bara att marken städats av.) Ärendet godkändes och avslutades oktober 2010 av miljökontoret utan vidare synpunkter. Det finns även flygfoton för dessa årtal där man kan urskilja att massor har tillkommit platsen från 2010 samt att vid 2011 är massorna borttagna från platsen.

Utifrån att ärendet är godkänt och avslutat finns inte skäl att ifrågasätta markens status på denna plats sett till masshanteringen.

Men, vid granskning av tidigare flygfoton så syns från 2007 (figur 1) att både fordon verkar beträda detta område samt att någon typ av massor verkar förekommit på platsen.



**Figur 1** Flygfoto över fastigheten Härsta 9:3 år 2007. (Källa: Sundsvalls Kommun, e-map.)

Även från tidigare flygfoto taget 1995 (figur 2) kan man se att ytan använts som en förlängning av befintliga parkeringar. På samma foto syns även vid en annan plats inom fastigheten, att fordon står uppställt och ytan ser ”nött” ut. Utifrån detta kan inte risk för eventuell kontaminering av marken avskrivas och provtagning av området behövs som underlag till lämplighetsbedömningen.



**Figur 2** Flygfoto över fastigheten Häresta 9:3 år 1995. (Källa: Lantmäteriet)

Fastighetsägaren bör ta fram förslag på en provtagningsplan som mark- & exploateringsavdelningen får ta del av. Detta för att vi ska kunna bekräfta omfattningen innan provtagningen genomförs, så att provtagningarna motsvarar behovet på det underlaget som krävs inför lämplighetsbedömningen. Samtliga tre områden som ska bebyggas inom fastigheten bör ingå i undersökningen.

## Kulturmiljö

Kringliggande fastigheter är inventerade och är av kulturhistoriskt intresse. Delvis utifrån historiska byggnader som är av stort kulturhistoriskt värde men där finns även identifierade fornlämningar så som gravar från exempelvis järn- och bronsåldern. Dessa finns identifierade på ett avstånd mellan 50-100m i alla väderstreck från fastigheten Häresta 9:3. Det finns även uppgifter om en, sedan tidigare, identifierad och borttagen fornlämning i fastighetens SÖ-del vilken utgjordes av grav från brons-/järnåldern. (källa: [www.raa.se](http://www.raa.se))

## Utförda undersökningar

Inga tidigare miljö- eller geotekniska utredningar har hittats. Det finns inga utredningar registrerade på fastigheten i bygglovsarkivet.

## **Geologiska förutsättningar**

Enligt jordartskartan i e-map förekommer jordarterna morän samt lera och/eller silt i området för Härsta 9:3. Infiltrationsegenskaper för dessa jordarter bedöms som växlande- till låga.

## **Detaljplan**

Föreliggande bedömning avser förslag på ändring av detaljplanen för fastigheten Härsta 9:3.

## **Lämplighetsbedömning**

Den historiska användningen kan inte avskriva risken för att marken kan vara påverkad inom delar av området. Inför en bedömning av planens lämplighet bör markprovtagningar genomföras för att säkerställa markens status. Fastighetsägaren bör ta fram förslag på en provtagningsplan som mark- & exploateringsavdelningen får ta del av. Detta för att vi ska kunna bekräfta omfattningen innan provtagningen genomförs, så att provtagningarna motsvarar behovet på det underlaget som krävs inför lämplighetsbedömningen.

## RAPPORT

UPPDRAGSNUMMER 13008520

### Provtagningsplan, Miljöteknisk markundersökning, Härsta 9:3 Sundsvalls kommun



SITUATIONSPLAN  
1:2000

SWECO ENVIRONMENT AB

2019-05-09

## 1 Syfte, avgränsning

Sweco Environment AB (Sweco) har, på uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, tagit fram föreliggande förslag på provtagningsplan för en miljöteknisk markundersökning på fastigheten Hästa 9:3 i Sundsvalls kommun. Syftet med provtagningen är att undersöka föroreningsituationen inför en planerad exploatering av fastigheten. IB Sundsvall Holding AB vill utveckla fastigheten och har en önskan om att uppföra bostäder intill befintliga byggnader enligt skiss i bilaga 1.

Uppdraget har utförts med följande underlag:

- Eniro karttjänst, historiska flygfoton, 2019-04-26
- Länsstyrelsernas Geodatakatalog, 2019-04-26
- Uppgifter från kommun och Länsstyrelse angående tidigare registrerade ärenden på aktuell och intilliggande fastigheter.

## 2 Bakgrund, historik

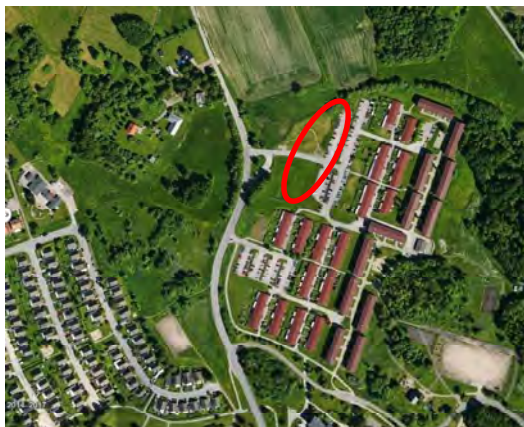
Fastigheten ligger i Ljustadalen i Sundsvalls kommun, ca 10 km norr om Sundsvalls centralort. Fastigheten ligger inom detaljplanlagt område för bostadsändamål. Området utgör en del av ett större avrinningsområde som slutligen mynnar ut i Alnöundet.

### 2.1 Planerad markanvändning

På en del av den aktuella fastigheten planerar man att uppföra bostäder. Den totala ytan som omfattas av exploatering uppskattas till ca 15 000 m<sup>2</sup>. Enligt uppgifter från Samhällsbyggnadsbolaget kommer husen inte att grundläggas med källare och anläggningsdjupet blir därför inte så stort, ca 1m under existerande markyta.

### 2.2 Historisk markanvändning

Den del av fastigheten som är aktuell för ytterligare exploatering består i dagsläget av gräsytor och asfalterade parkeringsytor. På historiska flygfoton över området var hela stadsdelen under tidsperioden 1955-1967 ett jordbrukssamhälle, se kartor i Bild 1 och 2.



*Bild 1. Karta över området som det ser ut idag. Området där bostadshusen är planerade att uppföras är markerat i rött. Källa Eniro.se*



*Bild 2. Historiskt flygfoto över området från tidsperioden 1955–1967. Källa eniro.se*

### 2.3 Potentiella föroreningskällor

Miljökontoret på Sundsvalls kommunen har tillfrågats angående tidigare aktiviteter som kan ha betydelse för föroreningssituationen inom fastigheten. Kommunen har några registrerade ärenden gällande PCB-inventering som utfördes på de redan existerande byggnaderna på fastigheten. Byggnaderna uppfördes på 1970-talet och år 2001 utförde Sweco, tidigare Viak ABB AB en PCB inventering i byggnaderna som visade på fogar med höga PCB halter. År 2002 utfördes en kompletterande markmiljöprovtagning som visade på lägre halter av PCB än tidigare inrapporterat. Det finns ingen information om ytterligare utförd provtagning eller sanering av området. Enligt uppgifter hämtade ur Länsstyrelsernas Geodatakatalog finns det inget område i närheten utpekade som potentiellt förorenade i närheten av fastigheten.

### 3 Undersökningsstrategi, metodbeskrivning

Provtagning utförs enligt tillämpliga delar i *SGF Rapport 2:2013 Fälthandbok Undersökningar av förorenade områden*.

Omställningen från jordbruksmark till asfalterade parkeringsplatser har sannolikt medfört utfyllnad och påbyggnad av naturlig mark med fyllnadsmassor och bärlager av okänd sammansättning. Därav föreslår Sweco att provtagningen görs med borrhandsvagn. Sweco föreslår att prov tas ut i ca 8-10 provpunkter till ett djup av ca 1,5m under markytan alternativt ca 0,5m under naturlig mark. Provtagningsdjupet ska möjliggöra en bedömning av föroreningsnivån i massor som kan beröras av schakt för anläggning av hus utan källarvåning.

Förslag på placering av provpunkter kan ses i bild 3. Provtagning görs halvmetersvis. Intervallerna kan komma att behöva anpassas efter jordlagerföljd/ fyllnadsmassornas karaktär. Vid avvikande egenskaper tas ett särskilt prov ut på den aktuella sektionen.

Jorden placeras i diffusionstät plastpåse som försluts med buntband alternativt glasburk med lock. Jordprover skickas till ackrediterat laboratorium och analyseras för metaller, alifater, aromater och PAH:er. Med anledning av historiken på fastigheten föreslås att även PCB analyseras i vissa punkter. PCB binder hårt till partiklar vilket innebär att det är mest sannolikt att det återfinns i de ytliga jordlagren. Prov på de översta 10cm tas ut och inledningsvis skickas ett fåtal av dessa in för analys. På ytor som är belagda med asfalt tas inledningsvis ett fältprov på asfalten där man genom ett så kallat spraytest kan få en indikation om asfalten kan innehålla stenkolsstära. Om spraytestet ger ett positivt resultat på stenkolsstära så tas asfaltsprov ut separat och skickas in på laboratorium för analys av PAH-16.

Uttagna jordprover ska förvaras mörkt och kylt i avvaktan på analys.

För samtliga provpunkter kommer fältprotokoll att upprättas med provpunktens namn, provtagningsmetod, provtagningsdjup, beskrivning av jordlagerföljd, lukt, färg etc. Foto kommer att tas och biläggas fältprotokollen.



*Bild 3. Karta med ungefärlig placering av provpunkter markerade. Källa: Bygg- och exploateringskartan Sundsvalls kommun.*

Observera att provpunkternas exakta lägen inte fastställts inom ramen för detta provtagningsprogram. Provpunkterna kan komma att behöva flyttas beroende på tillgänglighet, ledningar, markförhållanden etc.

#### 4 Redovisning av resultat

Resultaten sammanställs i ett PM med fältprotokoll och analysrapporter som bilagor. PM:et utformas enligt punkter nedan. Förroreningshalter i jord jämförs mot generella riktvärden för känslig och mindre känslig markanvändning eftersom omställningen innebär uppförande av bostäder.

PM utformas med följande delar:

- Syfte, avgränsning
- Bakgrund, historik
- Genomförande
- Resultat, sammanställning av analyser
- Slutsats, rekommendationer

## PM

|                                |                                |                             |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| UPPDRAG<br><b>Härsta 9:3</b>   | UPPDRAGSLEDARE<br>Erika Fahlén | DATUM<br>2019-09-03         |
| UPPDRAGSNUMMER<br>13008520-001 | UPPRÄTTAD AV<br>Erika Fahlén   | GRANSKAD AV<br>Annika Åberg |

## Markmiljöprovtagning på fastigheten Härsta 9:3, Sundsvall inför planerad exploatering

### Bakgrund

Sweco Environment AB har på uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB tagit fram provtagningsplan och utfört markmiljöprovtagning inför planerad byggnation av flerfamiljshus på fastigheten Härsta 9:3. Inför provtagningen utfördes en översiktlig skrivbordsundersökning där potentiellt förorenade områden i närheten av fastigheten identifierades, dessa finns omnämnda i provtagningsplanen som togs fram innan provtagningen utfördes. Provtagningen begränsades i djupled till maximalt 1,5m från markytan vilket motsvarar uppskattat schaktdjup för grundläggning av husen.

Fastigheten ligger i Ljustadalen, Sundsvalls kommun ca 10 km från Sundsvalls centralort och den aktuella delen av fastigheten för bostadsbyggnation består i dagsläget av gräsytor och asfalterade parkeringsytor.

### Genomförande

Provtagningen genomfördes den 3 juli 2019. Provtagning utfördes med borrhandsvagn utrustad med skruvborr. Jordprov togs ut från 10 stycken punkter som borrades ner till maximalt 1,5 meter under markytan. Totalt togs 25 stycken jordprov ut varav 10 skickades in för analys. De prover som valdes att skickas för analys var till största delen ytliga prov, men ett fåtal prov från djupare nivåer valdes också ut.

Uttagna prover skickades till laboratoriet ALS Scandinavia för analys av metaller, alifater och aromater, olja, PAH och TOC (totalhalt organiskt kol). I ett fåtal punkter utfördes PCB analys och den asfalt som togs ut analyserades för innehåll av stenkolsstära.

### Riktvärden

Analysresultaten för jord har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (från 2009, reviderade 2016). Naturvårdsverkets riktvärden i rapport 5976 är avsedda att användas i samband med förenklade riskbedömningar av förorenade områden. De anger föroreningshalter i marken under vilka risken för negativa effekter på människor, miljö, naturresurser normalt är acceptabel.

De generella riktvärdena har beräknats för två typer av markanvändning:

- **Känslig markanvändning, KM**, där höga krav på föroreningsnivån ställs vilket möjliggör markanvändning för till exempel bostäder.
- **Mindre känslig markanvändning, MKM**, där lägre krav på föroreningsnivån ställs vilket möjliggör markanvändning för till exempel kontor, industrier eller vägar.

Den planerade markanvändningen inom området bedöms vara känslig markanvändning och Naturvårdsverkets riktvärden för KM bör alltså gälla.

## Resultat

En sammanfattning av analysresultaten från utförd provtagning finns i tabell 1 nedan. Analysresultaten har jämförts med de generella riktvärdena för KM och MKM. Prover där riktvärdet har överskridits är markerade med antingen gul eller röd färg.

I de flesta provpunkter underskrider alla analyserade halter Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. I två provpunkter SW1907 och SW1908 överskrider prov från nivå 0 – 0,5 meter det generella riktvärdet för KM för alifater >C16-C35.

Tabell 1. Utklipp av analysresultat från analyserade prover från provtagning på Härsta 9:3.

| ELEMENT  | Riktvärde<br>KM | Riktvärde<br>MKM | SW19<br>01<br>0.5-1<br>m | SW19<br>02 0-<br>0.5 m | SW19<br>03 0-<br>0.5 m | SW19<br>04<br>0.5-1<br>m | SW19<br>05 0-<br>0.5 m | SW19<br>06 0-<br>0.5 m | SW19<br>07 0-<br>0.5 m | SW19<br>08 0-<br>0.5 m | SW19<br>09 0-<br>0.5 m | SW1<br>910<br>0-0.5<br>m |
|----------|-----------------|------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| TS_105°C |                 |                  | 92,4                     | 97,6                   | 88,1                   | 92,2                     | 90,7                   | 95,8                   | 95,5                   | 95,6                   | 95,8                   | 94,1                     |
| As       | 10              | 25               | 3,8                      | 2,34                   | 3,43                   | 1,84                     | 1,91                   | 1,16                   | 1,49                   | 1,41                   | 1,15                   | 1,81                     |
| Ba       | 200             | 300              | 126                      | 24,2                   | 59,1                   | 14,6                     | 50,1                   | 60                     | 46                     | 17,2                   | 8,65                   | 36,8                     |
| Cd       | 0,8             | 12               | 0,0925                   | <0,1                   | 0,106                  | <0,09                    | 0,114                  | 0,195                  | <0,09                  | <0,1                   | <0,09                  | <0,09                    |
| Co       | 15              | 35               | 8,28                     | 5,39                   | 6,13                   | 4,09                     | 5,66                   | 6,72                   | 5,28                   | 3,89                   | 2,85                   | 4,3                      |
| Cr       | 80              | 150              | 17,9                     | 15,7                   | 19                     | 9,75                     | 18,5                   | 29,5                   | 16,5                   | 10,3                   | 7,06                   | 12,3                     |
| Cu       | 80              | 200              | 20,5                     | 10,8                   | 16,7                   | 6,41                     | 18,3                   | 26,5                   | 15,2                   | 5,83                   | 3,21                   | 9,94                     |
| Hg       | 0,25            | 2,5              | <0,2                     | <0,2                   | <0,2                   | <0,2                     | <0,2                   | <0,2                   | <0,2                   | <0,2                   | <0,2                   | <0,2                     |
| Ni       | 40              | 120              | 18,3                     | 13,4                   | 20,9                   | 10,9                     | 14,1                   | 20,5                   | 14,9                   | 9,22                   | 9,2                    | 11,3                     |
| Pb       | 50              | 400              | 9,23                     | 2,77                   | 10,2                   | 2,63                     | 17,7                   | 14,8                   | 5,26                   | 3,45                   | 2,83                   | 3,13                     |
| V        | 100             | 200              | 27,8                     | 14,5                   | 19,5                   | 10                       | 18,3                   | 32                     | 19,6                   | 10,3                   | 6,54                   | 13,3                     |
| Zn       | 250             | 500              | 43,1                     | 19,7                   | 49,2                   | 21,8                     | 42,6                   | 49,1                   | 37,2                   | 23,1                   | 18,7                   | 19,6                     |

|                   |     |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------------------|-----|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| alifater >C8-C10  | 25  | 120  | <10   | <10   | <10   | <10   | <10   | <10   | <10   | <10   | <10   | <10   |
| alifater >C10-C12 | 100 | 500  | <20   | <20   | <20   | <20   | <20   | <20   | <20   | <20   | <20   | <20   |
| alifater >C12-C16 | 100 | 500  | <20   | <20   | <20   | <20   | <20   | <20   | <20   | <20   | <20   | <20   |
| alifater >C16-C35 | 100 | 1000 | 33    | 39    | 26    | <20   | 33    | 22    | 140   | 290   | <20   | 35    |
| aromater >C8-C10  | 10  | 50   | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    |
| aromater >C10-C16 | 3   | 15   | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    |
| aromater >C16-C35 | 10  | 30   | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    | <1    |
| PAH, summa L      | 3   | 15   | <0.15 | <0.15 | <0.15 | <0.15 | <0.15 | <0.15 | <0.15 | <0.15 | <0.15 | <0.15 |
| PAH, summa M      | 3,5 | 20   | <0.25 | <0.25 | <0.25 | <0.25 | <0.25 | <0.25 | <0.25 | <0.25 | <0.25 | <0.25 |
| PAH, summa H      | 1   | 10   | <0.3  | <0.3  | 0,55  | <0.3  | <0.3  | <0.3  | <0.3  | <0.3  | <0.3  | <0.3  |
| alifater >C5-C8   |     |      |       | <10   |       | <10   | <10   | <10   |       | <10   |       |       |
| alifater >C5-C16  |     |      |       | <30   |       | <30   | <30   | <30   |       | <30   |       |       |

Förutom ovanstående prov har PCB analyserats i de ytligaste jordlagren på 0-0,1 meter under markytan i två punkter. Detta för att undersöka om det finns några halter PCB i den ytliga jorden i området. Analysresultaten visar på förekomst av PCB men halten i analyserade prover underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden med god marginal.

Asfalt togs ut i två punkter som sammanblandades och skickades på analys. Resultaten visar inte på någon stenkolstjära.

## Slutsatser

- Det finns inga tecken på allmänt förhöjda föroreningshalter inom fastigheten. Resultaten av denna översiktliga provtagning visar att föroreningsnivåerna generellt ligger i nivå med KM förutom i två provpunkter kommenterat nedan.

- I två provpunkter från nivå 0 – 0,5 meter från marknivå överskrider det generella riktvärdet för KM för alifater >C16-C35. SW1907 ligger intill vad som både idag och fortsatt är/ kommer att vara en väg/ parkeringsyta enligt framtagna situationsplan daterad 2018-06-27.

Provpunkt SW1908 ligger under ett av de planerade flerfamiljshusen enligt ovan nämnda situationsplan.

- Jord från två provpunkter analyserades för PCB. Den ena punkten (SW1907) ligger precis intill asfalterad yta som används och även fortsättningsvis planeras att användas till väg/ parkering. I denna provpunkt detekterades PCB, men halterna låg under det generella riktvärdet för KM. Den andra provpunkten (SW1909) är placerad på nuvarande grönyta där bostadshus planeras att upprättas i direkt närhet till provpunkten. Halterna av PCB låg i denna punkt under rapporteringsgränsen.
- Analysresultat från asfaltsprover visar att asfalten inte innehåller stenkolstjära vilket innebär att den skulle kunna krossas och återanvändas alternativt användas som fyll för väguppbyggnad i området.
- Punktföreningen medför att IB Sundsvall Holdning/ Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB blir skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten om påträffad markförening enligt miljöbalken kap 10 § 11.

## Rekommendationer

- Ur ett riskbedömningsperspektiv bedöms risken för exponering av föroreningar överskridande det generella riktvärdet för KM i punkt SW1907 att vara låg i dagsläget. Jorden finns intill en större asfalterad yta vilket innebär att risken för exponering för djur och människor är låg. Eftersom det även fortsättningsvis planeras att vara en asfalterad yta här kommer risken för exponering att ligga kvar på samma nivå som tidigare. Om inga förändringar i utformning sker innan byggnation rekommenderas ingen åtgärd i denna punkt.
- Jord från provpunkt SW1908 visar på högre värden av alifater C-16-C35 i de utliga jordlagren 0-0,5 meter. Massorna kommer att beröras av schaktarbeten som behövs för grundläggning av byggnaden. Föreningen bedöms därmed kunna avlägsnas genom byggtreprenadens masshantering.
- Utförd provtagning är en ytlig provtagning som sträcker sig ner till maximalt 1,5 meters djup. Om det sker förändringar i planerad markanvändning eller utformning av planerade byggnader kan en kompletterande undersökning behöva utföras.
- Vid avyttring till avfallsanläggning behöver massornas föroreningsinnehåll verifieras utifrån anläggningens mottagningskriterier. Analys av PCB behöver ingå i en viss del av proverna.

# Härsta





## Undersökning av miljöbedömning

Detaljplan för Förtätning i Ljustadalen

Härsta 9:3

Sundsbruk, Sundsvalls kommun

### *Planens syfte*

Genom att omvandla outnyttjade markresurser samt flytta delar av den befintliga fordonsparkeringen kan en förtätning ske inom gällande fastighet. Detta med fyra nya hyreshus och en bättre planerad utomhusmiljö.

För beskrivning av områdets förutsättningar, se planbeskrivning för tillhörande detaljplan.

| Faktorer                                                 | Påverkan |       |      | Kommentarer                 |
|----------------------------------------------------------|----------|-------|------|-----------------------------|
|                                                          | Kanske   | Liten | Stor |                             |
| Förordnanden/Skydd                                       |          |       |      |                             |
| 3-4 kap MB<br>Hushållningsbestämmelser,<br>Riksentressen |          | X     |      | Påverkas ej av planen       |
| 7 kap MB                                                 |          | X     |      | Påverkas ej av planen       |
| Artskyddsförordningen<br>(2007:845)                      |          | X     |      | Påverkas ej av planen       |
| Skydd enligt<br>Kulturmiljölagen                         |          | X     |      | Påverkas ej av planen       |
| Internationella intressen<br>(Natura 2000, RAMSAR)       |          | X     |      | Påverkas ej av planen       |
| Område med lokalt eller regionalt värde                  |          |       |      |                             |
|                                                          | Påverkan |       |      |                             |
|                                                          | Kanske   | Liten | Stor |                             |
| Natur                                                    |          | X     |      | Ingen ny mark tas i anspråk |
| Kultur                                                   |          | X     |      | Påverkas ej av planen       |
| Friluftsliv                                              |          | X     |      | Påverkas ej av planen       |
| Miljömål                                                 |          |       |      |                             |
|                                                          | Påverkan |       |      |                             |
|                                                          | Kanske   | Liten | Stor |                             |
| Nationella                                               |          | X     |      | Påverkas ej av planen       |
| Regionala                                                |          | X     |      | Påverkas ej av planen       |
| Lokala                                                   |          | X     |      | Påverkas ej av planen       |

| Påverkan på klimatet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |       |      |                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Påverkan |       |      |                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kanske   | Liten | Stor |                                                                                                        |
| Föroreningar i utomhusluft (SFS 2010:477)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                  |
| Vattenförekomster (SFS 2004:660) (ytvatten och grundvattenförekomst)<br><br><b>Weserdomen</b> (Hur påverkar planen relevanta kvalitetsfaktorer, det räcker med att en kvalitetsfaktor försämras för att en försämring av status ska ha skett)<br><br>Kvalitetsfaktorer fokuserar på biologiska, Fysiokalk-kemiska och hydroformologiska faktorer.<br><br>Klicka på länken nedan, sid 22 för mer ingående info.<br><br><a href="#">Weserdomen</a> |          | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                  |
| Föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                  |
| Omgivningsbuller (SFS 2004:675) (gäller idag endast kommuner över 100 000 inv att de ska kartlägga och upprätta åtgärdsprogram)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                  |
| <b>Störningar/Hälsa/Risker</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |       |      |                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Risk     |       |      | Störningar/risker kan orsakas av planen eller utgöra en del av omgivningen som kan påverka planområdet |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kanske   | Liten | Stor |                                                                                                        |
| Vibrationer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                  |
| Störande ljus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                  |
| Trafiksäkerhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          | X     |      | En liten ökning av trafiken till och från platsen då lägenhetsbeståndet kommer att öka                 |
| Översvämning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                  |
| Skred                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |       |      |                                                                                                        |

|                                                                 |                 |       |      |                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risk för olyckor, psykisk ohälsa, skadegörelse hot och våld     |                 | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                                                                                      |
| Risk för föroreningar<br>(Utgå ifrån historisk beskrivning MEX) |                 | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                                                                                      |
| Riktvärden för buller                                           |                 | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                                                                                      |
| Strålning/Elektromagnetiska fält                                |                 | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                                                                                      |
| Djurhållning och risk för allergener i och utanför              |                 | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                                                                                      |
| Lukt                                                            |                 | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                                                                                      |
| Markradon                                                       |                 | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                                                                                      |
| <b>Landskapsbild</b>                                            |                 |       |      |                                                                                                                                                                            |
|                                                                 | <b>Påverkan</b> |       |      |                                                                                                                                                                            |
|                                                                 | Kanske          | Liten | Stor |                                                                                                                                                                            |
| Förändring på landskaps- och stadsbild                          |                 | X     |      | Då större delen av fastigheten redan är bebyggd, bedöms förtätningen inte medföra en så stor påverkan av landskapsbilden.                                                  |
| <b>Social hållbarhet</b>                                        |                 |       |      |                                                                                                                                                                            |
|                                                                 | <b>Påverkan</b> |       |      |                                                                                                                                                                            |
|                                                                 | Kanske          | Liten | Stor |                                                                                                                                                                            |
| Trygghet                                                        |                 | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                                                                                      |
| Jämställdhet                                                    |                 | X     |      | Påverkas ej av planen                                                                                                                                                      |
| Barnens perspektiv                                              |                 | X     |      | Planen innebär att den större grönytan som finns inom området kommer förminska till förmån för nya bostäder. Grönytan kommer fortfarande kunna användas för utomhuslek mm. |
| Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning            |                 |       | X    | Tre av det fyra planerade hyreshusen uppförs med hiss vilket ökar tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning att röra sig till och från bostaden.              |
|                                                                 |                 |       |      |                                                                                                                                                                            |

| Samlad bedömning av planens konsekvenser     |  |                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Markanvändning                               |  | Då marken redan har B (Bostad) som användning sker ingen förändring inom fastigheten                                                                               |
| Övriga tillstånd för planens genomförande    |  | -                                                                                                                                                                  |
| Förebyggande och/eller kompensationsåtgärder |  | Då en del av den befintliga grönytan försvinner bör området som helhet kompenseras med fler samlingsplatser i form av exempelvis grillplatser och sittmöjligheter. |
| Intressen/Motstående intressen               |  | Att tillskapa attraktiva hyresbostäder som dessutom har hiss anses vara önskvärt ur bland annat tillgänglighetssynpunkt.                                           |

### Slutsats och rekommendationer

Planen bedöms inte innebära konsekvenser som medför en betydande miljöpåverkan. Markprover ska ändå genomföras med syfte för att säkerställa markens lämplighet för den ytan som ska bebyggas.

*Följande frågor bör utredas ytterligare:*

-

### Handläggare

Miljöbedömning upprättad 2019-09-18 av: Hampus Berggren